



Stadt Rotenburg (Wümme)

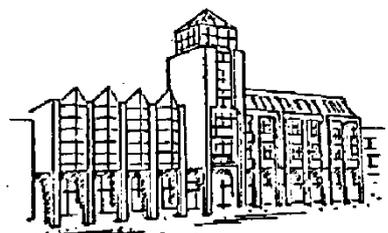
**-Amt für Planung, Entwicklung und
Bauen-**

**Begründung
17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil B
Waffensen**

**Bebauungsplan Nr. 15
von Waffensen**

- Sozialstation -

(Mit örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG.....	2
1. GRUNDLAGEN	2
1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	2
1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung	2
2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
2.1 Rechtsgrundlagen.....	3
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	3
2.3 Bisherige Festsetzungen.....	4
2.4 Flächennutzungsplan.....	4
3. ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIELE	5
3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	5
3.2 Standortwahl.....	5
4. PLANINHALT	6
4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept.....	6
4.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.5 Verkehrserschließung.....	7
4.6 Ver- und Entsorgung.....	7
4.7 Belange des Immissionsschutzes.....	8
TEIL II: UMWELTBERICHT	8

Teil I: Begründung

1. Grundlagen

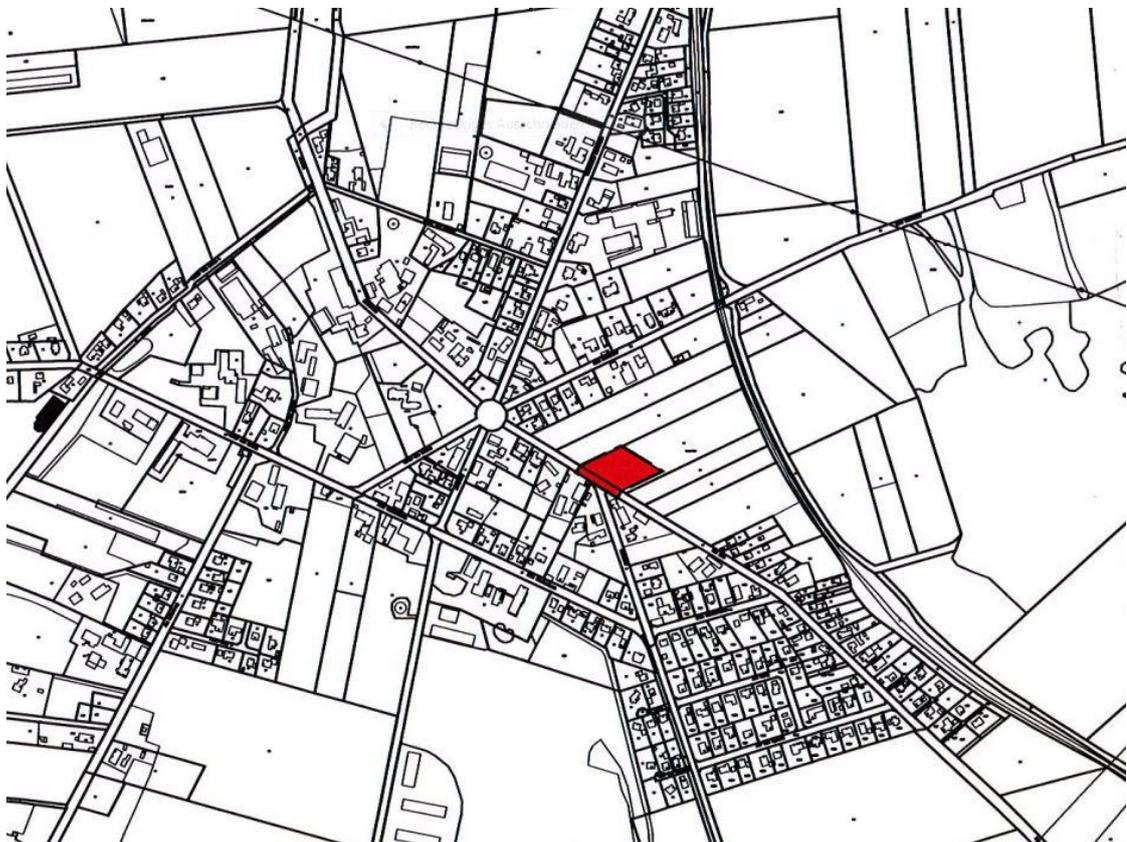
1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Waffensen, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 15 „Sozialstation“ umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha.

