

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



Begründung

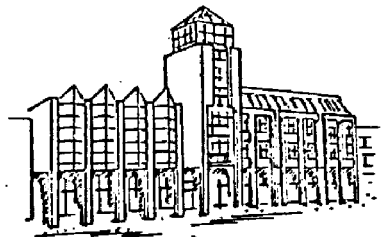
zur

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78

– Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße –

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

Fassung für den Satzungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	3
----------------	----------

VERFAHRENSVERMERKE	4
---------------------------	----------

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“	7
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	7
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	7
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	8
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplanung	8
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan.....	9
2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	11
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
3.3 Natur und Landschaft.....	14
3.4 Verkehrliche Erschließung	14
3.5 Immissionsschutz.....	15
3.6 Bodenschutz.....	15
4. Ver- und Entsorgung	15

SATZUNG

der Stadt Rotenburg (Wümme) über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ am _____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ und somit die Flurstücke 46/4, 46/5, 46/1, 46/2, 46/3, 243/46 und 278/46 sowie Teilbereiche der Flurstücke 47/8 und 57/6 der Flur 5 sowie das Teilflurstück 32/15 der Flur 29 der Gemarkung Rotenburg.

§ 2

Inhalt der Änderung

- 1.) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,25 auf 0,4 erhöht. Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- 2.) Auf die textliche Festsetzung Nr. I.1 zur Art der baulichen Nutzung, die einen Ausschluss von Wohngebäuden in den Mischgebieten 2 und 5 sowie eine begrenzte Nutzung von Wohnungen in anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise zulässt, wird verzichtet.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme), den _____

(Matthias Diercks)
Planverfasser

3. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

5. Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

6. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme) und grenzt südlich an den Bahnhof Rotenburgs. Östlich des Planänderungsgebietes verläuft die Hansestraße (B 215), westlich die Bahnhofstraße und nördlich die Straße Am Bahnhof (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 46/4, 46/5, 46/1, 46/2, 46/3, 243/46 und 278/46 sowie Teilbereiche der Flurstücke 47/8 und 57/6 der Flur 5 sowie das Teilflurstück 32/15 der Flur 29 der Gemarkung Rotenburg. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,77 ha.

