



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 114
„Östlich Stockforthsweg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Stadt Rotenburg (Wümme)

- Entwurf - (Stand: 02.05.2017)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFGSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	9
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Zahl der Wohneinheiten.....	11
7.5	Immissionsschutz.....	11
7.6	Örtliche Bauvorschrift.....	11
7.7	Flächenübersicht.....	11
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	11
8.2	Wasserwirtschaft.....	12
8.3	Verkehr	13
8.4	Immissionsschutz.....	13
8.5	Ver- und Entsorgung.....	14

Anhang: Schallgutachten (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 10.04.2017)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Östlich Stockforthsweg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 3.456 m² (6.646 m² Fläche der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 & WA 2) x GRZ 0,4 + 2.658 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) x 0,3) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich. Das Plangebiet liegt in Nähe zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“, die am 15.05.2015 in Kraft getreten ist und einige Anpassungen der im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete beinhaltet, so dass ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der vorliegenden Planung durchaus unterstellt werden kann. Die vorliegende Planung unterschreitet jedoch auch bei Berücksichtigung des insgesamt 1,03 ha großen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 den Schwellenwert von 20.000 m².

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhal-

tungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Nördlich des Plangebietes verläuft die Grenze des FFH-Gebietes Nr. 38 „Wümmeniederung“ (DE 2723-331). Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ hat die Stadt Rotenburg (Wümme) eine im Mai 2012 eine Verträglichkeitsuntersuchung zum FFH-Gebiet in Auftrag gegeben. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in keinem Fall das Maß der Erheblichkeit erreichen und somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Eine nachträgliche Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom April 2014 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 kommt zur Feststellung, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Beurteilung nicht korrigiert werden muss.

Da das FFH-Gebiet vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung nicht tangiert wird und die Planungsinhalte an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 orientiert sind, werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 114 keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erwartet.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Hesse zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 0,93 ha große Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Stadtrand der Stadt Rotenburg (Wümme) nördlich der Visselhöveder Straße (B440) und östlich des Stockforthwegs. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 19/17, 98/6, 98/10 und 98/14 der Gemarkung Rotenburg. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

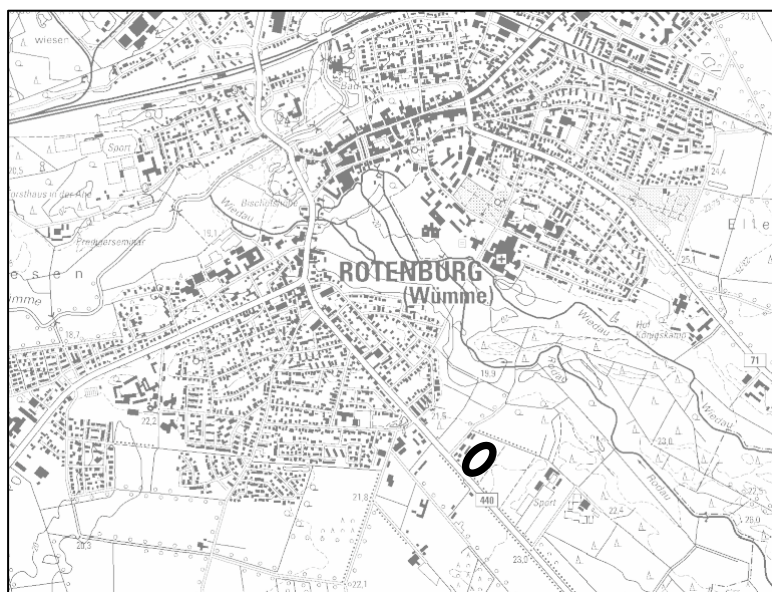


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Rotenburg (Wümme) und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. der Änderung vom 16.02.2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 i. d. F. von 2011 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

Das **Landesraumordnungsprogramm 2017** des Landes Niedersachsen enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 *Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*

1.1 01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

1.1 03 „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

2.1 *Entwicklung der Siedlungsstruktur*

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

2.1.05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

2.1.06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2011** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 *Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises*

1.1.01 „Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist ei-

ne nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken,“ [...].

