Stadt Rotenburg (Wümme)
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 - südwestlich des Nagelschmiedsweges -

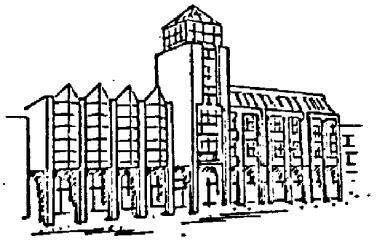
mit örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB

Entwurf

zum Satzungsbeschluss

Stand: 23. Juni 2021



Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen 1

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung 1

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 1

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 2

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB 3

2 Planerische Rahmenbedingungen 4

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 5

3.1 Bestehendes und umgebendes Planungsrecht 6

4 Erläuterungen zu den Planinhalten 6

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 7

4.3 Grünordnerische Festsetzungen 8

4.4 Baugestalt/ Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO 8

4.5 Verkehrliche Erschließung 9

4.6 Ver- und Entsorgung 9

4.7 Artenschutz 10

4.8 Belange des Umweltschutzes 10

5 Kosten und Finanzierung 12

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet) 12

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt: (Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert: §73a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 244)

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten der Stadt Rotenburg (Wümme) und befindet sich unmittelbar in einem bebauten Siedlungsgefüge.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Stadt	Rotenburg (Wümme)
Gemarkung	Rotenburg
Flur	11
Flurstück	122/28, Nagelschmiedsweg 15-19, 115/23 teilweise

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche des Nagelschmiedsweges (Flurstück 115/23),
- im Osten durch angrenzende Wohnbebauung (Flurstücke 122/10, 122/11, 122/16) und das Gelände eines Sendeturms (Flurstück 122/29),
- im Süden durch angrenzende Bebauung (Flurstücke 1105/122, 1161/122, 122/2) und im
- im Westen durch angrenzende Wohnbebauung (Flurstücke 127/1, 127/2).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.570 m².

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem nachstehenden Lageplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

