



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 06.04.2017

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 1 0 6 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	22.05.2017			
Verwaltungsausschuss	17.05.2017			
Rat	18.05.2017			

30. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld) und Bebauungsplan Nr. 109 - Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0106/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt die 30. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 109 – Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 23.02.2017
Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.03.2017
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 14.03.2017
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 15.03.2017
Niedersächsische Landesforsten vom 16.03.2017

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Stadt Rotenburg (Wümme), Ordnungsamt vom 22.02.2017

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist für beplante Flächen gem. § 2 Abs. 1, Satz 3, Ziff. 2 NBrand-SchG für die Grundversorgung mit Löschwasser verpflichtet.

Gem. der Anlage zum DVGW Arbeitsblatt 405 ist bei einer angenommenen Geschoszahl von 2 und der vorgegebenen Nutzungsart eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten. Dies ist für den ogn. Bebauungsplan durch die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

3. Industrie- und Handelskammer Stade vom 06.03.2017

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.a. Planverfahren. Ziel der Planung ist es, Erweiterungsmöglichkeiten für das ansässige Gartenbauunternehmen zu schaffen sowie die konzeptionelle Umgestaltung des gesamten Areals planungsrechtlich abzusichern. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig, der nach § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme), südlich der B 440 zwischen den Straßen „Vorm Lintel“ und „Am Linteler Feld“. Im Plangebiet befinden sich ein Garten-Center, gartenbaulich genutzte Flächen und Gewächshäuser des östlich anliegenden Gartenbaubetriebes. Südöstlich schließt ein Betriebsleiterwohnhaus an. Nordwestlich anliegend, an der Straßenecke „Knickchaussee“/„Vorm Lintel“, befindet sich der Bahnhof der Straßenmeisterei des Landkreises Rotenburg (Wümme). Nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Vorm Lintel“, befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Nach Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Als Träger öffentlicher Belange vertritt die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum das wirtschaftliche Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden. Zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken, da es sich bei der Planung um das Zusammenlegen und die Umgestaltung zweier Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment an einem ohnehin gewerblich geprägten Standort handelt.

Allerdings geben sowohl das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als auch das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) vor, dass sich der Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten bei solchen Betrieben auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränken sollte. Eine solche Kontingentierung ist bisher nicht Bestandteil des B-Plans.

Wir regen daher an, eine Obergrenze von 700 qm Verkaufsfläche (10% der Gesamt-VKF) für innenstadtrelevante Sortimente gemäß des städtischen Einzelhandelskonzeptes von 2009/2010 im Teil B festzusetzen und die Begründung unter Kapitel 2.1 im Hinblick auf landesplanerische Vorgaben zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu ergänzen.

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der rechtskräftigen Planausfertigung zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren. Zudem bitten wir um Mitteilung der Abwägungsentscheidung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Mit der bereits vorhandenen Ausschlusswirkung von Einzelhandelsbetrieben ist das Einzelhandelskonzept berücksichtigt. Die Nutzung des Sondergebietes mit einer Grundfläche von 7000 m² ist zum rechtverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert worden. Auswirkungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.03.2017

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de/html/index.html>. Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 27.03.2017

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs.1 BauGB wie folgt Stellung:

Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landschaftspflegerische Stellungnahme

1. Aus naturschutzfachlicher Sicht hinterfrage ich, warum der mit festem Gebäude bebaute Teilbereich als Sondergebiet Gartenbau überplant wird, der östliche privilegiert-gartenbaulich genutzte Bereich dagegen als „normales“ Gewerbegebiet, in dem also auch weitere, völlig andere Gewerbebetriebe ansiedeln können. Ist es nicht möglich, den gesamten Änderungsbereich als „Sondergebiet Gartenbau“ festzusetzen? Die GRZ und OK sollen doch ohnehin bei beiden Gebietsarten gleichartig festgesetzt werden.

2. Aufgrund Nachmessen bin ich der Auffassung, dass die im Text und in der Karte (Anlage 1) angegebene Gesamtfläche der Ausgleichsmaßnahme von ca. 9.000m² nicht nur auf Flurstück 8/1 erbracht werden kann, es muss ein Teil des benachbarten Flurstücks 9 Flur 21 dazu genommen werden. So ist es ja auch auf der Karte (Anlage 1) dargestellt. Das Flurstück 8/1 hat eine max. Breite von 30m, nicht 37m. Die Begründung, die Karte (Anlage 1) und die Zuordnungsfestsetzung im B-Plan müssen entspr. ergänzt werden.

