



Stadt Rotenburg (Wümme)

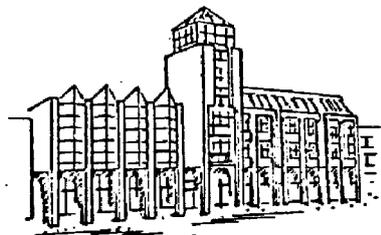
- Stadtplanungsamt -

Begründung

1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 C

- Zwischen Harburger Straße und Potsdamer 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	4
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 des Bebauungsplans Nr. 11 C liegt im nordöstlichen Bereich des zentralen Stadtgebietes von Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung dieses Plans umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha.

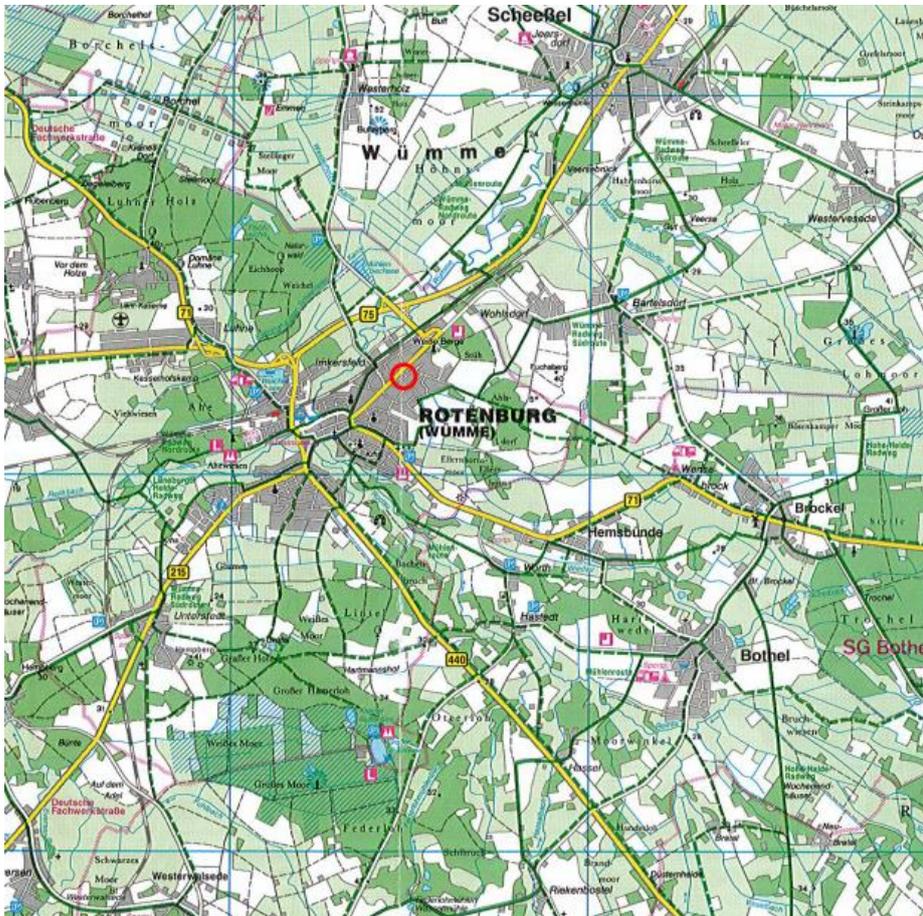


Abb.1: Übersichtplan

Das Planänderungsgebiet wird im Nordwesten durch die bereits außerhalb liegende Harburger Straße begrenzt, die als Bundesstraße 71 überörtliche Bedeutung hat. An die für den ursprünglichen Bebauungsplan ebenfalls namensgebende Potsdamer Straße reicht das Planänderungsgebiet nicht heran. Die südöstliche Grenze des Planänderungsgebietes verläuft nämlich entlang der hinteren Grenzen der an der Stichstraße der Potsdamer Straße gelegenen Flurstücke. In nordöstlicher Richtung reicht das Planänderungsgebiet bis zum Gelände des Verbrauchermarktes (E-Center), in südwestlicher Richtung bis an den Kinderspielplatz/Bolzplatz Potsdamer Straße.

Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 4, 5/1, 7/1, 8/5 und 8/6 der Flur 39 der Gemarkung Rotenburg.

Abgesehen von der angrenzenden Harburger Straße ist das Planänderungsgebiet vollständig von Flächen umgeben, für die der Bebauungsplan Nr. 11 C von 1989 unverändert seine Gültigkeit behält. Für diese Flächen setzt der Bebauungsplan verschiedene Mischgebiete sowie eine Grünfläche in Form eines öffentlichen Kinderspielplatzes fest.

2. Derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 22 m ü. NN. An der Harburger Straße befinden sich drei Gebäude, die derzeit als Einfamilienhäuser genutzt werden. Die beiden äußeren Gebäude (Nr. 56 und 60) sind eingeschossig mit Dachgeschoss. Das mittlere Gebäude (Nr. 58) ist zweigeschossig und hat ein flach geneigtes Dach. Diese drei Grundstücke sind sehr tief geschnitten. Zwei der Wohnhäuser haben große teils baufällige Anbauten. Diverse freistehende Nebengebäude wurden in den letzten Monaten abgerissen, sodass eine große Brachfläche entstanden ist.

Ein Grundstück an der Harburger Straße und ein innenliegendes Grundstück sind derzeit unbebaut und als Garten gestaltet.

