



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Abteilung Stadtplanung und Grün-

Begründung

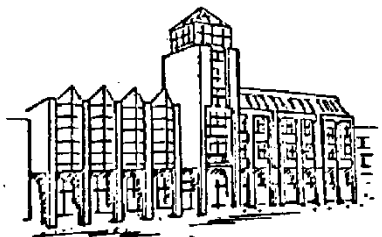
Bebauungsplan Nr. 26

- Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße -

1. 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	5
2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	7
2.1	Rechtsgrundlagen.....	7
2.2	Landes- und Regionalplanung	7
2.3	Flächennutzungsplan	9
3.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG.....	10
4.	PLANINHALTE	12
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
4.4	Grünordnung.....	18
4.5	Verkehrsflächen	18
4.6	Ver- und Entsorgung.....	19
4.7	Örtliche Bauvorschriften	19
4.8	Immissionsschutz, Bodenbelastungen	20
4.9	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	24
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE.....	25
6.	FLÄCHENBILANZ.....	28

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Im Bereich der Bundesstraßen B 215 und B440 findet sich eine für eine Mittelstadt typische Nutzungsmischung an Hauptstraßen. Vor allem die Erdgeschossflächen sind durch gewerbliche Nutzung geprägt; dort sind unter anderem eine Fahrschule, eine Apotheke und Einzelhandelsbetriebe ansässig. In den Obergeschossen findet neben vereinzelter gewerblicher Nutzung vorwiegend Wohnnutzung statt. Zudem befindet sich die Kreisgeschäftsstelle des Deutschen Roten Kreuzes an der Brauerstraße. Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes haben sich mehrere Verbrauchermärkte sowie gastronomische Nutzungen angesiedelt, welche den Mischgebietscharakter weiter unterstreichen. Die Gebäude an der Verdener Straße/Brauerstraße, welche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sind überwiegend älteren Baujahres.

Der innere Bereich des Plangebietes entlang des Wacholderweges entspricht hingegen eher einem Wohngebiet als einem Mischgebiet. Das Ortsbild dort ist im Wesentlichen geprägt von Einfamilienhausbebauung, welche vorwiegend in den 1990er Jahren errichtet wurden. Eine zirka 1400m² große Fläche ist bislang nicht baulich genutzt worden und stellt eine Baulücke im Bestand dar.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 aus dem Jahr 1994 setzt für das Planänderungsgebiet überwiegend Mischgebiete fest. Lediglich das Flurstück, auf welchem sich das DRK-Gebäude befindet, ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Im Bereich der Verdener Straße/Brauerstraße ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen bei Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,5 zulässig. Die Mischgebiete entlang des Wacholderweges besitzen mit einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 ein niedrigeres Maß baulicher Nutzung. In diesem Bereich ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 26 orientiert sich bei der Festsetzung der Bauweise vor allem an der Bestandsbebauung. So ist für das Mischgebiet im nördlichen Bereich eine abweichende Bauweise im Sinne einer halboffenen Bauweise festgesetzt worden. In den anderen Mischgebieten ist die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise vorgeschrieben. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde sich an den bestehenden baulichen Anlagen orientiert.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Zuge der Änderung erfolgen zum einen Anpassungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten sowie an potentielle zukünftige Bedarfe. Des Weiteren soll die städtebauliche Dichte in diesem zentral gelegenen Bereich erhöht werden, damit bereits vorhandene Nachverdichtungspotentiale künftig effizient und gleichermaßen verträglich genutzt werden können. Insbesondere der zeitgemäßen Anpassung älterer Bebauungspläne in bereits bebauten Siedlungsbereichen kommt im Rahmen des Vorrangs der Innenentwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB eine hohe Bedeutung zu.

Gemäß § 13a BauGB darf bei der Aufstellung respektive Änderung von Bebauungsplänen das beschleunigte Verfahren angewandt werden, sofern die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung Ziele der Planung sind.

Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 Quadratmetern. Zu berücksichtigen sind dabei auch die Grundflächen von Bebauungsplänen, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden sind. Das vorliegende Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,0 ha. Bei geplanten Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,6 liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit knapp 9.500 m² deutlich unter 20.000 m². Allerdings sind hier die Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 126 mitzurechnen, welcher sich ebenfalls in der Aufstellung befindet und an das Plangebiet angrenzt. Dieser Plan besitzt eine Bruttobaulandfläche von 8940 m². Dementsprechend werden die 20.000 m² auch bei Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 126 nicht überschritten. Beide Bebauungspläne können somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Weiterhin ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nur möglich, wenn der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der vorliegende Planentwurf sieht keine derartigen Vorhaben vor.

Ferner dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf Bereiche inmitten der bebauten Ortslage, dementsprechend finden sich im näheren Wirkungsbereich keine Natura 2000 Gebiete, die von der Planung beeinträchtigt werden können. Die geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme in Zuge der Erhöhung beschränkt sich auf Garten- und Hofflächen. Somit sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

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.

Somit 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.

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

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 immissionsschutzfachlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau
- TA Lärm
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

2.2 Landes- und Regionalplanung

Bauleitplanungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Zu beachten sind hier das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. 2017, 378) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

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 Landes-Raumordnungsprogramm beziehungsweise 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. Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen 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. 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 (vgl. Kap. 2.1 LROP)

Der vorliegende Entwurf der 1. Änderung sieht eine zeitgemäße Anpassung der planerischen Festsetzungen innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches vor. Durch Erhöhung der städtebaulichen Dichte sollen vorhandene Nachverdichtungspotentiale in zentraler Ortslage nutzbar gemacht werden. Die Planung folgt somit dem Grundsatz des Vorranges der Innenentwicklung und trägt so gewissermaßen zu einer Erweiterung des Angebotes an Wohn- und Gewerbeflächen bei. Dies stärkt die Funktion des Ortes als Mittelzentrum. Dementsprechend steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, Teilbereich Kernstadt, der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der Bereich des Planänderungsgebietes überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. An der Brauerstraße ist der Bereich, in dem sich die Gebäude des DRK-Kreisverbandes befinden, als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Aufgrund der baulichen Entwicklungen entlang des Wacholderweges ist es im Zuge der Änderung sinnvoll, die planerischen Festsetzungen an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Dieser Bereich soll künftig als

Wohnbaufläche festgesetzt werden. Somit wird der der Bebauungsplan nur in Teilen aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist notwendig.



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

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Kreisstadt Rotenburg hat sich im Laufe der Jahre nicht zuletzt aufgrund ihrer günstigen Lage zwischen den Großstädten Bremen und Hamburg zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Dementsprechend dynamisch ist auch die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund der hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringem Wohnraumangebot ist die Stadt als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs eingestuft. Insbesondere besteht ein erheblicher Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Angesichts der besonderen topografischen Lage im Bereich der Wümmeniederung ist die Außenentwicklung durch die angrenzenden Natura 2000 Schutzgebiete eingeschränkt, wobei der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ohnehin Vorrang einzuräumen ist. Daher soll vor allem durch geeignete Maßnahmen der Innenentwicklung das Angebot an Wohnraum sowie an gewerblich nutzbaren Flächen erweitert werden. Eine wichtige Rolle nimmt dabei die Nutzung von Baulücken sowie die Anpassung von nicht mehr zeitgemäßen planerischen Festsetzungen in Bebauungsplänen ein.

Auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 konnte ein dementsprechender Überarbeitungsbedarf identifiziert werden. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhandensein einer Baulücke auch ein genereller Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplanes. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan enthält hinsichtlich der Lage innerhalb des Stadtgefüges unangemessene Festsetzungen vor allem zur baulichen Dichte. Grundflächenzahlen sowie Geschossigkeiten sind für die angestrebte städtebauliche Entwicklung nicht ausreichend.

Daher sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Voraussetzungen geschaffen werden, die eine effiziente Nutzung von vorhandenen Baulücken respektive Nachverdichtungspotentialen ermöglichen. So kann eine zeitgemäße und gleichzeitig verträgliche Bebauung durch eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte realisiert werden. Diese Planung entspricht somit dem Grundsatz der ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Im

Zuge dessen werden auch Anpassungen in der Art der baulichen Nutzung vorgenommen, um möglichen Entwicklungshemmnissen vorzubeugen sowie eine Erweiterung der Wohnnutzung zu ermöglichen.

