



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 0 1 3 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	16.12.2021			
Verwaltungsausschuss	22.12.2021			
Rat	20.01.2022			

37. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt und Bebauungsplan Nr. 43A - westlich der Bremer Straße -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 37. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (westlich der Bremer Straße) und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 43A – westlich der Bremer Straße - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne wurden zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

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

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 27.10.2021
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 16.11.2021
- Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 22.11.2021
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 22.11.2021

2. Avacon Netz GmbH vom 26.10.2021

Unsere Stellungnahme mit der laufenden Nummer 21-002421 / LR-ID 0239339-AVA vom 17.05.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Bei Einhaltung der dort im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Stellungnahme vom 17.05.2021:

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplan Nr. 43A in Rotenburg (Wümme) befinden sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Sottrum-Rotenburg/W“, LH-14-1173 (Mast 029-030).

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise wurden bei der Planaufstellung geprüft und sind bezüglich der Höhenangaben berücksichtigt wurden. Planänderungen bezüglich der festgesetzten Höhen finden nicht statt, so dass es eine weitere Prüfung durch die Avacon Netz GmbH nicht erforderlich ist.

3. Niedersächsische Landesforsten vom 11.11.2021

Die Anmerkungen der im Juni abgegebenen Stellungnahme (15.06.2021) wurden in der Beschlussvorlage abgearbeitet. Aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden öffentlichen Belange des Waldes und der Forstwirtschaft bestehen damit keine weiteren Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

Diese Stellungnahme ist mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.11.2021

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Claudia Lüdemann vom 31.05.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter:

Stellungnahme vom 31.05.2021:

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plan-durchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. Industrie- und Handelskammer Stade vom 16.11.2021

Vielen Dank für die Beteiligung an den u.a. B-Planverfahren. Zum B-Plan Nr. 43A möchte ich folgende Hinweise geben:

Unsere Stellungnahme aus dem letzten Beteiligungsverfahren wurde nicht berücksichtigt. Da-

her hat diese nach wie vor Bestand.

Da es sich um ein großflächiges Einzelhandelsgroßprojekt gem. § 11 (3) BauNVO handelt, sind die damit zusammenhängenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP und RROP des Landkreises Rotenburg) mindestens in der Begründung einzustellen, um § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung zu tragen. Andernfalls wäre das Baurecht angreifbar und die Planung damit für den Baumarktbetreiber sowie weitere großflächige Betriebe im Plangebiet weder recht- noch investitionssicher.

Insofern bitte ich

- a) die Begründung um die für großflächige Einzelhandelsvorhaben gültigen Ver- und Gebote (siehe LROP und RROP ROW) zu ergänzen sowie
- b) die textliche Festsetzung 1.2 entweder i.S. unserer vorherigen Stellungnahme zu ergänzen oder alternativ eine Gesamtverkaufsfläche festzusetzen. Nach derzeitigem Planentwurf dürften im Plangebiet sonst großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Auflistung in 1.2 in unbegrenzter Anzahl und unbegrenzter Verkaufsfläche – lediglich eingeschränkt durch die Baugrenze – errichtet werden. Das wäre nicht im Sinne der Raumordnung und Landesplanung.

Ich bitte um Berücksichtigung der Hinweise sowie um weitere Beteiligung.

Stellungnahme vom 10.06.2021

Vielen Dank für die Beteiligung an o.a. Planvorhaben, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Baumarktes an der Bremer Straße geschaffen werden sollen.

Für eine abschließende Stellungnahme bitte ich, sich im nächsten Verfahrensschritt mit den Zielen und Grundsätzen für großflächige Einzelhandelsvorhaben gem. LROP und RROP ROW mindestens in der Begründung auseinanderzusetzen. Weiterhin müsste in der Festsetzung 1.2 folgende Korrektur vorgenommen werden:

1.2 Zulässig sind folgende Nutzungen:

*- **folgende** großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: (Doppelpunkt statt Komma)*

- Baumarkt,*
 - Gartencenter,*
 - Baustoffhandel*
- (...)*

Die derzeitige Auflistung mit Spiegelstrichen signalisiert sonst, dass neben Baumarkt, Gartencenter, Baustoffhandel grundsätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig wären.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer Stade wird gefolgt.

