



Az.: 60.1

Rotenburg (Wümme), 23.09.2021

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 1 1 5 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	05.10.2021			
Verwaltungsausschuss	13.10.2021			

Bebauungsplan Nr. 124 - zwischen Am Kalandshof und Glummweg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden sowie TÖB und erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 124 – zwischen Am Kalandshof und Glummweg – sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Begründung:

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

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:

- Avacon Netz GmbH vom 12.07.2021
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH vom 20.07.2021
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 23.07.2021
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 28.07.2021
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 10.08.2021
- Gascade Gastransport GmbH vom 11.08.2021
- Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 11.08.2021
- Gascade Gastransport GmbH vom 11.08.2021

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 22.07.2021

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG

Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:

- Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum
- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise zu den externen Ausgleichsflächen werden bei deren Auswahl berücksichtigt.

Die mit dem Vorhaben verbundene Rodung von Wald und damit einhergehende Waldumwandlung wird gemäß NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung waldrechtlich kompensiert. Der erforderliche waldrechtliche Ausgleichsbedarf, gem. NWaldLG, erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 44 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg (siehe Anlage 8). Derzeit beinhaltet das Flurstück ein Intensivgrünland (GI) und weist eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha auf. Auf dem o.g. Flurstück ist auch einer Fläche von ca. 6.530 m² neu aufzuforsten. Des Weiteren soll zur freien Landschaft ein natürlicher Waldsaum geschaffen werden. Dahingehend ist auf einer Fläche von ca. 1.150 m² ein Waldrand mit heimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Aufforstung ist unter Beratung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen. Das derzeitige Grünland ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und mit der Unteren Waldbehörde abzustimmen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkünften gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen.

3. EWE NETZ GmbH vom 04.08.2021

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.08.2021

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Bergbau: Ost

Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

Nachbergbau

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Fläche des Bebauungsplans, ohne Ausgleichsfläche.

Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historisches Bergrechtsgebiete

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.

Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.

Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand vorhandener Bergbauberechtigungen und weiteren Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen. <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bewilligungen	Rotenburg-Scheeßel	Wintershall DEA Deutschland GmbH	Kohlenwasserstoffe

Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechni-

sche Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind bei Bedarf zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.08.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 09.08.2021

In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom April 2021 werden die verschiedenen Knotenpunkte zur Erschließung des o. g. Planvorhabens als auch der Verlauf im Zuge der B 215 wie folgt bewertet:

Knoten 1 (B 215 „Verdener Straße“ / Stadtstraße „Glummweg“ / Stadtstraße „Saturnstraße“) in Abschnitt 390 bei Station 2.549 im Zuge der freien Strecke der B 215 ist im Bestand mit Links- und Rechtsabbiegestreifen verkehrsgerecht ausgebaut und erreicht gem. Prüfung nach HBS eine Verkehrsqualität der Stufe D „Verkehrszustand ist noch stabil“.

Knoten 2 (B 215 „Verdener Straße“ / Stadtstraße „Am Kalandshof“) in Abschnitt 390 bei Station 3.041 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der B 215 ist im Bestand nicht ausgebaut und erreicht nach dem geplanten verkehrsgerechten Ausbau mit einem Linksabbiegestreifen gem. Prüfung nach HBS eine Verkehrsqualität der Stufe D „Verkehrszustand ist noch stabil“.

Knoten 3 (B 215 „Verdener Straße“ / Planstraße „Haupterschließung Einzelhandelsnutzungen“) in Abschnitt 390 bei Station 2.753 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen

im Zuge der B 215 ist im Bestand noch nicht vorhanden und erreicht nach dem geplanten verkehrsgerechten Ausbau mit einem Linksabbiegestreifen sowie einer Lichtsignalanlage gem. Prüfung nach HBS eine Verkehrsqualität der Stufe C „Verkehrszustand ist stabil“.

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

1. Entlang der Bundesstraße sind außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrts- grenzen der Stadt Rotenburg (Wümme) die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone im Zuge der freien Strecke der B 215 dürfen gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft der Planvorhaben bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
3. Im Hinblick eines verkehrsgerechten Ausbaus der einzelnen o. g. Knotenpunktbereiche im Zuge der B 215 und zur weiteren Abstimmung zwischen dem Landkreis Rotenburg - Untere Verkehrsbehörde-, der Polizei, 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 Begegnungsfall 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 Bundesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.
4. 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 Sicherheitsaudit der Phase 4 „Vor Verkehrsfreigabe“ und nach der ersten Betriebszeit der Phase 5 „Nach 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.
5. Vor Bauausführung der Maßnahmen im Zuge der B 215 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Leiter des regionalen Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
6. In Abgrenzung zum Bundesstraßengrundstück ist im Zuge der freien Strecke das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in dem Plan festzusetzen, sowie der Geltungsbereich „ohne Tür und Tor“ fest einzufrieden.
7. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
9. Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße 215 sind im Zuge der freien Strecke mit der hiesigen Straßenbauverwaltung - Abteilung Landschaftspflege, Tel.: 04231/9857-0- und der SM Rotenburg 04261/96263-0 abzustimmen.

Der Landkreis Rotenburg -Untere Verkehrsbehörde- und die Polizeiinspektion Rotenburg (Wümme) erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Die Verlegung der Ortsdurchfahrt in Richtung Verden ist bereits in Planung. Dahingehend sind die Anregungen zukünftig aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der OD hinfällig. Ein Hinweis wird jedoch aufgenommen, da die OD noch nicht verlegt wurde.
2. Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.
3. Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.
4. Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.
5. Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.
6. Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Art der Einfriedung zukünftiger Grundstücke bleibt den Grundstückseigentümern überlassen.
7. Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.
8. Die Anregung ist berücksichtigt.
9. Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.

7. LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 17.08.2021

Aus Sicht des Katasteramtes ergeben sich aus der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes folgende Anmerkungen:

Die in der Anlage „gelb“ gekennzeichneten Grenzen des Bebauungsplanes sind nicht hinreichend definiert. Hier können Maßketten von festgestellten Flurstücksgrenzen Abhilfe schaffen.



Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die gekennzeichneten Grenzen werden durch Maßketten im Planentwurf redaktionell ergänzt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Die Anregung wird berücksichtigt.

8. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 19.08.2021

Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wir möchten allerdings folgende Punkte anmerken:

- Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom, Gas (eine Erschließung ist noch zu klären) und Wasser für die geplanten Gewerbebetriebe bzw. zukünftigen Wohnbebauung vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.
- Der Standort der nächstliegenden bestehenden Trafostation „9 Verdener Straße“ ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite, somit ist eine Kreuzung der Bundesstraße Verdener Straße für die Versorgung mit Strom erforderlich. Die Entfernung zum „zukünftigen Lidl Marktes“, zu dieser Trafostation beträgt ca. 300 m
- Der Bereich des Kalandshofes wurde bisher von den Rotenburger Werke über eigene Kundennetze von den Rotenburger Werke versorgt.
- Für eine weitere mögliche Entwicklung des Areals bitten wir um die Sicherung einer Fläche von 4,00 m x 3,00 m (inkl. Bedienungsumrandung) im öffentlichen Bereich, für den Betrieb einer Trafostation.

Betreffend der Versorgung mit Erdgas haben die Betreiber im Zeitungsartikel vom 09.07.2021 bereits den Hinweis gegeben, dass eine Wärmeversorgung mit Erdwärme erfolgen werde. Somit ist eine Erschließung mittels Erdgas seitens der Bauherren voraussichtlich nicht angedacht und seitens der Stadtwerke nicht notwendig.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

9. BUND, Kreisgruppe Rotenburg (Wümme) vom 19.08.2021

Die BUND Kreisgruppe Rotenburg nimmt zu o. a. Vorhaben wie folgt Stellung und macht folgende Einwendungen geltend. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e. V. (Teil A)“ auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e. V.“ abgegeben. Grundlage ist der vorliegende Entwurf der Begründung.

1. Seite 6: Es sollen kulturelle Einrichtungen geschaffen werden. Es wird nicht ausgeführt, was dort geplant ist.

2. Seite 8: Im Plangebiet werden sich ca. 1.385 zusätzliche Einwohner ansiedeln. Auch unter Berücksichtigung des im Verkehrsgutachten genannten Pflegeheimes ist für den BUND nicht erkennbar, wie diese Zahl zustande kommt.

