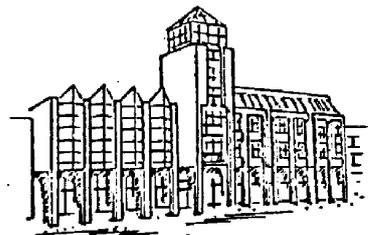




Stadt Rotenburg (Wümme)
- Amt für Planung,
Entwicklung und Bauen -

Begründung
zur
5. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 55 A
„Glockengießerstraße-West“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung	3
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	4
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren	4
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	5
3.1	Bebauungsplanbestand.....	5
3.2	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	6
3.3	Bestehende Nutzungen und Bebauung	7
3.4	Belange des Umweltschutzes	7
4	Erläuterungen zu den Planinhalten.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	9
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4	Örtliche Bauvorschriften	10
4.5	Immissionsschutz	10
4.6	Verkehr	11
4.7	Ver- und Entsorgung	11
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	11
5.1	Bodenordnung.....	11
5.2	Kosten und Finanzierung	11

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:
(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Für die §192 Abs. 3 Satz 2 und §198 Abs. 2 des Baugesetzbuches gilt bis zum 20. Dezember 2013 die Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010,
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132). Zuletzt geändert durch Verordnung vom 24. September 2012 (Nds. GVBl. S. 350)
- Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 15.08.2006 (Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) Nr. 20, S. 179)

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah an der Kreuzung Wallbergstraße/ Hemphöfen und ist bereits bebaut. Die Fußgängerzone und somit das Zentrum der Stadt Rotenburg (Wümme) sind in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.210 m² und umfasst die Grundstücke Wallbergstr. 11 und 13 sowie ein Teilstück aus der Straßenverkehrsfläche der Straßen Wallbergstraße und Hemphöfen. Dabei fallen auf das zu überplanende Grundstück 1.040 m², während 170 m² der bestehenden Verkehrsfläche zuzuordnen sind.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Hemphöfen,

- im Osten durch die Wallbergstraße,
- im Süden durch die angrenzenden vorhandene Wohnbebauung entlang der Wallbergstraße und den Sportplatz der Kantor-Helmke-(Grund-) Schule und
- im Westen durch Wohnbebauung entlang der Straße Hemphöfen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei Wohngebäude, die abgebrochen und durch Geschosswohnungsbau ersetzt werden sollen.

Im Zuge der demographischen Entwicklung wird insbesondere der Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen in zentraler Lage zunehmen. Mit der geplanten Wohnbebauung wird diesem Umstand durch die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage Rechnung getragen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 55 A „Glockengießerstraße – West“ lässt hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche die geplante Bebauung nicht zu.

Um Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand effektiv nutzen zu können, ist insbesondere eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich. Das Grundstück befindet sich nahe des zentralen Versorgungsbereichs, so dass eine höhere Verdichtung hier durchaus vertretbar ist, wenn die Fläche im Sinne einer Nachverdichtung zukünftig einer höheren Ausnutzung zugeführt wird.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist das Bauvorhaben auf die umgebende Bebauung abzustimmen, damit nachbarschaftliche Spannungen im Vorfeld ausgeräumt werden können. Wesentliches Ziel dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 A „Glockengießerstraße – West“ ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die aktuellen Entwicklungserfordernisse.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 5. Änderung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
- Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Im Plangebiet ist nach Abbruch des Gebäudebestandes 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. 1.100m². 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.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 A, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg.

Rotenburg hat als Mittelzentrum die Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. 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 Ergänzung des Marktsegments barrierefreier bzw. –armer Wohnungen an zentraler Stelle soll das Angebot unterschiedlicher Wohnungsformen in Rotenburg ausgebaut und somit die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche (M) dar.

Der Bebauungsplan ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Bebauungsplanbestand

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 55 A „Glockengießerstraße - West“ vom 30.06.1981 setzt für das Grundstück ein Mischgebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 fest.

Im westlichen Plangebiet und somit zur Straße Hemphöfen ist eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. Gebäude sind hier mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Gesamtlänge von 50m nicht überschreiten. Im östlichen Grundstücksbereich entlang der Wallbergstraße ist hingegen eine geschlossene Bauweise zulässig, so dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen, sofern die vorhandene Bebauung keine Abweichung erfordert.