Zusammenfassend werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
- Vermeidung von Entwicklungshemmnissen

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden, um eine zukunftsorientierte Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten und Entwicklungshemmnissen vorzubeugen. Bislang ist der Bereich des Planänderungsgebietes mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf an der Brauerstraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauGB festgesetzt.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung im inneren Bereich des Plangebietes begründet sich in einem nicht hinreichenden Bedarf für eine Mischnutzung an dieser Stelle. Das Gebiet gleicht an dieser Stelle eher einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauGB als einem Mischgebiet. Mischnutzungen finden sich vor allem entlang der Bundesstraßen B 440 und B 215. Eine in Mischgebieten angestrebte ausgewogene Nutzungsmischung lässt sich an diesem Standort nicht realisieren. Der Wacholderweg stellt eine recht schmal ausgebaute Wohnstraße dar, wobei sich die Bebauung im Wesentlichen aus Wohngebäuden zusammensetzt. Gewerbliche Nutzungen finden in den Gebäuden augenscheinlich nicht statt. Südlich des Geltungsbereiches schließt sich weitere Wohnbebauung an, wobei die Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Eine Umwidmung der Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO beugt Entwicklungshemmnissen durch den an diesem Standort nicht zu realisierenden Gewerbeanteil vor und ermöglicht eine Erweiterung der Wohnnutzung.

Bei Beibehaltung der Festsetzung als Mischgebiet wäre ein Neubau respektive eine Erweiterung eines Bestandswohngebäudes angesichts der fehlenden Nutzungsmischung eventuell nicht mehr genehmigungsfähig. Etwaige Gewerbebetriebe im Bereich des ehemaligen Mischgebietes entlang des Wacholderweges haben auch nach der Änderung der Art der baulichen Nutzung weiterhin Bestandsschutz. Dies gilt dementsprechend auch für Gewerbebetriebe, welche nicht den nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten zuzuordnen sind.

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Ansiedelung von Tankstellen respektive von Gartenbaubetrieben ist angesichts der rückwärtigen Lage und der Flurstücksaufteilungen an diesem Standort nicht zu realisieren. Die Dimensionierung des Wacholderweges ist zudem nicht ausreichend für die zusätzlichen Verkehrsströme, welche durch Betrieb solcher gewerblichen Einrichtungen generiert werden. Ferner können durch den Betrieb erhebliche Immissionen auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken. Negative Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Das im Ursprungsplan festgesetzte Mischgebiet entlang der Verdener Straße/Brauerstraße soll künftig der Baugebietskategorie des Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO zugeordnet werden. Auch in Urbanen Gebieten steht Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen im Mittelpunkt. Urbane Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Während mit der Festsetzung eines Mischgebietes eine annähernd gleichwertigen Nutzungsmischung erreicht werden soll, ist in einem urbanen Gebiet eine flexiblere Nutzungsmischung zulässig. Urbane Gebiete können daher sowohl überwiegend dem Wohnen als auch der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen dienen. Die Festsetzung des Urbanen Gebietes bietet demnach breite Entwicklungsoptionen im Hinblick auf potentielle künftige Bedarfe, ohne die Nutzungsmischung näher einzuschränken. So soll sichergestellt werden, dass sich der Bereich bedarfsgerecht weiterentwickeln kann, ohne den besonderen städtebaulichen Charakter, der sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auszeichnet, zu verlieren.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig. Nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Ausnahmen i.S.d. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt einerseits aufgrund potentieller Nutzungskonflikte, welche sich insbesondere in der Kombination mit der benachbarten Wohnnutzungen ausprägen können. Besonders zur Nachtzeit ist je nach Betriebsform mit Lärmimmissionen, beispielsweise durch Singen und Rufen von Besuchern, Anfahren von PKWs sowie nach außen dringenden Geräuschen des laufenden Betriebs zu rechnen. Andererseits kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eine Niveauabsenkung im Bereich des Plangebietes zur Folge haben und somit einen Anstoß für negative Entwicklungsprozesse bilden. Ferner soll einer unerwünschten Häufung von solchen Einrichtungen, insbesondere von Spielhallen, im Stadtgebiet vorgebeugt werden. Im Bereich des Stadtzentrums sind bereits diverse Betriebe vorhanden, unter anderem in den Straßen Goethestraße, Kirchstraße und Am Sande.

