Stadt Rotenburg (Wümme)
Der Bürgermeister

Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 27.08.2014**

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 5 8 7 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	08.09.2014			
Verwaltungsausschuss	10.09.2014			
Rat	18.09.2014			

Bebauungsplan Nr. 11 D - Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße - , 2. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0587/2011-2016).

2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 11 D - Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße -, 2. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften) gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Die Entwürfe der o. g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Weiterhin wurde der Plan öffentlich ausgelegt und den Bürgern Gelegenheit gegeben ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 04.07.2014
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bremen vom 11.07.2014
Avacon AG Prozesssteuerung – DGP, Salzgitter ehemals E.ON Netz vom 03.07.2014
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 30.07.2014
Regionale Landesentwicklung Lüneburg (LGLN), GB Verden vom 25.06.2014

Keine Anregungen!

2. Stadtwerke Rotenburg vom 30.06.2014

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus ihrer Sicht grundsätzliche keine Bedenken. Betreffend Löschwasser bitten sie die Stadt bei den zukünftigen Bebauungsplänen zu zu beachten, dass das Löschwasser in Rotenburg über Löschbrunnen zur Verfügung gestellt wird.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Planfolge beachtet. An der Planung wird festgehalten, es ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 29.07.2014

Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt nördlich des Zentrums der Stadt Rotenburg. Er hat einen Abstand von ca. 90 Meter zum südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg – Soltau. Die verkehrliche Erschließung des o.g. Plangebietes erfolgt über das untergeordnete städtische Straßennetz zur B 71. Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist die Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten zur Nachverdichtung.

Gegen das o.g. planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung geht auf die Belange des Immissionsschutzes ein. Es ist aufgrund der Lage davon auszugehen, dass keine immissionsschützenden Maßnahmen notwendig sein werden.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich keine Änderungen.

4. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 31.07.14

a) Landschaftspflegerische Stellungnahme
Laut Luftbild sind auf dem Grundstück Einzelbäume vorhanden. Die in der 1. Änderung gemachte zeichnerische Festsetzung von zwei Bäumen am Plangebietsrand, die lt. Luftbild durchaus ortsbildprägend zu sein scheinen, wurde mit der jetzigen Planung aufgehoben, dagegen bestehen Bedenken.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten, nicht nur Tötung, wie in der Begründung aufgeführt, sondern sollten sich in den festgesetzten größeren Bäume z.B. Höhlen und Spalten oder andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie mehrjährig genutzte Nester befinden, ist gem. §44 Abs. 5 zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ich weise darauf hin, das die textl. Fests. Nr. V mit einem Komma am Ende "im Nichts" endet (soll der Satz weitergehen oder nicht?).

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Die beiden Bäume, die noch in der ersten Änderung des Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt wurden, sind zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden. Die vorhandenen Bäume und Ruderalvegetation weist keine ortsbildprägende Funktion mehr auf. Die Vorschriften des Artenschutzes sind unabhängig hiervon einzuhalten. Die Beseitigung der Bäume hat außerhalb der Vegetationsperiode zu erfolgen. Da dies gesetzlich geregelt ist, unterbleibt eine diesbezügliche weitere Festsetzung im Bebauungsplan.

Die textliche Festsetzung Nr. V wird redaktionell korrigiert. Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und an der Planung festgehalten.

b) Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Der Bereich liegt im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Rotenburg (Wümme). Dies ist bei den Planungen und der Bebauung zu berücksichtigen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist bei der Planfolge zu beachten. Es ergeben sich keine Änderungen für die Planung.

c) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Die Erfurter Straße ist eine Sackgasse ohne ausreichende Wendemöglichkeit. Sofern die Straße von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren wird bzw. befahren werden soll, ist am Ende eine Wendeanlage mit 20 m Durchmesser vorzusehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am Ende der Erfurter Straße besteht ein Wendehammer, der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 mit 24 X 16 Meter ausreichend dimensioniert ist. Im Übrigen führt die vorliegende Planung zu keiner Veränderung der Situation hinsichtlich der Abfallentsorgung. Bei Bedarf können die Müllbehälter an der Brandenburger Straße abgestellt werden. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

d) Bauaufsichtliche Stellungnahme

Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.
Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörenden Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.
Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

5. Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Mehrere Anlieger des Planvorhabens waren am 15.07. im Rathaus, wo ihnen die vorliegende Planung erläutert wurde. Nachfolgend wurden zwei Stellungnahmen bei der Stadt eingereicht.