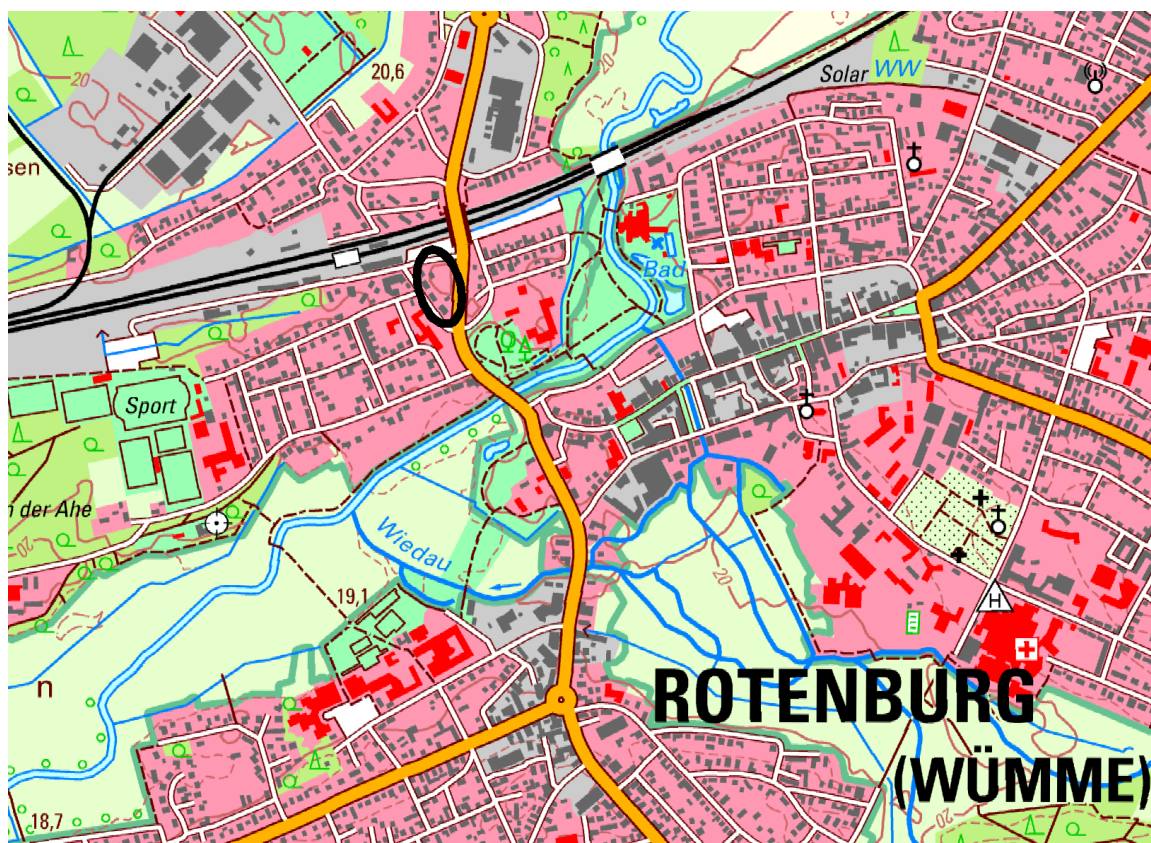


Abbildung 1: Lageplan des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet und dessen Umgebung wird im Bereich Bahnhofstraße, Hansestraße und Hoffeldstraße durch gemischte Nutzungen aus Wohnen, Pflege, Dienstleistungsämtern geprägt. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden tragen mit ihrem Baumbestand und Ziergebüschen zur Durchgrünung bei. Das Planänderungsgebiet ist straßenbegleitend zur Bahnhofstraße bebaut. Der rückwärtige Bereich in Richtung der Hansestraße (B 215) wird gärtnerisch genutzt. Das Gelände fällt von der Hansestraße in Richtung der Grundstücke in einer Breite von ca. 15 m ab. Das abschüssige Gelände ist mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und schafft eine Durchgrünung zur direkt angrenzenden Bundesstraße. Nördlich an das Planänderungsgebiet grenzt die Straße Am Bahnhof, die unter anderem der Erschließung der nördlich angrenzenden Parkplatzfläche dient. Nordwestlich liegt der Bahnhofsvorplatz mit Ticketshop und Kiosk. Nördlich an den Platz angrenzend verläuft die Bahntrasse. Der östlich an die Bundesstraße angrenzende Bereich sowie der westlich an die Einrichtungen des Landkreises angrenzenden Flächen werden wohnbaulich genutzt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme) nicht berührt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planänderungsgebietes weiterhin gemischte Bauflächen dar. Die an die bebaubare Fläche angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind als solche dargestellt.