3. Für die naturschutzfachliche externe Ausgleichsmaßnahme ist die Beratung des zust. Forstamtes der Landwirtschaftskammer einzuholen und die Gehölzarten u.ä. mit mir abzustimmen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zielt auf die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten des ansässigen Gartenbauunternehmens sowie einer konzeptionellen Umgestaltung des Garten-Centers ab, um das gesamte Areal abschließend planungsrechtlich abzusichern. Die Festsetzung des Sondergebietes „Gartenbau“ soll an dieser Stelle die Umgestaltung und Erweiterung des Garten-Centers ermöglichen und gleichzeitig auf die entsprechend festgesetzten Flächen im Westen des Plangebietes begrenzen. Des Weiteren ist im Sondergebiet nur ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig, um die angrenzenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Im übrigen Plangebiet ist ein Gewerbegebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt, um betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei sollen die zulässigen Nutzungen nicht, wie im Sondergebiet, im Einzelnen festgesetzt werden, um den vorhandenen Betrieb und sonstige zukünftige Nutzungen nicht mehr als nötig in ihrer Entwicklung einzuschränken.

2. Das Flurstück 8/1 der Flur 21 in der Gemarkung Rotenburg hat eine Flächengröße von 11.057 m². Davon sind ca. 1.970 m² bereits bewaldet und können nicht zur Kompensation berücksichtigt werden. Die restliche Fläche des Flurstückes von ca. 9.085 m² kann aufgrund der derzeit intensiven Nutzung für Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Weiterhin besitzt das Flurstück eine Breite von ca. 47 m. Dementsprechend kann der erforderliche externe Ausgleichsbedarf von ca. 9.080 m² vollständig auf dem Flurstück 8/1 erbracht werden. Das benachbarte Flurstück 9 der Flur 21 wird nicht in Anspruch genommen.

3. Die Anregung ist bereits berücksichtigt. In der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme in der Begründung wird unter Kap. 3.4.2. genannt, dass die Aufforstung unter Beratung des Forstam-

tes der Landwirtschaftskammer und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen ist.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Wird nachgereicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme ist bisher nicht eingetroffen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Es ist ein Bodengutachten über den geplanten Geltungsbereich vorzulegen, um die Versickerungsfähigkeit darzulegen.

Soll das Niederschlagswasser alternativ in den Graben „Vorm Lintel“ eingeleitet werden, so ist dies über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt einzuleiten. Hierzu sind entsprechende Flächen im Bebauungsplan auszuweisen.

Die Rückhaltung bei einer Einleitung in den Graben ergibt sich aus § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG, um nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Niederschlagswasser der baulichen Anlagen soll wie bisher versickert werden. Auf Grundlage der Planungen für die vorhandenen baulichen Anlagen kann von einem versickerungsfähigen Boden ausgegangen werden. Im Plangebiet stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Sollte eine Versickerung im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten. Die Festsetzung einer Fläche für Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich, da die Anlage eines Rückhaltebeckens auch innerhalb der festgesetzten Bauflächen des Gewerbegebietes zulässig ist. Der Nachweis für die wasserrechtlichen Genehmigungen hat bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

Bauaufsichtliche Stellungnahme

Im Genehmigungsverfahren zum 1. Bauabschnitt der Erweiterung des Gartencenters, die auf dem B-Plan 100 basiert, hat sich gezeigt, dass die Löschwasserversorgung nur knapp ausreichend ist und daher für den 2. Bauabschnitt nicht ausreichen wird. Die lapidare Aussage, wonach die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg erfolgt, erscheint daher unzureichend.

Das Immissionsgutachten setzt eine betriebliche Entwicklung an, die zwar möglich, in Teilbereichen sogar wahrscheinlich, aber in keiner Weise durch den Bebauungsplan verbindlich vorgegeben ist. Solange an der Knickchaussee kein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt wird, ist durchaus eine vollständig andere Verkehrsführung für das Gartencenter denkbar. In der GE-Fläche sind Betriebe jetzt oder später zulässig, die von der Gartenbaufirma völlig unabhängig sind und wesentlich lärmintensiver sind. Das Gutachten ist allenfalls für das vorliegende Baugenehmigungsverfahren brauchbar.

Um die Lärmproblematik für das Wohngebiet im B-Plan 81 einzugrenzen, empfehle ich, an der Knickchaussee ein Zu- und Abfahrtsverbot festzusetzen. Das würde auch mit den aktuellen Bebauungswünschen übereinstimmen. Dann ist aber zu berücksichtigen, dass die Straße „Vor'm Lintel“ zurzeit recht schmal ist und wird eine erhebliche Mehrbelastung erfahren werden. Ob der

jetzige Ausbauzustand ausreichend ist, möge die Stadt selbst überprüfen. Auch die Straße „Am Linteler Feld“ dürfte kaum geeignet sein, den Fahrzeugverkehr eines GE-Gebietes aufnehmen zu können.

In dem Gutachten sind offenbar sind konkrete Standorte, Betriebsweisen und –zeiten enthalten, die über die Festsetzungen des B-Planes hinausgehen. Weder im Entwurf des B-Plans noch in dem Bauantrag sind z.B. Angaben zur Lage einer Terrasse oder „Sprechzeiten“ von Personen enthalten. Insofern sehe ich diesbezüglich noch Aufklärungsbedarf.