6. Udo und Vera Arronet, Anneliese Kühne, Andreas und Monika Kutschki, Rüdiger und Christiane Klein, Erfurt Straße 24 sowie Annegrete Scharpe Erfurter Straße 26 vom 28.07.14

Als Miteigentümer (und auch dort Wohnende) des Hauses Erfurter Straße 24 -und nach vielen Gesprächen mit Nachbarn- haben sie folgende Bedenken gegen die obige Änderung. Sie erwarten, dass ihre Bedenken ernsthaft geprüft werden und ggf. in die endgültige Fassung der Änderung einfließen.

1. Der z. Zt. Rechtsgültige Bebauungsplan für das fragliche Grundstück sieht lediglich zwei Vollgeschosse je Gebäude vor. Dieses ist in völliger Übereinstimmung mit dem Gesamteindruck des Gebietes vor Ort, denn keines der direkt angrenzenden Gebäude besitzt mehr als zwei Vollgeschosse. Die in der Begründung erwähnten Gebäude mit drei und mehr Vollgeschossen befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft, sondern sind so weit entfernt, dass sie von den Nachbarn des fraglichen Grundstücks (fast) nicht gesehen werden können. Zwei neue Gebäude mit jetzt drei Vollgeschossen würden klobig und überdimensioniert aus dem direkten Umfeld herausragen.

Außerdem führt ihre Begründung unter Punkt 4. Aus, dass zwei Einzelhäuser mit lediglich zwei Vollgeschossen (und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss) geplant sind. Wozu als jetzt die Änderung auf drei Vollgeschosse? Wie verträgt sich das Staffelgeschoss (das üblicherweise ein Flachdach aufweist) mit der Gestaltungsvorschrift unter Punkt 4.3 der Begründung, wonach nur symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 22 und 25° zulässig sind?

Die Änderung von zwei auf jetzt drei Vollgeschosse ist sicherlich in Übereinstimmung mit allen einschlägigen Vorschriften, jedoch nicht im Sinne der in der Nachbarschaft wohnenden Bürger und bedient u.E. lediglich wirtschaftliche Interessen.

2. Die PKW- Stellplatzsituation in der Brandenburger Straße (von SW nach SO verlaufender Teil) und der Erfurter Straße (von SO nach NW verlaufender Teil) stellt sich z.Zt. so dar, dass zumindest abends und an den Wochenenden alle ausgewiesenen Stellplätze der beiden Straßenabschnitte belegt sind und darüber hinaus PKWs –der Not gehorchend und wild- auf dem südöstlichen und nordwestlichen Teil des fraglichen Grundstückes (das z. Zt. quasi Brachland und nicht eingefriedet ist) parken.

Wenn jetzt die Stellplätze der Erfurter Straße wegfallen (das müssen sie, denn sonst kann man nicht auf die ausgewiesenen Stellplätze der neuen Gebäude gelangen) und das Parken auf dem hier jetzt fraglichen Grundstück aus naheliegenden Gründen auch nicht mehr möglich sein wird, wird die Stellplatzsituation unerträglich. Eine verantwortungsvolle Planung kann nicht davon ausgehen, dass Anlieger und/oder Gäste ihre PKWs z.B. auf relativ weit entfernt gelegenen Supermarkt-Parkplätzen abstellen müssen.

3. Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und Abführung des Oberflächenwassers bei Starkregen: Die Bebauung und teilweise Versiegelung des fraglichen Grundstückes darf

keinesfalls dazu führen, dass der Grundwasserspiegel in der Nachbarschaft ansteigt oder dass bei Starkregen das anfallende Wasser nicht schnell genug abgeführt werden kann und Keller in der Nachbarschaft volllaufen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse fest. Er traf allerdings keine weiteren Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung. Gemäß § 2 Abs. 7 NBO kann aufgrund dieser Festsetzung ein drittes Geschoss errichtet werden, wenn dieses eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 Meter höchstens zu zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Dieses Geschoss kann dann zusätzlich mit einem steilen Sattel- oder Walmdach ausgestattet werde. Im Ergebnis ermöglicht der bestehende Bebauungsplan größere Gebäudehöhen als die vorliegende Änderung. Diese begrenzt die Traufhöhe auf 9 Meter und die Firsthöhe auf 13 Meter und schreibt ein flach geneigtes Satteloder Walmdach vor mit maximal 25 ° Dachneigung. Dieses Dach tritt städtebaulich nicht in Erscheinung, womit das Planvorhaben auch nur mit maximal 9 Meter in Erscheinung tritt. Die Dachform wurde bewusst gewählt, um eine Einfügung in den umliegenden Gebäudebestand nachzukommen.

