Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

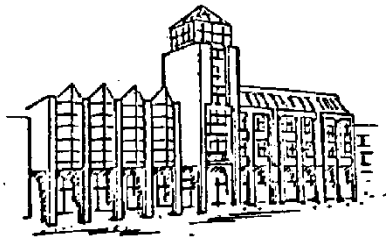
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr.107

- Siedlung Luhne –

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes 3

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand 4

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung 5

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 6

2.1 Rechtsgrundlagen 6

2.2 Landes- und Regionalplanung 6

2.3 Flächennutzungsplan 7

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG 9

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN 10

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept 10

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage 11

4.6 Gestaltungsvorschriften 12

4.7 Ver- und Entsorgung 12

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze 13

4.9 Immissionsschutz 13

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE 15

5.1 Belange des Umweltschutzes 16

Statistische Angaben 17

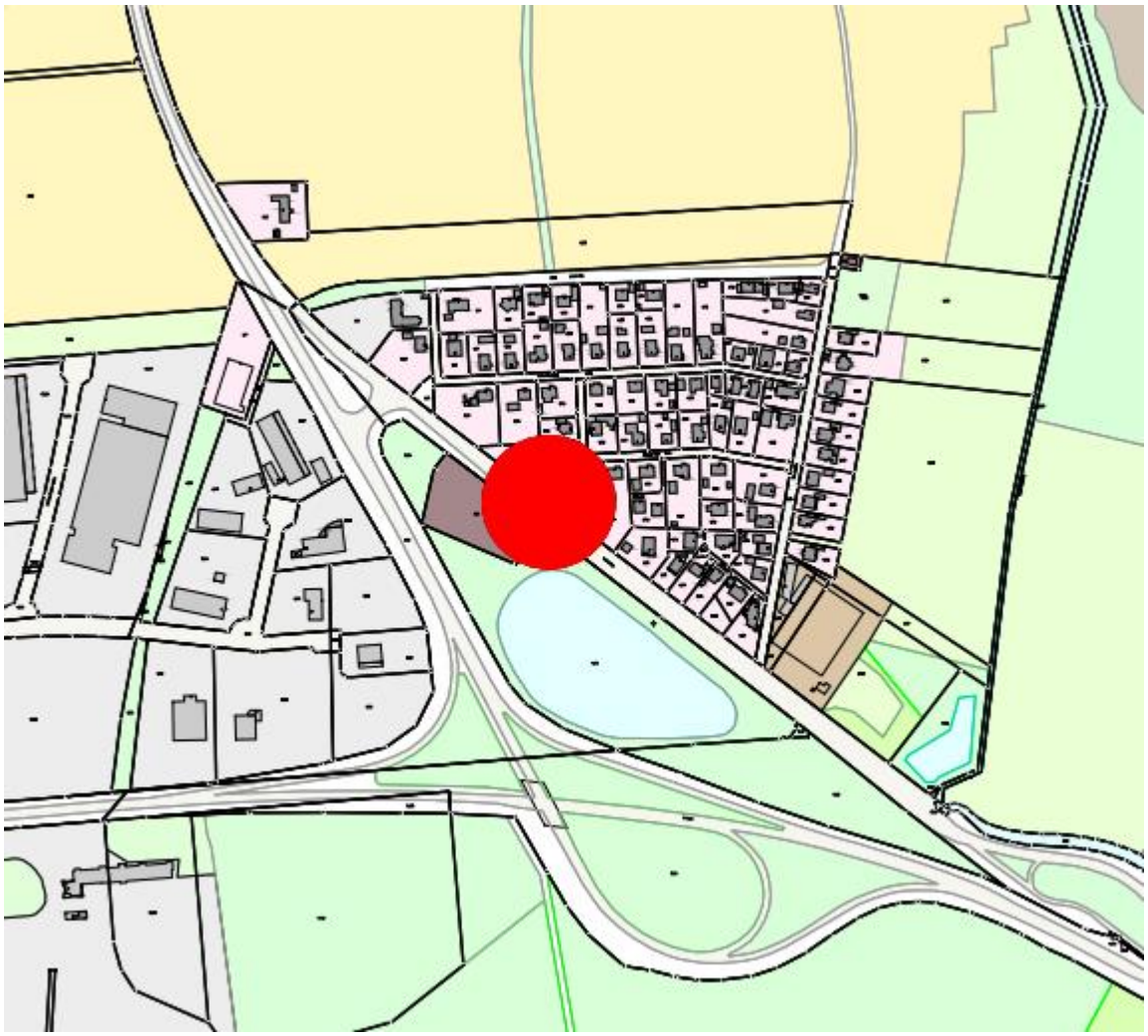
1. Grundlagen

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg. Das Plangebiet ist Teil der Siedlung Luhne. Im südlichen Bereich verläuft die Bundesstraße 75, im Westen wird die Siedlung durch die Bundesstraße 75 und das Gewerbegebiet Hohenesch begrenzt. Als Puffer dazwischen fungiert ein See mit einer Grünfläche, der im Zuge des Umgehungsstraßenbaus entstand. Der Flugplatz mit dem Bundeswehrstandort befindet sich weiter nordwestlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Siedlung Luhne“, umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 4 der Gemarkung Rotenburg und wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 70 „Siedlung Luhne“ überplant.

Abb.1: Übersichtplan



1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist bebaut und wird durch die Straßen Luhner Weg, Mulmshorner Weg, Borcheler Weg und Treddewisch erschlossen. Das Areal ist weitgehend eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 38 m ü.NN.

Der Bebauungsplan Nr. 70 „Siedlung Luhne“ trat am 15.05.1993 in Kraft. Er sieht ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzelhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,25 vor. Im Norden des Baugebietes wurde eine öffentliche Grünfläche und im Westen des Plangebietes größtenteils eine private Grünfläche festgesetzt. Die privaten Grünflächen wurden nicht als Ausgleichsflächen herangezogen, weswegen eine Überplanung keine weitere Bilanzierung und Nachweis an andere Stelle verlangt.

