



Stadt Rotenburg (Wümme)

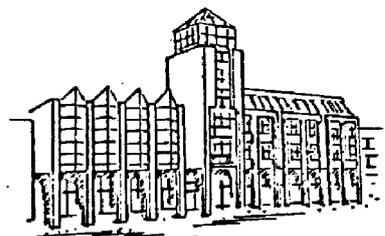
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

zur

**Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 106**

**„Wallbergstraße – Gebiet
zwischen Humboldtstraße und
Hemphöfen“**



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	5
1. Grundlagen	5
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes	5
1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	6
1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	6
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1 Rechtsgrundlagen	7
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	8
3.1 Bebauungsplanbestand.....	8
3.2 Städtebauliche Situation	9
3.3 Belange des Umweltschutzes.....	9
4. Erläuterungen zu den Planinhalten.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	11
4.3 Anschluss von Bauflächen an die Verkehrsflächen	12
4.4 Stellplätze, Garagen und Carports	12
4.5 Örtliche Bauvorschriften	12
4.6 Verkehrserschließung.....	13
4.7 Ver- und Entsorgung	13
4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....	13

5.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	14
5.1	Bodenordnung.....	14
5.2	Kosten und Finanzierung.....	14

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

1. Grundlagen

1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Wallbergstraße – Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen“ umfasst ca. 2.750 m². Das Plangebiet liegt zentral nördlich der Innenstadt. Es umfasst die Flurstücke 246/1, 474/240, 478/240, 563/240 der Flur 11 der Gemarkung Rotenburg. Der Geltungsbereich nimmt derzeit am Innenbereich gemäß § 34 BauGB teil und wird nicht durch einen Bebauungsplan überplant.



Lageplan des Geltungsbereichs (Maßstab 1:2.000)

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist derzeit im Westen entlang der Wallbergstraße im südlichen Bereich zweigeschossig und im nördlichen Bereich eingeschossig bebaut. Der östliche Bereich wird als Garten genutzt.

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

Das Einfügungsgebot des § 34 BauGB lässt die geplante rückwärtige Bebauung nicht zu.

Um Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand effektiv nutzen zu können, ist insbesondere die Festsetzung eines Bauraumes 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Wallbergstraße – Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen“ ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die aktuellen Entwicklungserfordernisse.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser Neuaufstellung 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. 2.750m². Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend deutlich

unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Zudem sind die benachbarten Flächen 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 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 planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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

2.2 Landes- und Regionalplanung

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 Nachverdichtung von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen im Geschosswohnungsbau in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage soll es ermöglicht werden zentral zu wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen oder zentrale Einrichtungen 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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche (W) dar. Der Bebauungsplan ist somit weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Bebauungsplanbestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Wallbergstraße – Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen“ nimmt am Innenbereich gemäß § 34 BauGB teil. Der südliche Bereich des Plangebietes ist zweigeschossig bebaut und entspricht damit dem Bebauungszusammenhang entlang der südlichen Wallbergstraße sowie der Straße Hemphöfen. An der Ecke Hemphöfen/Wallbergstraße wurde im Jahr 2014 ein Bebauungsplan beschlossen, für den vergleichbare Festsetzungen getroffen wurden, wie für die vorliegende Neuaufstellung.

Das Stadtgebiet datiert in diesem Bereich aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg, zum Teil sogar aus der Gründerzeit. Die Bebauung schließt in der Regel direkt an die Straße an und bildet einen dichten Bebauungseindruck ohne besondere grünordnerische Qualitätsmerkmale. Die insgesamt inhomogene Bebauung zeichnet sich in Teilen durch singuläre Einzelbauten unterschiedlicher Qualität aus. Die

beiden südlichen Baukörper im Plangebiet sind beide in einem schlechten Zustand und ein teilweiser Abriss würde die Siedlung in diesem Bereich auflockern.

