



Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

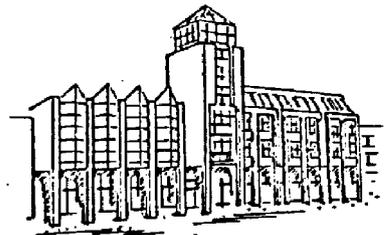
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 112

– Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße / Brockeler Straße –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| 1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches | 3 |
| 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes..... | 3 |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung..... | 3 |
| 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen..... | 4 |
| 2.1 Landes-Raumordnungsprogramm | 4 |
| 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm..... | 5 |
| 2.3 Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne | 5 |
| 2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB..... | 6 |
| 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 7 |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung | 7 |
| 3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes | 9 |
| 3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt..... | 10 |
| 3.4 Immissionsschutz..... | 12 |
| 3.5 Verkehr | 12 |
| 3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht | 13 |
| 4. Ver- und Entsorgung | 13 |
| 5. Bodenordnung | 13 |

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Zentrums von Rotenburg (Wümme) im Eckbereich der Harburger Straße und der Brockeler Straße (siehe Abb. 1). Es umfasst das Flurstück 617/19 der Flur 7 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,71 ha.

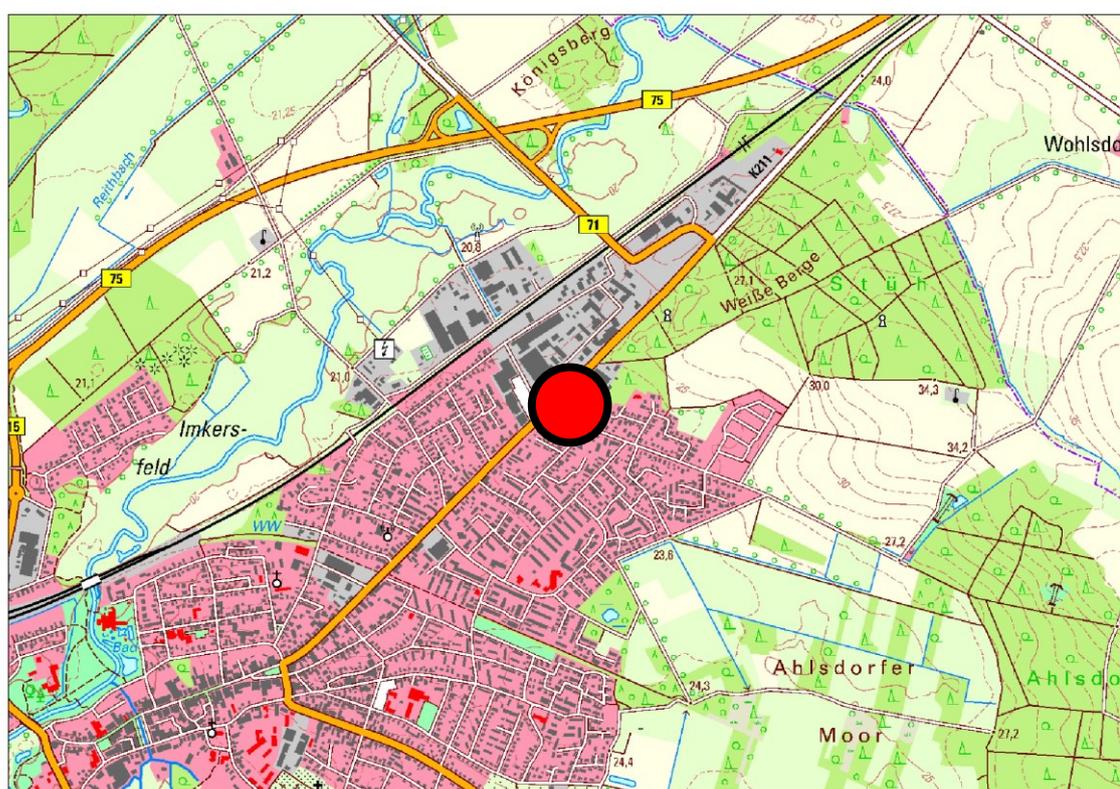


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Discountmarkt. Angrenzend befinden sich Bebauungen mit verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Nordwestlich liegt das Fachmarktzentrum „Wümme-Park“.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, es wurde seitdem mehrfach aktualisiert. Im Jahr 2008 wurde das LROP neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) liegt im verdichteten Raum der Metropolregion Hamburg. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Die Stadt Rotenburg (Wümme) wird als Mittelzentrum eingestuft.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiraum erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sowie Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Nutzungen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße / Brockeler Straße“ ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. Dies gilt auch für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2017.

Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unbenutzten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Nutzungen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße / Brockeler Straße“ ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) stellt im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discountmarkt“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 112 „Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße / Brockeler Straße“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße / Brockeler Straße“ gelegene Fläche ist bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 112 werden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße / Brockeler Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg. Das Plangebiet ist bebaut und von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Innenentwicklung.
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 7.100 m², die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 m².
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Die geplanten Änderungen zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ beziehen sich einerseits auf die Baugrenzen und andererseits auf die zulässige Grundfläche von Hauptgebäuden im Plangebiet. Die maximal mögliche Versiegelung von 90% durch Nebenanlagen und Stellplätze sowie die übrigen Festsetzungen und die derzeit festgesetzte Verkaufsfläche bleiben weiterhin unverändert bestehen. Es sind somit in jeder Hinsicht keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, die nicht bereits im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ betrachtet und abgehandelt wurden.
- d) 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 der Stadt Rotenburg und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum geplanten Vorhaben. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.

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

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums von Rotenburg und ist umgeben bzw. liegt im Einzugsbereich von großen Wohngebieten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ wurde im Jahr 2006 rechtsverbindlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountmarktes geschaffen werden. Ziel der Stadt Rotenburg war es, zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten bzw. eine verbrauchernahe Versorgung entsprechend der Einstufung als Mittelzentrum zu ermöglichen. Um den nordöstlichen Stadtteil mit seinen vorhandenen großen Wohngebieten und den umliegenden Ortschaften mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfes gut zu versorgen, war die Errichtung eines Discountmarktes hier unbedingt erforderlich. Darüber hinaus war diese Ansiedlung auch aus verkehrlicher Sicht notwendig, um das bereits hohe Verkehrsaufkommen bzw. Verkehrsnetz im Innenstadtbereich nicht zusätzlich zu belasten.

Der bereits vorhandene Discountmarkt innerhalb des Plangebietes verfolgt ein neues Konzept an diesem Standort, sodass der Markt umgebaut werden soll. Bei der Konkretisierung der Planung hat sich jedoch herausgestellt, dass die Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ teilweise nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend sollen einerseits die Baugrenzen und andererseits die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude im Plangebiet geändert werden. Die maximal mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze, die Anpflanzmaßnahmen sowie die übrigen Festsetzungen und die derzeit festgesetzte Verkaufsfläche bleiben weiterhin unverändert bestehen. Es sind somit in jeder Hinsicht keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, die nicht bereits im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ betrachtet und abgehandelt wurden.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt (12/2009) besitzt der Standort in der Nähe des bevölkerungsreichen Wohngebietes östlich der Harburger Straße durch die Lage an der Harburger Straße und die Nähe zum Fachmarktzentrum „Wümme-Park“ langfristig positive Standortrahmenbedingungen. Eine weitere Ausdehnung des Standortes ist angesichts der räumlichen Nähe zum Wümme-Park nicht zu empfehlen. Dahingehend sollen der vorhandene Standort gefestigt und die Modernisierung des Discountmarktes ermöglicht werden. Die Stadt Rotenburg (Wümme) unterstützt das Vorhaben und beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung zu schaffen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 „Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße / Brockeler Straße“

werden die Ziele der Raumordnung in Bezug auf die Stärkung der Funktion der Stadt als Mittelzentrum berücksichtigt.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll weiterhin eine Nutzung gefördert werden, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Struktur bzw. Nutzung und den Zielen der Stadt Rotenburg orientiert.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ bereits festgesetzt, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel-Discountmarkt" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der raumordnerischen Beurteilung wird im Sondergebiet "Lebensmittel-Discountmarkt" großflächiger Einzelhandel untergebracht. Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m²;
- Anlagen für die Verwaltung, Sozial- und Lagerräume,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Stellplätze und
- Anlagen zur Regenwasserrückhaltung.

Im Sondergebiet sind als Maß der baulichen Nutzung eine Eingeschossigkeit als Höchstgrenze und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Weiterhin darf die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Damit bleibt die maximal versiegelbare Fläche wie bisher bei 90% bestehen. Da neben dem Marktgebäude eine hohe Versiegelung auf dem Grundstück durch Stellplätze und Nebenanlagen entsteht, wird die o.g. Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig sind. Dies ist erforderlich, da in offener Bauweise Gebäudelängen nur bis höchstens 50 m Länge zulässig sind, was für den Discountmarkt nicht ausreichend ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass das geplante Gebäude realisiert werden kann und die anbaurechtlichen Beschränkungen der Harburger Straße (B 71) berücksichtigt werden. Entlang der Bartelsdorfer Straße wird die Baugrenze mit 1 m Abstand zum Straßenflurstück festgesetzt, um unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Beschränkungen der Harburger Straße (B 71) genügend Platz für das geplante Gebäude vorzuhalten und gleichzeitig die Lage am Ortsausgang und die Belange des Stadtbildes ausreichend zu berücksichtigen. Die Baugrenze entlang der Bartelsdorfer Straße hält den erforderlichen Mindestabstand von 3 m bis zur Mitte der Verkehrsfläche

ein. Eine Stellplatznutzung ist im gesamten Sondergebiet, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

