Stadt Rotenburg (Wümme)

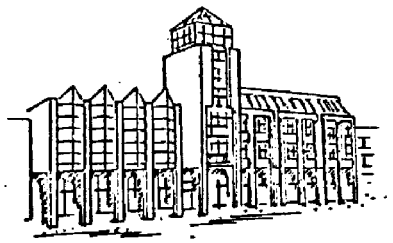
-Stadtplanungsamt-

Begründung

Bebauungsplan Nr. 116

- Östlich der Nordstraße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



Inhaltsverzeichnis

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

1. Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha.

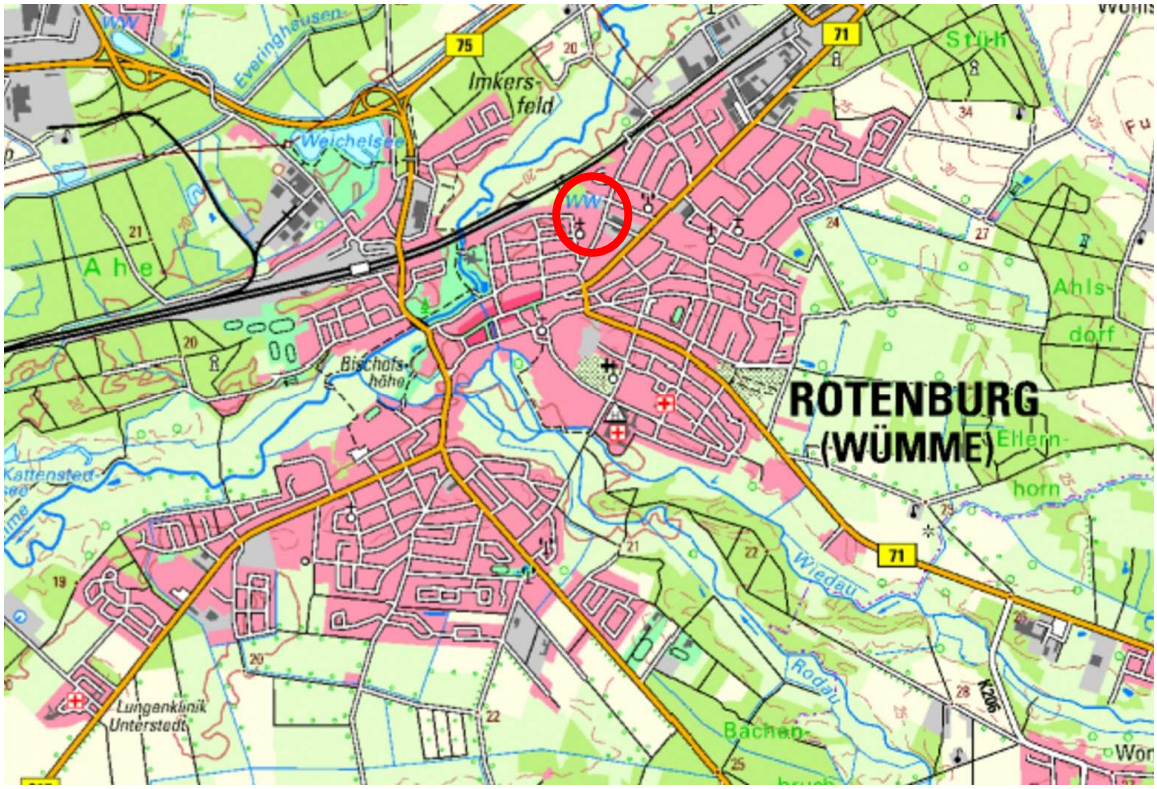


Abb.1: Übersichtplan – Geodatenportal Niedersachsen, 2017

Das Plangebiet wird im Westen durch die Nordstraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen die Betriebsflächen der Stadtwerke an, im Süden befindet sich die Corpus-Christi-Kirche. Es umfasst folgende Flurnummer der Gemarkung Rotenburg: Fl.Nr. 256/16 (Teilfläche)

2. Derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 21m ü.NN. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude mit Garten, im südlichen Bereich eine Zufahrt zum Betriebsgelände der Stadtwerke. Es herrschen typische Siedlungsbiotope ((Lebensraumtyp „Verkehrsflächen und Siedlungen“) vor.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen. Unmittelbar im Süden schließen die Flächen der Pfarrgemeinde Corpus-Christi mit dem stattlichen Kirchenbau und dem Pfarrhaus an. Im Westen befindet sich das dreigeschossige Verwaltungsgebäude der Agentur für Arbeit. Nördlich davon schließen Wohnbauflächen mit ebenfalls dreigeschossigen Gebäuden an. Ansonsten umschließen im Norden und

Osten die Betriebsflächen der Stadtwerke Rotenburg (Wümme), mit Verkehrsflächen und Lager-, Werkstatt- und Verwaltungsgebäuden das Plangebiet.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für das Plangebiet gibt es derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet die Fläche für die Versorgung dargestellt. Da diese Flächen grundsätzlich für eine Überplanung zur Disposition stehen, ist von Seiten der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) eine städtebauliche Entwicklung mit Wohnnutzung auf diesen Flächen vorgesehen. Dabei soll Wohnraum für die Mitarbeiter der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) geschaffen werden. Da die vorgesehene Nutzung den städtischen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Planungsziele geschaffen werden.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

4. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 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 - NAGBNatSchG

4.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Die Festlegung für Wohngebiete soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit auseichender Infrastruktur konzentriert werden. Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, Teilbereich Kernstadt, von 1999 ist das gesamte Plangebiet als Fläche für Versorgung dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 116 wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet Flächen für Versorgung darstellt, muss er in der Planfolge gemäß § 13 a BauGB berichtigt werden. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet übernommen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

4.4 Wahl des Verfahrens

Am 06.11.2017 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau und am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im sog.

beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 116 im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und Fortentwicklung aufzustellen.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen und keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von Flächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 116 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.

5. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

5.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 116 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Das Planungskonzept sieht einen Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und eine Neubebauung des Plangebiets unter Berücksichtigung des Maßstabs und der Bauweise des städtebaulichen Umfeldes vor.

Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder

Tankstellen, sind aufgrund des infolge dieser Nutzungen zu erwartenden Störpotentials nicht zulässig.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Wandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dabei werden unter Berücksichtigung der Bebauung im engeren städtebaulichen Umfeld eine Grundflächenzahl – GRZ - von 0,4, eine Wandhöhe von 9,50 m sowie drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Planungen in der Planfolge gewährleistet. Zudem wird unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Nordstraße. Änderungen an der Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmimmissionen

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Ermittlung und Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen ist das Ingenieurbüro Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 116 soll auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) ein Wohngebäude errichtet werden. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 256/16.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Uppenkamp und Partner, Ahaus, Gutachten Nr. 03 1111 17H, 24.11.2017) und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den benachbarten Betrieb der Stadtwerke ermittelt und beurteilt.

Die detaillierte Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zeigt, dass die geplante Errichtung der Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet uneingeschränkt möglich ist. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen auch in der Zukunft zu garantieren, sollte auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der Nord- und Ostfassade des geplanten Wohngebäudes verzichtet werden.

6.2 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.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht 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.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen ausgelöst. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) wird hingewiesen.

§ 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 nicht erforderlich.

8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung durch geeignete Maßnahmen vom 23.06.1992 i.d.F.v. 28.08.2001 der Stadt Rotenburg (Wümme) zu versickern. Für die Versickerungsanlagen sind die entsprechend erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

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.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

8.2 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.

8.3 Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine -Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

8.4 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.

8.5 soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Rotenburg (Wümme).

9. Statistische Angaben

räumlicher Geltungsbereich	ca. 0,18 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,18 ha

Rotenburg, den 2017

.....

Der Bürgermeister

Stand: 10/2017