



Stadt Rotenburg (Wümme)

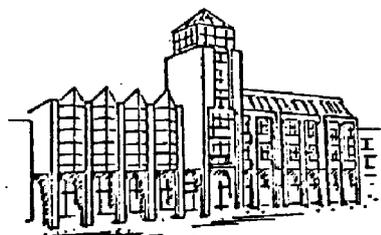
- Stadtplanungsamt -

Begründung

Bebauungsplan Nr. 120

- Zwischen Birkenweg/Lohstraße und Soltauer Straße -

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld des Plangebietes	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
4.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
5.	Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen	7
6.	Immissionsschutz	9
7.	Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	10
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	11
9.	Statistische Angaben	12

1. Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im zentralen nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Rotenburg (Wümme) entlang einer Hauptstraße unweit von der Fußgängerzone, die am Neuen Markt beginnt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 umfasst eine Fläche von ca. 0,20 ha.



Abb.1: Übersichtplan – Geodatenportal Niedersachsen, 2017

Das Plangebiet wird im Norden durch die Lohstraße und den Birkenweg begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Soltauer Straße, die als Bundesstraße 71 überörtliche Bedeutung hat begrenzt. Im Osten überplant der Bebauungsplan Nr. 44 B aus dem Jahr 1984 die Flächen bis zur Fuhrenstraße als Mischgebiet. Im Westen setzt der Bebauungsplan Nr. 51 aus dem Jahr 1988 die Flächen bis zur Straße am Sande ebenfalls als Mischgebiet fest. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 311/3, 781/317, 31/7, 31/10, 31/8, 748/31, 31/9, 31/44, 31/43, 299/31, 320/1, 31/58, 30/2, 31/25, 31/27, 31/29, 31/31, 31/33, 31/35, 31/37 sowie Teilflächen der Flurstücke 224/11, 352/8 und 223/2 der Fluren 13 und 14 der Gemarkung Rotenburg.

2. Derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 21m ü.NN. Entlang der Soltauer Straße befinden sich nach Osten Wohngebäude, die zum Teil zweigeschossig errichtet sind. Im westlichen Bereich der Soltauer Straße sind die Bestandsgebäude mit gewerblicher Nutzung durchmischt. Die Gebäude und Strukturen weisen teilweise Leerstände auf oder sind untergenutzt. Ein Grundstück ist derzeit unbe-

baut und als Baulücke erfasst. Entlang der Lohstraße und des Birkenweges dominieren Wohngebäude. Eine eingeschossige und zweigeschossige Bauweise wechselt sich ab. Es herrschen typische Siedlungsbiotope (Lebensraumtyp „Verkehrsflächen und Siedlungen“) vor.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Soltauer Straße schließt sich ein Parkplatz der Rotenburger Werke an. Im weiteren Verlauf schließen sich Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie Wohngebäude an. Im Kreuzungsbereich zur Fuhrenstraße und Elise Averdieck Straße befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe.

Im Bereich der Lohstraße und des Birkenwegs dominiert das Wohnen. Vereinzelt sind aber hier auch nicht störende Gewerbebetriebe oder Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die Gebäude weisen keine einheitlichen Siedlungsstrukturen auf. Ein- und zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen prägen das Straßenbild. Die Bereiche nördlich des Plangebietes werden geprägt durch anliegende Straßenrandbebauung. Die Soltauer Straße hingegen öffnet sich im weiteren Verlauf nach Osten mit Grünflächen vor den jeweiligen Gebäuden.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für das Plangebiet gibt es derzeit keine verbindliche Bauleitplanung und zählt zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet ist entlang der Soltauer Straße im westlichen Bereich von Gebäuden mit Gewerbeeinheiten und nach Osten von Wohngebäuden geprägt. Die zumeist eingeschossigen Gebäude und Strukturen weisen teilweise Leerstände auf oder sind untergenutzt. Ein Grundstück ist derzeit unbebaut und als Baulücke erfasst. Entlang der Lohstraße und des Birkenweges dominieren Wohngebäude. Eine eingeschossige und zweigeschossige Bauweise wechselt sich ab.

Insgesamt entspricht der Gebäudebestand nicht mehr aktuellen städtebaulichen Erfordernissen. Einige Eigentümer haben eine Überplanung oder Bebauung ihrer Grundstücke geplant. Die Planungen fügen sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung (Innenbereich) ein, sind jedoch städtebaulich verträglich. Insbesondere in diesem Bereich der Stadt ist der Bedarf von Wohnungen gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Bau von zweigeschossigen Gebäuden. Die vorliegenden Festsetzungen orientieren sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen im östlichen und westlichen Anschluss.

