



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Abteilung Stadtplanung und Grün-

Begründung

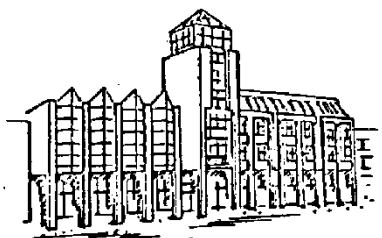
Bebauungsplan Nr. 4 A

- Wohlsdorfer Weg -

4. Änderung

(Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB)

Entwurf



Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	3
1.2	Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand.....	4
1.3	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
3.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG.....	8
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	10
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung	10
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.5	Grünordnung.....	12
4.6	Verkehrsflächen	12
4.7	Kinderspielplatz	13
4.8	Ver- und Entsorgung	13
4.9	Immissionsschutz, Bodenbelastungen.....	14
4.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE.....	16
5.1	Belange des Umweltschutzes	17
6.	FLÄCHENBILANZ.....	19

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Rotenburger Kernstadt entlang des Wohlsdorfer Weges und wird im Osten durch ein Sondergebiet begrenzt. Im nördlichen und westlichen Bereich schließen sich Wohngebiete an. Die Erschließung erfolgt über den Wohlsdorfer Weg, den Hirtenweg und im Süden durch die Harburger Straße (Bundesstraße 71). Der Finteler Weg und der Stemmer Weg erschließen das Gebiet als Stichstraßen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A, „Wohlsdorfer Weg“, 4. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 6 der Gemarkung Rotenburg und bezieht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A, 2. Änderung aus dem Jahr 1992 mit ein.

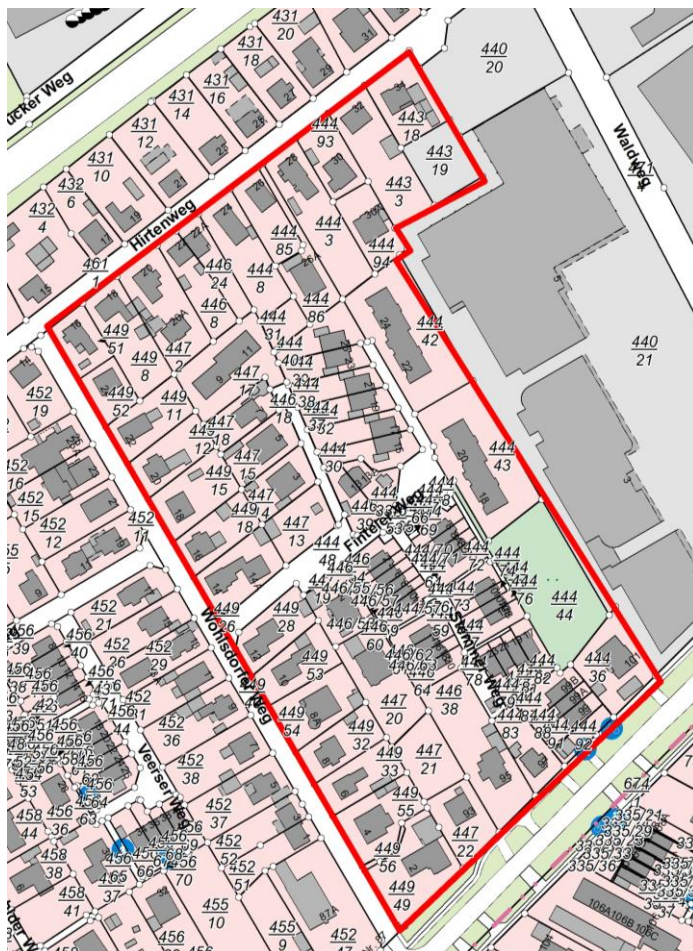


Abbildung 1 – Lageplan

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist bebaut, entwickelt und durch eine in Teilen heterogene Wohnbebauung geprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 4A „Wohlsdorfer Weg“ diente der Erweiterung der weiter südlichen und westlich angrenzenden Wohngebiete in Richtung des Sondergebiets „Fachmarktzentrum Wümmepark“. Im Süden des Plangebietes verläuft die Harburger Straße (Bundesstraße 71).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 A, 2. Änderung aus dem Jahr 1992 setzt im südlichen Bereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Im nördlichen Bereich befinden sich mehrere Allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3. Die Anzahl der Vollgeschosse ist in den Allgemeinen Wohngebieten teilweise auf ein Vollgeschoss begrenzt. Im Bereich des Mischgebietes sowie im Bereich der weiteren Allgemeinen Wohngebiete im Inneren des Plangebietes ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig. Weiterhin ist im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise vorgeschrieben.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Plangebiet ist eine Umwidmung des Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet sowie eine Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 5,4 ha. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,4 liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m². Den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird somit entsprochen. Im Umfeld befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind. Zudem ist zu beachten, dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A „Wohlsdorfer Weg“ die Grundflächenzahl lediglich um 0,1 bzw. 0,15 auf 0,4 angehoben werden soll. Eine Grundflächenzahl von 0,4 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4A festgesetzt. Die Erhöhung der GRZ II auf 0,6 ermöglicht dabei den Bau der nachzuweisenden Stellplätze.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden.

Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen

eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf Gartenflächen und Parkflächen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A, „Wohlsdorfer Weg“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

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 §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

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

Die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau
- 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 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“.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg. Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohn- und gewerbliche Flächen zu sorgen.

Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesem Grundsatz entspricht die Planung. Damit wird die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, Teilbereich Kernstadt, der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der Bereich der Änderung, welcher an die Harburger Straße grenzt als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der weitere Teil des Plangebietes ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Angesichts der Umwidmung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet wird der Bebauungsplan nur in Teilen aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Künftig soll der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche gekennzeichnet sein. Eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig.

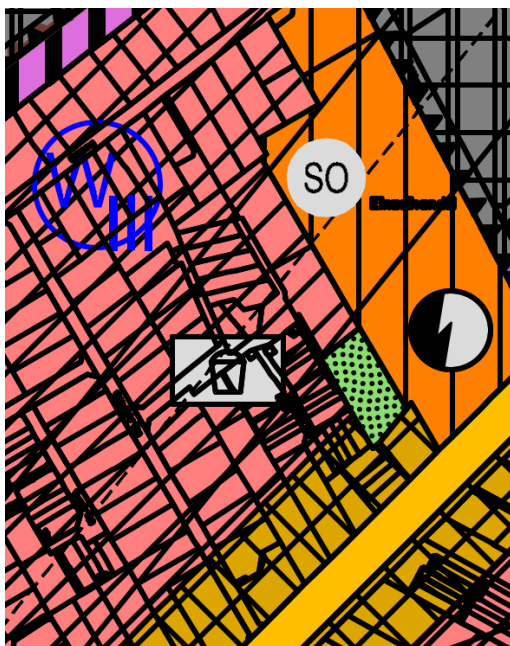


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV, Teilbereich Kernstadt

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A, „Wohlsdorfer Weg“ ist die Schaffung von Voraussetzungen, die eine Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Bestand ermöglichen. So kann eine zeitgemäße und gleichzeitig verträgliche Bebauung mit einer erhöhten städtebaulichen Dichte erreicht werden. Im Zuge dessen soll eine dem Bedarf entsprechende Umwidmung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgen.

Das Planänderungsgebiet wird aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 4 A, „Wohlsdorfer Weg“, 2. Änderung, überplant.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes setzt die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich der Harburger Straße begründet sich in einem nicht hinreichenden Bedarf für eine Mischnutzung an dieser Stelle. Mischnutzungen finden sich vor allem im zentrumsnahen Bereich der Harburger Straße. Eine in Mischgebieten angestrebte ausgewogene Nutzungsmischung lässt sich an diesem Standort nicht realisieren. Einerseits besteht eine gewisse Entfernung zum Stadtkern, andererseits sind die rückwärtig angrenzenden Bereiche des Plangebietes von Wohnbebauung geprägt. Eine Umwidmung der Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet beugt Entwicklungshemmnissen durch den an diesem Standort nicht zu realisierenden Gewerbeanteil vor und ermöglicht eine Erweiterung der Wohnnutzung.

Der bestehende Bebauungsplan setzt in den Allgemeinen Wohngebieten Grundflächenzahlen von 0,3 respektive 0,25 sowie 0,4 im Bereich des Mischgebietes fest. Weiterhin wird eine offene ein- bis zweigeschossige Bebauung sowie in Teilen des Plangebietes eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgelegt.

Die Grundflächenzahlen sowie Geschossflächenzahlen sind angesichts der Grundstücksgrößen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung nicht ausreichend. Daher sieht die vorliegende Änderung eine Erhöhung der Grundflächenzahl aller Allgemeinen Wohngebiete auf 0,4 sowie eine Aufhebung der Geschossflächenzahl vor. Die offene Bauweise wird beibehalten. Ferner ist eine Grundflächenzahl II von 0,6 festgelegt, um die Errichtung ausreichender Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen. Des Weiteren werden die Baugrenzen sowie die zulässigen Gebäudehöhen angepasst, um eine effizientere und gleichermaßen städtebaulich verträgliche Nutzung der Grundstücksfläche in Kombination mit der erhöhten Grundflächenzahl zu ermöglichen.

Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen ein.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 4. Änderung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
- Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Konzept der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen weiterzuentwickeln und in einem verträglichem Maße nachzuverdichten, um den Flächenverbrauch zu verringern. Zudem werden Anpassungen in der Art der baulichen Nutzung vorgenommen, um möglichen Entwicklungshemmnissen vorzubeugen sowie eine Erweiterung der Wohnnutzung zu ermöglichen.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung hinsichtlich der Höhenentwicklung und der baulichen Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 4 BauNVO fest. Das bislang festgesetzte Mischgebiet im Bereich der Harburger Straße wird im Zuge der 4. Änderung Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 2. Die bisherigen Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten bleiben von der Änderung unberührt.

In den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen besteht in den vorliegenden Allgemeinen Wohngebieten kein Bedarf. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind zudem sehr emissionsreich und nicht mit dem Siedlungsbild in Einklang zu bringen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 angehoben. Diese Anpassung entspricht damit den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete nach §17 Abs.1 BauNVO. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl ist notwendig, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Eine Erschließung bislang nicht baulich genutzter Flächen kann durch das Ermöglichen von Nachverdichtung in gewisser Weise verringert werden.

Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden. Dies betrifft die Errichtung von Stellplätzen, Garagenanlagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. So können Parkflächen für die zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden.

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl entfällt, da die Ausgestaltung der Baukörper hinsichtlich der Größe über die Trauf- und Firsthöhe respektive die festgelegte Anzahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl gesteuert wird.

Ferner wird eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen vorgenommen. Dies erfolgt in Teilen durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse und teilweise durch die ergänzende Festlegung von Trauf- und Firsthöhen.

Im Zuge der 4. Änderung wird die Anzahl zulässiger Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 vereinheitlicht, sodass auf allen Grundstücken eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich ist. Die Festlegungen über die Anzahl der Vollgeschosse im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 bleibt von der 4. Änderung unberührt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird zur Steuerung der Gebäudehöhen ergänzend eine Traufhöhe von 7 Metern sowie eine Firsthöhe von 10,5 Metern festgelegt.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinien und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe von sieben Metern. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen mit Flachdach ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ebenfalls unzulässig. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,50 Meter.

Bezugspunkt zur Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße. Für die Bebauung auf den Flurstücken 449/28 und 449/26 stellt die Fahrbahnoberkante des Wohlsdorfer Weges die Bezugshöhe dar, für das Flurstück 449/51 die Fahrbahnoberkante des Hirtenweges.

So soll das bestehende kleinräumige, von Einfamilienhausbebauung geprägte Siedlungsbild im Bereich Wohlsdorfer Weg/Hirtenweg erhalten bleiben und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden. Baukörper mit einer massiven dreigeschossigen Wirkung sind nicht mit dem vorhandenen Ortsbild in Einklang zu bringen.

Aufgrund der eher heterogenen Bebauungsstruktur im Bereich Finteler Weg/Stemmer Weg wird von einer zusätzlichen Festlegung von Gebäudehöhen in diesem Bereich abgesehen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese werden im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete teilweise angepasst respektive erweitert und zusammengefasst, sodass im Regelfall ein Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Die Baugrenzen sind so groß gefasst, dass ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude beziehungsweise der baulichen Anlagen besteht und Nachverdichtungspotenziale effizient genutzt werden können. Die Neuerrichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen ist angesichts der großzügigen Ausgestaltung der Baugrenzen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Stellplätze sind aufgrund des recht geringen Abstandes der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Aufgrund der Einmündungssituation im Bereich Wohlsdorfer Weg/Harburger Straße wird an dieser Stelle ein Abstand von 6 Metern zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche eingehalten. Die Baugrenzen beachten die vorhandenen Leitungen sowie die Abstände zu den benachbarten Grundstücken.

Ferner wird eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Entstehung von Gebäudekörpern in einer geschlossenen Bauweise entspricht nicht dem aufgelockerten Charakter des bestehenden Wohngebietes.

4.5 Grünordnung

Die nicht überbauten und nicht von zulassungsfähigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen genutzten Flächen der Baugrundstücke sind ohne die Verwendung von Schotter und sonstigen Befestigungen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung der nicht überbauten Flächen beugt der übermäßigen Versiegelung vor und dient auch der dezentralen Regenwasserversickerung. Auch die vorgeschriebene Pflanzung eines Laubbaumes 1. oder 2. Wuchsordnung je 500m² Grundstücksfläche stellt eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes sicher.

