



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

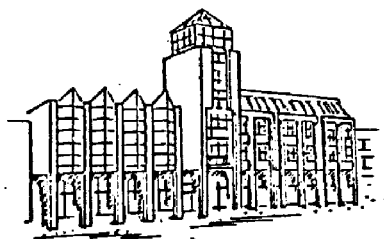
Begründung

Bebauungsplan Nr. 49

- Brockeler Straße - Nordost –

1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	4
1. Grundlagen	4
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	4
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Wahl des Verfahrens	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	5
3. Planinhalt	6
3.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept	6
3.2 Situierung der Stellplätze, Garagen und Carports	6
3.3 Zufahrten	7
4. Immissionsschutz	7
5. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz	8
6. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	8
6.2 Brandschutz.....	9
6.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen.....	9
6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
6.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse.....	9
7. Statistische Angaben	9
8. Verwendete Unterlagen.....	10

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

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 umfasst ca. 5,88 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 20, 21, 22, 23, 24 und 25 der Flur 44 der Gemarkung Rotenburg. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke durch die Stadt Rotenburg (Wümme) hat sich herausgestellt, dass die Situierung der Garagen, Carports und Stellplätze nicht bedarfsgerecht festgesetzt wurde. Diese Stellplätze sollen zukünftig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können. Insbesondere bei Eckgrundstücken und entlang von Nutzungsgrenzen sind größere Spielräume gewünscht und städtebaulich vertretbar. Die Regelung der Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen oder Carports dient der Klarheit und Rechtssicherheit.

Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 49, 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.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatShG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 23.02.2015 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau sowie am 04.03.2015 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 49 zu ändern. Das Plangebiet ist bereits vermessen, die Erschließungsmaßnahmen befinden sich in Realisierung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind erfüllt, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen. In der Folge der Änderung des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme), 25. Änderung, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 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 erfuhr eine Potentialuntersuchung für das Vorkommen des Steinkauzes.

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. 49 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.

3. Planinhalt

3.1 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. 49 „Brockeler Straße Nordost“ im gesamten Bereich eine Überarbeitung der Festsetzung für die Situierung der Stellplätze, Garagen und Carports sowie der Zufahrten zu diesen.

3.2 Situierung der Stellplätze, Garagen und Carports

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 durften Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt in der textlichen Festsetzung V fest, dass Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Die Vorderseiten von Garagen und Carports müssen hierbei einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Im Zuge der Vermarktung der Grundstücke hat sich der Bedarf einer diesbezüglichen Änderung der Festsetzung ergeben. Insbesondere an den Grenzen von Eckgrundstücken oder an den Grenzen zu anderen Nutzungen soll die Errichtung von Stellplätze, Garagen oder Carports ermöglicht werden. Der städtebauliche Leitgedanke, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist, wird durch die Änderung nicht berührt. Andere städtebauliche Einschränkungen sind durch die Änderung auch nicht zu erwarten.

3.3 Zufahrten

Die Zufahrten entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen für 2 Einstellplätze sind ohne Nachbarzustimmung zulässig. Mit dieser Festsetzung soll das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren erleichtert werden. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind keine zu erwarten, da zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, die Festsetzung über die Breite der Grundstückszufahrt unverändert bestehen bleibt.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärmimmissionen – Gewerbelärm und Verkehrslärm

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

4.2 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.

5. 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.

6. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

6.1 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).

6.2 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.

6.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Baugrund eine Bebauung zulässt. 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.

6.4 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.

6.5 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.

7. Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – 1.Änderung B-Plan Nr. 49	ca. 5,88 ha
--	-------------

8. Verwendete Unterlagen

- Bericht über Schallpegelmessungen in der Nachbarschaft des Schießstandes Ahlsdorfer Forst, TÜV Nord Umweltschutz, Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, 15.Mai 2002
- Schalltechnische Stellungnahme zur Übertragung der vorliegenden Ergebnisse der Schalluntersuchung zum Schießstand Ahlsdorfer Forst von 2002, TÜV Nord Umweltschutz, Fachgebiet Schall- und Schwingungstechnik, Hamburg, 02. Mai 2014
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 49 „Brockeler Straße Nord-Ost“ der Stadt Rotenburg (Wümme), T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 25.04.2014
- Potentialeinschätzung zu einem möglichen Vorkommen des Steinkauzes am nordöstlichen Rand der Stadt Rotenburg (Wümme), BIOS, Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck, Januar 2014
- BP-Gebiet „Brockeler Straße“ – Geotechnische Untersuchungen, Grundwasser-Messpegel, Dipl.-geol. Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 31.05.2013
- BP-Gebiet „Brockeler Straße“ – Geotechnische Untersuchungen, Ergänzungen, Dipl.-geol. Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, Oktober 2013

Rotenburg (Wümme) , den 09.02.2015

Der Bürgermeister

(L. S.)