Im nördlichen Bereich schließt sich eine eingeschossige Bebauung an, die aber in diesem Bereich ein Nachverdichtungspotential aufweist. Weiter nördlich anschließend rückt der Siedlungsbestand etwas vom Straßenraum ab und bildet grünordnerische Qualitäten aus. Hier kann der Baubestand, auch aus Gründen des Immissionsschutzes erhalten werden und im Sinne des Einfügungsgebotes organisch weiterentwickelt werden.

Die angestrebte Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes entspricht vom Maß der baulichen Nutzung der benachbarten südlichen Wohnbebauung. Durch die teilweise Beseitigung und Sanierung der straßenbegleitenden Bebauung und Zusammenlegung der beiden südlichen Grundstücke kann insgesamt eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Sinne einer Stadterneuerung stattfinden.

3.2 Städtebauliche Situation

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

Die Umgebung des Plangebietes ist nahezu komplett bebaut mit ein- oder zweigeschossigem Wohnungsbau. Es gibt nur noch eingeschränkte Möglichkeiten zur Nachverdichtung mittels Bauleitplanung.

3.3 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bebaut und eine Gartennutzung ist anzutreffen. 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 rückwärtigen Bereich unbebaut. 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 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. Auf dem Grundstück ist eine Gartenvegetation anzutreffen, die in den letzten Jahren entstanden ist.

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. 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 120 m zur Fahrbahn der Glockengießerstraße und dazwischen liegender abschirmender Bebauung nicht überschritten.

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106, der eine Größe von ca. 2.750m² aufweist, ist eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Das Gebäude im rückwärtigen Bereich soll nach Süden ausgereichtet werden, um eine gute Ausnutzung der Solarenergie sicherzustellen.

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 durch eine vorhandene Wohnnutzung geprägt. Das Plangebiet wird deshalb weiterhin entsprechend der bisherigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die unter § 4 abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen für Allgemeine Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzung wird getroffen, da die umgebende Bebauung eine derartige Prägung aufweist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Entsprechend des vorliegenden Bebauungsentwurfes wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** festgesetzt. 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 im Vergleich zum umgebenden Siedlungszusammenhang 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.

In Anlehnung an den Bestand werden im Änderungsbereich weiterhin eine zweigeschossige (I) Bebauung zugelassen.. Zudem wird innerhalb des Aufstellungsbereiches eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der Größe des Grundstücks und sollen eine flexible Platzierung ermöglichen.

Ebenfalls in Anlehnung an den Bestand werden im Aufstellungsbereich 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 Wallbergstraße mittig zum Grundstück festgelegt.

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

4.3 Anschluss von Bauflächen an die Verkehrsflächen

Hinterliegende Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücksteilen über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 Metern zulässig. Diese Festsetzungen sollen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicherstellen.

4.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Stellplätze sind westlich anschließend an den rückwärtigen Bauraum innerhalb und außerhalb des Bauraumes nachzuweisen. Die Erschließung erfolgt über die Wallbergstraße. 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.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

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

4.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt im westlichen Bereich an die Wallbergstraße und damit an das vorhandene Straßennetz und bedarf keiner weiteren Anpassung.

4.7 Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung**

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

- **Abwasserbeseitigung**

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

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

- **Regenwasserentsorgung**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II und III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme). Hier ist die Versickerung von Oberflächenwasser verboten. Ausnahmen hiervon kann der Landkreis Rotenburg in der Wasserschutzzone III auf Antrag des Bauherrn unter bestimmten Voraussetzungen zulassen. Wird diese Befreiung nicht erteilt, ist die Einleitung des Oberflächenwassers in die städtische Regenwasserkanalisation der Stadt Rotenburg (Wümme) zu beantragen. Möglichkeiten der Rückhaltung auf den Grundstücken sind zu prüfen.

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da die bestehenden Kinderspielplätze in der Umgebung auch die Nachfrage aus dem Plangebiet decken.

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.

Rotenburg (Wümme), den 14.11.2014

gez. Andreas Weber

Der Bürgermeister

L.S.