In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft befindet sich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem steilen Dachaufbau. Die Firsthöhe von 13.60 m tritt städtebaulich in Erscheinung. Im Ergebnis wirkt das südlich angrenzende Gebäude wesentlich höher und voluminöser, als das Planvorhaben. Das Maß der baulichen Nutzung nimmt damit von Süd nach Nord ab und trägt damit dem Ursprungsgedanken einer planerischen Abstufung weiterhin Rechnung.

Der bestehende Bebauungsplan setzt einen großen Bauraum fest, der lediglich einen Abstand von 5 Metern zur Erfurter Straße und jeweils 3 Meter zur Brandenburger Straße und nach Westen einhielt. Das Baufenster der aktuellen Planung rückt hingegen 10 Meter von der Erfurter Straße ab und hält einen Abstand von 4,5 Meter zur Brandenburger Straße bzw. nach Westen ein. Insgesamt ist die bebaubare Fläche auch wesentlich geringer als die Ursprungsplanung. Damit fügt sich das Vorhaben städtebaulich in die umgebende Bebauung ein.

Zu 2. Grundsätzlich muss jeder Bauherr ausreichend Stellplätze auf seinem Grundstück nachweisen. Ein Einfamilienhaus muss gemäß Anlage zur NBO 1 – 2 Einstellplätze nachweisen, ein Mehrfamilienhaus muss je Wohnung 1 – 1,5 Einstellplätze nachweisen, wobei 10 % für Besucher vorzuhalten sind. Das Planvorhaben setzt eine Tiefgarage fest. Hier werden die Stellplätze ortsbildverträglich nachgewiesen. Zusätzlich können oberirdisch 6 weitere Stellplätze für Besucher erstellt werden. Damit kommt das Planvorhaben seinen Verpflichtungen nach, ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

Die bestehende Erfurter Straße dient mit 6 Meter Breite als Erschließungsstraße und kann dieser Funktion ausreichend nachkommen. Durch das Planvorhaben fallen keine Stellplätze weg und die Nachfrage nach Stellplätzen wird nicht weiter erhöht.

Zu 3. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Diese Vorschrift der Entwässerungssatzung der Stadt Rotenburg muss das Planvorhaben nachkommen. Die Vorgabe ist in der Planfolge im Rahmen des Bauantrages und des vorzulegenden Entwässerungsplanes nachzukommen.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Bedenken ergeben sich keine Änderungen an der Planung. An der Planung wird festgehalten.

7. Fritz und Doris Katzur, Brandenburger Straße 23 a, Hans und Helga Gronemeyer Brandenburger Straße 30 vom 25.07.2014

Der Bebauungsplan 11 D ist zuletzt im Januar 2001 geändert worden. Dabei spielten u.a. folgende Gesichtspunkte eine Rolle:

- Anpassung an die vorhandene Bebauung, abfallende Geschosshöhe vom Berliner Ring (7-geschossig) über Brandenburger Straße 1 (4-geschossig) – Brandenburger Straße 3 (3-geschossig) zu bereits bebauten Flächen der Brandenburger Straße und Erfurter Straße sowie Siedenmarsch, überwiegend 1-geschossig, einige wenige 2-geschossig. Anpassung an die Bebauung der gegenüberliegenden Seite der Brandenburger Straße (2-geschossig).

- Vermeidung einer weiteren Erhöhung der überdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte in diesem Gebiet der Stadt Rotenburg. Diese Leitgedanken haben sich bis heute nicht geändert.

Zur Begründung zur 2- Änderung:

Abfallende Gebäudehöhe: Empfohlen wird in der Planung die Genehmigung von 3 Vollgeschossen (9 Meter Traufhöhe) plus eine Giebelhöhe von 4 m. Diese Gesamthöhe von 13 m dürfte nur unwesentlich niedriger sein als Brandenburger Straße 1 (4-geschossig, Flachdach9 und Brandenburger 3 (3-geschossig) plus Giebel. Von einer wahrnehmbaren abfallenden Höhe kann also keine Rede sein.