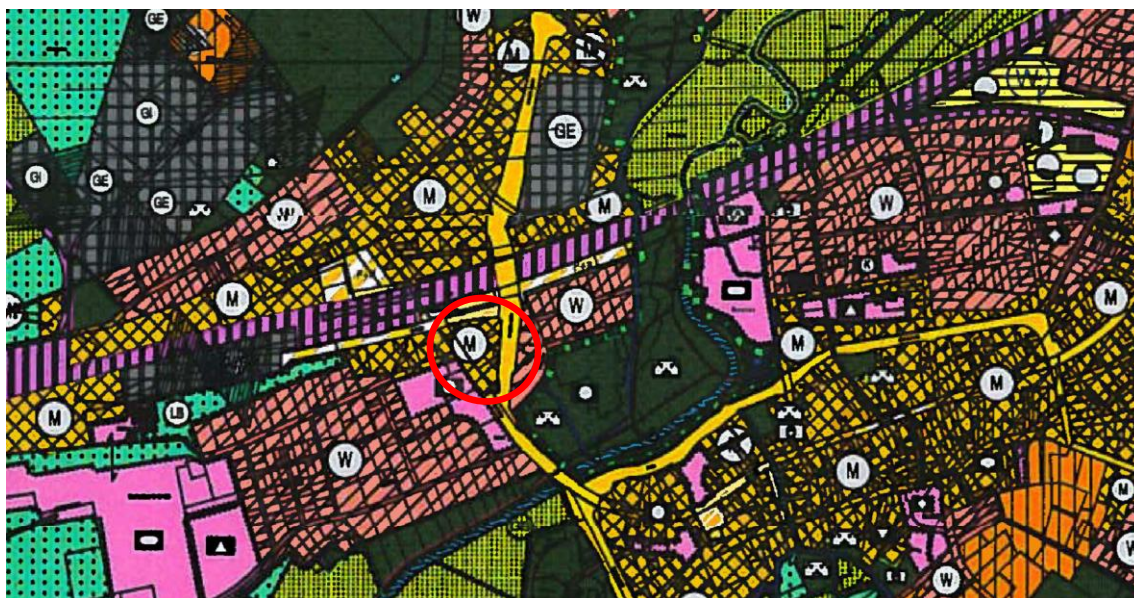


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ ist am 15.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plan(änderungs)gebiet ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,25, einer offenen Bauweise sowie zwingend zwei Vollgeschossen fest. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung einzelner Baufelder geregelt, welche in die Gebiete MI1 – MI5 unterteilt werden. Es ist ausnahmsweise zulässig, dass Gebäudeteile, die entlang der Bahnhofstraße festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3m und einer Länge von 1/3 der Gebäudeseite überschreiten können.

Für die Gebiete MI 3 und MI5 wird zusätzlich eine Festsetzung getroffen, dass ausschließlich die Errichtung von Doppelhäusern zulässig ist. Des Weiteren sind in den Mischgebieten 2 und 5 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 und 9 BauNVO Wohngebäude unzulässig. Wohnungen sind in anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohn- und Schlafräume sich zu den von der Hansestraße abgewandten Gebäudeseiten orientieren.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Mischgebiet die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die zulässige Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind beim Neubau und der Erweiterung von Gebäuden in den Mischgebieten 2, 4 und 5 in Aufenthaltsräumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, Schallschutzfenster

der Schallschutzklasse III (VDI-Richtlinie 2719) den der Hansestraße zugewandten Fassaden einzubauen.

Im gesamten Mischgebiet ist zwischen sich gegenüberliegenden Parkständen oder an ihrem Kopfende ein mindestens 1 m breiter Pflanzstreifen freizuhalten, der flächendeckend mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Wiese, Blumen oder Bodendeckern zu bepflanzen ist. Dabei sind je 125 qm Einstellplatzfläche (einschließlich der Flächen für Zufahrten) durch einen standortheimischen Laubbaum zu überstellen bzw. zu gliedern (Stammumfang mindestens 14-16 cm, z.B. Ahorn, Linde, Vogelbeere usw.). Die zu pflanzenden Gehölze und sonstigen Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die an das Mischgebiet angrenzenden Straßen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Entlang der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Straße Am Bahnhof sowie entlang der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Hansestraße ist ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, sodass eine Erschließung der Grundstücke über diese Straßen ausgeschlossen ist. Des Weiteren ist der hinterliegende Grundstücksteil des Baugrundstückes Bahnhofstraße 26 mit dem vorderliegenden Grundstücksteil über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die Bahnhofstraße anzuschließen. Die Zu- und Abfahrt ist an die Nordwestgrenze des Grundstücks zu legen.

Zusätzlich ist in einem Teilbereich angrenzend an die Straße Am Bahnhof sowie angrenzend an die Hansestraße in einer Breite von 5m eine Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Diese Flächen dienen dem Schutz des Baumbestandes in den Rampenbereichen der Hansestraße und der Straße Am Bahnhof. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung einschließlich der Anlage von Stellplätzen und ihren Zufahrten freizuhalten und als Grünfläche zu nutzen.