Des Weiteren besteht im Bereich des Urbanen Gebietes kein Bedarf zur Errichtung von Tankstellen, weshalb die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Im Umfeld ist bereits ein ausreichendes Angebot an Tankstellen vorhanden (Mühlenstraße 23, Brauerstraße 13). Das Urbane Gebiet soll vorrangig Wohn- und Gewerbenutzungen dienen, wobei der hoher Flächenverbrauch einer Tankstelleneinrichtung dem Ziel entgegenstehen würde. Der Betrieb von Tankstellenanlagen ist zudem mit nicht unerheblichen Geruchs- und Lärmemissionen verbunden. Darüber hinaus bietet der spezielle offene Aufbau einer Tankstelle wenig Lärmabschirmung für die Wohngebiete jenseits der Bundesstraßen, sodass die Verkehrslärmimmissionen der B 215 respektive B 440 intensiver auf die Wohnbebauung einwirken kann.

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf an der B 440 bleibt bestehen. Sofern künftig eine Verlagerung der Kreisgeschäftsstelle des DRK stattfindet und die Nutzung dort aufgegeben wird, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den 30 Jahren, die seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 vergangen sind, unterlagen die planerischen Vorstellungen und Prioritäten einem stetigen Wandel. Der Innenentwicklung kommt heutzutage verglichen mit dem Jahr 1994 eine wesentlich höhere Bedeutung zu. Auch in kleineren Mittelstädten werden an

geeigneten Stellen zunehmend höhere bauliche Dichten realisiert, um die Inanspruchnahme von bislang nicht baulich genutzten Flächen im Außenbereich zu verringern.

Die im Bebauungsplan Nr. 26 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen in diesem zentral gelegenen Siedlungsbereich keine solche angemessene Nachverdichtung, weshalb im Zuge der Änderung diverse Anpassungen erfolgen. Eine Erhöhung der festgesetzten, geringen Grundflächenzahlen von 0,3 respektive 0,4 ist notwendig, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen. Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die Grundflächenzahlen auf 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet angehoben. Diese Anpassung entspricht damit den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete nach §17 Abs.1 BauNVO. Im Bereich des Urbanen Gebietes erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,2 auf 0,6. In diesem Fall wurde auf die Anwendung der Orientierungswerte für Urbane Gebiete verzichtet. Eine Erhöhung auf eine Grundflächenzahl von 0,8 würde angesichts der massiven Dichteunterschiede einen städtebaulich harmonischen Übergang zu den rückwärtig liegenden Wohngebieten nicht mehr gewährleisten. Zudem ist eine Grundflächenzahl von 0,6 in diesem Fall als ausreichend anzusehen, um eine effiziente und gleichzeitig verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

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 Bereich der künftig als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen war bislang die Errichtung von zwei Vollgeschossen möglich respektive vorgeschrieben. Diese Festsetzung soll angepasst werden, sodass die Errichtung von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen ermöglicht wird. Die zentrale Lage an den Bundesstraßen eignet sich dabei besonders für Bebauungen in höherer Dichte, weshalb es den Grundstückseigentümern ermöglicht werden soll, künftig bis zu

drei Vollgeschosse zu errichten. Gleichzeitig soll mithilfe der Festsetzung die Entstehung von eingeschossigen Bauten vermieden werden. Einerseits widerspricht dies dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, andererseits sollen die Baukörper eine gewisse lärmabschirmende Wirkung für die rückwärtig liegenden Wohngebäude entfalten. Zur Feinsteuerung der Gebäudehöhe im Urbanen Gebiet wird zusätzlich die Gebäudehöhe im Sinne einer maximalen Gebäudeoberkante (OKmax) von 13,00 Metern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Entstehung von Gebäuden mit einer massiven viergeschossigen Wirkung (z.B. drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss) vermieden werden. Überschritten werden darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine). Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstückszufahrt. Da die Verkehrsflächen bereits vorhanden sind, bedarf es keiner genaueren Definition des Bezugspunktes. Gebäude respektive Gebäudeteile, welche den in der 1. Änderung getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz. Gleiches gilt für bereits genehmigte, aber nicht realisierte Bauvorhaben.