Anpassung an die umgebende Bebauung: Auf Seite 10 der Begründung wird gefordert, dass sich das geplante Vorhaben in die bestehenden Strukturen einfügen soll, die Begründung dafür ist auf 3-geschossig abgestellt. Einige Begründungen sind nicht nachvollziehbar oder nichtssagend: Seite 10 3.2 „Südlich des Plangebietes befinden sich mehrgeschossige Häuser, die z.T. deutlich höher errichtet sind, als es die Planänderung vorsieht. Die weitere Bebauung im Westen, Norden und Osten wird hauptsächlich durch höhere Reihenhäuser geprägt.“ Seite 8 3.1 „direkt südlich des Plangebietes ist eine zwei bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt und im Anschluss daran sind drei bis viergeschossige Bauten festgesetzt. Im weiteren Umfeld dominieren Hausgruppen (Reihenhäuser), die in der Regel zweigeschossig errichtet sind.“ Seite 12 4.2 „In Anlehnung an den Bestand weiter südlich werden im Änderungsbereich drei Vollgeschosse (III) zugelassen.“

Vermeidung einer Erhöhung einer überdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte: Das Grundstück weist eine Größe von 2400 m² auf. Es wird eine „geringfügige“ Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 vorgeschlagen. In Zahlen ausgedrückt wird die bebaubare Fläche von 720 auf 960 m² erhöht. Geringfügig? Die Geschosse werden um 1 Geschoss erhöht, d.h. um 720 m² bzw. 960 m² Wohnfläche. Es ist zwar geplant zwei Einzelhäuser mit je 8 Wohnungen zu erstellen, aber diese 16 Wohnungen sind ein Plan, das ist keine Festsetzung. Bei voller Ausnutzung der GRZ 0,4 und der drei Vollgeschosse mit Dachausbau wären wor ganz schnell bei 30 und mehr Wohnungen auf engstem Raum. Das würde die personendichte in diesem Gebiet mit Sicherheit erhöhen (zum Vergleich: 1-Familienhaus -2Personen – 500 m² Grundstück ergibt 250 m² pro Person; Mehrfamilienhäuser – 60 Personen – 2400 m² Grundstück ergibt 40 m² Grundstück pro Person.

In der Begründung wird das Wort „Nachverdichtung“ angeführt, das soll sich doch sicher nur auf die Bebauung und nicht auf die Bürger beziehen. „Lückenbebauung ist ein verständlicheres Wort. Barrierefreie (-arme) Wohnungen zu schaffen ist sicherlich lobenswert, aber keine Begründung für die Erhöhung der GRZ und die Anzahl der Geschosse, zumal die Aussage über den Bedarf eine Vermutung ist. Bei maximaler Ausnutzung der Planungen ist mit verstärktem Autoverkehr in der „Spielstraße“ zu rechnen, es wird sicherlich Probleme mit parkenden Autos geben. Viele Wohnungen auf engem Raum bewirken ein häufigeres Wechseln der Bewohner, u. U. auch Leerstände (s. Berliner Ring). Eine „Nachbarschaft“ (Lebensqualität) kann sich nicht entwickeln. Die hohe Bevölkerungsdichte in diesem baugebiet ist schon heute nicht konfliktfrei. Die Nachverdichtung würde einen sozialen Brennpunkt in Rotenburg schaffen. Die Ratsmitglieder haben sich 2001 sicherlich Gedanken gemacht,

als sie die 1. Änderung beschlossen. Wir Bürger sollten einem Beschluss Vertrauen schenken können.

Die Vorgaben sollten bei einer GRZ und einer Geschossfläche von 2 Vollgeschossen bleiben, der Neigungswinkel bzw. Firsthöhe sollte so festgelegt werden, dass in der Bauhöhe eine merklich abfallende Linie zur Siedemarsch entsteht. Gegen die Erhöhung der GRZ von 0,3 und die Genehmigung von mehr als 2 Vollgeschossen legen wir auch im Namen weiterer Bewohner im Bereich Brandenburger Straße und Erfurter Straße Einspruch ein. Die Erklärungen des Grundeigentümers und des Architekten bei einer Besprechung am 15.07.2014 im Bauamt sind letztendlich unverbindlich und könnten bei einer tatsächlichen Bauplanung ignoriert werden. Der Rat der Stadt sollte den städtebaulichen Fehlentwicklungen der 160-70er Jahre nicht eine aus dem Jahr 2014 hinzufügen, die nachträglich nicht mehr zu berichtigen ist.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt 2 Vollgeschosse fest. Er traf allerdings keine weiteren Festsetzungen bezüglich der Höhenentwicklung. Gemäß § 2 Abs. 7 NBO kann aufgrund dieser Festsetzung ein drittes Geschoss errichtet werden, wenn dieses eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 Meter höchstens zu zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Dieses Geschoss kann dann zusätzlich mit einem steilen Satteloder Walmdach ausgestattet werde. Im Ergebnis ermöglicht der bestehende Bebauungsplan größere Gebäudehöhen als die vorliegende Änderung. Diese begrenzt die Traufhöhe auf 9 Meter und die Firsthöhe auf 13 Meter und schreibt ein flach geneigtes Sattel- oder Walmdach vor mit maximal 25 ° Dachneigung. Dieses Dach tritt städtebaulich nicht in Erscheinung, womit das Planvorhaben auch nur mit maximal 9 Meter in Erscheinung tritt. Die Festsetzung einer flachen Dachneigung stellt sicher, dass das Dachgeschoss nicht als weiteres Vollgeschoss ausgebaut werden kann.