Der Nutzungskatalog wird zur Klarstellung um „Holzhandel“ ergänzt. Holz in Form von Bauholz etc. wird gehört ebenso zu den angebotenen Produkten. Ebenfalls wird im Sondergebiet die Zulässigkeit einer Betriebstankstelle ergänzt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die textliche Festsetzung 1.2 wurde bereits zur öffentlichen Auslegung ergänzt. Demzufolge wurde der Anregung der IHK nachgekommen. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43, 1. Änderung, der ein Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ festsetzt, wurde auf eine Obergrenze für die Verkaufsflächen verzichtet, so dass auch im Planentwurf eine derartige Festsetzung nicht für erforderlich gehalten wird. Ziel ist es, den Standort zu stärken und langfristig zu sichern. Weitere Ausführungen in der Begründung sind insofern nicht erforderlich.

Zudem hat der Landkreis als untere Raumordnungsbehörde zu den Grundsätzen und Zielen der Planung keine weiteren Anregungen vorgetragen, sodass die raumordnerischen Belange hinreichend berücksichtigt sind.

6. Niedersächsische Landebehörde für Straßenbau und Verkehr vom 15.11.2021

Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o.g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf unsere Stellungnahme vom 27.05.2021, die wir im Rahmen der TöB-Beteiligung abgegeben haben, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 27.05.2021

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bundesstraßenverkehr ergeben sich mit dieser Änderung nicht. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

7. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 25.11.2021

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten Ihnen nochmals unsere Hinweise aus unserer *Stellungnahme vom 07.06.2021* mitteilen.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom und Gas für die geplanten Gewerbebetriebe vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet. Der Standort der Trafostation „Walschlösschen“ (gegenüber der Bremer Straße 43) muss bestehen bleiben, da diese für die Stromversorgung des Bereiches unbedingt erforderlich ist.

Betreffend des Baumbestandes im Planungsgebiet möchten wir darauf hinweisen, dass sich sämtliche Versorgungsleitungen mittlerweile unterhalb von Baumkronen der Bäume im öffentlichen Raum befinden. Somit stellt sich hier die Frage, wie bzw. ob überhaupt Anpassungen an der bestehenden Versorgungssituation durchgeführt werden können. Zur langfristigen Sicherstellung der Strom/Gas/Wasserversorgung bzw. weiterer Medien muss hier ein entsprechender „baumfreier“ Korridor für die Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

8. BUND, Kreisgruppe Rotenburg vom 26.11.2021

Der Unterzeichner hat die Stadtverwaltung im Februar 2020 auf die Fällung von Bäumen im Bereich des jetzt überplanten Gebietes hingewiesen (s. anl. Fotos). Die Verwaltung hat darauf wie folgt geantwortet:

„... ist die aktuelle Entnahme nicht kritisch und kann in einem späteren Verfahren bilanziert und ausgeglichen werden.“

Ich kann im Umweltbericht nicht erkennen, ob diese Bilanzierung stattgefunden hat. Ich bitte um Überprüfung und um eine kurze Mitteilung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregung ist bereits berücksichtigt und im Umweltbericht sind die angesprochenen Einzelbäume/Baumgruppe in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. In der Biotoptypenkartierung sind die auf den Stock gesetzten Weiden als Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe auf einer Ruderalflur (HBE/UR) aufgenommen und entsprechend der mittleren Wertigkeit in die Eingriffsregelung

gestellt worden. An der Planung wird festgehalten.

9. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 26.11.2021

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

3. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Siehe Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

„Der Bereich ist bereits über die Straßen Bremer Str., Otto-von-Guericke-Str. und Rudolf-Diesel-Str. erschlossen. Die Wendeanlage in der Rudolf-Diesel-Str. ist ausreichend bemessen. Zur Abholung der Abfälle sind an den Grundstücksgrenzen ausreichend große Stellflächen so auszuweisen, dass diese nicht zugeparkt werden können. Ist dies gewährleistet gibt es seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken“.

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Sofern sich im Betriebsablauf und der Lärmquellen Veränderungen ergeben, ist ein Schallgutachten eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen. Auch Bürogebäude sind hinsichtlich des Immissionsschutzes relevant. Anhand der jetzt vorliegenden Unterlagen ist eine Stellungnahme hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht möglich.

5. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 37. Änderung des F-Planes und B-Plan Nr. 43A, jedoch sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

Ein Bodengutachten (Contrast GmbH vom 08.10.2021) wurde vorgelegt. Eine Versickerung ist im Plangebiet möglich, jedoch kann durch den hohen Grundwasserstand bei einer Versickerung der Abstand zum Grundwasser gem. Arbeitsblatt DWA-A 138 nicht überall im Plangebiet eingehalten werden. Diese Feststellung ist in der weiteren Planung ausreichend zu berücksichtigen.