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Straße „Zur Ahe“ und schließt sich in nordöstliche Richtung an diese an. Es umfasst somit einen Teil der Flurnummer 14 sowie die Flurstücke 15/1 und 15/2 der Flur 19 der Gemarkung Waffensen und liegt südlich im Bereich der Einmündung Straße „Kienmoor“.

Abb. 1: Übersichtsplan



1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche - unbebaut und wird im nördlichen Bereich ackerbaulich genutzt. Der südliche Bereich, die Flurstücke 15/1 und 15/2 der Flur 19 der Gemarkung Waffensen wurden durch die Satzung Nr. 3 „Zur Ahe Nord“ im Jahr 2016 zum Dorfgebiet erklärt. Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB legte für den Bereich eine Grundflächenzahl von 0,3 und

eine eingeschossige Bebauung fest. Die Satzung ergänzte die beiden Flurstücke zum umgebenden Dorfgebiet. Nördlich, und nordöstlich des Plangebietes schließen sich weitere Ackerflächen an. Diese werden im Osten durch die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde begrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein durch die oben genannte Satzung entstandenes Wohngebiet, das mittlerweile bebaut wird.

Weiter südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Siedlungen, die durch Satzung dem Innenbereich zugeordnet wurden und Dorfgebietscharakter aufweisen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 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) 2015 als Mittelzentrum eingestuft. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind u. a. an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten. Feuerwehren sind als kommunale Einrichtungen der Daseinsvorsorge ein wichtiger Bestandteil der staatlichen Vorsorge und Fürsorge.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Sozialstation werden die Ziele und Grundsätze des Landes- Raumordnungsprogramms umgesetzt.

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

2.3 Bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden.

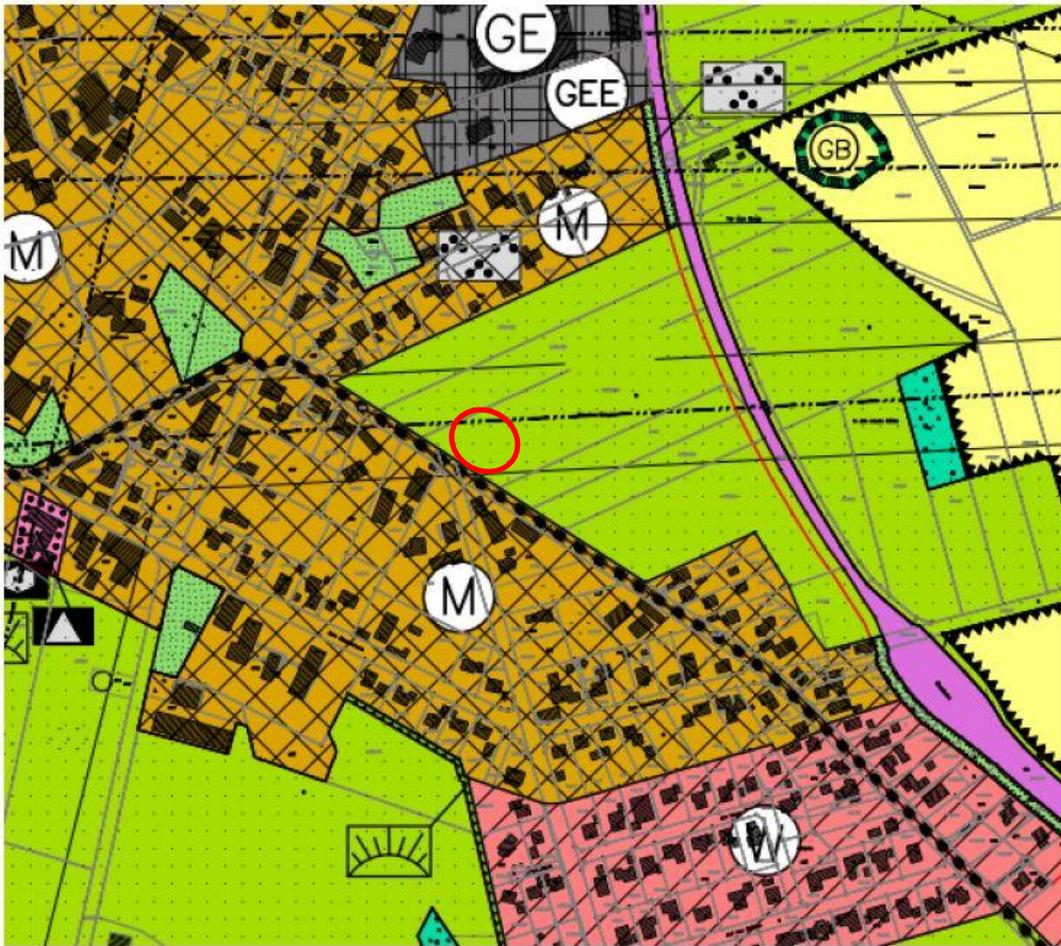
2.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B von Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das betroffene Gebiet im nordöstlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der übrige Teilbereich, der den Bereich der Straße „Zur Ahe“ umfasst, ist als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes östlich der Straße „Zur Ahe“ ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen. Deshalb wird die erforderliche Fläche in der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 von Waffensen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Die kleinräumige Änderung berücksichtigt längerfristige Siedlungsentwicklungen, die aktuell aus eigentumsrechtlichen Gründen und aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben noch nicht umgesetzt werden können.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem IV. Flächennutzungsplan Teil B von Waffensen