In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft befindet sich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem steilen Dachaufbau. Die Firsthöhe von 13.60 m tritt städtebaulich in Erscheinung. Im Ergebnis wirkt das südlich angrenzende Gebäude wesentlich höher und voluminöser, als das Planvorhaben. Viele nördlich, östlich und westlich angrenzende Reihenhäuser weisen mit steilen Dächern Firsthöhen von 7 bis 8 Metern auf. Das Maß der baulichen Nutzung nimmt damit von Süd nach Nord ab und trägt damit dem Ursprungsgedanken einer planerischen Abstufung weiterhin Rechnung. Das Planvorhaben passt sich somit an die vorhandene Bebauung an.

Der bestehende Bebauungsplan setzt einen großen Bauraum fest, der lediglich einen Abstand von 5 Metern zur Erfurter Straße und jeweils 3 Meter zur Brandenburger Straße und nach Westen einhielt. Das Baufenster der aktuellen Planung rückt hingegen 10 Meter von der Erfurter Straße ab und hält einen Abstand von 4,5 Meter zur Brandenburger Straße bzw. nach Westen ein. Insgesamt ist die bebaubare Fläche auch wesentlich geringer als die Ursprungsplanung. Die beiden Bauräume umfassen jeweils 17 X 23 Meter und damit maximal 390 m²; in der Summe beträgt die Grundfläche somit 780 m². Die Grundflächenzahl liegt damit nur knapp über dem Wert von 0,3. Die getroffene Festsetzung von 0,4 für das Planvorhaben resultiert aus dem Bedarf für Stellplätze, deren Zufahrten und sonstiger Nebenanlagen. Hierfür darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl um 50 % überschritten werden. Damit fügt sich das Vorhaben städtebaulich in die umgebende Bebauung ein.

Im Rahmen einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung fordert das Baugesetzbuch in § 1 a BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Vorgaben der Raumordnung und des BauGB setzen daher das Ziel, die vorhandenen Potenziale im Siedlungsbestand zu nutzen und dieser Bebauung Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen einzuräumen. Der Begriff Nachverdichtung zielt daher auf eine weitere Bebauung vorhandener Baulücken. In den vergangenen Jahrzehnten verringerte sich die Personenanzahl je

Haushalt stetig auf nunmehr durchschnittlich nur noch knapp über 2 Personen je Haushalt.

Die Altersstruktur der umgebenden Reihenhausbebauung lässt auf eine mittlerweile unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte für diese Art der Bebauung schließen. Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ermöglichen den Bau von einigen großen Wohnungen oder mehreren kleineren Wohnungen. Die Bewohnerstruktur solcher Wohnungen lassen eher auf kleinere Haushaltsgrößen schließen. Die Bevölkerungsdichte bewegt sich aufgrund der zentralen Lage in Rotenburg auf einem angemessenen Niveau und ist städtebaulich als verträglich zu bewerten.

Die Anzahl der PKW ist im Geschosswohnungsbau statistisch ebenfalls geringer als in einem Reihen- oder Doppelhaus. Die Änderung des Bebauungsplanes, die aktuell nicht ausschließlich Reihen- oder Doppelhäuser vorsieht, bedingt daher nicht zwangsläufig eine größere Anzahl an PKW. Die Unterbringung der PKW in der Tiefgarage sowie der Stellplatznachweis innerhalb der Fläche des Bauvorhabens schafft keine weiteren Probleme mit dem parkenden Verkehr im Quartier.

Soziale Konflikte, die nicht städtebaulich bedingt sind, sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich keine Änderungen.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 11 D, 2. Änderung
2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 D, 2. Änderung