



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Stadtplanungsamt-

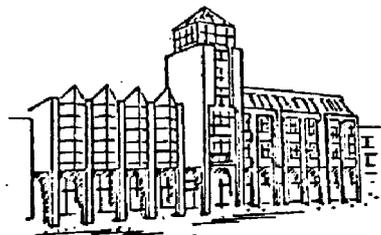
Begründung

Bebauungsplan Nr. 74

- Stockforthsweg –

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



Inhaltsverzeichnis

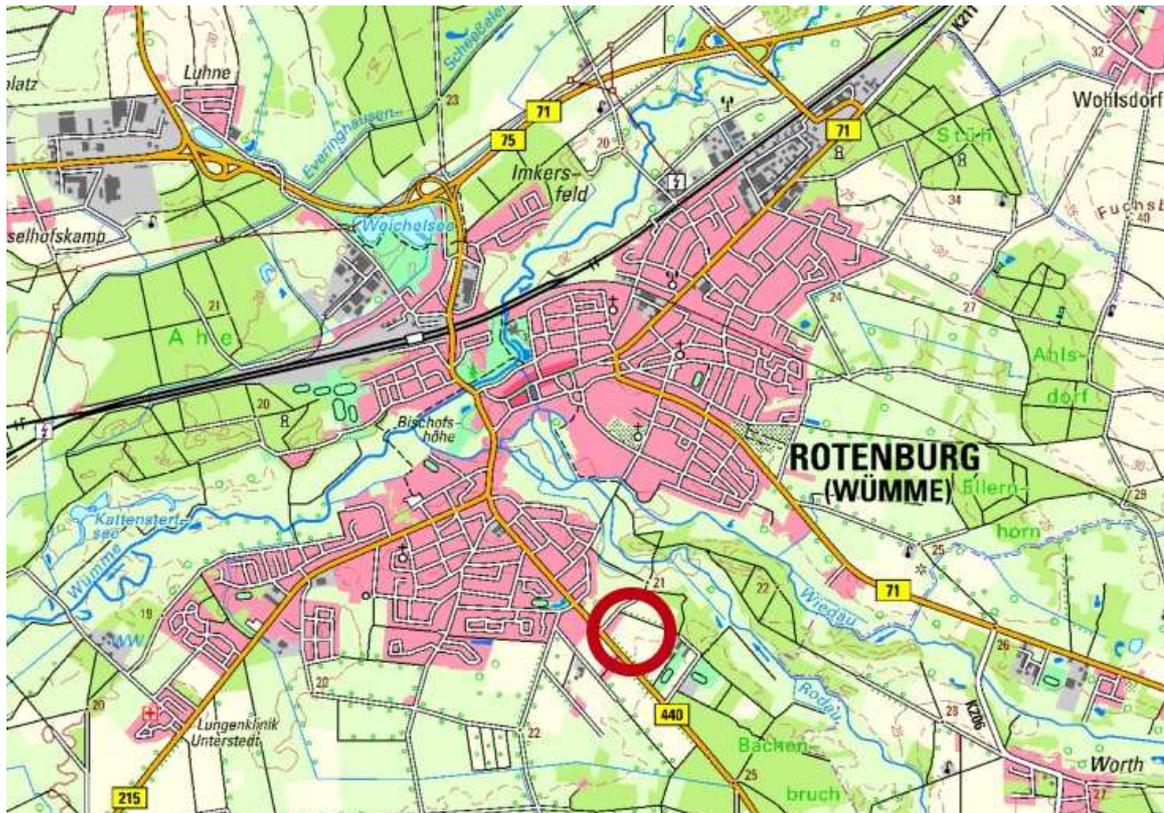
1.	Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen	6
5.	Immissionsschutz	7
6.	Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	7
7.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	8
8.	Statistische Angaben	9
9.	Verwendete Unterlagen	10

1. Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Folgende Flurnummer der Gemarkung Rotenburg sind erfasst: 19/1 (Teilfläche)

Abb.1: Übersichtplan



2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke durch die Stadt Rotenburg (Wümme) hat sich herausgestellt, dass aufgrund der Wünsche, z.B. nach kostengünstigerem Wohnraum oder nach speziellen Wohnformen für Wohngruppen und –gemeinschaften, ein Nachsteuerungsbedarf besteht, der der Gesamtkonzeption „Allgemeines Wohngebiet“ zwar entspricht, aber dennoch eine Modifizierung einzelner Regelungen des Bebauungsplans im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung erforderlich macht, um die Änderungen planungsrechtlich zu sichern.

Im Bereich des Wohnquartiers WA 7 bietet sich die Möglichkeit für die Rotenburger Werke, einer diakonischen Einrichtung für Menschen mit Behinderungen, einen neuen Standort für ihre Wohnformen zu entwickeln und ihr Wohnangebot in Rotenburg (Wümme) unter Berücksichtigung ihrer zukunftsorientierten Leitsätze zur Konversion zu verbessern.

Im Bereich des WA 4 ergibt sich durch eine Verschiebung der Baufenster nach Nordwesten eine größere Gartenfläche am Ortsrand und somit ein größerer Grünbereich im Übergang zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen.

Aufgrund des Bedarfs an kleineren und somit auch kostengünstigeren Wohnungen wird eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in der Form erfolgen, dass die zulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte von einer auf zwei Wohnungen erhöht wird. Da das Bauquartier WA 6 bereits nach der bisherigen Bebauungsplankonzeption kleinere Grundstückszuschnitte aufweist, wird ein Angebot für diesen Bedarf im WA 6 geschaffen.