Eine mögliche Rückhaltung von Niederschlagswasser wurde erwähnt, jedoch nicht genau erläutert. Hierzu kann eine abschließende Beurteilung durch die untere Wasserbehörde nicht abgegeben werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist abschließend im B-Plan zu regeln.

Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen.

6. Abfallrechtliche Stellungnahme

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

7. 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.

8. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Löschwasser

Laut Gesetz über den Brandschutz im Lande Niedersachsen ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sollte maximal 140 m betragen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Zuwegung

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 3.04.2012 vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 auszuführen.

Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

9. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

B-Plan

Angrenzend befindet sich Wald (Landesforst). Der Waldabstand wird mit der Planung nicht gewahrt (bis zur Baugrenze nur 20m statt 35m). Auch kann der Bau eines Rückhaltebeckens direkt am Waldrand, wie planerisch zulässig, zu Schädigungen des Baumbestandes führen (z.B. durch Abgrabungen im Wurzel-/Kronentraufbereich, Versiegelung im Wurzel-/Kronentraufbereich für Unterhaltswege oder aufgrund einer Entwässerungswirkung im Böschungsbereich). Ein privatrechtlicher Vertrag mit dem Waldeigentümer ändert an der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Sicherung u.a. von Leib und Leben nichts. Insb. im geplanten GE/E-Teilbereich soll nach Begründung eine Nutzung entstehen, bei der sich Menschen mehr als nur sporadisch im Gefahrenbereich aufhalten (nämlich ein Fitnessstudio).

Da der im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellte Gehölzbestand auf der Grenze zwischen Flurstück 4/22 u. 4/23 offenbar beseitigt wurde (s. Umweltbericht S. 17), ist es mir behördlicherseits nicht mehr möglich, die Waldeigenschaft zu begutachten, z.B. Prüfung ob Waldbaumarten oder Zierbäume vorgelegen haben, ob ein Waldbinnenklima bestanden haben kann u.ä. Eine Verbindung mit dem südwestlich angrenzenden Birken- und Kiefernwald (Landesforst) bestand nach den Luftbildern von 2008-2018 durchaus. Auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen unterliegen nach §2 immer noch dem NWaldLG. Die beigefügte alte DGK5 von 1992 zeigt diesen Bestand deutlich, so wie er auch im Flächennutzungsplan nachrichtlich festgesetzt wurde. Der Bestand dürfte mit ca. 17m Abstand auch nicht mehr im seitlichen Schutzbereich der Avacon-Leitung gelegen haben.

Zur rechtlichen Situation des ca. 40m*30m großen Magerrasens/Sandtrockenrasens in Hinblick auf §30 BNatSchG weise ich darauf hin, dass formal-juristisch eben nicht die „nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht“ werden soll [d.h. der B-Plan, nach dessen Inkrafttreten das Biotop entstanden ist, hier GE] – was zweifellos freigestellt wäre –, sondern ein komplett neuer Plan mit einer anderen Nutzung (nämlich SO Bau) aufgestellt wird, auch wenn die Beeinträchtigungen sich in der Praxis natürlich nicht wesentlich unterscheiden.

Ich weise darauf hin, dass die Sicherung von privaten externen Ausgleichsflächen laut Rechtsprechung auch durch dingliche Sicherung zugunsten der Gemeinde erfolgen muss, nicht nur

durch Vertrag.

Ich weise auch darauf hin, dass die Bahnstromleitung, die das Flurstück 4/22 überspannt, nach meinem Kenntnisstand komplett neu errichtet werden soll (als Extremfall der Unterhaltung, ohne Planverfahren).

F-Plan

Die eigentliche Begründung des F-Plans thematisiert die Überplanung des kleinen, festgesetzten Waldbereichs (s. Stellungnahme zum B-Plan) in keiner Weise, nur im Umweltbericht findet sich versteckt etwas dazu.