Im Allgemeinen Wohngebiet, welches im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wird, ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig, um eine entsprechende Nachverdichtung auch hinsichtlich der Gebäudehöhen zu erreichen. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 25 erlaubt bereits die Errichtung zweier Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet. Auf eine zusätzliche Festlegung von Höhenbeschränkungen wird hier verzichtet. Angesichts der Beschränkung auf die Errichtung zweier Vollgeschosse kann die Entstehung von optisch viergeschossigen Gebäuden, welche das Ortsbild erheblich beeinträchtigen würden, ohnehin ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche bleiben unverändert bestehen, da angesichts der Bestandssituation kein Bedarf zur Anpassung besteht.

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 beziehungsweise 0,8 überschritten werden.

Dies betrifft die Errichtung von Stellplätzen, Garagenanlagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festlegung der Baugrenzen respektive der Bauweise wurde sich überwiegend an den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes orientiert. In Teilen finden im Zuge der Änderung zeitgemäße Anpassungen statt.

Die Baulinie entlang der Verdener Straße und Brauerstraße wird dabei unverändert übernommen. Mithilfe der Festsetzung einer Baulinie soll die in diesem Bereich traditionelle Straßenrandbebauung aufgegriffen und erhalten werden. Zulässig sind hier Rücksprünge von Gebäudeteilen um bis zu drei Meter von der Baulinie.

Inhalt der Änderung ist ferner auch die Erweiterung der Baugrenzen im Bereich des Urbanen Gebietes, um die Nachverdichtungspotentiale in Verbindung mit der erhöhten Grundflächenzahl optimal nutzbar zu machen. **Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes südlich des Wacholderweges werden die Baugrenzen erweitert, so dass dort nur 1 Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten muss. Gleichzeitig wird der Abstand der Baugrenze von 6 auf 5 Meter zur südlichen Grundstücksgrenze verringert. So kann eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen im Sinne der Nachverdichtung gewährleistet werden, ohne die südlich angrenzende Wohnbebauung erheblich zu beeinträchtigen. Ferner werden etwaige Immissionskonflikte durch die geringe Ausweitung der Baugrenzen nicht nennenswert verschärft, da die überbaubaren Flächen unverändert dem Lärmpegelbereich 2-3 zuzuordnen sind.** Dabei beachten die Baugrenzen die vorhandenen Leitungen sowie die Abstände zu den benachbarten Grundstücken. Gebäude oder Gebäudeteile, welche sich aufgrund der Inhalte der Änderung außerhalb der Baugrenzen- und -linien befinden, genießen Bestandsschutz.

Bei der Festlegung der Bauweise wird sich an der Bestandssituation sowie an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes orientiert. Die Bauweisen werden beibehalten, sodass für das Urbane Gebiet mit Ausnahme des Eckgrundstückes Brauerstraße/Grafeler Damm Gebäude in abweichender Bauweise zu errichten sind. Dabei schreibt die abweichende Bauweise a2 eine geschlossene

Bauweise vor, wobei die Möglichkeit besteht, auch Baukörper in halboffener Bauweise zu errichten. Die abweichende Bauweise a1, welche für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, erlaubt die Errichtung von Baukörpern im Sinne einer offenen Bauweise bei einer Gebäudelänge von über 50 Metern.

Im Bereich des Urbanen Gebietes Brauerstraße/Ecke Grafeler Damm sowie für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise übernommen. Eine Entstehung von Gebäudekörpern in einer geschlossenen Bauweise würde weder der Bestandssituation noch dem aufgelockerten Charakter des Gebietes entsprechen.

4.4 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. Auf den nicht baulich genutzten privaten Flächen ist je angefangener 500 m² mindestens ein großkronig sich entwickelnder standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Orientiert wird sich hier an der Größe der nicht baulich genutzten Fläche, da die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf kleineren Grundstücken nicht in jedem Fall sinnvoll realisiert werden kann. Dennoch stellt diese Art der Festsetzung eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes sicher.

4.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von außen durch die Bundesstraßen B 215 (Verdener Straße) im Norden und B 440 (Brauerstraße) im Osten sowie den Grafeler Damm im Süden erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch den als Wohnstraße ausgebauten Wacholderweg. Da die Realisierung des Bebauungsplans keinerlei Veränderungen in der Verkehrserschließung bedarf, werden die eingezeichneten Verkehrsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 26 unverändert übernommen. Tiefergehende Vorschriften zur Gestaltung des Straßenraumes werden als nicht notwendig erachtet, sodass die Ausgestaltung bei Bedarf verändert und angepasst werden kann.