3. Seite 17: Dort steht die Aussage, dass **eine räumliche Nähe und fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt besteht**. Das trifft ganz offensichtlich nicht zu. Die Entfernung Plangebiet – Innenstadt (alte Post) beträgt ca. **2,2 km**. Bei der Planung von Nahversorgungszentren wird eine Fußläufigkeit für eine Entfernung von 600 – 800 und einen Zeitaufwand von 10 Minuten unterstellt. Die Innenstadt ist damit weit entfernt von einer fußläufigen Erreichbarkeit. (s. <https://www.standort-kommune.de>).

4. Seite 18: Im Plangebiet sollen u. a. Wohnungen entstehen. Wollen die Rotenburger Werke künftig Mietwohnungsbau betreiben, oder gibt es andere Investoren, die an der Planung ein Interesse haben?

5. Seite 19: Nach der Begründung steht die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Quartiers im Vordergrund. Daher ist vorgesehen, ein ökologisches Quartier nach KFW-40-Standard mit eigener Energieversorgung zu entwickeln. Wenn Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit Ziel der Planung sind, warum werden dann keine entsprechenden **Festsetzungen getroffen**, die das auch umsetzen.

Beispiele:

- Nahwärmeversorgung mittels **nachhaltig** betriebenem BHKW
- Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie)
- Ersatz von Primärbaustoffen durch recycelte Materialien gem. „*Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung...*“

Derartige Festsetzungen sind gem. § 9 BauGB problemlos möglich.

6. Seite 19/20: Es wird die Errichtung eines autoarmen Quartiers angestrebt. Es fehlen Aussagen, wie das erreicht werden soll.

7. Die im Zentrum des Plangebietes gelegene Parkanlage ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung lässt eine „Betonwüste“ zu. Warum wird nicht die Verwendung von Rasengittersteinen vorgeschrieben?

8. Seite 24: Es ist von einer Zufahrt direkt von einer „Kreisstraße“ die Rede. Es muss „Bundesstraße“ heißen.

9. Nach dem artenschutzrechtlichen Gutachten sollen als Ausgleich für den Quartiersraumverlust durch Baum und Gebäudeentnahmen mindestens 20 künstliche Höhlenquartiere für Fleder-

mäuse und 20 künstliche Nisthöhlen für Kleinvögel angebracht werden. **Diese Forderung ist in den B-Plan zu übernehmen, damit sie rechtskräftig wird.**

10. Zur Förderung von Insekten ist vorzuschreiben, dass bei evtl. anzulegenden Beeten usw. ausschließlich insektenfreundlichen Pflanzen verwendet werden dürfen. Wir verweisen auf das „Aktionsprogramm Insektenvielfalt Niedersachsen“ als einem wesentlichen Bestandteil der Vereinbarungen zum Nds. Weg.

11. Der Bebauungsplan leidet unter einem grundsätzlichen Mangel. Die Klimaschutznovelle 2011 zum BauGB schreibt vor, dass Maßnahmen gegen den Klimawandel **Planungsziele** der Stadtentwicklung sind. **So heißt es in § 1a Abs. 5 BauGB:**

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Der Weltklimarat IPCC hat erst vor kurzem auf die dramatische Situation des Klimas hingewiesen. Der BUND hätte daher erwartet, dass die Stadtverwaltung in diesem Bebauungsplan alle rechtlich zulässigen Maßnahmen festschreibt, die dem Klimawandel entgegen wirken. **Derartige Maßnahmen sind nicht zu finden.**

Auch hat **die gesetzlich vorgeschriebene Abwägung** zwischen Maßnahmen zum Klimaschutz und anderen Belangen **nicht stattgefunden**. Der Stadtverwaltung dürften die Folgen bekannt sein: eine fehlerhafte Abwägung führt bei einer Klage zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Um Spekulationen vorzubeugen, sind in der Begründung keine möglichen kulturellen Einrichtungen genannt, da vorab die Planungssicherheit bestehen muss, um Gespräche und weitergehende Konzepte zu entwickeln. Vorgenannt ist das Ziel jedoch das Quartier mit kulturellen Einrichtungen zu beleben. Daher wird zu diesem Zeitpunkt auf weitergehende Details verzichtet.
2. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines gesamtheitlichen städtebaulichen Konzepts für das Areal am Kalandshof mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten entwickelt, in dem bereits mögliche Gebäudetypen mit entsprechenden Wohneinheiten berücksichtigt wurden. Unter dieser Voraussetzung kann bereits eine erste Einschätzung des Einwohnerzuwachses in diesem Gebiet getroffen werden.
3. Die Aussage auf der Seite 17 der Begründung bezieht sich neben der fußläufigen Erreichbarkeit auch auf die räumliche Nähe des Plangebietes zu infrastrukturellen Einrichtungen. Mit einem Fußweg von ca. 15 Minuten ist das Rathaus in der Innenstadt zu erreichen. Im Rahmen der Prüfung, ob das Planvorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung erfüllen kann, wurde unter Einbezug der neuen Wegführung der fußläufige Einzugsbereich gemäß 10-Minuten-Gehzeit (rd. 1000 Meter) ermittelt. Ergänzend hierzu wurde das projektierte zusätzliche Einwohnerpotenzial sowie die erweiterten funktionalen Einzugsbereiche der zugehörigen Wohngebietslagen berücksichtigt. Die Prüfung hat zum Ergebnis, dass das Vorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümwaren erfüllt.
4. Die Rotenburger Werke möchten den Kalandshof öffnen. Dazu gehören auch die Veräußerung von Grundstücken und die Bebauung durch Investoren. Damit soll eine Durchmischung des Quartiers erzielt werden. Eine mögliche Bebauung durch Investoren betrifft die Durchführung der Planung. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.
5. Die Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die Anforderungen von potenziellen Eigentümern und Mietern nach geringen Nebenkosten stark gestiegen sind, sodass intelligente, nachhaltige und energieeffiziente Baukörper Voraussetzung für eine Vermarktung sind. Des Weiteren werden durch Fördermaßnahmen weitere Ansätze zum ökologischen

- Bauen angeboten. Die Stadt muss daher keine weitergehenden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes treffen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.
6. Mit der minimalen Anbindung des Quartiers über 2 Zugangsstraßen von der Bundesstraße sowie an den Zugangsstraßen direkt anliegenden Stellplätze bleibt der Verkehr an den Haupteinfahrachsen. Somit bleibt das Zentrum des Kalandshofes auch in Zukunft weitestgehend autofrei. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.
 7. Die Festsetzung einer Parkanlage bezieht sich auf eine Grünfläche auf der Freizeitaktivitäten, Veranstaltungen, Spielplätze etc. erfolgen können. Es handelt sich hierbei nicht um einen Parkplatz für Autos, sodass die Befürchtung einer Versiegelung des Areals nicht besteht bzw. auch nicht zulässig ist. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
 8. Die Anregung wird redaktionell ergänzt.
 9. Die Forderung ist bereits unter Hinweise „Punkt 5. Belange des Artenschutzes“ in den B-Plan aufgenommen worden. Die Anregung ist berücksichtigt.
 10. Freianlagen zu den geplanten Gebäuden sollen in der Verantwortlichkeit der Eigentümer bleiben. Die Stadt möchte die Eigentümer in Ihrer Ausführung der Pflanzungen etc. nicht einschränken und trifft daher keine weitergehenden Regelungen zu Anpflanzungen der Außenanlagen.
 11. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein im Innenbereich gelegenes und bereits bebautes Gebiet neu strukturiert und nachverdichtet. Auf die Inanspruchnahme von in den Außenbereich hineinragenden Flächen wird auch im Hinblick auf den Klimaschutz verzichtet. Einer maximalen Versiegelung im Urbanen Gebiet wird mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4 bzw. 0,6 entgegengewirkt. Somit bleibt ein weiter Teil als offene Vegetationsfläche erhalten. Um das Gebiet effizient zu nutzen, wird der Bau von mehrgeschossigen Bauten ermöglicht, welcher sich in diesem Bereich städtebaulich einfügt. Durch die zusätzliche Festsetzung des Erhalts von Einzelbäumen, einer Grünfläche im Zentrum des Gebietes sowie der Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzflächen wird dem Klimaschutz ebenfalls entsprochen. In der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.3 werden darüber hinaus Anlagen zur Solarenergienutzung explizit zugelassen.

10. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 20.08.2021

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

1. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 02.07.2021, erstellt von T&H Ingenieure, ist ersichtlich, dass die vom Gewerbe ausgehenden Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm für urbane Gebiete eingehalten werden.

