Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

Begründung

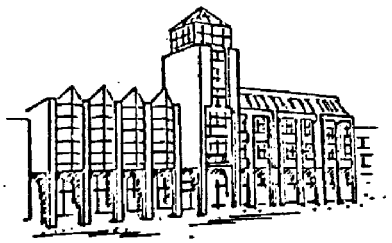
zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 44 A

– Zwischen Soltauer Straße und
Friedhof Lindenstraße –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches 3
   1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes 3
   1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
   2.1 Landes-Raumordnungsprogramm 4
   2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 4
   2.3 Flächennutzungsplan 5
   2.4 Teilaufhebung 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 Künftige Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 7
   3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt 8
   3.4 Immissionsschutz 8
   3.5 Verkehr 8
   3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht 8

4. Ver- und Entsorgung 8

5. Bodenordnung 9

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt östlich des Stadtzentrums von Rotenburg am Knotenpunkt „Adolf-Wischmann-Straße“ / „Marie-von-der-Decken-Straße“ (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 1182, 1183, 1184 und 1185 der Flur 14 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,32 ha.

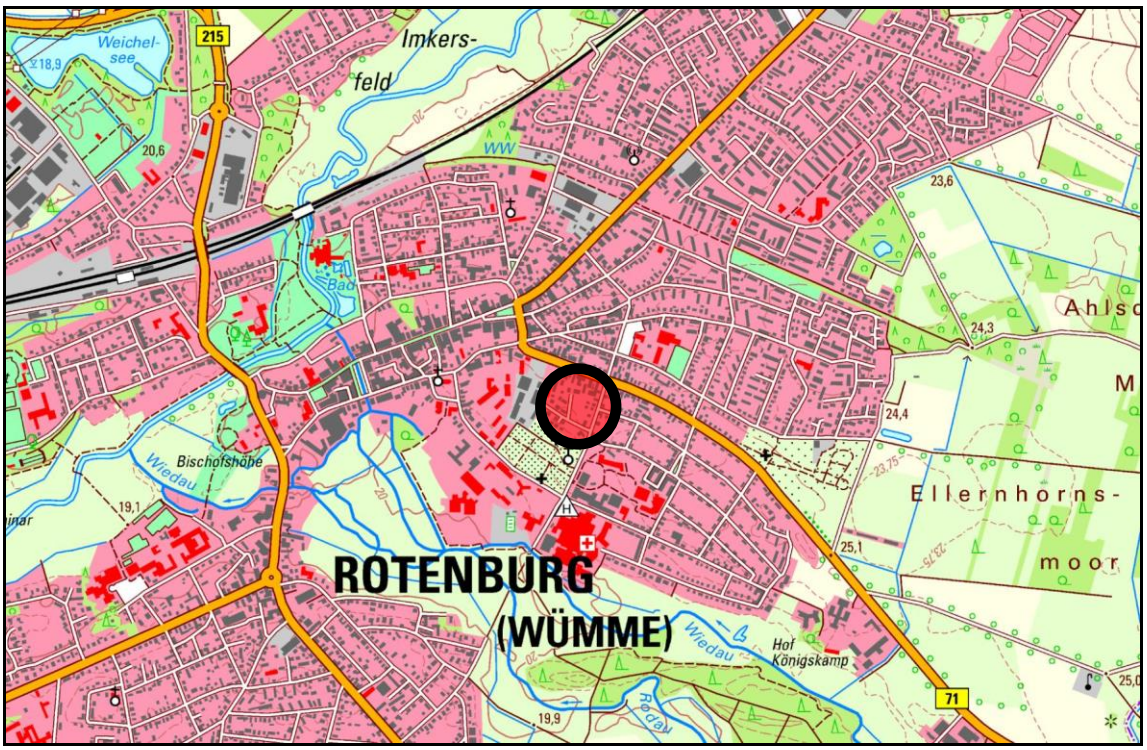


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Planänderungsgebiet befinden sich in der Innenstadt von Rotenburg und liegen brach. Auf den benachbarten Flächen befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnnutzungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, es wurde seitdem mehrfach aktualisiert. Im Jahr 2008 wurde das LROP neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) liegt im verdichteten Raum der Metropolregion Hamburg. 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 Stadt Rotenburg (Wümme) ist als Mittelzentrum dargestellt.

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A „Zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße“ ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. 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. Dies gilt auch für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015.

Durch die vorgesehene Wohnnutzung im Planänderungsgebiet werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Planänderungsgebiet Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A gelegene Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 44 A „Zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 A, soweit sie durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A überdeckt werden, aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A „Zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße“ 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 der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der städtebaulichen Innenentwicklung im Zentrum von Rotenburg.
b) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 3.200 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit rd. 1.280 qm weit unter 20.000 qm.
c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A 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.
d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum geplanten Vorhaben. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm und 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 Planänderungsgebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der hier bereits ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise und einer Geschoss- und Grundflächenzahl von jeweils 0,4 festsetzt. Hier soll nun im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung ein Wohngebäude des Kinder- und Jugendbereiches der Rotenburger Werke errichtet werden. Im Gebäude sollen stationäre und ambulante Wohn- und Tagesangebote untergebracht werden. Bei der Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 44 A „Zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße“ teilweise nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend soll die o.g. Geschossflächenzahl entfallen, um die maximal zulässigen Vollgeschosse im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst effizient zu nutzen. Durch die Grundflächenzahl und die maximale Anzahl der Vollgeschosse sind die Maße der baulichen Nutzung hinreichend definiert.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 A setzt im Planänderungsgebiet bereits maximal zwei Vollgeschosse fest. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind zweigeschossige Nutzungen vorhanden. Die geplanten baulichen Anlagen werden sich dahingehend in die Umgebung einfügen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 A sollen die Grundsätze der Bauleitplanung berücksichtigt werden, die eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) vorsehen, also durch eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im innerstädtischen Bereich, und durch eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 a BauGB) zu betreiben.

3.2 Künftige Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Planänderungsgebiet werden, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 44 A bereits festgesetzt, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen und die Erweiterung und Ergänzung der innerstädtischen Nutzungen ermöglicht.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO bleiben weiterhin ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,4 und zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, um in Anbetracht der Innenstadtlage und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effektive, verdichtete Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann im Planänderungsgebiet verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend definiert ist. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer niedrigeren Geschossflächenzahl ist zudem auf Grund des Zieles einer städtebaulichen Verdichtung nicht gewünscht.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet bleibt eine offene Bauweise festgesetzt, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen. An der östlichen Grenze des Planänderungsgebietes wird, im Gegensatz zum Ursprungsplan, ein Abstand von 5 Metern gehalten, um die vorhandene, benachbarte Bebauung zu berücksichtigen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Geschossflächenzahl und die Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt in Form der Grundflächenzahl von 0,4 und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse unverändert. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.4 Immissionsschutz

In der Umgebung des Planänderungsgebietes sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Die zukünftige Nutzung wird sich insofern einfügen. Eine Veränderung der Schallsituation ist dahingehend nicht zu erwarten.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die Adolf-Wischmann- bzw. Marie-von-der-Decken-Straße.

3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

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.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Die Löschwasserversorgung wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation. Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher innerhalb des Planänderungsgebietes versickert werden. Sollte bei Durchführung der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den ……

……..
Der Bürgermeister (L.S.)

Stand: 04/2017