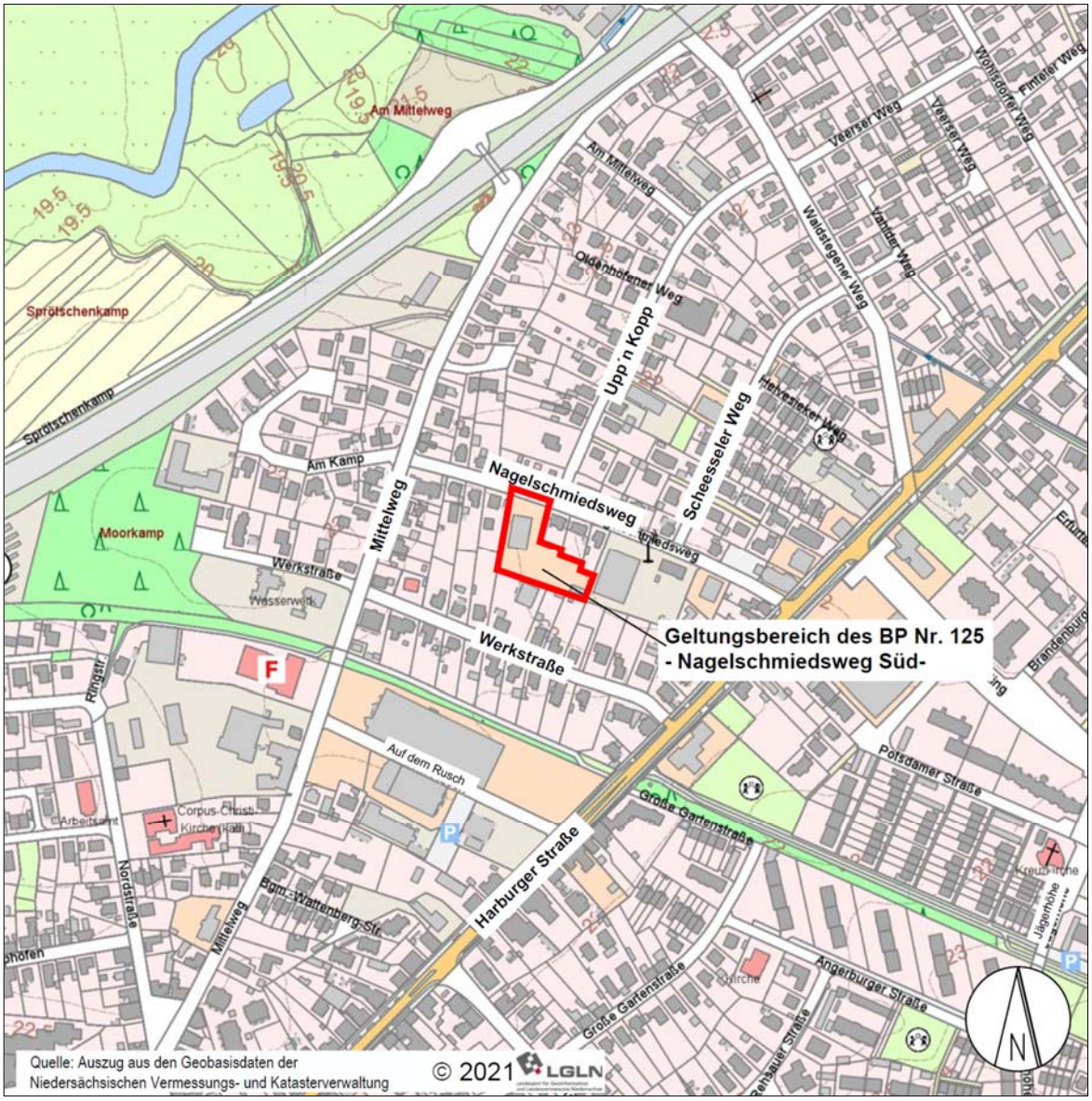


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Rotenburg ist ein attraktiver Wohnstandort und entwickelt sich derzeit sehr dynamisch. Dementsprechend gibt es einen erheblichen Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau, der vorrangig in integrierten Bestandslagen im Siedlungszusammenhang gedeckt werden soll.

Das Flurstück 122/28 liegt nur knapp einen Kilometer vom Zentrum Rotenburgs entfernt und ist derzeit mit einem gewerblich genutzten Gebäude (Nagelschmiedsweg 15-19) bebaut. Der Gewerbebetrieb beabsichtigt eine Standortverlegung, so dass das Grundstück absehbar für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung steht.

Das Grundstück ist von Wohnbauten umgeben. Aufgrund der zentrumsnahen Lage wurden in den vergangenen Jahren in der näheren Umgebung bereits einige Wohnprojekte entwickelt.

Der Eigentümer beabsichtigt auf der Fläche den Neubau einer Wohnanlage mit ca. 20 bis 25 Wohneinheiten. Auch die Stadt Rotenburg sieht in dem ca. 3.400 m² großen Grundstück ein kleinteiliges Innenentwicklungspotenzial für den Wohnungsbau.

Hier kann im Bestand und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme kurzfristig Wohnraum geschaffen werden. Eine angemessene Erhöhung der baulichen Dichte ist dabei im Sinne der Nachverdichtung erwünscht.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich zukünftige Vorhaben gut in den Bebauungszusammenhang der Umgebung einfügen. Die Planung dient somit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Rotenburgs, ist bereits bebaut und zudem nahezu vollständig versiegelt.

Durch diese Planung wird die Erhöhung der baulichen Dichte eines bereits bebauten Siedlungsbereiches vorbereitet. Der Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Nach §13 a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn:

1. in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,

2. durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.570 m² von denen knapp 3.400 m² zukünftig als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen werden sollen. Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer angestrebten GRZ von 0,4 bei ca. 1.360 m² und somit weit unterhalb der gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Das Plangebiet ist zudem bereits überbaut und versiegelt.

Im Umfeld des Bebauungsplanes gibt es keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) unterliegen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (sog. Natura 2000 Gebiete). Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist nahezu vollständig versiegelt. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Mit der angestrebten Wohnnutzung werden Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand genutzt und in Anlehnung an die vorhandene, umgebende Wohnbebauung entwickelt.

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

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine weiteren umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Stadt Rotenburg ist gemäß RROP Mittelzentrum und hat einen entsprechend großen Einzugsbereich. Neben der Sicherung der Versorgungsstrukturen und der Arbeitsstätten ist insbesondere auch die Wohnfunktion zu sichern und auszubauen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche erfolgen. Der Innenentwicklung durch Nachverdichtung oder Lückenbebauung ist daher gegenüber der Inanspruchnahme unberührter Flächen der Vorzug zu geben.

Das Plangebiet befindet sich nahe des Rotenburger Wasserwerkes und somit gem. RROP innerhalb einer großräumigen Fläche für die Trinkwassergewinnung. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Da es sich zu wesentlichen Teilen um ein bereits bebautes und gewerblich genutztes Grundstück handelt und der Bebauungsplan dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht, ist - insbesondere im Hinblick auf das nur sehr kleinteilige Plangebiet - davon auszugehen, dass die Grundzüge der raumordnerischen Planung vorliegend nicht berührt werden.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teil A, Kernstadt der Stadt Rotenburg (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt in der näheren Umgebung des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Die Fläche selbst ist als ehemaliges Postgelände noch als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Telekommunikation dargestellt.

