



Stadt Rotenburg (Wümme)

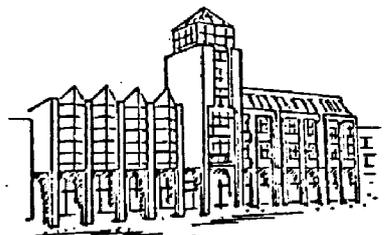
–Stadtplanungsamt–

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 102

- östlich Porstweg -

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|---|
| 1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches | 3 |
| 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes..... | 3 |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung..... | 4 |
| 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen..... | 4 |
| 2.1 Landes-Raumordnungsprogramm | 4 |
| 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm..... | 4 |
| 2.3 Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne | 5 |
| 2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB..... | 5 |
| 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 6 |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung | 6 |
| 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 6 |
| 3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt..... | 7 |
| 3.4 Immissionsschutz..... | 10 |
| 3.5 Erschließung | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| 3.6 Ver- und Entsorgung..... | 10 |
| 3.7 Bodenordnung..... | 11 |

Anlage: Gestaltungsvorschlag (unverbindlich)

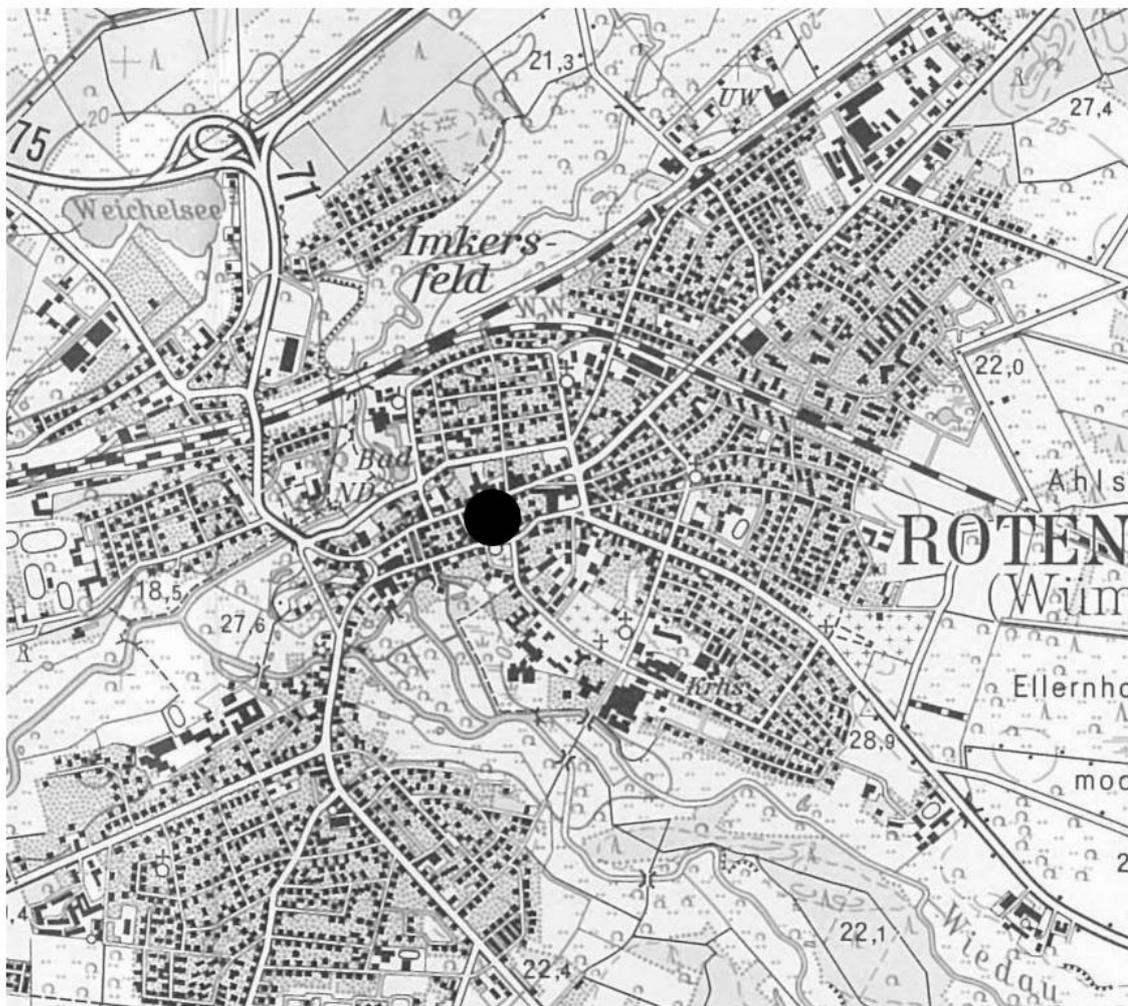
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtteil von Rotenburg, zwischen den Straßen Porstweg, Heideweg und Süderstraße (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 89/17, 89/31, 89/33, 89/36 und 90/25 der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4815 m².