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 „Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“

2.1.03 „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

2.2.02 „In den Zentralen Orten werden die Stadtteile [...] Rotenburg (Wümme) [...] als zentrale Siedlungsgebiete festgelegt. Die Zentralen Siedlungsgebiete dienen der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen. [...]“

2.2.03 „Die Mittelzentren [...] Rotenburg (Wümme) [...] werden als Standorte mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. In ihnen ist durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus für ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu sorgen. [...]“

Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogrammes übernimmt die Stadt Rotenburg (Wümme) die raumordnerische Funktion eines *Mittelzentrums*. In dem zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms wird die Stadt Rotenburg (Wümme) selbst als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen*, *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnraum* und als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung* ausgewiesen. Ihre städtebauliche Entwicklung hat sich somit unter anderem auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Des Weiteren queren mehrere *Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung* die Stadt Rotenburg (Wümme). Für das Plangebiet selbst enthält die zeichnerische Darstellung keine besonderen Aussagen.

Momentan wird das Verfahren zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsprogrammes in der Entwurfsfassung von 2015 durchgeführt. Die das Plangebiet betreffenden Inhalte und Ziele des Entwurfes zum RROP 2015 unterscheiden sich im Wesentlichen nicht von denen des RROP 2011 mit der Ausnahme, dass das Plangebiet nunmehr innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Rotenburg (Wümme) liegt.

Mit der vorliegenden Planung soll ein allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von neuen Wohnbauplätzen durch die Nachverdichtung eines bereits gewachsenen Wohngebietes in der Stadt Rotenburg (Wümme) planungsrechtlich vorbereitet werden, um die starke Nachfrage adäquat abdecken zu können. Damit soll sichergestellt werden, dass die Stadt ihrer raumordnerischen Funktion als *Mittelzentrum* und *Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* weiterhin gerecht bleibt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit mit den Zielen und Inhalten der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das Plangebiet als *gemischte Baufläche (M)* sowie als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Bereich des westlich verlaufenden Stockforthsweg ist eine *gemischte Baufläche* mit einem *Fuß- und Radweg* dargestellt. Ebenfalls westlich des Plangebietes sind zudem eine *Wohnbaufläche*

und eine Grünfläche für den Lärmschutzwall dargestellt. Nordwestlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich und östlich sind weitere Wohnbauflächen dargestellt. Des Weiteren ist östlich eine Grünfläche für den Spielplatz sowie südöstlich eine Grünfläche für den Lärmschutzwall dargestellt. Südlich des Plangebietes ist eine gemischte Baufläche dargestellt, weiter südlich ist die Bundesstraße 440 (Visselhöveder Straße) als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt. Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes waren Inhalt der 26. Flächennutzungsplanänderung, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 erforderlich war.