Der Immissionsrichtwert nach der DIN 18005-1 wird durch den Verkehrslärm teilweise überschritten, ebenso teilweise nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Hier werden passive Schallschutzmaßnahmen durch den Gutachter gefordert. Dieses ist, sofern technisch und planerisch umsetzbar, umzusetzen. In der textlichen Festsetzung ist unter 6.2 das Wort „sollten“ durch „dürfen“ zu ändern.

2. Regionalplanerische Stellungnahme

Mit der vorgesehenen Planung soll u.a. eine Fläche für die Nahversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die Nahversorgung umfasst einen großflächigen LIDL Markt sowie einen Drogeriemarkt. Bei den Sortimenten handelt es sich um zentrenrelevante Sortimente. Entsprechende Einzelhandelsgroßprojekte sind gem. dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eines zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Diese Fläche liegt außerhalb des im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) festgelegten zentralen Siedlungsgebietes. Da somit die Ziele der Raumordnung nicht eingehalten werden, kann an diesem Standort lediglich eine „nicht raumbedeutsame wohnortbezogene Nahversorgung“ ermöglicht werden. Der „wohnortbezogenen Nahversorgung“ dienende Betriebe sind Betriebe, die ausschließlich kleinräumig wirken und deshalb keine Raumbedeutsamkeit erlangen. Wegen ihrer engen räum-

lichen Auswirkungen sind solche Vorhaben nicht in der Lage, als „Standortkonkurrenten“ zur Ausdünnung des Versorgungsnetzes beizutragen. Deshalb kann ihre Verkaufsfläche auch mehr als 800 m² betragen. Zwingend einzuhaltende Voraussetzungen dieser Betriebe sind, dass ihr Sortiment zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten besteht und mehr als 50 % ihres Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammen. Der fußläufige Einzugsbereich begrenzt sich auf einer maximalen Gehzeit von 10 Minuten bzw. einem max. 1.000-Meter-Radius. In dem beigefügten CIMA-Gutachten wird der zuvor genannte Einzugsbereich um einen „funktionalen Einzugsbereich Ost und West“ erweitert. Darüber hinaus wird in dem Gutachten ein Bereich „von projektierten Wohnungen auf dem ehem. Gelände eines Baustoffhandels (rd. 300 Einwohner)“ einbezogen, welcher laut Begründung einer anderen Planung nicht zur Verfügung steht. Das Gutachten ist dahingehend anzupassen und zu korrigieren, dass die Kaufkraft lediglich auf den fußläufigen Einzugsbereich zu konzentrieren ist.

Weiterhin trifft das Gutachten Aussagen zu möglichen Umsatzumverteilungen durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, die zu Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich führen. Diese liegen über den im LROP genannten Schwellenwerten von 10 %. Damit wäre das Beeinträchtigungsverbot nicht eingehalten und hätte gravierende Auswirkungen auf den Drogeriemarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aus Sicht der Raumordnung bestehen daher Bedenken gegen die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am geplanten Standort. Eine Umsiedlung und moderate Erweiterung des LIDL-Marktes wäre raumordnerisch verträglich, wenn die Nachbelegung des aktuellen Standortes mit einem Lebensmittel ausgeschlossen wird.“

3. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Keine Bedenken.

4. Abfallwirtschaft

Der östliche Bereich des Plangebietes wird über die Straße „Am Kalandshof“ erschlossen. Zur Abholung der Abfälle sind die Behälter an dieser Straße bereit zu stellen. Hierfür ist an der Straße „Am Kalandshof“ eine ausreichend große Stellfläche so auszuweisen, dass diese nicht zugeparkt werden kann. Die Abfallsammelstelle muss für Abfälle jeglicher Art (auch Sperrmüll) ausgelegt sein.

Bei den zu erwartenden Wohneinheiten ist eine Fläche für eine ausreichende Anzahl einzelner Abfallbehälter (in der Anzahl der Wohneinheiten) oder mindestens ein Großbehälter einer Abfallfraktion erforderlich. Die Fläche muss außerdem ausreichen, dass dort zeitgleich mind. 16 m³ Sperrmüll und mind. 4 Elektrogroßgeräte bereitgestellt werden können. Im Bebauungsplan ist auszuweisen, wo diese Fläche realisiert werden soll.

Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

Der südliche Bereich soll über eine neue Planstraße erschlossen werden. Am Ende dieser Planstraße ist keine Wendeanlage vorgesehen. Das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen soll durch das Befahren der Parkplatzfläche innerhalb des Sondergebietes SO „Einzelhandel“ vermieden werden.

Grds. dürfen private Grundstücke von den Müllfahrzeugen (auch zum Wenden) nicht befahren werden. Die Abfallentsorgung darf nur im befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum stattfinden. Der Grundstückseigentümer muss sich nachweislich bereit erklären, dass einen Teil seines Grundstückes dem öffentlichem Verkehrsraum gewidmet wird. Dieser Teil des Grundstückes muss so ausreichend bemessen sein, dass ein Müllfahrzeug ohne Zurücksetzen wenden kann. Ist dies nicht zu realisieren, kann dieser Planung seitens der Abfallwirtschaft nicht zugestimmt werden.

Weiterhin ist an der Planstraße eine ausreichend große Stellfläche so auszuweisen, dass diese nicht zugeparkt werden kann. Die Abfallsammelstelle muss für Abfälle jeglicher Art (auch Sperrmüll) ausgelegt sein.

Bei den zu erwartenden Wohneinheiten ist eine Fläche für eine ausreichende Anzahl einzelner Abfallbehälter (in der Anzahl der Wohneinheiten) oder mindestens ein Großbehälter einer Ab-

fallfraktion erforderlich. Die Fläche muss außerdem ausreichen, dass dort zeitgleich mind. 16 m³ Sperrmüll und mind. 4 Elektrogroßgeräte bereitgestellt werden können. Im Bebauungsplan ist auszuweisen, wo diese Fläche realisiert werden soll. Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

5. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

6. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken, dem Vorhaben wird **nicht** zugestimmt. Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind ungenügend.

Gemäß Kapitel 4 der Begründung zum Bebauungsplan soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich durch Versickerung beseitigt werden.

Auf welche Art- und Weise das auf den öffentlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, ist gar nicht beschrieben.

Ein Bodengutachten als Nachweis die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde nicht vorgelegt.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist mir anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen, dass eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 möglich ist.

Sind die Voraussetzungen für eine Versickerung nachweislich erfüllt, bedarf die Versickerung innerhalb des Plangebietes einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Änderung des Bebauungsplans bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

7. Naturschutzfachliche Stellungnahme

1. Aus naturschutzfachlicher Sicht spricht insb. der zu überplanende Eichenwald sowie die private Parkanlage mit Altbäumen mitsamt dem potentiell zu erwartenden Tierartenspektrum div. Artengruppen im Sinne der Allgemeinen UVP-Vorprüfung gegen die Verwendung des Planungsinstruments nach §13a BauGB.

Der Waldbestand übt eine herausragende Schutzfunktion i.S. §8 Abs. 3 Ziffer 2a) NWaldLG aus. Dazu gehört speziell in diesem Fall:

aa) erhebliche Bedeutung der Waldfläche für das Klima, den Wasserhaushalt, den Erosionsschutz oder die Bodenfruchtbarkeit der Umgebung,

bb) erhebliche Bedeutung der Waldfläche für den Schutz einer Siedlung oder eines öffentlichen Aufgaben dienenden Grundstücks vor Lärm, Immissionen oder Witterungseinflüssen,

ee) erhebliche Bedeutung der Waldfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich Arten- und Biotopschutz (entgegen der Behauptung in der Begründung sehr hoch!)

Auch die Erholungsfunktion ist betroffen, denn dazu gehört nicht das Betreten, sondern auch das Wahrnehmen von Wald durch das menschliche Auge ist ein ganz bedeutender Faktor.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist ein normales Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen. Die – sehr kurz abgehandelte – Bewertung des Schutzguts Tiere und Pflanzen in der Vorprüfung (eine viertel Seite, im Gegensatz zu anderthalb Seiten bzgl. Schutzgut Mensch) ist nicht nachvollziehbar, insbesondere im Hinblick auf die sehr hohe Bedeutung des Eichenwaldes als Lebensraum für Waldbewohnende Tierarten.

