



Flecken Bad Bederkesa

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Begründung



Auszug aus der AK5;
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung, LGLN, RD Otterndorf, Katasteramt Wesermünde © 2011

Stand: Entwurf - Dezember 2011

Bearbeitung: Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung
des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 – 40
Telefon: 0 42 31 / 92 12 – 0
E-Mail: info@verden.nlg.de
www.nlg.de



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1 | Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss | 3 |
| 2 | Planunterlage | 3 |
| 3 | Lage und Umfang des Geltungsbereiches der Änderung | 3 |
| 4 | Derzeitige Nutzung in den Plangebieten | 3 |
| 5 | Erforderlichkeit / Planungsanlass | 3 |
| 6 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) | 4 |
| 7 | Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB | 5 |
| 8 | Planungsziele / Inhalt | 6 |
| 8.1 | Teiländerung zur örtlichen Bauvorschrift im Geltungsbereich des Teilplans A..... | 6 |
| 8.2 | Teiländerung zur zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen zwischen Amselweg und Gröpelinger Straße im Geltungsbereich des Teilplans A | 6 |
| 9 | Belange von Umwelt und Naturschutz | 8 |
| 10 | Städtebauliche Daten | 8 |
| 11 | Verfahrensvermerk | 8 |

Abbildungen:

| | |
|---|---|
| Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bad Bederkesa | 4 |
|---|---|

1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bad Bederkesa hat in seiner Sitzung am 17.02.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) beschlossen. Die Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchgeführt.

Der v. g. Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

2 Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient ein Auszug aus der Allgemeinen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 und 1:2.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für die Änderung des Bebauungsplanes relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung dar.

3 Lage und Umfang des Geltungsbereiches der Änderung

Die 1. Änderung betrifft den Teilplan A des Bebauungsplanes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“. Sie umfasst 2 Teiländerungen:

1. Die Teiländerung zur örtlichen Bauvorschrift, die für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ gilt (Größe: ca. 8,3 ha).
2. Die Teiländerung zur zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen zwischen Amselweg und Gröpelinger Straße (Größe: ca. 1,2 ha). Folgende Flurstücke sind hiervon betroffen: 191, 192, 193, 194, 195, 196, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, Gemarkung Bad Bederkesa, Flur 13.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

4 Derzeitige Nutzung in den Plangebiet

Der Großteil der Baugrundstücke im Plangebiet ist bereits bebaut. Dazwischen befinden sich verstreut mehrere freie Grundstücksparzellen. Der Bereich der Teiländerung zur zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen liegt in Form von Grünlandflächen derzeit brach und wird regelmäßig gemäht.

5 Erforderlichkeit / Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ wurde im Jahr 2000 vom Rat des Flecken Bad Bederkesa als Satzung beschlossen und erlangte am 22.02.2001 seine Rechtskraft. Der Bebauungsplan umfasst neben Allgemeinen Wohngebieten mehrere öffentliche Grünflächen, darunter auch eine Altablagerung sowie ein Regenrückhaltebecken im Südosten.

Teiländerung zur örtlichen Bauvorschrift:

Im Zuge der Vermarktung und Bebauung der Grundstücke hat sich der Wunsch vieler Bauherren nach einer flacheren Dachneigung - ab 15 Grad - herausgestellt. Bisher war gemäß örtlicher Bauvorschrift eine Dachneigung von 25-50 Grad zulässig. Im Zuge der

vorliegenden Änderung soll dieser zeitgemäßen Entwicklung Rechnung getragen und für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ die Dachneigung entsprechend geändert werden.

Teiländerung zur zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen:

Im Zuge der Vermarktung ließen sich bisher die Grundstücke zwischen Amselweg und Gröpelinger Straße aufgrund der relativ schmalen überbaubaren Flächen (Breite 16 m), und deren westlichen Ausrichtung zum Amselweg - Abstand 3 m - unflexibel bebauen und somit schlecht vermarkten. Mit der vorliegenden Änderung sollen die überbaubaren Flächen vergrößert, bzw. verbreitert werden, um bei der Stellung und Ausrichtung der Gebäude mehr Flexibilität zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurden auch die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Gröpelinger Straße neu untersucht und beurteilt.