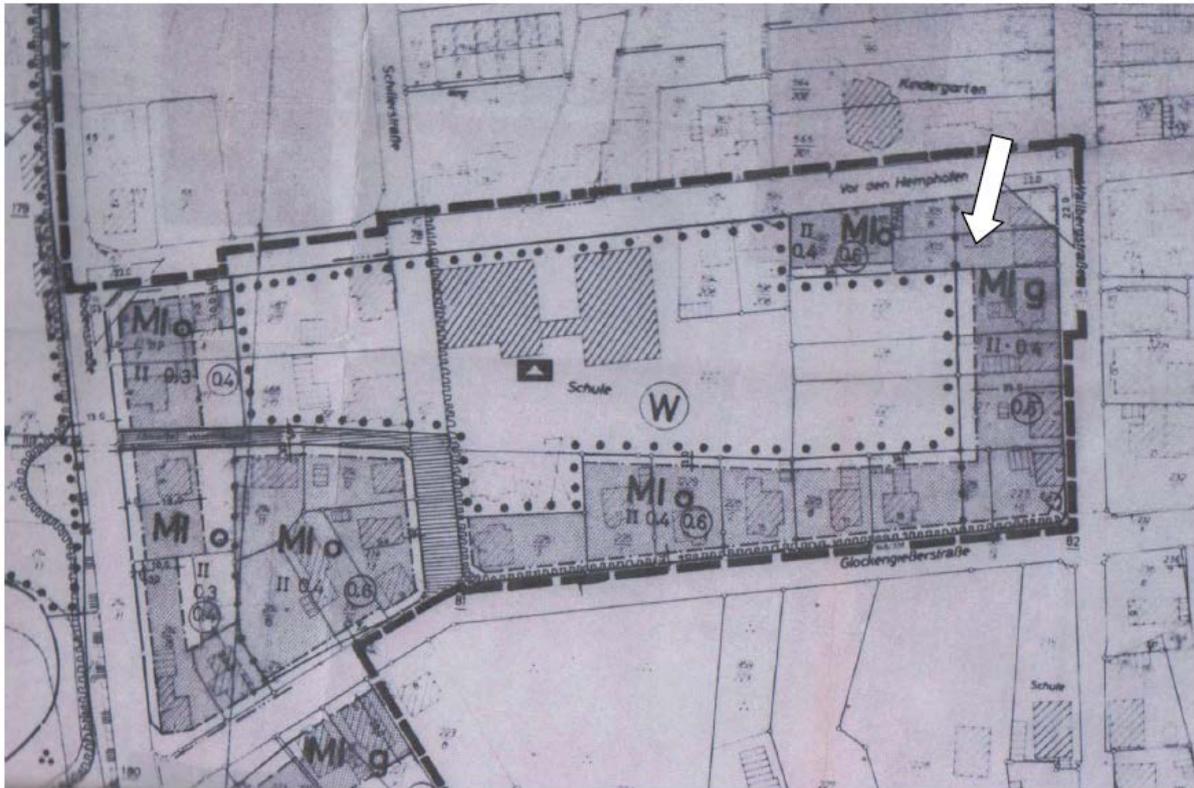


Abb.1: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 55 A „Glockengießerstr.- West“

Die Baugrenzen verlaufen straßenseitig und am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches entlang der Grundstücksgrenzen. In den direkt angrenzenden Bereichen halten die Baugrenzen hingegen einen Abstand zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Im Kreuzungsbereich zwischen der Straße Hemphöfen und der Wallbergstraße ist ein sog. Sichtfeld zur Verkehrssicherheit eingetragen, das im Bestand allerdings bereits überbaut ist.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55. A werden durch den Änderungsbereich überlagert und durch diese Planung ersetzt

3.2 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich direkt nördlich des Rotenburger Stadtzentrums und ist über die verkehrsberuhigten Straßen Hemphöfen und Wallbergstraße (Tempo 30 – Zone) direkt an die Ortsdurchfahrt Glockengießerstraße mit ihrer Funktion als Stadtkernentlastungsstraße angebunden.

3.3 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Mischung aus ein- und zweigeschossiger Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung geprägt. Im Norden des Änderungsbereiches befindet sich zudem der Kindergarten Hemphöfen und im Westen, lediglich durch ein Baugrundstück vom Plangebiet getrennt, schließt die Kantor-Helmke-Schule an, deren Sportplatz im Süden unmittelbar an das Planungsgrundstück grenzt.