Der Plan enthält einige Flächen mit dem Ziel einer Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Dieses Ziel wird in der vorliegenden Änderung beibehalten und entsprechend weiterhin festgesetzt. Auch die öffentliche Grünfläche wird wie bisher festgesetzt. Die privaten Grünflächen werden aktuell als Gartenland genutzt und werden in der Planung als bebaubare bzw. nicht bebaubare Flächen festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Siedlung Luhne“ ermöglichte insbesondere im Norden und Osten des Baugebietes eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der bestehenden Siedlung. Hier sind in den letzten Jahren zahlreiche Grundstücke gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Bebauung zugeführt worden. Im Ergebnis sind nur noch wenige Grundstücke als Baulücken unbebaut.

Im Westen der Siedlung sind zum Teil sehr große Grundstücke vorhanden, die für eine weitere Bebauung geeignet sind. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurden zum damaligen Zeitpunkt von entsprechenden Festsetzungen abgesehen. Die Einwirkungen des Lärms der Bundesstraßen 71 und 75, des Gewerbegebietes Hohenesch sowie des Flugplatzes und der Gärtnerei Aromatico ließ eine Bebauung ohne entsprechenden Festsetzungen nicht zu.

Zwischenzeitlich hat der Siedlungsdruck in Rotenburg weiter zugenommen. Im Außenbereich konkurrieren unterschiedliche Nutzungen und der Gesetzgeber schreibt den Kommunen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dadurch ist aus heutiger Sicht eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im westlichen Bereich der Siedlung Luhne unter Berücksichtigung immissionsrechtlicher Schutzmaßnahmen angebracht und vertretbar.

Im Süden des Plangebietes entlang des Treddewisch wird für eine bestehende Bebauung der Bebauungsplan Nr. 107 neu aufgestellt. In die Neuaufstellung wird der nördliche Teil als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 einbezogen.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 1. Änderung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung

- Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Plangebiet ist nach Bebauung des Baugrundstücks eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant.

Da keine zusätzlichen Bauflächen einbezogen werden, erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von lediglich ca. 3 ha. Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Zudem ist die Fläche derzeit bereits überbaut und somit als Bestand zu werten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden.

Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Gartenland sowie eines 20 Meter breiten Grünstreifens, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 „Siedlung Luhne“ als private Grünfläche ausgewiesen ist. Diese Ausweisung war nicht Teil des Ausgleichs des damaligen Eingriffs in Natur und Landschaft. Folglich ist dieser Eingriff aufgrund der aktuellen Festsetzungen nicht an anderer Stelle auszugleichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Siedlung Luhne“, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetzt zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Rauordnungsprogramm 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg.

Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu sorgen.

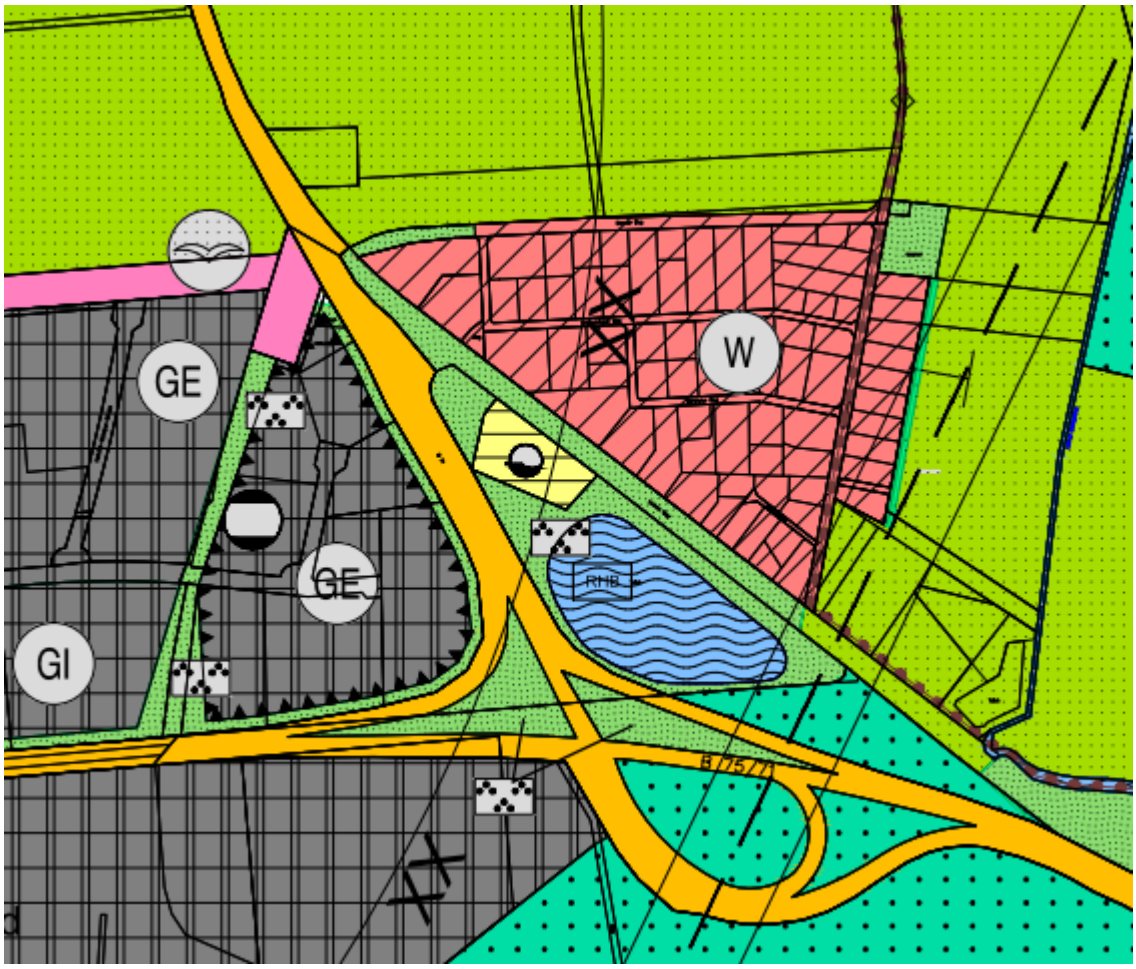
Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesem Grundsatz entspricht die Planung. Durch die Nachverdichtung von Einzel- und Doppelhäuser in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage soll es auch Familien ermöglicht werden zentral zu wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen fußläufig nutzen zu können. Damit wird die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teilbereich Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann daher verzichtet werden.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teilbereich Kernstadt


GE
W
GE
RHB
GI
B 757

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung in der Kernstadt von Rotenburg (Wümme).