2. Das NATURA 2000-Gebiet bzw. Naturschutzgebiet „Wümme“ ist von Plangebiet nur 130m (!) entfernt. Die kategorische Verneinung einer Betroffenheit in der UVP-Vorprüfung ohne nähere Erläuterungen ist daher m.E. nicht nachvollziehbar. Auch dieser Aspekt spricht gegen eine vereinfachte Planung nach §13a. Das nächste in meinem Verzeichnis geführte gesetzlich geschützte Biotop liegt 200m von der Westgrenze des Plangebiets nach Süden.
3. Im Übrigen ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Dies ergibt sich aus §13a Abs. 2 Ziffer 4 „*gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 **Nummer 1** [aber eben nicht hier, wo wir in Satz 2 Nummer 2 sind!] Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*“ Das Ergebnis der UVP-Vorprüfung, das ich im Übrigen ohnehin anzweifle, s.o., ist dafür unbeachtlich, da es sich um eine ganz andere Rechtsmaterie handelt. Die Rechtsauffassung in der Begründung S. 32 ist insofern falsch.
4. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist ein Erhalt des Bodensauren Eichenmischwalds wünschenswert.
5. Der Bestand an Höhlen- und Horstbäumen lt. Artenschutzgutachten scheint nicht mit den ansonsten natürlich zu begrüßenden zeichnerischen Festsetzungen von Einzelbäumen übereinzustimmen. Insofern ist zu hinterfragen, inwieweit zumutbare Alternativen im Sinne des Artenschutzrechts ausgeschöpft wurden. Das vorgesehene „Kästen-Aufhängen“ erscheint keine adäquate Maßnahme, da so etwas nur bei gleichzeitig vorhandenen Habitatstrukturen funktioniert, die die Nahrung (Insekten u.ä.) bereitstellen und durch die Beplanung verschwinden werden, und im Übrigen auch fachlich gepflegt werden müssten.
6. Der zeichnerisch und textlich festgesetzte Schutz von Einzelbäumen erfordert einen Baumbestandsplan, so dass man die Bäume auch in der Zukunft sicher identifizieren kann.
7. Die Fläche für die Ersatzaufforstung liegt im Landschaftsschutzgebiet ROW-131 „Grafeles Holz“. Laut Schutzverordnung § 5 ist es ohne Genehmigung der Naturschutzbehörde verboten, Grünlandflächen aufzuforsten. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Charakter des Gebietes durch die Maßnahme nicht verändert wird, der Naturgenuss nicht erheblich beeinträchtigt wird oder der besondere Schutzzweck nicht entgegensteht oder die zu erwartenden Nachteile durch Nebenbestimmungen vermindert oder ausgeglichen werden können. Ob diese Bedingungen zutreffen, muss erst von mir im Rahmen eines Verfahrens geprüft werden.

Anmerkung des Straßenverkehrsamtes:

„Der Radweg muss auf die Nordseite verlegt werden“ für die Machbarkeit einer neuen Planstraße wird vom Verkehrsamt als kritisch angesehen. Dies würde bedeuten, dass der Radverkehr in Gegenrichtung laufen müsste, was innerorts grundsätzlich nicht vorgesehen ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Die Festsetzung wird redaktionell korrigiert. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht
2. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der im Gutachten ausgewiesene „erweiterte funktionale Einzugsbereich“ gibt lediglich nachrichtlich und aus Transparenzgründen wieder, dass auch aus den Wohngebieten, die über der im LROP definierten fußläufigen Distanz von max. 1000 m, aber in räumlicher und funktionaler Nähe liegen, wesentliche

Umsatzanteile des Planvorhabens stammen. Hierdurch wird dokumentiert, welcher Umsatzanteil aus den anschließenden Gebieten zu erwarten ist. Maßgeblich für die Beurteilung, ob das Planvorhaben als wohnortbezogener Nahversorgungsstandort zu werten ist, ist diese Aufführung nicht. Mit 60 % (Nahrungs- und Genussmittel) und 53 (Drogerie- und Parfümeriewaren) wird der überwiegende Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielt. Eine Anpassung des Gutachtens ist daher an dieser Stelle nicht vorzunehmen.

Die im Gutachten ermittelte, zu erwartende Umsatzumverteilungsquote von 13,3 % (Worst-Case-Szenario) liegt im eher niedrighschwelligem abwägungsrelevanten Bereich. Dieser umfasst einen Umsatzumverteilungsquotenbereich von ca. 10-20 %. Zwar sind durchaus spürbare Umsatzumverteilungseffekte auf die Drogeriebetriebe in der Rotenburger Innenstadt zu erwarten; hieraus resultierende städtebaulich negative Effekte, die sich in Betriebsschließungen und dem Verlust der Versorgungsfunktion in diesem Segment äußern würden, können allerdings als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Dies wird im Gutachten (S. 32) bereits erwähnt: „Die Umsatzumverteilung liegt rein rechnerisch im abwägungsrelevanten Bereich, aufgrund der bestehenden Marktlage als einzigem Drogeriemarkt in der Innenstadt und einer daraus resultierenden guten Marktposition ist allerdings eher nicht mit schädigenden Wirkungen im Zentrum zu rechnen.“

Aufgrund der gutachterlichen Bewertung und der als gering eingestuften Auswirkungen auf den ansässigen Drogeriemarkt in der Innenstadt, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Verdener Straße aus.

3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes wodurch ausreichende Erkenntnisse zur Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers bestehen. Die geforderten Nachweise und Anträge werden zu gegebener Zeit bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Dazu zählt neben den erforderlichen Anträgen auch ein Bodengutachten. Für den Bebauungsplan sind jedoch keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich, da verschiedene technische Möglichkeiten einer Rückhaltung oder Versickerung bestehen, sodass eine Durchführbarkeit des Bebauungsplanes gewährleistet ist. Die Anregungen sind bei Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz wird bereits berücksichtigt.

7. Naturschutz

1. Die Waldfunktionen wurden ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt und ein entsprechender Ausgleich von der Waldbehörde und den Landesforsten ermittelt. Wie der Begründung zu entnehmen ist, hat sich die Stadt an diesem Standort im Rahmen der städtebaulichen Abwägung für die Erweiterung des Siedlungsbereiches ausgesprochen. Die Textlänge zum Umgang mit den einzelnen Schutzgütern ist nicht ausschlaggebend für die Anwendung der Verfahrensart noch über die Wertschätzung des Schutzgutes. Die Stadt ist in der Begründung sowie in der UVP-Vorprüfung eingängig auf die Schutzgüter eingegangen und hat diese in ausreichendem Maße berücksichtigt. Zudem kann dem Wald eine erhebliche Bedeutung nicht zugeteilt werden. Der Wald ist von einer relativ hohen Nutzungs- bzw. Pflegeintensität geprägt. Mehrheitlich erwiesen sich die untersuchten Bäume auch aufgrund der Pflegeschnitte u.a. zur Verkehrssicherung als vital und ohne auffällige Schadstellen, wie Spechtschlag, Astausfaltungen oder Blitzspalten. Des Weiteren konnten nur wenige Höhlenbäume nachgewiesen werden. Demnach kann dem Wald eine hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz nicht zugeordnet werden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
2. Zwischen dem FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ bzw. Naturschutzgebiet Nr. 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“, welche ca. 120 m entfernt zum Plangebiet liegen, sind als Puffer die bebauten Plangebiete der

rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 52 „Östlich Gut Gothard“ und Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“ vorhanden. Beide Gebiete beinhalten Wohnbebauungen und Straßenverkehrsflächen. Zudem ist die Bundesstraße 215 dem Plangebiet vorgelegt. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 124 sind die Errichtung von Wohngebäuden, baulichen Anlagen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Versorgungsbetriebe (Lebensmittel und Drogerie) vorgesehen. Aus diesen zulässigen Nutzungen lassen sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgebiete ableiten. Eine gesonderte FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich. Die Ausführungen in der allgemeinen UVP-Vorprüfung zu den Schutzgebieten und dem gesetzlich geschützten Biotop werden ergänzt.