Diese Darstellung entspricht nicht mehr den Gegebenheiten. Lediglich die östlich des Plangrundstücks dargestellten Flächen mit dem Funksendemast sind noch im Besitz der Telekom. Das Plangebiet selbst wurde bereits vor Jahren veräußert und wird seitdem gewerblich genutzt. Es liegt weiterhin innerhalb der Richtfunktrasse mit ihren Schutzbereichen.

Gemäß FNP Darstellung befindet sich das Plangebiet in der Wasserschutzzone II, gem. der aktuellen Umweltkarten Niedersachsen in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Rotenburg. Ca. 250 m westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Rotenburg-Bremen. Die südlich des Plangebietes dargestellte Nebenstrecke ist außer Betrieb und wird inzwischen als Radwegtrasse genutzt.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) inmitten bestehender Wohnbauflächen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung fortgeführt. Der Bebauungsplan ist jedoch nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sondern ist im Wege einer Berichtigung anzupassen.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Rotenburg (Wümme) und wird über den Nagelschmiedsweg direkt erschlossen.

Die umgebende Bebauung nördlich und südlich des Nagelschmiedsweges ist durch freistehende, straßenbegleitende Einzel- und teilweise auch Doppelhäuser mit Wohnnutzungen geprägt. Vorherrschend ist das geneigte Dach. Bei den Dacheindeckungen variieren graue, anthrazitfarbene, rote und braune Farbgebungen. Der Baubestand ist in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es gibt sowohl ein- als auch zweigeschossige Bauten.

In der näheren Umgebung entstanden in den vergangenen Jahren einige zweigeschossige Wohnungsbauten. Zum Teil wurden hierfür ebenfalls ursprünglich gewerblich genutzte Flächen umgenutzt. Die südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen entlang der Werkstraße sind ähnlich geprägt, wie die Bebauung beiderseits des Nagelschmiedsweges. Unmittelbar östlich des Plangebietes grenzt das Betriebsgelände der Telekom mit großvolumigen Flachdachbauten und Funksendeturm an.

Das Plangebiet war ursprünglich Teil dieses Betriebsgeländes. Der nördliche Grundstücksteil ist mit einem zweigeschossigen Bestandsbau bebaut, der hinsichtlich seiner Grundfläche deutlich größer ist, als die umgebenden Bebauung.

Der Baukörper springt allerdings um ca. 10 m aus der Straßenflucht zurück. Der zweigeschossige Flachdachbau ist zudem in der Ansicht niedriger als die überwiegend mit geneigten und entsprechend hohen Dächern versehenen Nachbarbauten.

Das Gebäude wird als Betriebsgebäude gewerblich genutzt. Auf dem rückwärtigen Betriebsgelände befinden sich einige Nebengebäude. Ansonsten ist die Fläche vollständig versiegelt und mit Stellplätzen versehen.

Nennenswerter Grünbestand ist im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

3.1 Bestehendes und umgebendes Planungsrecht

Das nördlich an den Nagelschmiedsweg angrenzende Wohnbaugebiet ist über den Bebauungsplan Nr. 93 „Zwischen Upp´n Kopp und Mittelweg“ aus dem Jahr 2006 planungsrechtlich abgesichert, mit dem die Grundstücke zwischen den Straßen „Upp´n Kopp“, „Nagelschmiedsweg“, „Mittelweg“ und „Am Mittelweg“ erfasst sind. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete (WA), eine bis zu zweigeschossige (II), offene (o) Bauweise und eine Grundflächenzahl von bis zu 0,3 fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauhöhen sind ist auf 9,50 m begrenzt.

Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Nach der Verlegung des Gewerbebetriebes soll die Plangebietsfläche für eine Wohnbebauung erschlossen werden. Dabei ist die Verwendung und Umnutzung des Bestandsgebäudes vorgesehen. Zwei weitere Baukörper sollen im rückwärtigen Bereich ergänzt werden. Da der Bereich bereits durch die großflächigen gewerblichen Bauten vorgeprägt ist, wird im Sinne einer Nachverdichtung aufgrund der Nähe zur Ortsmitte Rotenburgs die ergänzende Errichtung von Mehrfamilienhäusern als sinnvoll angesehen. Ein entsprechender Bedarf, insbesondere auch nach barrierefrei erreichbaren Wohnungen, ist vorhanden.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss, die sich in drei Baukörper untergliedert. Zur besseren Einfügung in die Umgebung sollen alle Gebäude, auch der Bestandsbau, mit einem geneigten Dach versehen werden. Darüber hinaus sollen kleinteilig Gemeinschaftsräume oder –gebäude errichtet werden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück soll vorrangig zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zur Verfügung stehen. Festgesetzt wird daher, auch in Anlehnung an den umgebenden Bestand, ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind darüber hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Damit dient das Wohngebiet gem. §4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen, lässt aber wohnergänzende Nutzungen in angemessenem Umfang zu.