Mehrere Anlieger aus dem westlichen Bereich der Siedlung Luhne äußerten den Wunsch zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten ihrer zum Teil großzügig geschnittenen Grundstücke entlang des Luhner Weges. Im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nachverdichtung steht die Verwaltung der Stadt Rotenburg dem Ansinnen positiv gegenüber. Im mittleren und östlichen Bereich der Siedlung Luhne wurde eine diesbezügliche Bebauungsplanänderung bereits Anfang der 1990`er Jahre durchgeführt. Hier wurden seitdem auch die Nachverdichtungspotentiale genutzt und einige Gebäude neu errichtet.

Im Bereich entlang des Luhner Weges hat man zum damaligen Zeitpunkt keine weiteren Nachverdichtungspotentiale aufgezeigt. Hier wurden negative Auswirkungen vorhandener Immissionen des Verkehrs der Bundesstraße 71, des Flugplatzes sowie des Gewerbegebietes Hohenesch befürchtet. Ein zwischenzeitlich erstelltes Gutachten bestätigt nun, dass eine Bebauung zwar möglich ist, aber immissionsschutzrechtliche Maßnahmen getroffen werden müssen. So sind Aufenthaltsräume nach Norden oder Osten zu platzieren oder alternative Abschirmmaßnahmen vorzunehmen.

Die Stadt Rotenburg sieht entlang des Luhner Weges erhebliches Nachverdichtungspotential und leitet daher ein Bebauungsplanverfahren ein. Ziel ist eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit einer Grundfläche von 0,25, was der Dichte der übrigen Siedlung entsprechen würde. Hierzu müssten in erster Linie die Baugrenzen entsprechend vergrößert werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Mulmshorner Weg und Borcheler Weg. Entlang des Luhner Weges sollen südlich des Mulmshorner Weges keine weiteren Zufahrten entstehen.

Im Bereich des Treddewisch ermöglicht die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kaum Nachverdichtungspotentiale. Hier wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt und der Bestand festgesetzt. Die Grünordnung sieht weiterhin die Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen, öffentlichen Grünflächen sowie ein Pflanzstreifen vor. Auf Grund des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB resultiert aus der Planänderung keine Ausgleichsbedarf.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 107 „Siedlung Luhne“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes zu schaffen. Gleichzeitig wird den Bewohnern die Option eingeräumt, die Grünfläche im Osten als Bauland oder Gartenland besser nutzen zu können.

Das Planvorhaben befindet sich im Westen der bestehenden Siedlung Luhne. Die Festsetzungen orientieren sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 und stellen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicher. Die vorhandenen Bauparzellen weisen in Richtung Luhner Weg zum Teil erhebliche Grundstücksgrößen auf und eignen sich daher für eine Nachverdichtung. Der vorhandene Grünstreifen diente vor ca. 20 Jahren als Siedlungsabschluss. Es hat sich jedoch gezeigt, dass das vorhandene Straßengrün diese Funktion erfüllen kann. Insbesondere, da der Luhner Weg überwiegend lediglich als innerörtliche Erschließungsstraße dient und weiter westlich weitere Grünbestände als Puffer zur ausgebauten Bundesstraße 71/75 dienen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im Baugebiet 2 Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren. Da die Erschließungsstraßen entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurden, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser gekennzeichnet sein.

Die Grundfläche wird mit 0,25 festgesetzt und erhöht sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 nicht. Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,375 überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Wohngebiete ein, wo ebenfalls maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wurde.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist. Der Abstand der Baugrenze von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sich zum einen an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 und zum anderen vorhandenen Gebäudebestand.

Im Plangebiet sind alternativ Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. Das Baugebiet wird bedarfsgerecht wie bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die charakteristische Siedlungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, werden in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die Gebäude ausschließlich als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße ist.

4.5 Verkehrserschließung

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalte. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist.

Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist. Weiterhin sollen zusätzliche Zufahrten am Luhner Weg vermieden werden, mit Ausnahme der Bestehenden, um die Straßenbäume zu sichern und den Luhner Weg als Durchfahrtsstraße zu erhalten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz Mulmshorner Weg, Borcheler weg sowie den Treddewisch. Der Vorteil ist eine optimierte Erschließung ohne Wendekreise und Sackgassen, die nicht nur im täglichen Verkehrsablauf, sondern auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr eine bessere Benutzbarkeit gewährleisten.