Im direkten Änderungsbereich befinden sich derzeit zwei Wohngebäude, die über die Wallbergstraße erschlossen sind, sowie einige Nebengebäude.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Wegeparzelle zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche vorhanden, die aber planungsrechtlich nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

3.4 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bereits bebaut, in starkem Maße versiegelt und als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung 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 Stadt Rotenburg, der 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. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist durch die Bebauung und die zahlreichen gepflasterten Flächen bereits versiegelt und es ist nur wenig Siedlungsgrün vorhanden.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

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 der Abbruch der Gebäude und ggf. die Rodung der Grünbereiche in die Zeit außerhalb der Brut- und der Aufzuchtzeit der Jungen (Anfang März bis Ende

August) zu legen. Alternativ kann vorher eine Begehung durch einen Fachkundigen 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.

Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen geschützter Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gehen von der Planänderung nicht aus. Ein Verdacht auf Bodenfunde ist nicht bekannt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die Verkehrsmenge auf der weiter südlich vorbeiführenden Hauptverkehrsstraße Glockengießerstraße lärmtechnisch vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht werden jedoch aufgrund des Abstandes von 80 m zur Fahrbahn der Glockengießerstraße und dazwischen liegender abschirmender Bebauung nicht überschritten.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet unmittelbar südlich an den bestehenden Schulsportplatz einer Grundschule. Die Schule mit ihren Sportanlagen sowie auch der nördlich der Straße gelegene Kindergarten Hemphöfen 11 befinden sich inmitten bestehender, planungsrechtlich entsprechend ausgewiesener Mischgebiete, so dass davon auszugehen ist, dass der in § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV für Mischgebiete festgelegten Richtwert von tags 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Nutzungsdauer ist zeitlich eng begrenzt auf den Schulbetrieb. Die Nutzungsintensität ist eher als gering einzustufen. So sind entsprechend keine Nutzungen während der Nachtzeit (0:00 bis 6:00 Uhr) oder der sog. Ruhezeiten (6:00 bis 8:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr) zu erwarten. Es bleiben also „regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse“ i. S. des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewahrt.

Relevante Zu- und Abfahrtsverkehre können sich aus der Schulnutzung ergeben.

Da die Verkehrsführung bereits geschwindigkeitsreduziert in einer Tempo-30-Zone erfolgt und sich das Plangebiet in einem zentralen innenstadtnahen Bereich befindet, ist diesbezüglich eine Immissionsschutzproblematik derzeit nicht bekannt.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Für die Grundstücke Wallbergstraße 11 und 13, die zusammen eine Größe von 1.040 m² aufweisen, ist nach Abbruch der bestehenden Bebauung der Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohnungen in 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss geplant.

Um eine optimale Südausrichtung der Gebäude zu gewährleisten erfolgt die Erschließung zukünftig über die Straße Hemphöfen und nicht wie bislang über die Wallbergstraße.

Vorgesehen ist ein zweiteiliger Gebäudekomplex, der über einen zentralen Erschließungsbau mit Treppenhaus und Aufzug sowie eine Laubengangerschließung verbunden wird. Das Gebäude wird in offener Bauweise errichtet.

Durch das Vorhaben wird in unmittelbarer Nähe zur Rotenburger Innenstadt Wohnraum geschaffen, der durch die barrierefreie Ausgestaltung insbesondere für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen eine der Nachfrage entsprechende Angebotserweiterung darstellt. Diese Ausführungen dienen der weiteren Information zur Durchführung des Bebauungsplanes. Es sind keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen aber kleinteilig auch Dienstleistungen und Gewerbe. Das Plangebiet wird deshalb weiterhin entsprechend der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet (**MI**) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Da die Umgebung aber nicht überwiegend gewerblich, sondern wesentlich durch das Wohnen geprägt ist, sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im gesamten Änderungsbereich nicht zulässig. Für derartige Nutzungen besteht wegen der erforderlichen Standortfaktoren in diesem Teil des Plangebietes ohnehin keine Nachfrage.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Entsprechend des vorliegenden Bebauungsentwurfes wird an der Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** festgehalten. Zur Realisierung des Vorhabens wird lediglich die Geschossflächenzahl (**GFZ**) von bislang 0,6 auf nun **0,75** erhöht.