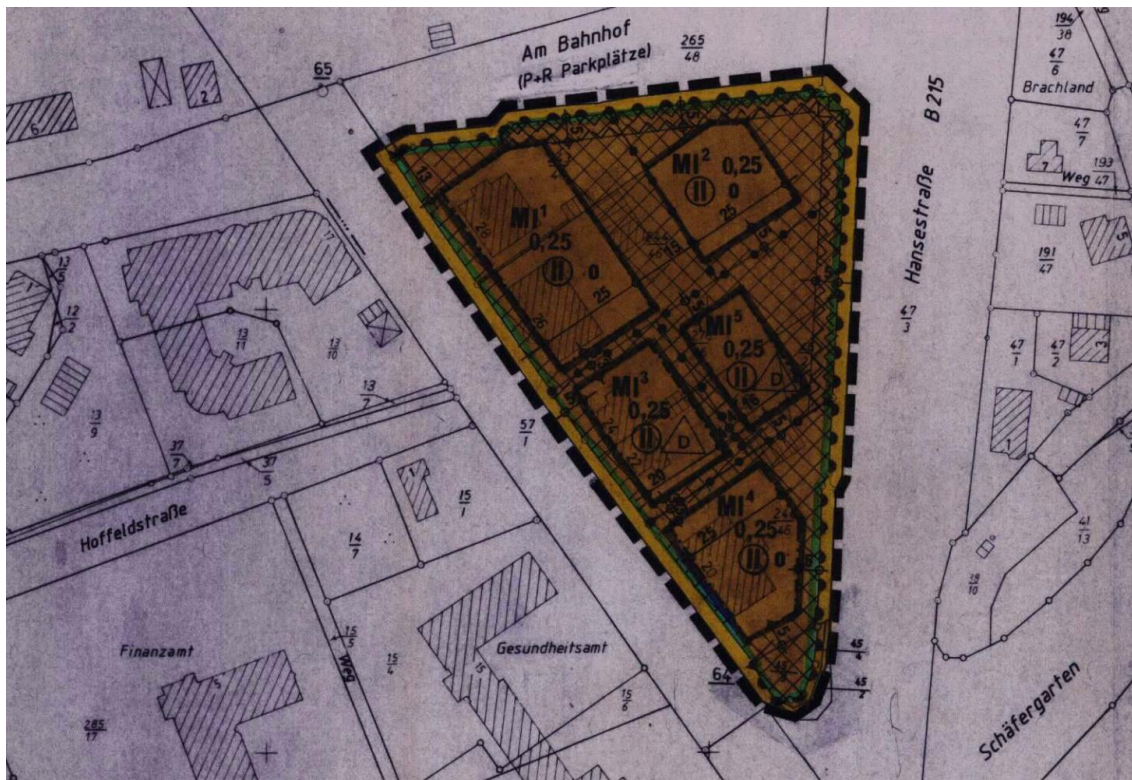


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

2.4 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ soll die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 entsprechend einer zeitgemäßen Entwicklung und der erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum auf 0,4 erhöht werden. Des Weiteren soll auf die textliche Festsetzung Nr. I.1 zur Art der baulichen Nutzung, die einen Ausschluss von Wohngebäuden in den Mischgebieten 2 und 5 sowie eine begrenzte Nutzung von Wohnungen in anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise zulässt, verzichtet werden.

Um eine Nachverdichtung in diesem Bereich zu erzielen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da:

- a) die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 einbezogene Fläche innerhalb der Ortslage der Stadt Rotenburg liegt. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortes durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.

- b) die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche eine Größe von ca. 7.700 m² hat und die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Weitergehende Bebauungspläne die im räumlichen Zusammenhang stehen, sind jedoch nicht in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen.
- c) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist über 200 m von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (südlich und östlich verlaufenden Wümmeniederung) entfernt.
- e) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Gebiet zwischen Bahnhof- u. Hansestraße“ ist am 15.04.1998 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von mischgebietstypischen Nutzungen wie Wohngebäuden neben Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandels- und sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, geschaffen.