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbereich von Rotenburg und ist derzeit bereits durch 2 Mehrfamilienhäuser und eine Nebenanlage bebaut. Im östlichen rückwärtigen Bereich werden die Flächen z.T. als Gartenland genutzt. Umliegend befinden sich weitere Wohnbebauungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das inzwischen in Kraft getretene Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „östlich Porstweg“ ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Durch die vorgesehene Wohnnutzung im Bebauungsplan werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plangebiet Wohnbauflächen dar. Somit stimmen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 „Porstweg/Heideweg“ in der jeweils geltenden Fassung, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „östlich Porstweg“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 102 „östlich Porstweg“ aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „östlich Porstweg“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Zentrum von Rotenburg.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 4815 qm, die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „östlich Porstweg“ 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.
- d) 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.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist die Stadt Rotenburg als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Kern des südlichen Stadtgebietes von Rotenburg, welches von Wohnnutzungen mit ein- und zweigeschossiger Bauweise geprägt wird. Der derzeit vorhandene zweigeschossige Gebäudebestand entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und wäre zwingend sanierungsbedürftig. Eine Gebäudeuntersuchung hat ergeben, dass eine Sanierung der vorhandenen Gebäude wirtschaftlich nicht zu vertreten ist. Daher hat sich die Wohnungsbau-Genossenschaft dazu entschlossen, den vorhandenen Gebäudebestand abzureißen und neue Wohngebäude entsprechend der Wärmeschutzverordnung und nach den neuesten technischen Anforderungen bzw. Energieeinsparungsmöglichkeiten zu errichten. Die neue Wohnbebauung soll sich bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung weiterhin in dieses Wohngebiet einfügen. Daher ist im Bebauungsplan Nr. 102 - auch wie im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 -Porstweg/Heideweg- eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Ein Gestaltungsvorschlag, der beispielhaft, aber nicht verbindlich, eine mögliche Bebauung darstellt, ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es - entsprechend den Zielen der Raumordnung - mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Angebot für Wohnraum zu erhalten und zusätzlichen Wohnraum im Kernbereich der Stadt Rotenburg zu schaffen.

Hierbei berücksichtigt die Stadt Rotenburg gemäß § 1a BauGB den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarkeit von Flächen für bauliche Nutzung und eine Nachverdichtung. Ebenso werden unbebaute Bereiche und naturnahe und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen bzw. verschont. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des § 13a BauGB eine vorrangig durchzuführende Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsbereichs, und eine zusätzliche Erschließung bzw. Bebauung der bislang unbebauten rückwertigen Bereiche.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Rotenburg ist aufgrund der vorhandenen und umliegenden Nutzung bzw. Bebauung, der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, um anderweitige Nutzungen auszuschließen. Damit wird den Zielen der Stadt Rotenburg und den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen, da der wohnbauliche Charakter von gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt werden soll.

Entsprechend der Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtgebietes und der beabsichtigten Innenverdichtung ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung -wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan- auch weiterhin eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Zudem wird eine offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll einerseits der vorhandene Charakter des Wohngebietes erhalten bleiben, auf die vorhandene umliegende Bebauung Rücksicht genommen werden und andererseits die beabsichtigte Innenverdichtung erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Einleitung

Mit der Planung werden die Flächen innerhalb des Plangebietes weiterhin für die Wohnbebauung genutzt. Mit der Anwendung des § 13 a BauGB erfolgt jedoch eine Änderung der bisherigen Nutzung in Form einer Nachverdichtung, um zusätzlich rückwertig unbebaute Bereiche zu bebauen.