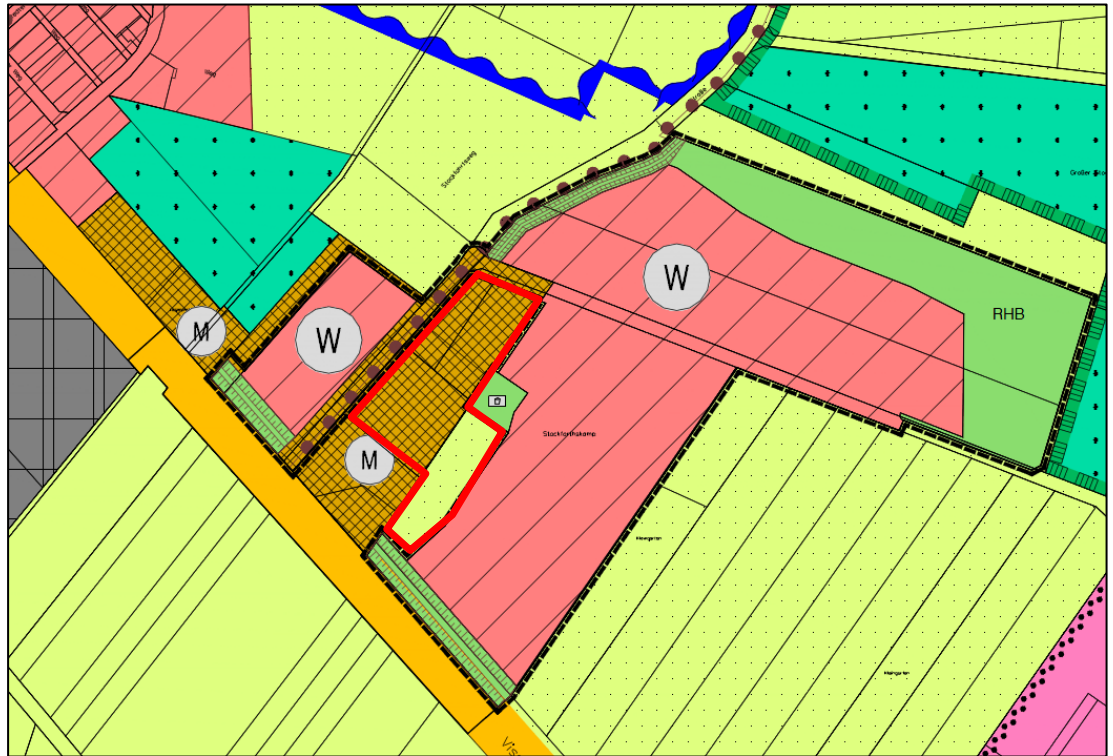


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand der 26. Änderung (Das Plangebiet ist rot umrandet)

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (Allgemeine Wohngebiete) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“.

Aus den nachfolgenden Gründen entsprechend die Inhalte und Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes:

- Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, welches von einem ausgewiesenen Wohngebiet und Bestandswohnbebauung umgeben ist. Die Nutzung der angrenzenden Bereiche wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
- Die inhaltlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. 74, so dass sich die spätere Bebauung in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt, es wird jedoch vollständig vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“ umgeben, der am 30.09.2014 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan Nr. 74 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 7) fest, in dem das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt wird:

<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	0,4 (WA 1), 0,3 (WA 3 – WA 7), 0,25 (WA 2)
<i>Bauweise</i>	offene Bauweise, Einzelhäuser und Hausgruppen (WA 1) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (WA 2 – WA 7)
<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	Wandhöhe 9,5 m (WA 1), Wandhöhe 6,5 m bei Flachdächern bzw. 4,5 m bei geneigten Dächern (WA 2 – WA 7), bei einer Wandhöhe von 4,5 m gilt eine max. Firsthöhe von 8,0 m
<i>Geschossigkeit</i>	3 Vollgeschosse (WA 1), 1 bzw. 2 Vollgeschosse (WA 2 – WA 7) je nach Wandhöhe

Für den Bereich der im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wurde zudem eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Diese enthält unter anderem Angaben zur Gestaltung und Höhe der Gebäude sowie den Hinweis zur Verwendung von versickerungsfähigem Belagsmaterial für die Errichtung von Zufahrten, Stellplätzen etc.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 74 *Straßenverkehrsflächen* zur Erschließung des Plangebietes, die *Fläche für ein Regenrückhaltebecken* sowie diverse *öffentliche Grünflächen* fest, die unter anderem der Einrichtung eines *Lärmschutzwalles* sowie eines *Spielplatzes* dienen.



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 74 (das Plangebiet ist umrandet markiert)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“ ist am 15.05.2015 in Kraft getreten. Inhalt der Änderung ist unter anderem die Anhebung der Grundflächenzahl im WA 7 von 0,3 auf 0,4 sowie eine Anpassungen der Inhalte der örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 7.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet stellt sich so dar, dass es sich um teilweise bebaute Grundstücke im Bereich Stockforthsweg / An der Rodau sowie einer unbebauten Freifläche im Bereich des Libellenweg handelt. Im Wesentlichen geprägt wird das Plangebiet im Bereich des Stockforthsweg durch das Betriebsgelände der dort ansässigen Tierklinik, die sich auf Pferde und Kleintiere spezialisiert hat. Neben dem eigentlichen Praxisgebäude verfügt das Grundstück über mehrere Stellplätze für Besucher vor dem Gebäude sowie einer Umfahrung um das Praxisgebäude, die zu den Stallungen im rückwärtigen Grundstücksteil führen. Randliche Anpflanzungen von Nadelgehölzen dienen zur Abgrenzung des Grundstückes zu den benachbarten Grundstücken. Im Kurvenbereich Stockforthsweg / An der Rodau befinden sich zwei wohnbaulich genutzte Grundstücke. Im Bereich des Libellenweg stellt sich das Plangebiet momentan als unbebaute Freifläche dar.

Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich wohnbaulich genutzte Bereiche, die überwiegend aus jüngeren Bauten bzw. Neubauten bestehen. Während die Bebauung westlich des Stockforthsweg dem Geschosswohnungsbau dient, sind die übrigen Bereiche vorwiegend durch klassische Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Südlich des Plangebietes befindet sich zudem noch ältere Wohnbebauung, die unmittelbar über die Bundesstraße 440 erschlossen wird. Entlang der Bundesstraße ist zudem ein bepflanzter Lärmschutzwall aufgeschüttet worden.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Rotenburg die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches am südöstlichen Stadtrand durch die Schließung von Baulücken, der Nachnutzung eines Gewerbegrundstückes (Tierklinik) und die Nachverdichtung auf bereits bebauten Baugrundstücken planungsrechtlich vorbereiten. Damit soll das Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet erweitert werden, womit die Stadt auf die hohe Nachfrage an Wohnbauplätzen reagieren und ihrer raumordnerischen Aufgabe, für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu sorgen, Rechnung tragen will.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“ hat die Stadt den Versuch eines vollständigen Lückenschlusses im Bereich des Plangebietes unternommen. Dies war zum damaligen Zeitpunkt jedoch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, bedingt durch den Standort der Tierklinik, nicht möglich. Mittlerweile hat sich die Situation so geändert, dass die Tierklinik den Standort am Stockforthsweg zu Gunsten eines Neubaus an anderer Stelle aufgibt und somit die Situation zu den Geruchsmissionen neu beurteilt kann.

Für den Bereich der Tierklinik liegt der Stadt die Anfrage eines Bauträgers vor, das Grundstück für die Unterbringung von Geschosswohnungsbau nach- bzw. umzunutzen. Dafür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Da sich die an das Grundstück direkt angrenzenden Bereiche durch die Standortaufgabe der Tierklinik als Hauptemittent im Plangebiet nunmehr für eine Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (bezogen auf die Geruchsmissionen) eignen, werden diese ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan überplant. Planungsziel ist hierbei für die Flächen nördlich der Tierklinik die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes mit der Option, den Bereich auch im Zuge einer Nachverdichtung weiter auszubauen. Für die Fläche südöstlich der Tierklinik dient die Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan dem „planerischen“ Lückenschluss des Neubaugebietes im Bereich des Libellenweges.

Die Flächen südlich des Plangebietes, die direkt an der Bundesstraße liegen, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies erfolgte auch bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 nicht, da sich in diesem Bereich bereits eine Bestandsnutzung etabliert hat, die einen entsprechenden Bestandsschutz genießt und des weiteren bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht vorgesehen sind.

Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, da die Stadt mit der Planung die Siedlungsstruktur eines in der jüngeren Vergangenheit im Stadtbereich ausgewiesenen Wohngebietes weiter entwickeln kann.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass in diesem die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet vorrangig dem Zweck des Wohnens dient und das in der Stadt Rotenburg (Wümme) erforderliche Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen schafft.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem bestimmt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**. Diese wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf die festgelegte Obergrenze von 0,4 (§ 17 BauNVO) und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf 0,3 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollen die späteren Baugrundstücke zum einen optimal für Hauptanlagen ausgenutzt werden können und zum anderen soll die Festsetzung der GRZ von 0,3 im WA 3 der städtebaulich aufgelockerten Siedlungsstruktur im Bereich des Libellenweg Rechnung tragen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Wesentlichen über die **Geschossigkeit** sowie die Festsetzung der zulässigen **Wandhöhe (WH_F)** geregelt.

Im WA 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei die zulässige Wandhöhe maximal 9,5 m betragen darf. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit geboten werden, Geschosswohnungsbau anzubieten, der sich städtebaulich am vorhandenen Geschosswohnungsbau im Stockforthsweg orientiert. Im WA 2 und WA 3 sind in Abhängigkeit zur Dachform (siehe Kap. 7.6) maximal 2 Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 6,5 m zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Diese wird nicht näher reglementiert, so dass die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen grundsätzlich möglich ist.