3. Die Anregung wird berücksichtigt und die Eingriffsregelung ist anzuwenden.
4. Die Stadt Rotenburg hat sich im Rahmen der städtebaulichen Abwägung für die Erweiterung des Siedlungsbereiches an diesem Standort ausgesprochen. Dahingehend kann der Wald nicht erhalten bleiben. Mit diesem Bebauungsplan können jedoch die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich des Stadtgebietes reduziert werden und der hohen Nachfrage nach Wohnraum im zentralen Siedlungsbereich nachgekommen werden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.
5. Die beiden festgestellten Horstbäume im Plangebiet befinden sich unter den zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen. Die weiteren nachgewiesenen 5 Bäume mit Astausfaltungen sowie Höhlenbildung können aufgrund der gewollten Erweiterung des Siedlungsbereiches nicht erhalten werden. Mit dem Erhalt von weiteren Bäumen im Plangebiet, die bei entsprechender Astausfaltung und Höhlenbildung natürliche Lebensräume beinhalten, wird die Möglichkeit von Ausweichlebensräumen im direkten Umfeld des Baugeschehens aufrecht gehalten. Zudem werden die neu anzupflanzenden Bäume im Sondergebiet sowie in den Stellplatzflächen zukünftig weitere natürliche Lebensstätten für die potentiell vorkommenden Arten beinhalten. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Bäume als Brutplatz angenommen werden, sollen die entstehenden Quartierraumverluste durch das Aufhängen von künstlichen Nisthilfen kompensiert werden. Von den potentiell vorkommenden Arten im Plangebiet wird die Annahme von Nisthilfen als hoch angesehen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
6. Die Anregung wird berücksichtigt und ein Baumbestandsplan der zu erhaltenden Bäume wird als Anlage der Begründung beigefügt.
7. Die Eignung der Ersatzaufforstung wurde im Vorwege mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde abgestimmt. Dahingehend geht die Stadt Rotenburg nicht davon aus, dass sich an diese Tatsache etwas verändert hat. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Straßenverkehrsamt

Die Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße ist insgesamt ausreichend bemessen, sodass der beiderseits vorhandene Fahrradverkehr weiterhin möglich ist. Die verkehrliche Betrachtung und Ausgestaltung der Planstraßen obliegt der Stadt und wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes mit den Verkehrsplanern der Stadt abgestimmt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

12. Industrie- und Handelskammer Stade vom 30.08.2021

Vielen Dank für die Beteiligung am obigen Planverfahren, mit dem unter anderem die Verlagerung und Erweiterung des LIDL Marktes an den Kalandshof ermöglicht werden soll. Die Beurteilung durch die IHK kann zur Klärung beitragen, ob das Vorhaben städtebaulich verträglich ist und den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entspricht. Dazu habe ich folgende Hinweise vorzutragen:

Grundsätzlich ist die Ansiedlung eines Nahversorgers an diesem Standort geboten, um im Sinne von gleichwertigen Lebensverhältnissen die fußläufige Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs in diesem Teil der Stadt zu optimieren.

Auch wenn Rotenburg bereits gut im periodischen Bedarf ausgestattet ist (siehe unsere Berechnung in der Anlage), so wird die Erweiterung um 160 qm zu keinen schädlichen Auswirkungen an anderer Stelle führen. Dahingehend stimme ich den Aussagen in der vorgelegten Verträglichkeitsanalyse zu. Auch sind grundsätzlich die Kriterien gegeben, dass an diesem Standort die LROP-Ausnahme eines „wohnortnahen Nahversorgers“ greifen könnte.

Allerdings müsste das Gutachten dahingehend nachgebessert werden – insbesondere bzgl. der Herleitung der 50%igen Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Bereich. Derzeit findet sich im Gutachten sogar noch die Aussage, dass der neu geplante Standort auf Autokunden orientiert sei. Das ist nicht im Sinne der o.e. Ausnahme.

Zudem erschließt sich der im Gutachten „erweiterte funktionale Einzugsbereich“ nicht. Das LROP gibt für die Ausnahmeregelung der wohnortbezogenen Nahversorgung alleinig die fußläufige Distanz von 10 Minuten oder max. 1000 m als Bewertungsmaßstab vor. Ausschließlich auf dieser Grundlage darf die Kaufkraft ermittelt werden. Die Ausführungen und Karte ab S. 35 im Gutachten wären entsprechend zu korrigieren, die Berechnungen neu aufzustellen.

Das in Begründung und Gutachten vielfach zitierte Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 kann man mangels Aktualität nicht als Beurteilungsgrundlage verwenden. Auch die Ausführungen zum noch verfügbaren „Expansionsrahmen“ auf Basis des alten EHK dürften inzwischen überholt sein. Unsere Berechnung aus 2020 lässt jedenfalls keinen Spielraum für weitere Verkaufsflächenerweiterungen ableiten. Die Begründung sollte entsprechend angepasst werden.

Bedenken habe ich gegen die Ansiedlung des Drogeriemarktes. Denn: Auswirkungen durch die geplante Neuansiedlung auf den ZVB Innenstadt kann auch das Gutachten nicht plausibel ausschließen. Mit einer Umsatzumverteilung von über 13% würde der im Zentrum ansässige Rossmann deutliche Einbußen hinnehmen müssen, die im „worst case“ einen Abgang des einzigen Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich und damit Leerstand nach sich ziehen würden. Aus der Planung könnten also schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt resultieren. Das Gutachten geht auf diesen worst case nicht bzw. nur rudimentär ein.

Der Verlagerung und Erweiterung des Lidl kann die IHK Stade daher nur unter folgenden Maßgaben zustimmen:

- Perspektivisch darf sich hier kein autokundenorientierter Verbundstandort entwickeln, der den eigentlichen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt schwächen würde.
- Aus diesem Grund wäre die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an dieser Stelle raumordnerisch und städtebaulich nicht verträglich. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Rotenburg grundsätzlich im nahversorgungsrelevanten Bereich bereits gut ausgelastet ist.
- Das Verträglichkeitsgutachten muss im Hinblick auf die o.e. Punkte überarbeitet werden.
- Das kommunale Einzelhandelskonzept sollte fortgeschrieben werden.
- Das RROP des Landkreises sollte den Bereich im Rahmen der nächsten Fortschreibung dem zentralen Siedlungsgebiet zuordnen.

Weiterhin bitte ich die die textlichen Festsetzungen für das angrenzende MU dahingehend zu ändern, dass großflächige Einzelhandelsansiedlungen ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Planentwurf (Festsetzung Nr. 1) sind im MU Einzelhandelsbetriebe noch pauschal zulässig.

Ich bitte um weitere Beteiligung und Mitteilung des Abwägungsergebnisses. Für Ihre Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Dem Vorhabenstandort wird zwar eine gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr bescheinigt, gleichzeitig besteht durch die Einbettung in bestehende sowie geplante Wohngebiete eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Die Planungen sehen entsprechend eindeutig keinen autokundenschaftsorientierten Einzelhandelsstandort vor. Vielmehr wird der überwiegende Umsatzanteil aus dem näheren Umfeld generiert.

Der im Gutachten ausgewiesene „erweiterte funktionale Einzugsbereich“ gibt lediglich nachrichtlich und aus Transparenzgründen wieder, dass auch aus den Wohngebieten, die über der im LROP definierten fußläufigen Distanz von max. 1000 m, aber in räumlicher und funktionaler Nähe liegen, wesentliche Umsatzanteile des Planvorhabens stammen. Hierdurch wird dokumentiert, welcher Umsatzanteil aus den anschließenden Gebieten zu erwarten ist. Maßgeblich für die Beurteilung, ob das Planvorhaben als wohnortbezogener Nahversorgungsstandort zu werten ist, ist diese Aufführung nicht. Mit 60 % (Nahrungs- und Genussmittel) und 53 (Drogerie- und Parfümeriewaren) wird der überwiegende Umsatzanteil aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielt. Dies ist auf den S. 37-38 dokumentiert. Eine Anpassung des Gutachtens ist daher an dieser Stelle nicht vorzunehmen. Zur Klarstellung wird die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.

Die fehlende Aktualität des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird auch im Gutachten thematisiert: „Die cima empfiehlt, das Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg von 2010 zu aktualisieren.“ Daher wurde der im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes ermittelte Expansionsrahmen im Gutachten auch eher als Orientierungsrahmen betrachtet. In den vergangenen Jahren sind die Kundschafts- und Flächenansprüche von modernen Lebensmittelbetrieben deutlich gestiegen.

Die beigefügte Berechnung aus 2020 liefert keine belastbaren Hinweise zur Klärung, in welchem Maße Entwicklungspotenziale im Lebensmitteleinzelhandel bestehen und lässt insbesondere keinerlei Hinweise auf ein abschließendes Urteil zu einem (fehlenden) Entwicklungsspielraum erkennen. Das Planvorhaben sieht vor, dass ein bestehender Lebensmittelbetrieb im Zuge einer Verlagerung erweitert würde und damit aktuellen Marktanforderungen entsprechen könnte. Somit tritt kein neuer Nahversorgungsbetrieb hinzu, die Wettbewerbsstruktur bleibt grundsätzlich bestehen. Das sich mit dem Planvorhaben im Detail auseinandersetzen Gutachten weist keine nennenswerten Umsatzumverteilungswirkungen im Lebensmitteleinzelhandel aus.