10. Baurechtliche Anmerkungen:

In der Planurkunde zum Flächennutzungsplan ist eine SO-Fläche Bau dargestellt, aus der im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche entwickelt wird.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Kenntnisnahme
2. Kenntnisnahme
3. Kenntnisnahme
4. Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung. Im Rahmen der konkreten Bauantragsstellung ist ggf. ein Schallgutachten zu erstellen, wenn das geplante Vorhaben dieses erfordert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist hinreichend im Bebauungsplan beschrieben. Im B-Plan ist neben der möglichen Versickerung auf dem gesamten Plangebiet explizit eine Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Bodengutachten und konzeptionelle Überlegungen zur Oberflächenentwässerung wurden erarbeitet. Dahingehend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine weiteren Ausführungen erforderlich. Die Stellungnahme ist weiterhin bei der Durchführung zu beachten.
6. Kenntnisnahme
7. Die Stellungnahme ist unter den Hinweisen im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.
8. Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung und ist zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.
9. Es bestehen bereits Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer des Waldes (Landesforsten) und dem Eigentümer des Gewerbes. Die Landesforsten haben in Ihrer Stellungnahme keine weiteren Anregungen hervorgebracht, sodass die Stadt ebenfalls keinen weiteren Handlungsbedarf sieht. Die Begründung für die Verringerung des Waldabstandes wurde in der Begründung und dem Umweltbericht hinreichend ausgeführt. Einer Ergänzung bedarf es nicht.

Im F-Plan hatte ein kleiner Teilbereich des Planänderungsgebietes eine Walddarstellung. In dieser Gras- und Staudenflur konnten locker verteilte Baumstubben im Rahmen der Biotoptypenkartierung festgestellt werden. Dabei handelte es sich um einen kleinen Fichtenbestand sowie vereinzelt locker aufgewachsene Laubbäume. Der ehemalige Gehölzbestand stand jedoch nicht in Verbindung mit dem angrenzenden Waldbestand und beinhaltete kein Wald i.S. NWaldLG.

Auf dem besagten Flurstück hat sich nach einer verworfenen Bebauung ein Magerrasen im Übergang zu einem Sandtrockenrasen entwickelt. Magerrasen stellen je nach Ausprägung ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG, dar. Diese Regelung findet nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 NAGBNatSchG jedoch keine Anwendung, wenn das Biotop nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstanden ist und dort die nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wird. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen“ weist für die Fläche bereits ein Gewerbegebiet aus. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 43a wird weiterhin eine gewerbliche Nutzung, jedoch speziell für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt ermöglicht. Diese Nutzung ist bereits in nicht großflächiger Dimensionierung mit dem rechtskräftigen B-Plan zulässig. Eine andere Nut-

zung wird mit dem B-Plan Nr. 43a nicht zugelassen, im Gegenteil die gewerbliche Nutzung wird auf Nutzung als Bau- und Gartenmarkt beschränkt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Im F-Plan hatte ein kleiner Teilbereich des Planänderungsgebietes eine Walddarstellung. Das wurde in der Begründung auch benannt. Weitergehende Erläuterungen in der Begründung sind jedoch nicht erforderlich. Im Umweltbericht wurde entsprechend auf den ehemaligen Gehölzbestand eingegangen. Dieser stand jedoch nicht im Zusammenhang mit dem westlich anliegenden größeren Waldgebiet, sodass es sich innerhalb des Planänderungsgebietes um keinen Waldbestand handelte.

Für die externe Ausgleichsmaßnahme ist mit dem Flächeneigentümer der Ausgleichsflächen ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung und Umsetzung der Maßnahmen geschlossen worden. Auf der Planurkunde ist ein Hinweis zur externen Ausgleichsfläche enthalten. Eine zusätzliche Absicherung des externen Ausgleiches über eine dingliche Sicherung der Flächen wird nicht erforderlich gehalten. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

10. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Nach der Darstellungssystematik werden im Flächennutzungsplan nur überörtliche Verkehrswege dargestellt. Dies wurde bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für die angesprochene Rudolf-Diesel-Straße so gehandhabt und entsprechend in der 37. Änderung fortgeführt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme abgegeben worden:

10. 1 Einwender vom 24.11.2021 unter Nennung von 6 sich anschließenden Grundstückseigentümer*innen und Anwohner*innen vom Weicheler Damm/Hinter dem Amtshof
Da sich bei Änderung des IV. Flächennutzungsplans nicht hinreichend mit den Auswirkungen von Lärm- und weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen beschäftigt wurde, möchte ich gegen den am 16.10.2021 bekannt gegebenen Bebauungsplan folgende Einwände vorbringen:

Unter dem Punkt 6.2 der 37. Änderung wird beschrieben:

Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen

Bereits heute ist die tägliche Lärm- und Umweltbelastung durch Schwerlastfahrzeuge von westlich der Bremer Straße ansässigen Unternehmen extrem groß.