Damit entspricht die 1.Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 74, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10 und 13 a 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

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz - NNatG

3.2 Wahl des Verfahrens

Am 08.12.2014 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau sowie am 17.12.2014 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 unter dem Aspekt der anderen Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und Fortentwicklung zu ändern. Das Plangebiet ist bereits vermessen, die Erschließungsmaßnahmen befinden sich in Realisierung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge der Änderung des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung.

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme), 26. Änderung, ist das Plangebiet, mit Ausnahme einer ca. 150 m² großen Fläche südwestlich des WA 7 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Besondere Berücksichtigung fand in Form einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung das Schutzgebiet der Europäischen Union, das „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 38 –Wümmeniederung-“.

Insofern ist nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen des Verfahrens zur 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 kein Ausgleich erforderlich. Zudem entspricht das Bauvorhaben auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, wie z.B. durch Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsräumen. Damit finden auch die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung in ausreichendem Maße Beachtung.

4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Rotenburg (Wümme) mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Stockforthsweg“ im Bereich der Bauquartiere WA 4, WA 6 und WA 7 eine geringfügige Nachverdichtung und städtebauliche Fortentwicklung.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der allgemeine Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen, im WA 6 die zulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte von einer auf zwei Wohnungen zu erhöhen, erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Modifikationen hinsichtlich des Maßes der Nutzung vorgenommen:

Im WA 7 wird aufgrund des Flächenbedarfs für die Wohnformen der Einrichtungen der Rotenburger Werke die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von insgesamt höchstens 0,75 überschritten werden. Die Dachneigung wird unter Beibehaltung der zulässigen Wandhöhe auf 38° geändert.

Im WA 4 und WA 6 erfolgt keine Änderung des Maßes der Nutzung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im WA 4 werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Baugrenzen bestimmt sind, um ca. 7,5 m nach Nordwesten in Richtung Planstraße B verschoben.

Im WA 7 werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Baugrenzen bestimmt sind, um ca. 5 m nach Südwesten erweitert.

Im WA 6 erfolgt keine Änderung.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Planstraßen A und B, die sich derzeit in Herstellung befinden. Änderungen an der Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

5. Immissionsschutz

5.1 Geruchsmissionen

Im engeren Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Tierklinik, eine Reitverein sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinder- und Pferdehaltung, im weiteren Umfeld weitere zwei Pferde haltende Betriebe. Nach den Ergebnissen des Geruchsgutachtens von Prof.Dr. Oldenburg, Oederquart, kommt es im Nahbereich der Tierklinik unter den gegebenen Annahmen zu einer Überschreitung des für Wohngebiete geltenden Grenzwertes von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit an Geruchsmissionen. Unter der Voraussetzung, dass die Häuser nicht im Bereich der Grenzwertüberschreitung errichtet werden, ist eine Ausweisung der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich der Geruchsmissionen möglich.

Diese Vorgabe ist weiterhin gewahrt. Der südliche Randbereich des erweiterten WA 7 befindet sich im Bereich der Grenzwertüberschreitungen. In diesem Bereich werden Stellplätze und Garagen angeordnet.

5.2 Lärmmissionen – Gewerbelärm und Verkehrslärm

Bezüglich der Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm gibt es keine neuen Erkenntnisse. Insofern erfolgen diesbezüglich auch keine Änderungen.

5.3 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Die Flächen südlich und östlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Temporäre Geruchs-, Lärm und Staubemissionen, die trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können, sind zu dulden.

6. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Gemäß der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Ansonsten wird auf den Punkt 6 der Begründung und den Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 74 verwiesen.

7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen satzungsgemäß zu versickern. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken entlang der Nordgrenze des Plangebietes geführt. Das Becken dient der Versickerung, erhält jedoch einen Notüberlauf in den Graben, der im Wirtschaftsweg zur Rodau führt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7.2 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

7.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einfache und unproblematische Baugrundverhältnisse vorliegen, da bis 5 m

Tiefe nur gut gelagerte Sande auftreten. Die Bodenprobe haben keinerlei Schadstoffe nach der Parameterliste der LAGA ergeben.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, die zuständigen Fachstellen sind umgehend zu informieren.

7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

7.5 soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Räume und Flächen sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich insofern positive Auswirkungen, als durch die Planung das Angebot im Bereich des Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur in Rotenburg (Wümme) verbessert wird.

8. Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – 1.Änderung B-Plan Nr. 74	ca. 1,03 ha	
Allgemeines Wohngebiet – WA 4, WA 6, WA 7	ca. 1,03 ha	

9. Verwendete Unterlagen

Verwendete Unterlagen:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebiets „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B 440) in der Stadt Rotenburg (Wümme), Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Februar 2014
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt-Nr. 13-058-GH-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, 08.08.2013
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt-Nr. 13-058-GH-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, Ergänzende Stellungnahme zur vorgesehenen Planungsänderung, 04.02.2014
- Geruchsimmissionen – Gutachten zur Neuaufstellung des B-Planes „Stockforthsweg“ in 27356 Roptenburg/Wümme, Gutachten 13.203, Prof.Dr. sc.agr.Jörg Oldenburg, Oederquart, 09.Juli 2013
- Baugebiet Stockforthsweg, Stadt Rotenburg (Wümme), FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Prof. Dr. Thomas Kaiser, alw – Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, Mai 2012
- BP-Gebiet „Stockforthsweg“ in Rotenburg (Wümme), Umwelttechnische Untersuchungen, Ergebnisbericht, Geologie und Umwelttechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 15.05.2013

Rotenburg, den 2014

.....
Der Bürgermeister

Stand: 11/2014