Es werden durchgängig große zusammenhängende **überbaubare Grundstücksflächen**, sog. Bauzonen, festgesetzt, die eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümer ermöglichen. Im Süden des allgemeinen Wohngebietes WA 3 wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass sie teilweise einen Abstand von 12 m zum im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten Lärmschutzwall einhält. Der gewählte Abstand erfolgt analog zum Verlauf der Baugrenze im WA 6 des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“ und soll sicherstellen, dass die baulichen Hauptanlagen außerhalb des Lärmpegelbereich III liegen werden.

7.4 Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die Entwicklung von Geschosswohnungsbau auf den Bereich des WA 1 beschränkt und sich das Plangebiet so in die städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung einfügt.

7.5 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nähe zur Bundesstraße 440 (Visselhöveder Straße) werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen beziehen sich auf den späteren Bau der Wohnhäuser und sollen mit konkreten baulichen Maßnahmen sicherstellen, dass bestimmte Pegelminderungen, abhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen, erreicht werden. Des Weiteren sollen Schlaf- und Kinderzimmer, die innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III liegen werden, mindestens ein Fenster abseits der Bundesstraße aufweisen oder über schallgedämpfte Belüftungsanlagen verfügen. Damit sollen die Auswirkungen der Immissionen auf schutzwürdige Räume zusätzlich gemindert werden. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz basieren auf dem Schallgutachten, welches der Begründung als Anhang entnommen werden kann.

7.6 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Stadt Rotenburg (Wümme) eingliedert. Aus diesem Grund werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Regelungen zur Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude in Abhängigkeit der gewählten Dachform getroffen.

7.7 Flächenübersicht

Fläche	Größe
Allgemeines Wohngebiet	9.304 m ²
Gesamt	9.304 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist überwiegend durch die vorhandenen baulichen Strukturen der Tierklinik und den nördlich angrenzenden Wohnhäusern geprägt. Der südöstliche Bereich des Plangebietes stellt momentan eine kleinteilige unbebaute (Acker-)fläche dar, die im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung sowie im Süden vom vorhandenen Lärmschutzwall umgeben ist. Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** ergibt sich somit insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere.

Da das Plangebiet bereits in Teilbereichen Bebauung aufweist sowie von Wohnbebauung umgeben ist und die vorhandenen Biotoptypen stark anthropogen überprägt sind, ist das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nicht zu erwarten. Auch in den entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße befindlichen Gehölze ist ein Vorkommen dieser Arten nicht zu erwarten. Da aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass die Gehölzbestände als Habitat für besonders und / oder streng ge-

geschützten Arten genutzt werden, kommt den Gehölzbeständen an der Straße eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum für besonders und / oder streng geschützte Arten zu. Durch die vorliegende Planung werden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen überplant. Dies betrifft jedoch nicht die Großbaumbestände an der Bundesstraße 440. Die Entfernung der Gehölze stellt, aufgrund der allgemeinen Bedeutung der Gehölze einen Eingriff dar. Da es sich um ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Entfernung der Gehölze jedoch als vor der Planung zulässig anzusehen und bedarf somit keiner Kompensation. **Artenschutzrechtliche Belange** gemäß BNatSchG, die der Planung entgegenstehen können somit nicht erkannt werden. Da ein Vorkommen von seltenen Arten und Biotopen nicht zu erwarten ist und zudem lediglich eine sehr geringe Zahl an unterschiedlichen Biotoptypen im Plangebiet anzutreffen sind, wird dem Schutzgut **Biologische Vielfalt** ebenfalls eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Die derzeitige (allgemeine) Funktion des Plangebietes beispielsweise als Nahrungsraum für Singvögel kann nach Vollzug der Planung (Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu einem Wohngebiet) durch die benachbarten Hausgärten selbst übernommen und somit auch weiterhin erfüllt werden. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung des Plangebietes wird sich aufgrund der gegebenen geringen Bedeutung nicht negativ auf die genannten Schutzgüter auswirken.