Im Ursprungsbebauungsplan von 1998 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden Orientierungswerte für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgegeben (vgl. § 17 BauNVO). Für Mischgebiete ist eine GRZ von 0,6 als Obergrenze aufgeführt, welche mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 im Bestandsbebauungsplan deutlich unterschritten wird.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum möchte die Stadt Rotenburg mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine zeitgemäße Nachverdichtung schaffen. Dazu ist es vorgesehen, die GRZ auf 0,4 zu erhöhen und auf die textliche Festsetzung Nr. I.1 zur Art der baulichen Nutzung, die einen Ausschluss von Wohngebäuden in den rückwärtigen Baufeldern MI 2 und MI 5

sowie eine begrenzte Nutzung von Wohnungen in anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise zulässt, verzichten. Eine vollständige Ausnutzung der Obergrenze der GRZ von 0,6 für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO erfolgt nicht. Mit der Erhöhung der GRZ auf 0,4 können 40% des jeweiligen Grundstücks durch Hauptgebäude überbaut werden. Eine maximale Versiegelung des jeweiligen Grundstücks durch zusätzliche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen 60% nicht überschreiten, sodass weiterhin ausreichend Freiräume zur Durchgrünung erhalten bleiben. Durch die Erhöhung einer GRZ von 0,4 kann der Wohnbaubedarf durch die Ausnutzung der im Gebiet vorhandenen festgesetzten überbaubaren Freiflächen maßvoll und auch mit Rücksicht auf nachbarliche Belange erfolgen. Auf die textliche Festsetzung Nr. I.1 zum Ausschluss von Wohngebäuden bzw. zur begrenzten Nutzung von Wohnungen in den rückwärtigen Baufeldern MI 2 und MI 5 wird zugunsten einer effektiven Ausnutzung der Grundstücke sowie zur Bereitstellung von dringend erforderlichem innerstädtischen Wohnraum verzichtet. Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden können zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch den Verkehr auf der angrenzenden Hansestraße (B 215) entstehen, gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Nutzungsmischung ist aufgrund der bereits im Planänderungsgebiet ansässigen Dienstleistungsunternehmen sowie der Heilpädagogischen Kinder- und Jugendhilfe Rotenburg e.V. Rotenburg weiterhin gegeben.

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Maße in Anspruch genommen werden. Diesem wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 vollumfänglich nachgekommen. Innerhalb des Planänderungsgebietes besteht bereits ein Planungsrecht, sodass sich in einem von Bebauung umgebenen innerstädtischen Bereich sich diese Nachverdichtung anbietet.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,4 erhöht, um eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nachverdichtung zu erzielen. Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Des Weiteren wird auf die textliche Festsetzung Nr. I.1 zur Art der baulichen Nutzung, die einen Ausschluss von Wohngebäuden in den Mischgebieten 2 und 5 sowie eine begrenzte Nutzung von Wohnungen in anders genutzten Gebäuden ausnahmsweise

zulässt, verzichtet, um der erhöhten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum nachzukommen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

3.3 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bebaubarkeit der in die Änderung einbezogene Fläche gegeben. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Grundflächenzahl, die von 0,25 entsprechend einer zeitgemäßen Nachverdichtung auf 0,4 erhöht wird. Damit kommt es zwar zu einer intensiveren Ausnutzung und Bebauung des Planänderungsgebietes, was jedoch in dieser zentralen Stadtlage im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser vertretbar ist.

Durch die mit dieser Planung vorgesehenen Nachverdichtung kann, wenn auch nur kleinflächig, die Inanspruchnahme von weit in den Außenbereich hineinragenden und durchaus wertvolleren Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden minimiert werden.

Die Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie für die von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB bleiben zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft unverändert bestehen.

Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die westlich angrenzende Bahnhofstraße. Eine Erschließung über die nördlich angrenzende Straße Am Bahnhof sowie über die östlich angrenzende Bundesstraße ist aufgrund der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes ausgeschlossen. Der hinterliegende Grundstücksteil des Baugrundstückes Bahnhofstraße 26 mit dem vorderliegenden Grundstücksteil ist über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die Bahnhofstraße anzuschließen. Die Zu- und Abfahrt ist an die Nordwestgrenze des Grundstücks zu legen.

3.5 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Rotenburg. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese Immissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.6 Bodenschutz

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

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

Stand: 03/2022