3. Erforderlichkeit und Planungsziele

3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die aktuelle unzureichende Unterbringung der Sozialstation an der Stadtkirche in Rotenburg. Der bisherige Standort weist weder ausreichende Räumlichkeiten für das Personal, noch die notwendige Stellplatzkapazität auf. Ein Neubau ist dringend notwendig. Da die Sozialstation den Bereich Rotenburg Sottrum versorgt und hier insbesondere den ländlichen Raum, ist die Verlagerung des Standortes von Rotenburg nach Waffensen folgerichtig und nachvollziehbar.

Die Sozialstation soll Basis des Pflegeteams werden. Im Wesentlichen sind die zahlreichen Fahrzeuge unterzubringen und das Personal zu versorgen. Hierzu gehören Personalräume für die Pausen, Sanitärräume und Büros für die Beschäftigten. Langfristig könnte noch eine Tagespflege entstehen, die einen örtlichen Bezug zu Waffensen hat. Insgesamt stärkt das geplante Vorhaben die dörfliche Infrastruktur und hilft, mit den Folgen des demographischen Wandels umzugehen.

3.2 Standortwahl

Im Zuge einer Standort- und Alternativenprüfung für den Bau der Sozialstation, spielt die Lage im ländlichen Raum eine zentrale Rolle. Die derzeitige Sozialstation an der

Stadtkirche in der Kernstadt von Rotenburg versorgt Pflegebedürftige in Sottrum und Rottenburg. Insbesondere werden Patienten in den umliegenden Dörfern in diesem Bereich betreut. Ein Standort in Waffensen liegt daher zentral im Einsatzbereich des Pflegedienstleiters.

In Waffensen selbst ist das Grundstück an der Straße Zur Ahe sehr gut zu erreichen. Die Erschließung erfolgt direkt über eine Haupteerschließungsstraße. Die umliegende Wohnbebauung erfährt keine zusätzliche Lärmbelastung. Dennoch fügt sich das Gebäude in den umgebenden Siedlungszusammenhang ein. Ein Teil des Plangebietes wird durch Satzung nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeschlagen. Der nördliche Bereich des Plangebietes schließt einen Teil der Lücke zum neuen Feuerwehrgerätehaus. Eine weitere Planung und Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Bereich ist möglich. Die Stadt Rotenburg ist Eigentümerin der Grundstücke, weswegen eine Umsetzung sichergestellt ist. Weitere Alternativen sind in Waffensen nicht auszumachen.