Die im Anschreiben erwähnte öffentliche Auslegung soll hoffentlich nur der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit dienen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stadt Rotenburg (Wümme) hat im Rahmen der erneuten Auslegung dargelegt, dass die notwendige vorzuhaltende Löschwassermenge von 96 m³/h für den Bebauungsplan sichergestellt ist. Die Begründung wird entsprechend um einen Hinweis ergänzt.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens sowie Angaben zu konkreten Standorten, Betriebsweisen und -zeiten werden im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, 12/2016) ergaben, dass der geplante Betrieb mit den beschriebenen Nutzungen an dem Standort möglich ist und die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden können. Dahingehend wurde der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt. Somit ist auch ein Zu- und Abfahrtsverbot an der Knickchaussee nicht zielführend, da hierdurch nicht per se nachteilige Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten sind. Konkretere Aussagen zur Umsetzung der Bauvorhaben betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes.

In dem Anschreiben sowie in der öffentlichen Bekanntmachung wurde deutlich auf die aktuelle Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Zusätzlich wurde bei der Trägerbeteiligung gesondert darauf hingewiesen, dass aufgrund einer Verfahrensänderung eine wiederholte Beteiligung mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig geworden ist und die bisher durchgeführte Beteiligung mit Schreiben vom 12.12.2016 als frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet wird. Da der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes vom Bebauungsplan umfasst wird, kann die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den Flächennutzungsplan unterbleiben.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Wird nachgereicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme ist bisher nicht eingetroffen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 30.03.2017

Von der Bekanntmachung über die Aufstellung bzw. Änderung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahme, die ich am 18.01.17 im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug.

Weiterhin möchte ich in Bezug auf das fernmündliche Gespräch Bumann/Banaschik vom 30.01.17 insbesondere um Beachtung des Pkt. 1. meiner v. g. Stellungnahme bitten. Die Vorlage einer verkehrstechnischen Untersuchung für den Knotenpunkt Bundesstraße 440 „Visselhöveder Straße“ / Stadtstraße „Knickchaussee“ in Abschnitt 10 bei Station 0.892 im Zuge der B 440 ist zur Prüfung der Anlage eines Abbiegestreifens zwingend erforderlich.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Stellungnahme vom 18.01.2017:

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt am südöstlichen Stadtrand der Stadt Rotenburg (Wümme). Er hat einen Abstand von ca. 185 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 440 Rotenburg - Dorfmark.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Gewerbe- und Sondergebiets“ erfolgt über die Stadtstraße „Knickchaussee“ mit Anbindung an die B 440 „Visselhöveder Straße“ in Abschnitt 10 bei Station 0.892 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme). Die festgesetzte Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 50 km/h.

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Festsetzung eines Gewerbe- u. Sondergebiets zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsabsichten des ansässigen Gartenbauunternehmens wie z. B. die Einbindung eines Cafés oder Restaurants in das Garten-Center. Weiterhin sollen die Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen genutzt werden.

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

- 1. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der Bundesstraße 440 sind die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach sind im Regelfall entsprechende Abbiegestreifen zu planen. Zur besseren Beurteilung bzw. Prüfung der Anlage eines Abbiegestreifens ist eine verkehrstechnische Untersuchung für den Knotenpunkt Bundesstraße 440 „Visselhöveder Straße“/Stadtstraße „Knickchaussee“ in Abschnitt 10 bei Station 0.892 im Zuge der B 440 erforderlich, hierbei ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen anzugeben und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2030 vorzusehen.*
- 2. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Sollten in Abhängigkeit von der verkehrstechnischen Untersuchung bauliche Maßnahmen im Zuge der B 440 erforderlich werden, sind zusätzlich die weiteren Punkte zu beachten:*
 - 1. Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau des o. g. Knotenpunktbereichs im Zuge der B 440 und zur weiteren Abstimmung zwischen der Stadt und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Bundesstra-*

Benrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.

2. *Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen. Die Stadt beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste. Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Stadt zu tragen.*
3. *Vor Bauausführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der B 440 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Rotenburg (Wümme) und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Leiterin des regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.*

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregungen betreffen einen Bereich außerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Derzeit erfolgt lediglich eine Umstrukturierung des vorhandenen Garten-Centers, sodass mit keinem veränderten und größeren Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich zur Bundesstraße zu rechnen ist. Auch das zukünftig gewerblich festgesetzte Areal wird derzeit bereits gewerblich genutzt. Zur Rechtssicherheit und Prognose zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten soll dennoch ein Verkehrsgutachten mit Verkehrszählung im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes durchgeführt werden, um die Notwendigkeit eines Abbiegestreifens zu prüfen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

Andreas Weber

Anlagen:

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Begründung