Zu den zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten führt das Gutachten auf S. 30f detailliert und wie folgt aus:

„Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg wird im vorhabenrelevanten Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren bei einem absoluten Verdrängungsumsatz von 0,58 Mio. € eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 13,3 % erreicht. Vormalig waren mit den Anbietern ROSSMANN und DM zwei Drogeriemärkte im Zentrum angesiedelt. Durch die Schließung des DM-Marktes hat der ROSSMANN-Markt eine Marktstärkung erfahren und agiert nun als einziger Drogeriemarkt in der Innenstadt. Der ROSSMANN-Standort ist im Vergleich zum Planvorhaben weniger autokundenorientiert und ohne ein eigenes Parkplatzangebot aufgestellt. Zudem ist der Anbieter eher auf Mitnahmeinkäufe der Innenstadtkunden ausgerichtet und profitiert durch bestehende Agglomerationseffekte. Das Planvorhaben wird dennoch Auswirkungen auf diesen Anbieter entfalten. Die Umsatzumverteilung liegt rein rechnerisch im abwägungsrelevanten Bereich, aufgrund der bestehenden Marktlage ist allerdings eher nicht mit schädigenden Wirkungen im Zentrum zu rechnen. Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.“

Die im Gutachten ermittelte, zu erwartende Umsatzumverteilungsquote von 13,3 % (Worst-Case-Szenario) liegt im eher niedrigschwelligen abwägungsrelevanten Bereich. Dieser umfasst einen Umsatzumverteilungsquotenbereich von ca. 10-20 %. Zwar sind durchaus spürbare Umsatzumverteilungseffekte auf die Drogeriebetriebe in der Rotenburger Innenstadt zu erwarten; hieraus resultierende städtebaulich negative Effekte, die sich in Betriebsschließungen und dem Verlust der Versorgungsfunktion in diesem Segment äußern würden, können allerdings als unwahrscheinlich eingestuft werden. Die Begründung wird um eine nähere Erläuterung zum Umsatzumverteilungsquotenbereich und dem entsprechenden Abwägungsrahmen redaktionell ergänzt. Aufgrund der gutachterlichen Bewertung und der als gering eingestuften Auswirkungen bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Standortverlagerung des LIDL-Marktes an der Verdener Straße aus.

Die Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird

nicht berücksichtigt. Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO) und kommen somit in urbanen Gebieten nicht in Betracht. Ausnahmen bestehen dann, wenn gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung ist somit nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

13. Anwohner*innen des Wohngebietes Eichenweg/Polluxstraße/Verdener Straße vom 10.08.2021

Nach der Bekanntmachung zur Quartiersentwicklung Rotenburg – Am Kalandshof - Bebauungsplan Nr. 14 haben wir Anwohnerinnen und Anwohner des Wohngebietes Eichenweg/Polluxstraße/Verdener Straße uns intensiv mit den Bauplänen und Anhängen beschäftigt.

Wir begrüßen die Überlegungen, ein gemischt genutztes und inklusives Quartier in zentraler Lage zu schaffen und dafür das Gebiet Kalandshof auszuwählen. Dennoch sind wir mit vielen bereits ausgearbeiteten Vorschlägen nicht einverstanden und wünschen uns diesbezüglich mehr Information bzw. ein Überdenken der Entscheidungen.

Vorrangig stört uns dabei die enge Bebauung in erster Reihe an der Verdener Straße mit entsprechend geplanter Firsthöhe von 16,5m bis 18,5m. **Dies würde eine Bebauung mit bis zu sechs Geschossen erlauben, da die Geschosszahl im vorliegenden Bauantrag nicht begrenzt wurde.**

Jeder Rotenburgerin/jedem Rotenburger sollte damit klar sein, dass sich die Einfahrtsstraße von Richtung Verden kommend stark verändert und nicht mehr den Charakter einer einladenden Straßenführung besitzt.

Durch die geplante Ansiedlung der Märkte Lidl, DM, einer Fahrradwerkstatt und mit der Möglichkeit der Erschließung weiterer Geschäfte, wandelt sich ein Wohngebiet weiter in ein Gewerbemischgebiet aus, das so sicherlich nicht gewollt ist.

Der Umbau der Verdener Straße vor einigen Jahren und die Schaffung von Parkplätzen für LKW entlang der Verdener Straße vermittelt bereits heute zu verschiedenen Zeiten der Einfahrt Rotenburgs den Eindruck eines Gewerbegebietes. Hinzu kommt die Lärmbelästigung, die LKWs vorwiegend nachts (sonntags) beim Warmlassen ihres Motors (im Winter verstärkt) oder durch laufende Kühlung erzeugen.

Hier gab es von Seiten der Anwohner/innen vor Jahren bereits Beschwerden und Anfragen, die die Stadt Rotenburg nicht klären konnte. Aussage war, dass die Bundesstraße nicht zum Verwaltungsbereich der Stadt gehöre und das Gebiet als sogenanntes Gewerbemischgebiet gelte wodurch kein Handlungsbedarf möglich wäre. Es konnten also keine LKW- Parkverbotsschilder angebracht werden. Wir sehen auch hier dringenden Handlungsbedarf, da ansonsten der Parkstreifen stadteinwärts durch verstärkten Anlieferungsverkehr noch mehr genutzt werden würde.

Zu den Gebäuden, die entlang der Verdener Straße geplant sind, stellt sich uns die Frage, warum diese mit der geplanten Höhe direkt in erster Reihe an der Verdener Straße angesiedelt werden sollen.

Die Rotenburger Werke möchten sich mit diesem Projekt öffnen. Eine über 18 Meter hohe Front auf einer Länge von über 230 Metern wirkt aber nicht offen und einladend, sondern abschottend. Als bedeutender Arbeitgeber prägen die Werke, die Bewohner und auch ihre Mitarbeiter das Stadtbild. Wohnen, Leben und Arbeiten sollen im Sinne von Inklusion zusammengeführt

werden. Die massive Front an der Verdener Straße stellt in unseren Augen kein einladendes Schaufenster zum Kalandshof dar und dieser hätte sein Dasein als Kleinod verloren.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung weisen zukünftig mehr als 4500 zusätzlich KFZ-Fahrten auf.

Beim Betrachten der schalltechnischen Untersuchung tauchen Fragen auf. **Ist es klar, dass die Untersuchungen in einer Zeit stattgefunden haben, in denen wesentlich weniger Lärm als üblich auf der Verdener Straße zu messen ist?**

Durch die Pandemie und z. B. das angesetzte Szenario B an der BBS in der Messzeit gab es viel weniger Pendelverkehr sowie sichtbar auch wesentlich weniger Lieferverkehr auf der Straße.

Bei den Richtwerten und der zu erwartenden Schallimmissionen fällt auf, dass die Grenzwerte sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden. Dieses wird in dem vorliegenden Gutachten jedoch nur für das Neubauquartier berücksichtigt, die Wertüberschreitungen werden im Gebiet Eichenweg, Polluxstraße und den Öffnungen des Walls beim Merkurweg nicht erwähnt. Auch dort werden diese Werte überschritten.

Der sogenannte Lärmschutzwall, der bereits existiert, ist diese Bezeichnung nicht wert. Er ist eher ein Sichtwall, Schallemissionen werden nicht aufgefangen. In den vergangenen 22 Jahren, in denen das Baugebiet entstand hat sich der Verkehr spürbar verstärkt.

Entspricht der bestehende Lärmschutzwall den Anforderungen? Ist die Stadt Rotenburg verpflichtet, in eine Überarbeitung des Lärmschutzwalls neu zu investieren?

Durch die geplante hohe Bebauung an der Verdener Straße ist eine Verstärkung des Lärmes zu erwarten, da der Schall auf die gegenüberliegende Seite zurückgeworfen wird.

Sind also schallisolierende Maßnahmen für das bereits existierende Wohngebiet geplant?

Wir wünschen uns ein Lärmschutzgutachten für das bereits bestehende Wohngebiet Eichenweg/ Polluxstraße, insbesondere unter der Berücksichtigung des zu erwartenden Rückschalls der hohen Häuserfronten, außerhalb von Ferienzeiten und keinerlei pandemiebedingten Einschränkungen.