Als Grundlage der Umweltprüfung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003).
- Biotopkartierung/Bestandsaufnahme im Juli 2013 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2011)

Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet liegt im südlichen Innenstadtbereich von Rotenburg innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Das Plangebiet ist zum Teil durch Wohngebäude bebaut. Die weitere Fläche wird gärtnerisch genutzt und besteht aus Rasenflächen und Beeten mit Ziersträuchern und Bäumen. Aufgrund der siedlungstypischen Nutzungen wurde auf eine kartographische Darstellung der Nutzungen verzichtet.

Durch die Lage im bebauten Siedlungsbereich handelt es sich im Plangebiet um Böden, die Werte und Funktionen aufgrund von Versiegelung und Überbauung vollständig bzw. weitestgehend verloren haben. Nur im Bereich der Gartenflächen sind die Funktionen des Bodens als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher noch funktionsfähig. Es ist jedoch auch hier von anthropogen überprägtem Boden auszugehen. Das Schutzgut Boden und Wasser ist bereits stark beeinträchtigt. Hinsichtlich der Klimafunktionen des Plangebiets ist aufgrund von Bebauung und Versiegelung sowie durch die Lage des Plangebietes innerorts kleinklimatisch von bereits leichten Beeinträchtigungen auszugehen. Dazu gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und Aufwärmung. Jedoch wirken sich die gärtnerisch genutzten Flächen im innerstädtischen Raum positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Der Lebensraum für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist durch die gärtnerische Nutzung ebenfalls stark eingeschränkt. Zwei große Fichten und ein weiterer kleiner Baumbestand aus Lärchen und Birken stellen einen kleinen Teillebensraum dar. Diese sind in ihrer Eigenart jedoch nicht als zwingend erhaltenswert einzustufen. Vergleichbare Lebensräume sind im gesamten umliegenden innerstädtischen Raum vorzufinden. Das Ortsbild im überplanten Bereich ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit Gärten. Wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft sind mit der Planung somit nicht betroffen.

Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird sich aufgrund der Vorbelastungen nur unwesentlich verändern. Aufgrund der erhöhten Grundflächenzahl ist eine höhere Versiegelung der Bodenfläche möglich. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden von der Planung geringfügig beeinträchtigt, da die Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes voraussichtlich nicht erhalten werden. Mit einer höchstzulässigen Versiegelung von bis zu 60% werden sich auch bei der zukünftigen Nutzung erneut ähnliche gärtnerische Strukturen aus Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen, wie auch in der näheren Umgebung vorhanden, wieder ansiedeln.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Das Plangebiet hat für die Belange von Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung. Aus der möglichen erhöhten Versiegelung und Überbauung ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da sich zukünftig eine vergleichbare gärtnerische Nutzung einstellen wird.

Wesentliche Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich aufgrund der geringfügig erhöhten Versiegelung nicht.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „östlich Porstweg“ kein Ausgleichsbedarf für den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt. Gemäß § 13 a BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1930 qm, liegt also weit unter 20.000 qm. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach §44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Hiervon ist bei der vorliegenden Bauleitplanung auszugehen, da sich ausreichend vergleichbare Strukturen in der Umgebung wiederfinden. Zudem ist ein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten aufgrund der innerörtlichen Lage, der Bebauung und der gärtnerischen Nutzung nicht zu erwarten. Der vorhandene Baumbestand weist nach einer Begutachtung keinerlei Höhlen, Rissen oder Spalten auf, die von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden könnte. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände während der Brut und Setzzeit auszuschließen sind die innerhalb des Plangebietes befindlichen Bäume außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

3.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet entsteht eine gebietstypische Wohnnutzung. Immissionsbelastungen ergeben sich nicht.

3.5 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich und nördlich verlaufenden Straßen Porstweg und Heideweg. Im Falle einer separaten Bebauung der Flurstücke 89/31 und 89/33, Gemarkung Rotenburg, ist die Erschließung mittels Geh-, Fahr- und leitungsrechten über die vorhandenen Grundstücke 89/32 sowie 89/34, Gemarkung Rotenburg, zu sichern.

3.6 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

• Abwasserbeseitigung

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

Das *Niederschlagswasser* soll auf dem Grundstück versickert werden.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

3.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den2013

.....

Der Bürgermeister

(L.S.)



Wohnungsbau-Genossenschaft
Rotenburg eG

Grundfläche: 3.924 m²



PGN
ARCHITEKTEN & INGENIEURE

Rotenburg/W
Porstweg

Konzept B1
1:500
21.08.2013 C.O.
130384