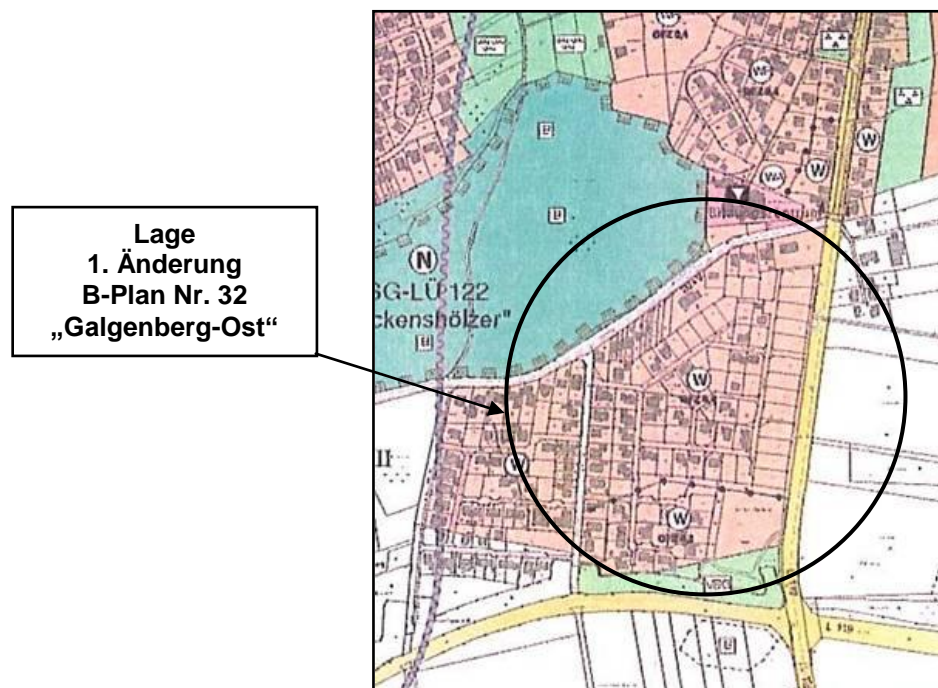
Die 1. Änderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bad Bederkesa, der am 17.06.2010 neu bekanntgemacht wurde, wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ größtenteils als *Wohnbaufläche* dargestellt. Der südöstliche Bereich des B-Planes ist als Verkehrsbegleitgrün dargestellt.

Die vorliegende 1. Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bad Bederkesa entwickelt.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bad Bederkesa



Quelle: Samtgemeinde Bad Bederkesa; Plan unmaßstäblich

7 **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist Voraussetzung, dass mit der Planung eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder **andere Maßnahmen der Innenentwicklung** beabsichtigt sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Im konkreten Fall ist eine Anpassung von Wohnbauflächen an heutige Nutzungsanforderungen/ Marktanforderungen geplant. Die im bestehenden B-Plan vorgegeben städtebaulichen Strukturen und Ausnutzbarkeiten sollen in Teilbereichen geändert werden.

§ 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB ist dabei nur die festgesetzte Grundfläche bzw. GRZ zugrunde zu legen. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB legt als ersten Schwellenwert „weniger als 20 000 m²“ fest.

Die maximal versiegelbare Fläche in der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt bei 3.404,7 m² (11.349 m² x 0,3 = 3.404,7 m²). Dabei wurde ausschließlich die Teiländerung zur zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen zwischen Amselweg und Gröpelinger Straße betrachtet. Die Teiländerung zur örtlichen Bauvorschrift findet auf diese Berechnung keine Anwendung.

Die vorgenannten Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB bestimmt im Hinblick auf die Plan-UP-Richtlinie, dass das beschleunigte Verfahren in beiden Fällen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH-Gebiete bzw. europäische Vogelschutzgebiete) eintreten könnte. Die Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens und die Beeinträchtigung von o. g. Schutzgebieten schließen zwingend die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus.

Alle vorgenannten Aspekte sind im Plangebiet der 1. Änderung jedoch nicht gegeben, so dass einer Anwendung des § 13a BauGB nichts im Wege steht.

8 Planungsziele / Inhalt

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 "Galgenberg-Ost" umfasst folgende Teiländerungen:

8.1 Teiländerung zur örtlichen Bauvorschrift im Geltungsbereich des Teilplans A

Die Teiländerung zur örtlichen Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ – bzw. für den Teilplan A (im Teilplan B sind die Kompensationsmaßnahmen festgesetzt):

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind im allgemeinen Wohngebiet nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln von **15-50 Grad** (statt bisher 25-50 Grad) zulässig. Für die Stirnseite der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Alle übrigen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ behalten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Änderung dieser örtlichen Bauvorschrift wurde aufgrund einer höheren Nachfrage nach ebenerdiger Bauweise (Bungalowstil) und zur optimaleren Ausnutzung der Sonnenenergie vorgenommen.

8.2 Teiländerung zur zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen zwischen Amselweg und Gröpelinger Straße im Geltungsbereich des Teilplans A

In dieser Teiländerung werden die überbaubaren Flächen der WA-Gebiete zwischen Amselweg und Gröpelinger Straße nach Osten erweitert. Diese halten nunmehr einen Abstand von 3 m zu den festgesetzten Pflanzflächen entlang der Gröpelinger Straße ein.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.32 "Galgenberg-Ost" behalten, soweit sie nicht durch die vorliegende 1. Änderung überplant wurden, weiterhin ihre Gültigkeit (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1). Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ für den Überlagerungsbereich außer Kraft (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Da die Bebauung mit der vorliegenden Änderung näher an die Gröpelinger Straße heranrücken kann, wurde auch die Lärmeinwirkung durch den von der Gröpelinger Straße ausgehenden Straßenverkehrslärm vom TÜV Nord neu untersucht. Die Ergebnisse liegen dieser Begründung als Anlage bei.