4. Planinhalt

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Waffensen sowie dem Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen „Sozialstation“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Waffensen ein Sondergebiet zu schaffen, das den Bau einer neuen Sozialstation mit Option einer späteren Tagespflege innerhalb des Ortes ermöglicht. Durch die Festsetzungen im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass ein Gebäude errichtet werden kann, welches den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an einen sicheren und zweckmäßigen Betrieb einer Sozialstation genügt. Die Sozialstation soll dabei in die umgebende Landschaft eingebunden werden und verkehrsgünstig liegen. Das beabsichtigte Sondergebiet schließt sich an den südwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen nordöstlich der Straße „Zur Ahe“. Dies trägt dazu bei – insbesondere hinsichtlich der Verwirklichung des neuen Baugebietes „Vor dem Pausberge“, für den Ortsteil Waffensen - einen einheitlichen Siedlungscharakter in diesem Bereich sicherzustellen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialstation“ dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialstation“ fest. Ausnahmen hiervon sind nicht zugelassen.

Gerade unter dem Aspekt der Außenbereichslage ist diese Beschränkung von Bedeutung, um hier weitergehende bauliche Anlagen zu verhindern. Die getroffene Festsetzung auf die Zweckbestimmung Sozialstation engen die Bedürfnisse für den beabsichtigten Bau eines Feuerwehrgerätehauses nicht ein, verhindern aber, wie gewünscht, weitergehende Nutzungen.

Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist lediglich eine Nutzung zum Zwecke der Sozialstation zulässig. Dies ermöglicht neben dem Bau von Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge auch eine spätere Errichtung einer Tagespflege.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen geregelt. Im Sondergebiet Sozialstation darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nicht überschritten werden.

Dieser Wert für die Grundflächenzahl gewährleistet eine sinnvolle, zweckgerichtete Bebauung des Plangebietes.

Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Da die alleinige Festsetzung der Vollgeschosse aber eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper nicht abschließend sicherstellt, wird zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m festgelegt.

Die festgesetzte Bauhöhe entspricht einer städtebaulichen, nutzungsorientierten und wirtschaftlich sinnvollen Bebauung mit Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten.

4.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Die ausgewiesenen Baugrenzen haben entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen einen Abstand von 3,00 m zu den Grenzen des Plangebietes und im südlichen und westlichen Bereich 3,00 m zu den Straßenverkehrsflächen.

Damit sind sie so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen möglich ist

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bedarfsgemäß erschlossen. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt über den Teil der Straße „Zur Ahe“, der als Straßenverkehrsfläche von der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 15 „Sozialstation“ mitumfasst ist. Hierdurch können die Anforderungen der umliegenden Wohngebiete nach Lärmschutz erfüllt werden und die Einsatzfahrzeuge können zeitsparend auf die Sammelstraße Zur Ahe gelangen.

4.6 Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburger Land.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das Niederschlagswasser der baulichen Anlagen soll wie bisher auf dem Grundstück versickert werden. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird in einem Versickerungs-/Rückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt in ein vorhandenes Becken im Süden von Waffensen abgeleitet.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.7 Belange des Immissionsschutzes

Das geplante Vorhaben wird über die Straße Zur Ahe angeschlossen. Die Stellplätze werden nach Norden orientiert. Das Gebäude schirmt die auftretenden möglichen Lärmimmissionen ab, so dass die Wohnbebauung im Baugebiet „Vor dem Pausberge“ abgeschirmt wird. Weiter nördlich sind derzeit eine landwirtschaftliche Fläche und die Feuerwehr, welche keine schutzbedürftige Nutzung darstellt. Der Bahnlärm weiter östlich wird aufgrund des Abstandes der Planung zur Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde als nicht relevant betrachtet. Daher wird auf Immissionsschutzgutachten verzichtet.

Das Planvorhaben wird kein dauerhaft bewohntes Gebäude zur Folge haben, weswegen Geruchsmissionen, die hier bei knapp über 15 % der Jahresstunden liegen, zu vernachlässigen sind.

Teil II: Umweltbericht

Der Umweltbericht wird nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Rotenburg, den 13.09.2018

L.S.

gez. *Andreas Weber*

.....

Der Bürgermeister

Stand: 09/2018