Weitere Fragen stellen sich generell zur Verkehrsführung, auf der bislang die Radfahrer/Radfahrerinnen auf der Straße neben den parkenden Autos fahren müssen. Die Verdener Straße ist keine von Radfahrern gern genutzte Strecke, da nicht alle motorisierten Verkehrsteilnehmer die zugelassene Geschwindigkeit einhalten und die durchgezogene weiße Linie respektieren. Bei der Vielzahl von Zu- und Abfahrten wird das Radfahren stadteinwärts deutlich unsicherer.

Im Winter werden diese Wege regelmäßig mit Schnee zugeschoben, so dass ein Ausweichen auf die Straße unausweichlich ist. Laubansammlungen im Herbst sind ebenso nicht selten.

Findet dieser Aspekt bei erhöhtem Verkehrsaufkommen (mit mind. 4500 zusätzlichen KFZ-Fahrten werktäglich) Berücksichtigung?

Die Ampelanlage am Knotenpunkt 1 ist im Übrigen nur durch das beständige Nachbohren und durch Unterschriftenaktionen der Anwohner/innen entstanden.

Durch den Zuzug von Anwohnerinnen und Anwohnern müssen weitere sichere Übergänge geschaffen werden. Die bestehende Ampel am Kalandshof darf nicht weichen.

Auch der Spielplatz im Eichenweg ist dem Engagement der Anwohnenden zu verdanken, die vor ca. 20 Jahren ihre Ideen und Mitarbeit mit in die Planung einbrachten. Ein Spielplatz für das Quartier ist nicht geplant, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Platz am Eichenweg ein Treffpunkt für viele Familien werden wird.

Findet der eventuelle Zuzug von Kindern / Jugendlichen Berücksichtigung? Sind Aufenthaltsbereiche/Treffpunkte für diese Altersgruppen mit in die Planung mit einbezogen worden?

Wir begrüßen, dass der Bestand der alten Bäume erhalten bleiben soll. Durch die enge Bebau-

ungsplanung, haben wir jedoch Bedenken, dass die Wurzeln dem Bau Stand halten können und nicht doch plötzlich später gefällt werden müssen.

Mit welchen Maßnahmen wird der Erhalt bzw. Schutz der Bäume (insbesondere der Wurzeln) gewährleistet? Von wem werden die Schutzmaßnahmen kontrolliert?

Wir hoffen, dass unsere Fragen bei den weiteren Entscheidungen Berücksichtigung finden und hoffen, dass wir Antworten gerne auch durch persönliche Gespräche erhalten werden.

Uns ist klar, dass Rotenburg die Stadtentwicklung vorantreiben und mehr Wohnraum schaffen möchte. Dennoch darf der Charakter einer mittelständischen Stadt mit ländlichem Umfeld nicht verloren gehen. Dazu gehören auch die Einfahrtachsen ins Mittelzentrum Rotenburgs.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Städte, Immobilien, Grundstücke etc. unterliegen einem stetigen Wandel, sodass keinem Grundstückseigentümer ein Bestandsschutz der Umgebung zugesprochen werden kann. Die Stadt kann mit dieser Planung in Abwägung sämtlicher Belange jedoch keine negative Entwicklung für das Stadtbild ableiten. Die Stadt schafft ein inklusives Quartier für Menschen aller Bevölkerungsklassen, damit viele weitere Menschen eine zeitgemäße, erschwingliche Wohnung beziehen können und die vorhandene Infrastruktur sowie umliegende Naherholungsbereiche ebenfalls nutzen können. Ziel ist es, innerhalb des neuen Quartiers, neben der Errichtung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes, eine Verdichtung in Form von mehrgeschossigen Gebäuden zu erreichen. Die Höhe der Gebäude flacht innerhalb des Gebietes ab, um einen fließenden Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen. Entlang der Verdener Straße wurde zusätzlich zur Firsthöhe auch die Traufhöhe sowie die Dachneigung innerhalb der einzelnen Baufelder festgesetzt, sodass die Anzahl der Vollgeschosse indirekt begrenzt wird. Diese Festsetzungen entsprechen einer bewohnbaren Fläche von 3-4 Geschossen. Die Realisierung von 6 Vollgeschossen ist somit aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht möglich. Eine massive Front kann durch die offene Bauweise sowie die einzuhaltenden Grenzabstände zwischen den Gebäuden gem. NBauO vermieden werden; Sichtachsen werden somit weiterhin gewahrt. Durch eine Bebauung mit mehreren Vollgeschossen wird einer zu starken Versiegelung des Bodens innerhalb des Gebietes entgegengewirkt. Es ist vorgesehen, ein Quartier mit ausreichend Freiräumen und Durchgrünung als Begegnungsstätte zu schaffen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Um diesem nachzukommen, soll ein Großteil des Baumbestandes auf dem Kalandshof erhalten werden und wurde entsprechend als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Großteil der Bäume entlang der Verdener Straße steht im Straßenseitenraum, sodass die Gebäude in ausreichender Entfernung des Wurzelraumes realisiert werden können und der Erhalt der Bäume gewährleistet werden kann. Zudem sind die Baugrenzen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf aufgenommen worden, sodass keine geschlossene Gebäudefront entstehen kann, sondern immer wieder Freiräume zur Durchgängigkeit in den hinteren Bereichen des Kalandshofes geschaffen werden. Im Rahmen der Durchführung der Planung wird die Entwicklung von Begegnungsstätten für alle Altersklassen berücksichtigt. So wurde bereits im städtebaulichen Konzept, welches als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes diente, eine Grünfläche/Spielplatz im Zentrum des neuen Quartiers für die Bewohner und die Öffentlichkeit vorgesehen. Des Weiteren wird nur ein Teilbereich des Kalandshofes überplant, sodass bestehende Freiflächen des Kalandshofes auch zukünftig erlebbar sind. Darüber hinaus wird das Wohngebiet am Eichenweg bereits durch einen Wall sowie die Kreisstraße vom Plangebiet abgegrenzt bzw. unterbrochen, sodass bereits heute kein fließender städtebaulicher Zusammenhang besteht.

Hinsichtlich der Verkehrs- und Immissionsbelastung, die unter anderem durch die Umsetzung des Lidl-Marktes und des Drogeriemarktes entstehen, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Gutachten erstellt. Die Beurteilung möglicher Auswirkungen erfolgt auf der Basis fester Parameter, sodass sichergestellt werden kann, dass die zulässigen Grenzwerte innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung, zum Teil unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen, eingehalten werden. Die Verkehrssituation der Corona-Pandemie fand in der Erstellung des Verkehrsgutachtens Berücksichtigung. Die im Rahmen der Verkehrszählung als aktuell ermittelten Verkehrsdaten wurden entsprechend mit dem Faktor 1,17 hochgerechnet, um die Auswirkungen der Corona-Pandemie auszugleichen. Erforderliche Ausbaumaßnahmen auf der

Verdener Straße betreffen die Durchführung der Planung und sind zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Darüber hinaus liegt eine sichere Fußgängerüberquerung der Verdener Straße auch im Interesse der Stadt Rotenburg, eine Beseitigung der vorhandenen Ampelanlage am Knotenpunkt 1 ist nicht vorgesehen. Der Lärmschutzwall, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 errichtet wurde, betrifft nicht dieses Bauleitplanverfahren und bleibt als Lärmschutz weiterhin bestehen. Im Rahmen der immissionschutzrechtlichen Berechnung wurde auch die Verkehrslärmfernwirkung berücksichtigt. In die Abwägung wurden daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, eingestellt. Die Berechnungen zeigen, dass an den betrachteten Immissionsorten der Umgebung keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um zulässige 3 dB erfolgt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /8/ werden unabhängig von der jetzigen Planung derzeit überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch unterschritten. Durch die minimalen Zusatzbelastungen von ca. 1dB sind in Bezug auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Das berücksichtigt ebenfalls die möglichen Einwände durch Rückschall der neuen Gebäude auf das anliegende Wohngebiet. Durch die offene Bauweise und die damit einhergehenden offenen Zwischenräume, die Grünstrukturen und die sehr breite Straßenverkehrsfläche bestehen hier keine Bedenken gegen unzulässige Lärmeinwirkungen im benachbarten Wohngebiet. Im Rahmen der Möglichkeiten werden schallabsorbierende Fassaden im Plangebiet entlang der Verdener Straße geprüft und zur Anwendung gebracht. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Darüber hinaus hat sich die Stadt Rotenburg im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Verträglichkeit der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort auseinandergesetzt und neben dem Immissions- und Verkehrsgutachten ein Verträglichkeitsgutachten erstellen lassen. Das Verträglichkeitsgutachten hat zum Ergebnis, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verfügbarkeit für eine nahversorgungsrelevante Entwicklung geeignet ist. Die Umsetzung des Planvorhabens kann grundsätzlich zu einer Sicherung der Nahversorgung im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg beitragen. Zahlreiche Anwohner werden zukünftige eine fußläufige Einkaufsmöglichkeit in direkter Nachbarschaft haben.