4.6 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. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mindestens im

- WA1 von **48 m³/h**
- MU von **96 m³/h**
- Gemeinbedarf von **96 m³/h**

über 2 Stunden vorhanden sein. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.

- **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 Örtliche Bauvorschriften

Das Ortsbild von Rotenburg ist im Wesentlichen geprägt von eher kleinteiligen Gebäudestrukturen, so wie sie in kleineren Mittelstädten häufig vorzufinden sind. Die Dächer sind dabei als besonders ortsbildprägendes Merkmal anzusehen; auch im Bereich des Plangebietes finden sich mit Walm-, Krüppelwalm-, und Satteldächern

vor allem geneigte Dachformen. Auch die Gestaltung des angrenzenden Verbrauchermarktes wurde an die angrenzende Bebauung angepasst.

Auf die Anwendung gestalterischer Vorgaben wurde gerade in älteren Bebauungsplänen mitunter gänzlich verzichtet, was im Laufe der Zeit zu einer großen Varianz architektonischer Stile geführt und das Ortsbild teilweise beeinträchtigt hat. Der vermehrte Einsatz von Flachdächern bei Neubauten entspricht nicht unbedingt dem typisch kleinstädtischen Ortsbild. Angesichts der vorhandenen Baulücken, des Alters einiger Gebäude und den aktuellen Bautätigkeiten im Bereich des Plangebietes sollen Voraussetzungen geschaffen, dass Neu- und Umbauten in das Ortsbild einfügen.

Daher wird hier eine örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO zur Reglementierung der Dachform angewandt. Im Bereich des Plangebietes sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden ausschließlich Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer zulässig. Andere Dachformen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen oder sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch die Verwendung anderer Dachformen erlaubt. Sofern bestehende oder vor der Rechtskraft der Änderung bereits genehmigte Gebäude andere Dachformen aufweisen, sind in diesen Fällen auch Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift zulässig.

Aufgrund der Heterogenität der sonstigen Ausgestaltung der Gebäude (z.B. hinsichtlich Farben, Fassaden) wird auf weitere Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften verzichtet. Die Missachtung der Örtlichen Bauvorschriften kann eine gemäß § 80 Abs. 3 NBauO eine Ordnungswidrigkeit darstellen. Diese können mit einer Geldbuße gemäß § 80 Abs. 5 NBauO belegt werden.

4.8 Immissionsschutz, Bodenbelastungen

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 Lärmimmissionen ausgehend von den Bundesstraßen B 215

und B 440 sowie des Verbrauchermarktes 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.

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärmes ist aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und nachts zu rechnen. Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung der damit verbundenen geringeren Immissionsrichtwerte im Vergleich zum Mischgebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei gewerblichen Schallimmissionen ist der Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht sinnvoll, da die Lärmimmissionen nach TA Lärm /1/ 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 /9/ bestimmt werden.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet, in denen die gewerblichen Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff, tagsüber und/oder nachts überschreiten, sind i. d. R. schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern in Richtung des Verbrauchermarktes auszuschließen. Darüber hinaus sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche auf den Flurstücken 35/41, 35/40 und 35/39 in Richtung Norden auszuschließen.

Von den hier gemachten Vorgaben kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff, tagsüber und nachts durch geeignete Maßnahmen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen und den Außenwohnbereichen eingehalten werden können.

Verkehrslärm

Im Hinblick auf die verkehrlichen Lärmimmissionen haben die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergeben, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 /7/ zum Teil deutlich überschritten werden. Insbesondere in den Bereichen angrenzend an die Verdener Straße wird der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung sowohl über Tag als auch zur Nachtzeit erheblich überschritten. Die Planzeichnung setzt in den betroffenen Gebieten die Lärmpegelbereiche VI (80 dB) und V (75 dB) fest. Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist überwiegend dem Lärmpegelbereich III (65 dB) zugordnet.