Das städtebauliche Umfeld ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Entlang der Harburger Straße dominiert die gewerbliche Nutzung. Direkt an das Planänderungsgebiet grenzt stadtauswärts ein Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt und weiteren angeschlossenen Einzelhandelsbetrieben an (E-Center). Im Nachbargebäude stadteinwärts befinden sich eine Arztpraxis und ein Architektenbüro. Im umgebenden Straßenabschnitt sind ein weiterer Verbrauchermarkt, ein Autohaus, zwei Tankstellen, zwei Fahrschulen, eine Physio-Praxis, ein Frisörsalon, sowie Büros, kleinere Ladengeschäfte und Gastronomie zu finden. Dazwischen befinden sich einzelne Mehrfamilienhäuser sowie einige Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bebauung ist größtenteils zweigeschossig, teilweise aber auch eingeschossig mit Dachgeschoss.

Abseits der Harburger Straße steht das Wohnen dagegen im Vordergrund. Direkt an das Planänderungsgebiet angrenzend befinden sich im Nordosten zwei Grundstücke mit dreistöckigen Mehrfamilienhäusern. Im Südosten grenzen drei Einfamilienhäuser an. Im Süden ist ein Kinderspielplatz zu finden.

Im weiteren Umfeld schließt sich südlich und südlich-westlich ein Bereich mit Reihenhäusern an. Der Norden und Nord-Westen ist dagegen durch Geschosswohnungsbau geprägt. Auf der anderen Seite der Harburger Straße befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 11 C „Zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße“ aus dem Jahr 1989 überplant. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie im Süden als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet ist entlang der Harburger Straße mit alter Bausubstanz geprägt. Der rückwärtige Bereich wird von einer Brachfläche dominiert, zum Teil ist eine gärtnerische Nutzung vorhanden.

Insgesamt entsprechen der Gebäudebestand und die vorhandene Nutzung nicht mehr aktuellen städtebaulichen Erfordernissen. Einige Eigentümer haben eine Überplanung oder Bebauung ihrer Grundstücke geplant. Die Planungen entsprechen nicht den Fest-

setzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, 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 im westlichen Bereich. Im östlichen Bereich können eingeschossige Gebäude entstehen. Die vorliegenden Festsetzungen orientieren sich an den weiterhin rechtskräftigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 11 C im nördlichen und östlichen Anschluss.

Da die vorgesehene Nutzung den städtischen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht, sollen durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 C 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, 9, 10 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- § 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 auszeichnender 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 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 C wird die Fläche teilweise als Mischgebiet und teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daher muss der Flächennutzungsplan in der Planfolge gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Nach dieser Berichtigung wird das Planänderungsgebiet entsprechend den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

4.4 Wahl des Verfahrens

Am 12.06.2019 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau und am 19.06.2019 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 C 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 C 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 im östlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Harburger 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.

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 diese genannten Nutzungen. 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 führen das Mischgebiet fort bzw. setzen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel fest.

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 Grundflächenzahlen – GRZ - von 0,3 bis 0,5 festgesetzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand und halten einen Grenzabstand zu den benachbarten Grundstücken ein.

Zudem werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes eine abweichende Bauweise entlang der Harburger Straße und eine offene Bauweise im hinteren Planungsbereich festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne. Mit den Festsetzungen werden ausreichende Spielräume für die Planungen in der Planfolge gewährleistet.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Harburger Straße. Änderungen an der Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze 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.

Hinter liegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen an die öffentliche Verkehrsfläche der Harburger Straße anzuschließen.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 C soll entlang der Harburger Straße eine Nachverdichtung erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (T& H Ingenieure, Bremen, Gutachten Nr. 19-102-GCB-01 vom 28.05.2019). Dabei sind die verkehrlichen Geräuschemissionen der Harburger Straße zu ermitteln und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und 16. BImSchV **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, Verkehrslärmschutzverordnung, zu beurteilen. Die gewerblichen Geräuschemissionen verursacht durch das Einkaufszentrum „E-Center“ in der Harburgerstr. 68 nördlich des Plangebietes sind zu ermitteln und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, zu beurteilen.

Die Berechnungen für den Verkehrslärm ergaben, dass es durch den Straßenverkehr der Harburger Str. (B71) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und der Grenzwerte der 16. BImSchV **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Plangebiet kommen kann. Im Mischgebiet, im nordwestlichen Teil des Plangebietes, wird der Orientierungswert der DIN 18005 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** tagsüber um bis zu 4 dB überschritten. Die Berechnungen zeigen weiter, dass es im Plangebiet durch den Verkehr nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswert der DIN 18005 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** um 6 dB sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** um bis zu 2 dB kommen kann. Der Beurteilungspegel für den Gewerbelärm,

verursacht durch den Verbrauchermarkt „E-Center“, unterschreitet tagsüber die Richtwerte der TA-Lärm.

Aufgrund der Überschreitungen durch den Straßenverkehr wurden Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet, Vorgaben für die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen sowie ein Vorschlag für die textliche Festsetzung im Bebauungsplan sind in Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Berichtes dargestellt.

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

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 sind gekennzeichnet durch Brachflächen und Gartenstrukturen. Hierbei dominieren im Wesentlichen Brachflächen. Diese entstanden durch den Abriss von vorhandenen Gebäuden. 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, wildlebender Tiere

oder wildwachsender 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, wildlebende 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. 0,49 ha
Mischgebiet	ca. 0,22 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,27 ha

Rotenburg, den

.....

Der Bürgermeister

Stand: 06/2019