Da die vorgesehene Nutzung den städtischen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Planungsziele geschaffen werden.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

4. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatSchG

4.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 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“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet die Funktion als zentrales Siedlungsgebiet zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Misch- bzw. Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Die Festlegung für Misch- bzw. Wohngebiete soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit auseichender Infrastruktur konzentriert werden. Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

4.3 Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, Teilbereich Kernstadt, von 1999 ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 120 wird die Fläche als Mischgebiet bzw. als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine gemischte Baufläche darstellt, muss er in der Planfolge gemäß § 13 a BauGB teilweise berichtigt werden. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird

die Darstellung als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche übernommen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

4.4 Wahl des Verfahrens

Am 14.08.2018 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau und am 15.08.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 120 im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und Fortentwicklung aufzustellen.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen und keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ein sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen, deren Grundflächen mitzurechnen wären, liegt nicht vor.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von Flächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 kein Ausgleich erforderlich. Zudem entspricht das Bauvorhaben auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, wie z.B. durch Nachverdichtungen in

bestehenden Siedlungsräumen. Damit finden auch die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung in ausreichendem Maße Beachtung.

5. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

5.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 120 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Das Planungskonzept sieht den Ersatz vorhandener Baustrukturen durch eine Neubebauung des Plangebiets unter Berücksichtigung des Maßstabs und der Bauweise des städtebaulichen Umfeldes vor.

Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entlang der Lohstraße und des Birkenwegs als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Soltauer Straße werden die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Mischgebietes soll insbesondere die Errichtung von Geschäfts- und Bürogebäuden, kleineren Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben in diesem zentralen Bereich der Stadt Rotenburg ermöglichen. Die genannten Vorhaben würden sich in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen und sind städtebaulich wünschenswert.

Die Industrie- und Handelskammer Stade mit ihrer Stellungnahme von 05.09.2018 sowie die Handwerkskammer Braunschweig Lüneburg Stade mit ihrer Stellungnahme vom 21.09.2018 haben mit Verweis auf einige vorhandene Betriebe empfohlen, den gesamten Planbereich als Mischgebiet festzusetzen. Die Stadt hat diese Empfehlung abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass lediglich der Bereich an der Soltauer Straße als Mischgebiet festgesetzt wird. Das städtebauliche Ziel ist in diesem zentralen innerstädtischen Bereich entlang einer Hauptstraße eine Nutzungsmischung beizubehalten und zu entwickeln. Hierzu gehören Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese sind in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Insbesondere die Nachfrage nach Geschäftshäuser und Einzelhandelsstandorte machen das vorliegende Plangebiet attraktiv.

Im näheren Umfeld befinden sich unter anderem ein Rundfunk- und Fernsehgeschäft, Sanitärgeschäft, ein Küchenstudio, ein Steinmetz, ein Friseurgeschäft und ein Fahrradladen. Die gegenüberliegende Seite auf der Soltauer Straße bietet sich für eine diesbezügliche Entwicklung ebenfalls an. Der Verweis auf die Lärmschutzproblematik wird zurückgewiesen. Hier zeigt ein Lärmgutachten Lösungen auf. Die Immissionen durch den Verkehr sind beherrschbar. Auslöser des vorliegenden Planvorhabens ist zwar

ein Wohnbauvorhaben. Die Festsetzung des Mischgebietes betrifft jedoch den gesamten Straßenzug und ist großräumig zu sehen. Die anschließenden Bebauungspläne Richtung Birkenweg und Elise-Averdieck Straße führen das Mischgebiet fort.

In einem Mischgebiet sind aber auch Wohnbauvorhaben zulässig. Von diesen gehen keine Störungen aus, die im Mischgebiet unzumutbar sind. Umgekehrt sind die oben genannten Nutzung auch nicht unzumutbar für das Wohngebäude. Im Ergebnis ist die Festsetzung des Mischgebietes städtebaulich die einzig sinnvolle Art der baulichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich bereits als gemischte Baufläche dar. Die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.

Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind aufgrund des infolge dieser Nutzungen zu erwartenden Störpotentials nicht zulässig. Weiterhin sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Durch diese Regelung sollen städtebauliche Missstände vermeiden werden, die regelmäßig mit solchen Nutzungen einhergehen. Die Stadt Rotenburg verfügt auf ihrem Stadtgebiet, insbesondere im näheren Umfeld des Plangebietes, über zahlreiche Standorte von Vergnügungsstätten, die bereits städtebauliche negativ in Erscheinung treten.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Firsthöhe in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dabei werden unter Berücksichtigung der Bebauung im engeren städtebaulichen Umfeld eine Grundflächenzahl – GRZ - von 0,4, eine Firsthöhe von 12,50 m sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze und Tiefgaragenanlagen und mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 0,80 überschritten werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Entlang der Lohstraße und des Birkenwegs orientiert sich die Baugrenze an der öffentlichen Straße und fügt sich damit in die umgebende Bebauung ein. Entlang der Soltauer Straße hält die Baugrenze einen 5 Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ein, um einen großzügigeren begrünten Straßenraum zu schaffen. Die Gebäude halten einen vergrößerten Abstand zu den Emissionsquellen des Verkehrs ein. Die Planung orientiert sich damit langfristig an dem Erscheinungsbild der Soltauer Straße im östlichen Anschluss.

Zudem werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes eine abweichende Bauweise entlang der Straßen und eine offene Bauweise im hinteren Planungsbereich festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne sowie der Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Mit den Festsetzungen werden ausreichende Spielräume für die Planungen in der Planfolge gewährleistet.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Soltauer Straße, die Lohstraße und den Birkenweg. Änderungen an der Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze, Tiefgaragenanlagen sowie der Zu- und Abfahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da diese Vorhaben städtebaulich nicht wesentlich in Erscheinung treten bzw. sich angrenzend an der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sollten.

5.5 Grünordnung und Gestaltungsvorschriften

Die Vorschriften zur Grünordnung stellen eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes sicher. Unter anderem ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten Angaben zur Höhe der Sockelbereiche sowie zu den Farben der Dacheindeckung. Mit den Festlegungen wird eine städtebaulich verträgliche Bebauung sichergestellt.

6. Immissionsschutz

6.1 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 vom Verkehr der Soltauer Straße ist das Büro T & H Ingenieure aus Bremen mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 120 soll im bisherigen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zwischen Soltauer Straße und Lohstraße/Birkenweg ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um Wohngebäude, entlang der Soltauer Straße auch Mischgebietskonforme Gebäude, zu errichten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (T & H Ingenieure, Bremen, Gutachten Nr. 18-148-GCB-01 vom 03-08.2018) und die einwirkenden Lärmimmissionen des Verkehrs der Soltauer Straße ermittelt und beurteilt.

Die detaillierte Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen zeigt, dass die geplante Errichtung der Gebäude mit den Gebietseinstufungen allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet möglich sind.

Die Planzeichnung setzt Lärmpegelbereiche II, III und IV fest. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen.

In den Lärmpegelbereichen II, III und IV müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für wohn- bzw. Büroräume einhalten. Im Lärmpegelbereich I werden die Orientierungswerte eingehalten und daher keine schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile gestellt.

In den Lärmpegelbereichen III und IV mit Fensterflächen an den Straßen zugewandten Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt. Für die weiteren Ausführungen wird auf das vorliegende Gutachten verwiesen.

6.2 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.

7. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch Gartenstrukturen. Hierbei dominieren im Wesentlichen Grasflächen mit einzelnen nicht dominanten untergeordneten Baumbeständen. Eine separate Beschreibung des Bestandes ist nicht notwendig.

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.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar

ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen ausgelöst. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) wird hingewiesen.

§ 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. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung durch geeignete Maßnahmen vom 23.06.1992 i.d.F.v. 28.08.2001 der Stadt Rotenburg (Wümme) zu versickern. Für die Versickerungsanlagen sind die entsprechend erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

8.2 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

8.3 Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine -Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

8.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

8.5 soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist sowohl die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Rotenburg (Wümme), als auch die Errichtung von Gewerbeeinheiten entlang der Soltauer Straße zur Stärkung der Nachversorgung mit Handel und Dienstleistungen.

9. Statistische Angaben

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 2,03 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,75 ha
Mischgebiet	ca. 0,71 ha
Verkehrsfläche	Ca. 0,57 ha

Rotenburg, den 05.11.2018

.....

Der Bürgermeister

Stand: 10/2018