4.6 Gestaltungsvorschriften

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu erstellen. Die Dacheindeckungsmaterialien beider Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

  Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

  Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

  Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Erfahrung im östlichen Siedlungsbereich zeigte, dass dies möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen in die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

- **Löschwasserversorgung**

  Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

  Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

  Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Für die Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich erfolgt die Müllabfuhr über die vorhandenen Straßen. Die Müllbehälter sind durch die Bewohner zur Straße zu bringen.

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich eines durchgrünten Wohngebietes. Das bisherige Gartenland kann bebaut werden. Der bisherige Grünstreifen dient teilweise als überbaubare Fläche oder Gartenland. Damit ist eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz etwa 200 bis 300 Meter weiter östlich ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

4.9 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen treten durch die westlich gelegene Bundesstraße 71, den nordwestlichen Flugplatz, die Betriebe im Gewerbegebiet Hohenesch sowie den Gartenbaubetrieb Aromatico mit seinem Blockheizkraftwerk und dem vorhandenen An- und Abfahrtsverkehr auf. Hier wurde durch das Ing.-Büro T & H Ingenieure, Bremen ein Schalltechnisches Gutachten vom 29.06.2015 erstellt.

Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Bereichen, in denen neue Gebäude errichtet werden, müssen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen

an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 einhalten. Schlafzimmer und Kinderzimmer, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, sind so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster auf der der Bundesstraße B 71 abgewandten Gebäudeseite besitzen oder der Raum ist mit einer raumlufttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die eine integrierte schallgedämpfte Belüftungseinrichtung besitzen, auszustatten.

Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) neu geplanter Gebäude im Lärmpegelbereich III und IV sind in Richtung Norden anzuordnen. Andernfalls ist durch eine geeignete Gebäudestellung oder geeignete Schallschirme im Nahfeld der Terrassen die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV/8 nachzuweisen oder eine Kompensation in Form von Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im Nordwesten von Rotenburg zeigt sich als sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes „Siedlung Luhne“. Der vorhandene Siedlungsbereich sowie die Straße Luhner Weg begrenzen eine mögliche Siedlungsausdehnung und schaffen einen Innenbereich für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Gartenland sowie einem 20 Meter breiten Grünstreifen, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 als private Grünfläche ausgewiesen ist. Die private Grünfläche war nicht Bestandteil einer Ausgleichsregelung. Die öffentliche Grünfläche nördlich des vorliegenden Planvorhabens sowie an der Zufahrt des Mulmshorner weges wird nicht überplant bzw. wieder flächengleich festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume im Nordosten werden ebenfalls weiterhin festgesetzt. Die Straßenbäume entlang des Luhner Weges befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Folglich ist der hier vorliegenden Eingriff nicht weiter zu bilanzieren und auszugleichen.

Die Fläche des Planvorhabens ist teilweise vorbelastet und eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung vermindert die Ausweisung die Nachfrage nach neuem Bauland und trägt so zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Abb. 4 : Luftbild



5.1 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und eine Gartenvegetation ist anzutreffen. Im Westen am Rand des Wohngebietes wurde eine Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 bepflanzt. Mit einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu rechnen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im Umfeld und der relativ geringen Fläche der Planung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Gleichwohl sollte sich das geplante Vorhaben in die bestehenden Strukturen einfügen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Siedlung Luhne, die an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen aufweist. Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Auf dem Grundstück ist eine Gartenvegetation bzw. eine angepflanzte Grünfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzutreffen, die sich in den letzten Jahren teilweise durch gärtnerische Nutzung verändert hat. Die zu erhaltenden Bäume bleiben bestehen.

Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten auch unabhängig vom Bebauungsplan. So gilt das Tötungsverbot für besonders geschützte Arten. Um auszuschließen, dass bei Bauarbeiten z. B. Nester zerstört werden, sind als Vermeidungsmaßnahme die Rodung der Grünbereiche in die Zeit außerhalb der Brut- und der Aufzuchtzeit der Jungen vom 1. Oktober bis 28.Februar zu legen. Zusätzlich kann vorher eine Begehung durch eine/n Fachkundige/n erfolgen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 70 1. Änderung „Siedlung Luhne“	ca. 29.254m²	ca. 100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 25.962m²	ca. 88,75%
Verkehrsflächen	ca. 2.738m²	ca. 9,36%
Öffentliche Grünfläche	ca. 554m²	ca. 1.89%

Rotenburg, den 11.06.2015

.....

Der Bürgermeister

Stand: 06/2015