Mit dieser geplanten 37. Änderung des IV. Flächennutzungsplans wird das Verkehrsaufkommen sowohl in den Tages- und Nachtzeiten als auch am Wochenende in der Straße Weicheler Damm weiter ansteigen.

Morgens ab 04.30 Uhr beginnt der LKW-Berufsverkehr von Holz Behrens, Oetjen Rostoffhandel, REMONDIS und Specht Baustoffhandel, der bis in die Abendstunden andauert.

Tagsüber werden der OBI-Baumarkt, mit seinem Alleinstellungsmerkmal als einziger Baumarkt im Umkreis von 20km, sowie das benachbarte Fitness-Studio in der Bremer Straße von einer Vielzahl von Kunden mit Fahrzeugen aufgesucht.

Zudem kommen am Wochenende sowie in der Freizeit viele Besucher zum Weichelsee, so dass gerade während der Sommerzeit und auch spät abends ständiger Verkehrslärm auftritt.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass das o. g. Gewerbegebiet fast ausschließlich

über den Weicheler Damm angesteuert wird. Das bedeutet, dass jede Anfahrt auch wiederum eine Rückfahrt zu Folge hat. Die ab dem Weicheier Damm eingerichtete 30er-Zone, die eigentlich zu mehr Sicherheit und Ruhe beitragen sollte, wird von sehr vielen Verkehrsteilnehmern ignoriert. Und an Kontrollen von Seiten der Stadt (radar-basierte LED-Geschwindigkeitsanzeige) oder Kontrollen durch die Polizei besteht auf Nachfrage wenig Interesse.

Somit hätte die geplante Änderung zur Folge, dass die betroffenen Anwohner und Grundstückseigentümer zusätzlichen Gefahren, Lärmbelästigungen und weiteren schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wären.

Gleiches gilt für Radfahrer, die den Bereich westlich der Bremer Straße über den Weicheler Damm anfahren möchten, da ein fehlender Radweg für diese Verkehrsteilnehmer eine große Gefahr darstellt.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den tragischen Verkehrsunfall, bei dem im März 2017 eine Schülerin in der Bremer Straße im Einmündungsbereich der Otto-von-Guericke-Straße tödlich verletzt wurde.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Erweiterung des Baumarktes führt nicht zu einer erhöhten Frequenz der Besucher. Hintergrund der Erweiterung ist im Wesentlichen die Modernisierung und Standortsicherung des vorhandenen Baumarktes. Um mit anderen Märkten konkurrenzfähig zu bleiben und den Standort zu sichern bedarf es räumlicher Umstrukturierungen und ein erweitertes bzw. erhöhtes Angebot. Sortimentserweiterungen sind lediglich in einigen Bereichen vorgesehen. Vielmehr wird die ständige Verfügbarkeit der Waren heute und in Zukunft ein großes Thema sein. Daher wird besonders auch die Lager- und Vorratsfläche vergrößert. Das Gartencenter nimmt mittlerweile wesentlichen Teil der Verkaufsflächen ein, sodass die Kunden ein umfassendes Angebot erwarten. Mit neuen Konzepten sollen die Produkte zeitgemäß präsentiert werden und den Service sowie die Arbeitsverhältnisse verbessert und fortentwickelt werden. Für die Kundinnen und Kunden soll die Orientierung im Markt erleichtert und die Warenpräsentation noch ansprechender gestaltet werden. Die Gefahr möglicher zusätzlicher Kundenverkehre durch beispielsweise die Vergrößerung des Einzugsgebietes im Bereich anderer Baumärkte kann ausgeschlossen werden, da lediglich der Standard des Baumarktes aufrechterhalten wird, um den bestehenden Kundenstamm zu halten. Ein größeres Potenzial besteht für diesen Standort nicht. Dahingehend können mit der Planung keine zusätzlichen Verkehre prognostiziert werden, die einen Aus- oder Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen begründen. Der Großteil der Verkehrsströme erfolgt durch die anliegenden Gewerbetreibenden. Sollten in diesem Bereich verkehrstechnische Probleme bestehen, ist die Thematik aus verkehrstechnischer Sicht separat auf das ganze Areal zu betrachten und nicht für einen kleinen Teilbereich im Rahmen eines Bebauungsplanes. Dahingehend kann in diesem Planverfahren von weiteren Betrachtungen und Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung abgesehen werden.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Flächennutzungsplan
- Begründung FNP
- Bebauungsplan
- Begründung BPlan