Bei der Bestimmung von Schallschutzmaßnahmen sind aktive Maßnahmen passiven Maßnahmen gegenüber vorrangig anzuwenden. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bebautes und gewachsenes, innenstadtnahes Gebiet handelt, sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht sinnvoll zu realisieren. Daher wird hier der Fokus auf die Festsetzung passiver Maßnahmen gelegt. Maßgeblich für die Bestimmung der Festsetzungen ist hier der Außenlärmpegel auf Basis des Nachtwertes, wobei die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach der DIN 4109-1 /9/ und DIN 4109-2 /10/ erfolgt.

Im Allgemeinen gilt es zu beachten, dass sich auf der der Hauptgeräuschquelle abgewandten Gebäudeseite aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude deutlich geringere Immissionswerte ermitteln lassen. Solche Abschirmungseffekte können hier nicht berücksichtigt werden, da diese erheblich von der Anordnung und Planung der Baukörper abhängen. Sollte im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass in der Realität ein deutlich geringerer Lärmpegel vorliegt, kann von den Lärmpegelbereichen abgewichen werden.

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 II bis VI 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
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

In Bereichen, in denen tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sollten keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Sofern dies nicht möglich ist, können schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z. B. geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten vor diesen Fenstern angeordnet werden. Der Bereich, in dem tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, ist in der Planzeichnung mit der Bezeichnung BS1 gekennzeichnet.

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in den gekennzeichneten Bereichen BS1, BS2 und BS3 auf der der B215 bzw. B440 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Offene Außenwohnbereiche sind auf der der B215 bzw. B440 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation in Form von verglasten

Loggien oder Wintergärten vorzunehmen. Der Bereich ist in der Planzeichnung mit der Bezeichnung BS2 gekennzeichnet.

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.

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.

Bodenschutzfachliche Belange

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.

4.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Offene Außenwohnbereiche sind auf der der B215 bzw. B440 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten vorzunehmen. Der Bereich ist in der Planzeichnung mit der Bezeichnung BS2 gekennzeichnet.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im südlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg besitzt aus städtebaulicher Sicht Potenzial für eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sieht eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 respektive 0,6 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. Dabei beschränkt sich die zusätzliche Flächeninanspruchnahme 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.

Folgende Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter werden angenommen:

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen dokumentiert. Es besteht aufgrund der Planlage kein akuter Verdacht auf einen besonderen

Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder 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 und 2 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, ökologischen Bauüberwachung oder genehmigungspflichtigen Eingriffen in Gehölzbestände nach §17 Abs. 3 BNatSchG zu berücksichtigen. Auf das Verbot, zwischen dem 01.03. und dem 01.10 eines Jahres Gehölze zu entfernen, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Mensch

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und besitzt ohnehin eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Es ist davon auszugehen, dass in der Planfolge keine kompensationsbedürftige Verschlechterung der Erholungsfunktion eintritt.

Boden

Das Plangebiet ist bebaut und entwickelt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor. Daher weist das Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass die geringfügige Erhöhung der städtebaulichen Dichte und dementsprechend des Versiegelungsgrades nennenswerte zusätzliche Beeinträchtigungen zur Folge haben.

Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser wird nach Grund- und Oberflächenwasser unterschieden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich weder im Trinkwasserschutzgebiet, noch sind natürliche Oberflächengewässer vorhanden. Eine zusätzliche Versiegelung übt grundsätzlich Einfluss auf die Grundwasserneubildung aus. Aufgrund des Vorranges der Innenentwicklung ist es dennoch

notwendig, geeignete, zentral gelegene Bereiche innerhalb der Kernstadt in einem verträglichen Maße nachzuverdichten. Die Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen übt dabei einen wesentlich größeren Einfluss auf die Neubildung aus als eine effiziente und verträgliche Nachverdichtung.

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.

Luft und Klima

Das Plangebiet besitzt aufgrund der zentralen Lage inmitten der Kernstadt und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad keine hohe Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Im Rahmen der Änderung findet eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades statt, weshalb punktuell mit unerheblichen mikroklimatischen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Betriebe auf den Flurstücken nennenswerte luftverunreinigende Emissionen produzieren respektive dass sich die Emissionssituation im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes ändert.

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.

6. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung	ca. 1,97 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,6 ha
Urbanes Gebiet	ca. 0,92 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,29 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,18 ha

Rotenburg (Wümme), den

gez. T. Oestmann L.S.
Bürgermeister