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Rotenburgs. Da das Grundstück in dieser zentralen Lage im Sinne einer Nachverdichtung zukünftig intensiver genutzt werden soll, ist die nur geringfügige Erhöhung der baulichen Dichte vertretbar und auch gewünscht.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dabei um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Bei einer GRZ von 0,4 wäre ohne weitere Regelungen demnach nur eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 möglich. Da dies für die Errichtung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nicht ausreicht, wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht.

Überschreitungen können zugelassen werden, wenn nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten sind oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Dieser Tatbestand hier geltend gemacht werden.

Dies gilt umso mehr, da der Bebauungsplan Nr. 55 A bereits im Jahr 1981 aufgestellt wurde und somit bislang die die BauNVO von 1977 anzuwenden war, in der, unter anderem, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen waren.

Ebenfalls in Anlehnung an den Bestand werden im Änderungsbereich auch weiterhin nur zwei Vollgeschosse (II) zugelassen.

Da die alleinige Festsetzung der Vollgeschosse aber eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper nicht abschließend sicherstellt, wird zusätzlich eine maximale **Firsthöhe** von **10,50 m** festgelegt. Als Bezugshöhe wird die Höhe des vorhandenen Gehweges entlang der Straße Hemphöfen mittig zum Grundstück festgelegt.

Zudem wird, entsprechend der vorliegenden Planung, innerhalb des Änderungsbereiches nun einheitlich eine offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen straßenseitig entlang der Grundstücksgrenzen, während zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein Abstand eingehalten wird. Dieser Abstand wird aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 55 A übernommen und weitergeführt.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan Nr. 55 A „Glockengießerstraße-West“ wurde bewusst auf gestalterische Festsetzungen verzichtet. In Anbetracht des bereits vorliegenden Baukonzeptes und auf Grund des nur sehr kleinteiligen Änderungsbereiches, wird auf gestalterische Vorgaben ebenfalls verzichtet.

4.5 Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte können durch die lärmtechnische Vorbelastung des Grundstücks nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Neuausrichtung der Bebauung auf dem Plangrundstück orientiert sich die Gartenseite der Baukörper zukünftig zum Sportplatz.

Dies trifft aber auch für die bestehende Bebauung der entlang der Wallberg- und der Glockengießerstraße zu. Auch hier sind jeweils die Gartenseiten zum Sportplatz gelegen, so dass die neue Bebauung keiner stärkeren Belastung ausgesetzt wird als der Bestand.

Da auch der Sportplatz durch die Lage im Innenbereich bereits eingeschränkt nutzbar und somit ebenfalls vorbelastet ist, sind im Umkehrschluss durch die Planung keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Schulsportanlagen zu erwarten.

Aus Vorsorgegründen wird daher empfohlen, durch erhöhte Anforderungen an Außenbauteile auf die ggf. erhöhte Lärmbelastung zu reagieren, so dass die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

Auch kann durch eine dem Grundstück angepasste Grundrissgestaltung Sorge getragen werden, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelästigungen von Seiten der

Sportplatznutzung ausgesetzt wird. So sind in der vorgesehenen Planung die Schlafräume vorwiegend nach Norden zur Straße Hemphöfen und nicht zum Sportplatz gelegen.

4.6 Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt zukünftig über die Straße Hemphöfen. Insbesondere auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich wird es durch den geplanten Geschosswohnungsbau deutlich mehr Stellplätze geben. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Wohnnutzung ohne Publikumsverkehr handelt, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Belastungen für die Nachbarschaft entstehen.

Die Planänderung hat demnach keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung. Auf das bisher im Bebauungsplan Nr. 55 A festgesetzte Sichtfeld im Eckbereich Hemphöfen/ Wallbergstraße wird wegen fehlender Erforderlichkeit verzichtet, da für diese Straßen inzwischen eine Tempo-30-Zone mit reduzierter Geschwindigkeit angeordnet wurde.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Veränderungen. Auswirkungen auf öffentliche Versorgungsleitungen sind nicht zu erwarten.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Rotenburg entstehen keine weiteren Erschließungs- oder Unterhaltungskosten. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger Fa. Solides Bauen Rotenburg GmbH.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg/ Wümme vom Architekturbüro Thomas Maaß, Rotenburg (Wümme), ausgearbeitet.

Rotenburg (Wümme), den 2014

Der Bürgermeister

L.S.