4.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Harburger Straße über den Wohlsdorfer Weg und Hirtenweg erschlossen. Eine innere Erschließung findet über den Finteler Weg und den Stemmer Weg statt. Nördlich des Finteler Weg erschließt eine Privatstraße Teile des Allgemeinen Wohngebietes WA 2. Diese Straße ist lediglich einseitig ausgebaut und verbindet fünf Gebäude mit dem öffentlichen Straßennetz. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte sind zugunsten öffentlicher Träger und Nutzer im Bebauungsplan ausgewiesen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A wird festgesetzt, dass der Hirtenweg vor der Kreuzung mit dem Waldweg für Kfz-Verkehr gesperrt wird. Hiermit soll verhindert werden, dass der Gewerbe- und Kundenverkehr den Hirtenweg zur Umgehung der Harburger Straße benutzt.

Rückwärtig errichtete Gebäude auf den Baugrundstücken sind über gemeinsame Zufahrten mit dem Vordergebäude an die jeweilige öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

4.7 Kinderspielplatz

Im Plangebiet ist im südöstlichen Teil ein Kinderspielplatz festgesetzt. Er ist ausreichend bemessen und für die Kinder aus dem Gebiet gefahrlos zu erreichen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über die städtische Regenwasserkanalisation gesichert.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die Stadt Rotenburg unterstützt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird bei Bedarf darüber hinaus über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Für die Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich erfolgt die Müllabfuhr über die vorhandenen Straßen. Die Müllbehälter sind durch die Bewohner zur Straße zu bringen.

4.9 Immissionsschutz, Bodenbelastungen

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 Lärmimmissionen ausgehend vom Schienenverkehr sowie vom Verkehr der Harburger Straße ist das Büro T & H Ingenieure aus Bremen mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden. Die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse der Untersuchung sind in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt.

Die Berechnung der schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete im südlichen und nördlichen Teilbereich tagsüber um bis zu 11 dB überschritten werden. Nachts sind in allen Teilen des Plangebietes Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV festzustellen. Ferner wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung im nördlichen Bereich zur Nachtzeit um 2 dB überschritten.

Im südlichen und nördlichen Teilbereich des Plangebietes setzt die Planzeichnung daher den Lärmpegelbereich 5 fest. Der restliche Teil des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet.

Zum Schutz der Anwohner gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV bis V für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
IV	66-70	40	35

V	71-75	45	40
---	-------	----	----

Im Plangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von ≤ 50 dB(A) vorliegt.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind auf der zur Harburger Straße und zum Hirtenweg abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

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.

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

4.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Im Gebiet des Bebauungsplans werden keine archäologischen Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Der Fund von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg besitzt aus städtebaulicher Sicht Potenzial für eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 4 A „Wohlsdorfer Weg“, 2. Änderung sind keine zu erhaltenden Gehölze vermerkt. Auf privatem Grund dürfen etwaige Gehölze auch nur außerhalb der Vegetationsperiode nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes entfernt werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Wohlsdorfer Weg“ sieht eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 im gesamten Plangebiet vor. Durch die Lage, sowie die bereits vorgenommenen Eingriffe insb. in den Boden und Wasserhaushalt ergeben sich durch die erweiterte Versiegelung voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Umwelt- und Naturschutzbelange.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Brachflächen und Gartenflächen, die derzeit mit Gräsern, kleinen Gehölzen und krautigen Pflanzen bewachsen sind. Der unmittelbar anstehende Boden besteht zu erheblichem Teil aus technogenem Substrat (*insb. Pflaster, Bauschutt*), Sand und Mutterboden. Tiefere Bodenschichten sind derzeit nicht einsehbar.

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.

§ 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.

5.1 Belange des Umweltschutzes

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Schutzgebiete

Im Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete. Mit einer Beeinträchtigung ist nicht zu rechnen.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Daher weist das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ob dies hier gegeben sein wird und auch die Durchlässigkeit tatsächlich ausreichend ist, muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden. Grundsätzlich darf bei Wohngebieten das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen oder sonstigen Hof- und Wegeflächen nur nach Vorreinigung über die belebte Bodenzone versickert werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, sodass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen dokumentiert. Es besteht aufgrund der Planlage und der rechtmäßig vorgenommenen Bebauungen kein akuter Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

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, wildlebender Tiere oder wildwachsender Pflanzen ausgelöst. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und

Ruhestätten wildlebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) sind nachfolgend bei der Baugenehmigung oder ökologischen Bauüberwachung zu berücksichtigen.

Altlasten

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

6. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. A, 4. Änderung „Wohlsdorfer Weg“	ca. 54.771 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 43.366 m ²
Verkehrsflächen	ca. 8.894 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.994 m ²

Rotenburg (Wümme), den

gez. T. Oestmann L.S.

Bürgermeister