Nicht zulässig sind hingegen die gem. §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die der Standort inmitten eines ruhigen Wohngebietes aufgrund des höheren Flächenbedarfs und eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens als nicht verträglich angesehen wird.

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,4** festgesetzt und schöpft somit das nach § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung vollständig aus. Eine Überschreitung der GRZ durch die in §19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 50% ist in der Baunutzungsverordnung vorgesehen und bleibt zulässig.

In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird dabei durch die Vorgabe einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m begrenzt. Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit einer Höhe von 21,79 m üNN. Dies ist etwas höher als in der umgebenden Bebauung, wo die Firsthöhen meist bei 9,00-10,00m liegen. Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern auch von der Gebäudebreite abhängig. Geschosswohnungsbauten sind in der Regel breiter als Einfamilienhäuser. Da sie zur besseren Einfügung, wie in der Umgebung üblich, mit einem geneigten Dach versehen werden sollen, sind diesbezüglich etwas größere Spielräume erforderlich.

Gleichwohl wird sichergestellt, dass die zukünftigen Bauten sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung auch zukünftig verträglich in die Umgebung einfügen.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zulässig ist eine **offene Bauweise (o),** d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichtet und die Gebäudelänge ist auf 50 m begrenzt.

Die Baugrenzen werden entlang der Straße „Nagelschmiedsweg“ in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie geführt. Dies entspricht der Bauflucht der angrenzenden Grundstücke und sichert den offenen Charakter des Straßenraumes, der unter anderem wesentlich durch Vorgartenzonen geprägt wird.

Aus dem gleichen Grund wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, einen Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche des Nagelschmiedsweges halten müssen.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen. Zu den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 127/1, 127/2, 122/10) wird ein etwas größere Abstand der Baugrenzen von 5,00 m vorgesehen, da hier ggf. Ruhebereiche der Nachbarn angrenzen können.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen. Es ist davon auszugehen, dass eine ansprechende Gestaltung der Frei- und Außenanlagen im Zuge der Bebauung erfolgt.

Gem. § 9 Abs. 2 NBauO Absatz 2 müssen nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein. Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden.

Es wird daher nachrichtlich darauf hingewiesen, dass nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächenhafte Stein-, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) sind unzulässig.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind sogenannte Schottergärten etc. aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten.

Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schotterschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird auch das örtliche Grün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert.

Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist. Darauf wird entsprechend hingewiesen.

4.4 Baugestalt/ Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Auch wenn das Plangebiet so kleinteilig ist, dass es aus sich kaum eine prägende Wirkung entfalten wird, soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten gut in die Umgebung einfügen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich dieses BP Nr. 125 von Rotenburg- Nagelschmiedsweg Süd - als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

Dächer

Im Plangebiet sind in Anlehnung an die Prägung der umgebenden Bebauung nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen. Dies gilt für die Hauptdachflächen. Die Dachflächen von Erkern, Gauben, Vorbauten, Wintergärten u. ä. dürfen demnach niedrigere Neigungen aufweisen. Ausgenommen von der Festsetzung sind darüber hinaus Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO.

Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckungen werden als entbehrlich angesehen, da die umgebende Bebauung sehr heterogen vorgeprägt ist.

Fassaden

Ähnlich verhält es sich hinsichtlich der Fassadengestaltung. Auch hierzu werden keine Festsetzungen als erforderlich angesehen.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird zudem ergänzend darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist unmittelbar über die öffentliche Verkehrsfläche des Nagelschmiedsweges erschlossen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich daher keine wesentlichen Veränderungen.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Die vorhandene Anbindung des Grundstücks an die Ver- und Entsorgungsnetze (Strom- und Gasversorgung, zentrale Abwasserbeseitigung, Telekommunikation) kann problemlos erweitert werden. Für die Koordinierung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen sind die jeweiligen Leitungsträger rechtzeitig in die Planung von Baumaßnahmen einzubeziehen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Rotenburg angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Da das Plangebiet befindet sich innerhalb der innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Rotenburg. Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen für Wohnzwecke inklusive Nebengebäuden ist hier grundsätzlich zulässig.