Gleiches gilt für das Schutzgut **Landschaftsbild**, da auch der südöstliche, noch unbebaute Teil des Plangebietes bereits durch die angrenzende Wohnbebauung maßgeblich überprägt ist und der Bebauungsplan die Entwicklung eines ortstypischen Wohngebietes sicherstellt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser** sowie **Klima / Luft** können ebenfalls aufgrund des geringen Versiegelungsgrades ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich auf den unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und verbleibt somit im örtlichen Wasserkreislauf.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden allerdings Versiegelungen ermöglicht, die sich erheblich negativ auf das Schutzgut **Boden** auswirken. Für das allgemeine Wohngebiet WA3, welches aktuell noch eine Freifläche ist, bedeutet dies eine mögliche Versiegelung von 1.196 m² bisher unbebauter Fläche (bei einer Versiegelung von 45 % inkl. Überschreitung durch Nebenanlagen). Ein Ausgleich dieser Versiegelungsflächen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da „*Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als (...) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“ gelten.

Da es sich um moderate geplante Versiegelungen handelt, ist aus Sicht der Stadt ein Verzicht auf eine Kompensation gemäß § 13a BauGB zu Gunsten einer Maßnahme zur Innenentwicklung gerechtfertigt. Es entsteht durch die vorliegende Planung somit kein Kompensationsbedarf.

8.2

Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Ausweisung eines Wohngebietes auf einer zum Teil bisher unbebauten Fläche zu einer dauerhaften Versiegelung des Bodens kommt. Zur ordnungsgemäßen Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser ist analog zum umliegenden Baugebiet eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken gem. § 4 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rotenburg (Wümme) vorgesehen. Da es sich bei den Bodentypen im Plangebiet gem. den Erkenntnissen der Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 74 um durchlässige Sandböden handelt, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal. Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes soll über die direkt am Geltungsbereich gelegenen öffentlichen Straßen erfolgen, nämlich für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 über den Stockforthsweg westlich des Plangebietes und für das allgemeine Wohngebiet WA 3 über den östlich verlaufenden Libellenweg.

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch den vorliegenden Bebauungsplan initiiert wird, ist die Annahme, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Geschosswohnungsbau angeboten wird und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 & WA 3 überwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden. Es wird daher weiterhin angenommen, dass im Bereich des Plangebietes bis zu 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten (WE) sowie 5 Einzelhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich aus der Summe der 30 entstehenden Wohneinheiten eine Einwohnerzahl (EW) von 61 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff¹ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 213 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Lage in der Nähe zum Stadtzentrum und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 85 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 150 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 3 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 169 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % Prozent der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 13 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der Bundesstraße 440 ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen in der Tendenz geringer ausfallen wird.

8.4 Immissionsschutz

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur ca. 50 m südlich verlaufenden Bundesstraße 440 (außerorts) wirken vom Verkehr ausgehende Lärmemissionen auf das Plangebiet ein. Während innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74 eine Fläche für einen Lärmschutzwall parallel zur Bundesstraße vorgesehen ist, befindet sich südlich des vorliegenden Plangebietes hingegen Bestands(wohn)bebauung. Im Rahmen einer gutachterlichen Betrachtung wurde daher überprüft, inwiefern sich die Schallimmissionen auf das Plangebiet auswirken und ob in dieser Konsequenz ohne die Festsetzung eines aktiven Schallschutzes unzulässige Immissionskonflikte bestehen.

¹ Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

Für den Bereich des Erdgeschosses und der Aufenthaltsbereiche im Freien wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Tagzeit weitgehend im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Es wurde zudem festgestellt, dass in den oberen Geschossen die Orientierungswerte in der Tag- und Nachtzeit überschritten werden können. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen können dennoch gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Immissionsschutzes gewährleistet werden. Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt. Das vollständige Gutachten kann dem Anhang entnommen werden.

8.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Wohngebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz soll über die bestehende Infrastruktur, die aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche bereits vorhanden ist, erfolgen. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Rotenburg (Wümme) ausgearbeitet:

Bremen, den 02.05.2017

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Rotenburg (Wümme), den

.....
(Weber)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den

.....
(Weber)
Bürgermeister

Anhang

Schallgutachten (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 10.04.2017)