Weiterhin bleibt die Anpflanzung von einem standortheimischen Laubbaum pro 125 m² Stellplatzfläche festgesetzt, um Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen zu vermeiden und eine Durchgrünung des Plangebietes beizubehalten.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan beziehen sich lediglich auf die Baugrenzen und die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude. Die maximal mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze, die Anpflanzmaßnahmen sowie die übrigen Festsetzungen und die derzeit festgesetzte Verkaufsfläche bleiben weiterhin unverändert bestehen. Es sind somit in jeder Hinsicht keine Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, die nicht bereits im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ betrachtet und abgehandelt wurden. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 werden die Baugrenzen und die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude geändert. Der Versiegelungsgrad bleibt unverändert bei 90%. Die Anpflanzmaßnahmen bleiben weiterhin festgesetzt, um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu vermeiden. Der derzeitige Discountmarkt ist im Jahr 2006 neu errichtet worden, sodass dieser für Tiere keine geeignete Lebensstätte beinhaltet. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan lassen sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen ableiten. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind Beeinträchtigungen auf Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten nicht zu erwarten.

3.4 Immissionsschutz

Um die Auswirkungen des Discountmarktes auf die Umgebung abschätzen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 eine schalltechnische Prognose (ted GmbH, 10/2005) aufgestellt. Dabei wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie die technischen Einrichtungen des Discountmarktes auf die benachbarten Nutzungen bewertet. Anhand der Berechnungsergebnisse wird deutlich, dass an dem betrachteten Immissionsaufpunkt (Wohnhaus südlich der Brockeler Straße) in der Tages- und Nachtzeit durch den prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung keine signifikante Überschreitung des Immissionsrichtwertes zu erwarten ist. Durch den Discountmarkt sind keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den Immissionsrichtwert tagsüber um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Eine relevante gewerbliche Vorbelastung gemäß TA Lärm wurde bei der Ortsbesichtigung für den maßgeblichen Immissionsaufpunkt nicht festgestellt. Die Prüfung für die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs des Discountmarktes auf öffentlichen Verkehrswegen (in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück) hat ergeben, dass die Kriterien für notwendige Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgläusche auf öffentlichen Straßen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht erfüllt werden.

Im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 sollen lediglich die Baugrenzen sowie die zulässige Grundfläche geändert werden. Alle übrigen Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert bestehen. Der Markt und die Stellplätze sind bereits genehmigt. In Anbetracht der vergleichbaren Situation können auf Grundlage der schalltechnischen Prognose des vorhandenen Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte weiterhin im Plangebiet eingehalten werden. Damit hat die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt.

3.5 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Harburger Straße und die Brockeler Straße. Das Plangebiet wird über eine Grundstückszufahrt von der Brockeler Straße aus erschlossen. Die bestehende signalgeregelter Kreuzung Harburger Straße (B 71)/Brockeler Straße/Waldweg gewährleistet eine leistungsfähige und sichere Abwicklung des Verkehrs des Discountmarktes. Auf Grundlage einer verkehrstechnischen Untersuchung (Ing.-Gemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 10/2005) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Brockeler Straße 1“ ist eine Rechtsabbiegespur in der Brockeler Straße angelegt worden. Die erforderliche Bedarfsfläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Plangebietsgrenze des Sondergebietes zur Harburger Straße als auch zur Brockeler Straße bis zur vorgesehenen Zufahrt ist als Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt, um klarzustellen, dass hier keine weiteren Zufahrten zulässig sind. Innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten an der Harburger Straße ist die Anlage eines Zuganges des Sondergebietes für Radfahrer und Fußgänger zulässig.

3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Die Löschwasserversorgung wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

• Abwasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Entsprechende Leitungen und Anschlussmöglichkeiten für die Erschließung des Plangebietes sind vorhanden. Die Oberflächenwasserbeseitigung kann auf dem Grundstück erfolgen. Auf Grundlage eines Bodengutachtens (Geologisches Büro Dipl.-Geol. Hempel, 10/2005) sind die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung gegeben. Aus dem Plangebiet darf nur eine anteilige Niederschlagswassermenge an das öffentliche Regenwasserkanalnetz in den umliegenden Straßen abgegeben werden, die auf dem Grundstück zwischen zu speichern ist.

• Strom- und Gasversorgung

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

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den

.....

Der Bürgermeister

(L.S.)