Die Berechnung der Verkehrslärmsituation für das Prognosejahr 2025 hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in einer Tiefe von ca. 30 m (gerechnet vom östlichen Gebietsrand) überschritten werden. Allerdings haben diese schalltechnischen Orientierungswerte für ein Abwägungsverfahren im Rahmen der Bauleitplanung keine

normative Bedeutung. Sie können laut Gutachten durch sachgerechte Abwägung überwunden werden. Der TÜV Nord ist der Ansicht, dass bis hin zu den Grenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) die Geräuschsituation noch zumutbar ist.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Nahbereich der Straße empfiehlt der TÜV Nord, den betroffenen Bereich des Plangebietes als „vorbelastet durch Verkehrslärm“ zu kennzeichnen. Dieser Empfehlung wurde gefolgt: In der Planzeichnung wurden die WA-Gebiete als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Bei der Frage nach passivem Schallschutz an den zu schützenden Wohngebäuden kommt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Anwendung, bei der ein passiver Schallschutz auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels dimensioniert wird. Ausgehend von diesem maßgeblichen Außenlärmpegel wird eine Einstufung in Lärmbereiche vorgenommen. Abhängig von den Lärmpegelbereichen sind unterschiedliche Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Für das Plangebiet wurden fast ausschließlich die Lärmpegelbereiche II und III ermittelt. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Baustandards sind bei normaler Bauweise keine besonderen, darüber hinausgehenden Anforderungen zu stellen. Da laut Gutachten die Dämmung eines Fensters jedoch nur in geschlossenem Zustand die entsprechenden Anforderungen erfüllt, wird im Falle der Errichtung neuer Wohngebäude im lärmvorbelasteten Bereich empfohlen, die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in der straßenabgewandten Westfassade vorzusehen. Sofern dies nicht möglich ist, kann die Belüftung dieser Räume auch durch baulichen Schallschutz in Form schalldämmender Zuluftelemente (Flüsterlüfter) sichergestellt werden. Bei Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für wohnlich genutzte Freibereiche in diesem Bereich empfiehlt das Gutachten, diese an der Westseite der jeweiligen Gebäude vorzusehen oder durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen vor den von Osten einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

Die vorgenannten Erkenntnisse wurden in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 auf der Planzeichnung wiedergegeben und weiter konkretisiert:

Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt die Anordnung der Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur straßenabgewandten Westfassade bzw. den Einbau von schalldämmenden Zuluftanlagen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde über die Empfehlung des TÜV hinausgehend konkretisiert, indem in den gekennzeichneten, lärmvorbelasteten Bereichen die wohnlich zu nutzenden Freibereiche (hier sind ausschließlich Terrassen gemeint) durch Gebäudeteile bzw. eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche/Terrassen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m vor den Verkehrsgeräuschen zu schützen sind. Bezugspunkt der Einfriedungshöhe bildet dabei immer die Geländeoberkante (GOK) des Freibereiches, d. h. sollte die Terrassenoberfläche durch Aufschüttung erhöht werden, gilt die Oberkante der Aufschüttung. Mit der Abschirmung soll insbesondere der direkte Blick auf die Gröpelinger Straße und damit die „optische“ Wahrnehmung der Lärmquelle (Verkehr) unterbunden werden.

9 Belange von Umwelt und Naturschutz

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für die Fälle des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (B-Pläne mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Für den vorliegenden B-Plan trifft dies zu.

Ungeachtet der Verfahrenererleichterungen des § 13 a BauGB müssen unter Zugrundelegung des § 2 Abs. 3 BauGB die Belange von Umwelt- und Naturschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bei den Plänen nach dem vereinfachten Verfahren in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und zu einem gerechten Ausgleich mit anderen Belangen gebracht werden.

Da durch die vorliegende Änderung lediglich die überbaubaren Flächen erweitert, aber keine zusätzliche Verdichtung/ Versiegelung o. ä. vorbereitet wird, ergibt sich keine Veränderung der Eingriffswerte. Die getroffenen Aussagen zu den Kompensationsmaßnahmen im B-Plan Nr. 32 „Galgenberg-Ost“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

10 Städtebauliche Daten

| | |
|---|-----------------------|
| Größe Geltungsbereich Teiländerung örtliche Bauvorschrift | 82.795 m ² |
| Größe Geltungsbereich Teiländerung überbaubare Flächen | 11.826 m ² |
| Allgemeine Wohngebiete | 11.349 m ² |
| Straßenverkehrsflächen | 464 m ² |
| öffentliches Verkehrsgrün | 13 m ² |

11 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.
Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Geschäftsstelle Verden Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
Lindhooper Straße 59 Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 40
27283 Verden E-Mail: info@verden.nlg.de
 www.nlg.de

Verden, 07.12.2011

Planverfasser

Anlage

**Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32
„Galgenberg-Ost“ der Gemeinde Bad Bederkesa**

TÜV Nord