Vergangene Abstimmungen hinsichtlich von parkenden LKWs entlang der Verdener Straße betreffen nicht dieses Bauleitplanverfahren. Die Anlieferung des LIDL-Marktes sowie des Drogeriemarktes werden direkt im Sondergebiet erfolgen. Darüber hinaus wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes erstellt, welches eine Zuwegung zu den einzelnen Gebäuden über die neue Planstraße sowie die Straße „Am Kalandshof“ vorsieht. Im Bebauungsplan wurde darüber hinaus entlang der Verdener Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, sodass eine Erschließung der Grundstücke aus nördlicher Richtung ausgeschlossen werden kann. Eine Anlieferung entlang der Verdener Straße ist somit nicht zu erwarten. Aufgrund der neuen Erschließung des Plangebietes werden die Parkflächen durch Abbiegespuren reduziert, wodurch sich zukünftig nur noch eingeschränkte Parkmöglichkeiten im Seitenraum der Bundesstraße ergeben. Wenn sich bisher hierdurch Beeinträchtigungen ergeben haben, werden sich diese zukünftig reduzieren.

14. 2 Bürger*innen aus der Großen Straße vom 19.08.2021

Meine Lebensgefährtin und ich schließen uns der Stellungnahme von XXX (siehe Punkt 13) zum Bebauungsplan Nr. 124 (Kalandshof/Glummweg) an.

Insbesondere, und teilweise über die bereits eingereichte Stellungnahme hinausgehend, möchte ich darum bitten, dass die folgenden Punkte Berücksichtigung finden:

1) Motorisierter Verkehr: In den ausgelegten Planungsunterlagen wird an keiner Stelle die Möglichkeit einer Geschwindigkeitsbeschränkung (etwa auf Tempo 30) im betroffenen Bereich der Verdener Str. diskutiert. Eine solche würde viele der genannten (neuen wie bereits bestehenden!) Probleme erheblich reduzieren: Lärm und Luftverschmutzung (neben Abgasen auch

Feinstaub, der auch bei in Zukunft verbreiteten E-Autos durch Reifenabrieb entsteht), Staubil-
dung, Störung des Verkehrsflusses / Notwendigkeit von Abbiegespuren, Fußgänger-/Radfahrer-
/Lebensfreundlichkeit. Mir ist bewusst, dass die Verkehrsplanung für Bundesstraßen nicht allein
in den Händen der Stadt Rotenburg liegt, aber dies betrifft ja genauso die vorgeschlagenen
Umbaumaßnahmen (Abbiegespur, Verlegung Radweg, Wegfall von Parkplätzen, etc).

2) ÖPNV: Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen werden hervorgehoben, aber es bleibt lei-
der unerwähnt, dass hier nur ca. 1x/Stunde ein Bus hält. "Konsequenterweise" spielt eine An-
fahrt mit ÖPNV bei der Planung des Verkehrsaufkommens leider keine Rolle. Zu einem über-
zeugenden Konzept gehört eine Perspektive zur Einbindung des ÖPNV.

3) Fahrrad: Hervorgehoben werden auch die Radwege entlang der Verdener Straße, was -
wenn man die Gegebenheiten nicht kennt - erst einmal gut klingt. Unerwähnt bleibt, dass die
Nutzung dieser Radwege momentan sehr unattraktiv ist, da sie schmal sind und Autofahrer hier
oft mit stark überhöhter Geschwindigkeit fahren. Zu einem überzeugenden Konzept gehören
konkrete Maßnahmen, um die Nutzung des Fahrrads attraktiver und sicherer zu machen, etwa
durch eine Verbreiterung der Radwege (Empfehlung mind. 2m), Geschwindigkeitsbeschrän-
kungen (Tempo 30) für Autos, Verbesserung des Radwegenetzes auch über den unmittelbaren
Planungsbereich hinaus.

4) Flächenverschwendung: Wurde die Möglichkeit geprüft, Wohngebäude und Gewerbe
(Fahrrad, Drogerie, Supermarkt) in gemeinsamen Gebäude zu integrieren (Gewerbe im EG,
Wohnungen darüber)? Hierüber ließe sich die Größe der versiegelten Fläche stark reduzieren.

5) Baumbestand: Eine Darstellung, dass der Großteil des Baumbestands erhalten bleibe, halte
ich für irreführend und inakzeptabel, wenn dies größtenteils kompensatorisch, d.h. durch eine
Anpflanzung von Bäumen weit außerhalb des Stadtgebiets, erfolgt. Es ist nicht egal, wo Bäume
stehen, und Bäume im Stadtgebiet sind besonders wertvoll für die Lebensqualität.

6) Bürgerbeteiligung: Ein Projekt dieses Umfangs und dieser Bedeutung für die Stadtentwick-
lung kann nicht ohne aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geplant werden. Ich erwar-
te, dass vor einer weiteren Bearbeitung des Vorhabens durch die Verwaltung und politischen
Gremien eine oder mehrere Anhörungen stattfinden, um die bereits aufgebrachten und weitere
offene Fragen öffentlich und transparent zu diskutieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1.) Die Hinweise zum motorisierten Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Eine mögliche
Geschwindigkeitsreduzierung betrifft die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf in diesem
Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Hand-
lungsbedarf.

2.) Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit der fußläufigen Erreichbarkeit der Bushaltestelle „Ka-
landshof“ und der Erreichbarkeit in das restliche Stadtgebiet mit Bus über die Linien 805 und
806 gegeben. Weitere Ausführungen bzw. Konzepte sind im Rahmen dieses Bebauungsplan-
verfahrens nicht erforderlich.

3.) Der Ausbau des Radwegenetzes, welches über das Plangebiet hinausgeht, sowie mögliche
Geschwindigkeitsbegrenzungen betreffen nicht dieses Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen
der Durchführung der Planung werden in den Einmündungsbereichen Verdener Straße / Ka-
landshof bzw. Planstraße Ausbaumaßnahmen erforderlich. In diesem Zuge ist auch die Verle-
gung des im nördlichen Bereich der Verdener Straße verlaufenden Fahrradweges zu berück-
sichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4) Das Bebauungsplangebiet wurde in zwei unterschiedliche Gebietstypen entsprechend der
vorgesehenen Nutzung unterteilt. Im westlich festgesetzten Sondergebiet ist die Agglomeration
von - unter anderem - großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit den entsprechend erforderli-
chen Stellplätzen vorgesehen. In dem angrenzenden urbanen Gebiet sind neben dem Wohnen

auf Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe zulässig. Somit wird dem Wunsch, Einzelhandel und Wohnen zu kombinieren, im überwiegenden Teil des Plangebietes nachgekommen. Großflächigen Einzelhandel mit Wohnraum zu kombinieren ist unter anderem aufgrund der zu erwartenden Immissionen durch den Verkehr auf den direkt angrenzenden Stellplatzflächen, dem Anlieferungsverkehr sowie der sehr hohen Versiegelung in diesem Bereich nicht zielführend bzw. attraktiv. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) im urbanen Gebiet auf maximal 0,4 bzw. 0,6 wird einer zu massiven Versiegelung entgegengewirkt.

5.) Bei der externen Kompensationsmaßnahme handelt es sich um den Ausgleich des im Plangebietes vorhandenen Waldbestandes. Die Stadt Rotenburg hat sich im Rahmen der städtebaulichen Abwägung für die Erweiterung des Siedlungsbereiches an diesem Standort ausgesprochen. Dahingehend kann der Wald nicht erhalten bleiben. Mit diesem Bebauungsplan kann jedoch die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich des Stadtgebietes reduziert werden und der hohen Nachfrage nach Wohnraum im zentralen Siedlungsbereich nachgekommen werden. Bei der Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet handelt es sich um wertvolle Einzelbäume, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Diese wurden zeichnerisch und textlich als zu erhalten festgesetzt.

6.) Grundsätzlich hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken bei der Stadt vorzulegen. Davon abweichend kommt die Stadt Rotenburg der Anregung, eine Bürgerbeteiligung durchzuführen, vor der erneuten öffentlichen Auslegung nach. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung (mit 8 Anlagen)