Die Versickerung des auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallenden Niederschlagswasser ist je nach verwendeten Materialien hingegen ggf. nur eingeschränkt zulässig. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen. Die Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Rotenburg ist dabei zu beachten.

Sollte die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, so ist die die Einleitung des Oberflächenwassers in die städtische Regenwasserkanalisation bei der Stadt Rotenburg (Wümme) zu beantragen.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Rotenburg (Wümme) sichergestellt. Zusätzliche Löschwasserentnahmestellen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Weiterer Bedarf kann sich aber im Zuge konkreter Baumaßnahmen im Einzelfall ergeben und ist dann entsprechend abzustimmen.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Abfallbehälter und Wertstoffe sind zu den jeweiligen Abholterminen an der Straße „Nagelschmiedsweg“ bereitzustellen. Hierfür sind entsprechende Aufstellmöglichkeiten vorzuhalten, die den Verkehr nicht beeinträchtigen.

4.7 Artenschutz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der umgebenden Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge wird kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen.

Neben den Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes sind auch die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Besonders geschützte Arten unterliegen Zugriffsverboten. Um die Zerstörung und Beschädigung von geschützten Arten durch Rodung auszuschließen (möglicher Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG), ist die Rodung der Obstgehölze in die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu legen.

Alternativ ist unmittelbar vor der Rodung mittels Begehung durch einen Fachkundigen festzustellen, dass in den Obstgehölzen im Plangebiet keine Brutgeschäfte von Vögeln bzw. Jungenaufzucht stattfinden oder begonnen werden.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist als bestehende Siedlungsfläche zu werten und zudem bereits nahezu vollständig versiegelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist temporär mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die sich auf das Umfeld auswirken können.

Schutzgüter Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der Bebauung in der näheren Umgebung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima weist das Plangebiet keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Durch die Entsiegelung von Flächen und die gärtnerische Gestaltung der Freianlagen sind positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Grundwassers werden durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, vermieden.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Es handelt sich um eine bereits bebaute Stadtlage, das Ortsbild in der Umgebung ist durch die umgebende Wohnbebauung, teilweise gewerbliche Bauten und den Sendeturm geprägt.

Durch die örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass sich die zukünftigen Neu- und Umbauten in den städtebaulichen Kontext einfügen. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt, ohne dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet werden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Siedlungsbereich. Es herrschen bisher versiegelte Flächen vor, so dass höherwertige Strukturen von der Planung nicht betroffen sind. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale bzw. Bodendenkmale, so dass davon auszugehen ist, dass Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie durch die Planung nicht berührt werden.

Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Rein vorsorglich erfolgt eine Hinweis auf der Planzeichnung, dass bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen, unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche) unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) zu melden sind.

Immissionsschutz /Verkehr

Da das Plangebiet von bestehenden Wohnnutzungen umgeben ist, werden keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes erwartet.

Die Bahnstrecke Rotenburg-Bremen verläuft ca. 250 m westlich des Plangebietes, die Harburger Straße in etwa gleicher Entfernung in östlicher Richtung. Das Plangebiet erstreckt sich auf rückwärtigen Grundstücksteilen und ist durch die umgebende Bebauung gut abschirmt. Mit einer Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte ist daher nicht zu rechnen.

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Gewerbebetrieb vorbeeinträchtigt. Die Fahrzeugfrequenz wird sich mit der Errichtung von Wohngebäuden gegenüber dem Bestand verringern. Insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden zukünftig durch die ruhigen Freibereiche der Wohnbebauung geprägt. Es werden keine Lärmbelastungen erwartet, die über das nachbarschaftliche Maß hinausgehen.

Richtfunkanlage

Durch den nahen Sendeturm ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit. Dies gilt umso mehr, als durch die Höhe der Anlage der Strahl erst in deutlicher Entfernung auf den Boden trifft.

Die max. Bauhöhe im Plangebiet liegt bei 12,50 m. Bei Bauwerken mit Bauhöhen unter 20 m sind Beeinträchtigungen der Sendeanlagen unwahrscheinlich, so dass auch bezüglich des Anlagenbetriebes keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

5 Kosten und Finanzierung

Planungs- und anfallende Verwaltungskosten werden durch die Grundstückseigentümer übernommen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung		
allgemeines Wohngebiet ca.:	3.400	m²
Verkehrsflächen (Bestand) ca.:	170	m²
Geltungsbereich des B-Plans ca.:	**3.570**	**m²**

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg durch das Büro M·O·R GbR, Rotenburg ausgearbeitet.