Stadt Rotenburg (Wümme)

– Stadtplanungsamt –

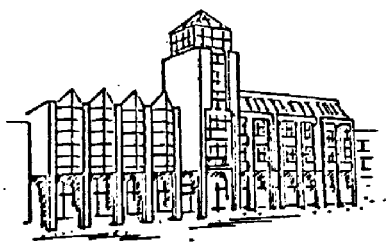
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 126

– Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße –

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes....3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung....3

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN....4
2.1 Landes- und Regionalplanung....4
2.2 Flächennutzungsplanung....6
2.3 Festsetzungen der rechtverbindlichen Bebauungspläne....7
2.4 Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes....9
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB....9

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung....10
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes....11
3.2.1 Art der baulichen Nutzung....11
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise....12
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen....14
3.2.4 Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen....14
3.2.5 Ein- und Ausfahrten....15
3.2.6 Immissionsschutz....15
3.3 Örtliche Bauvorschriften....15
3.4 Immissionsschutz....16
3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima....19
3.6 Verkehr....20

4. VER- UND ENTSORGUNG....20

5. BODENSCHUTZ, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE....21

6. BODENORDNUNG....21

7. FLÄCHENÜBERSICHT....21

8. BESCHLUSSFASSUNG....22

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB seine Grenzen selbst fest.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt Rotenburg innerhalb des Siedlungsbereichs und grenzt westlich an die Brauerstraße (B 440). Betroffen sind die Flurstücke 84, 91/20, 83/1, 83/2 der Flur 34 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

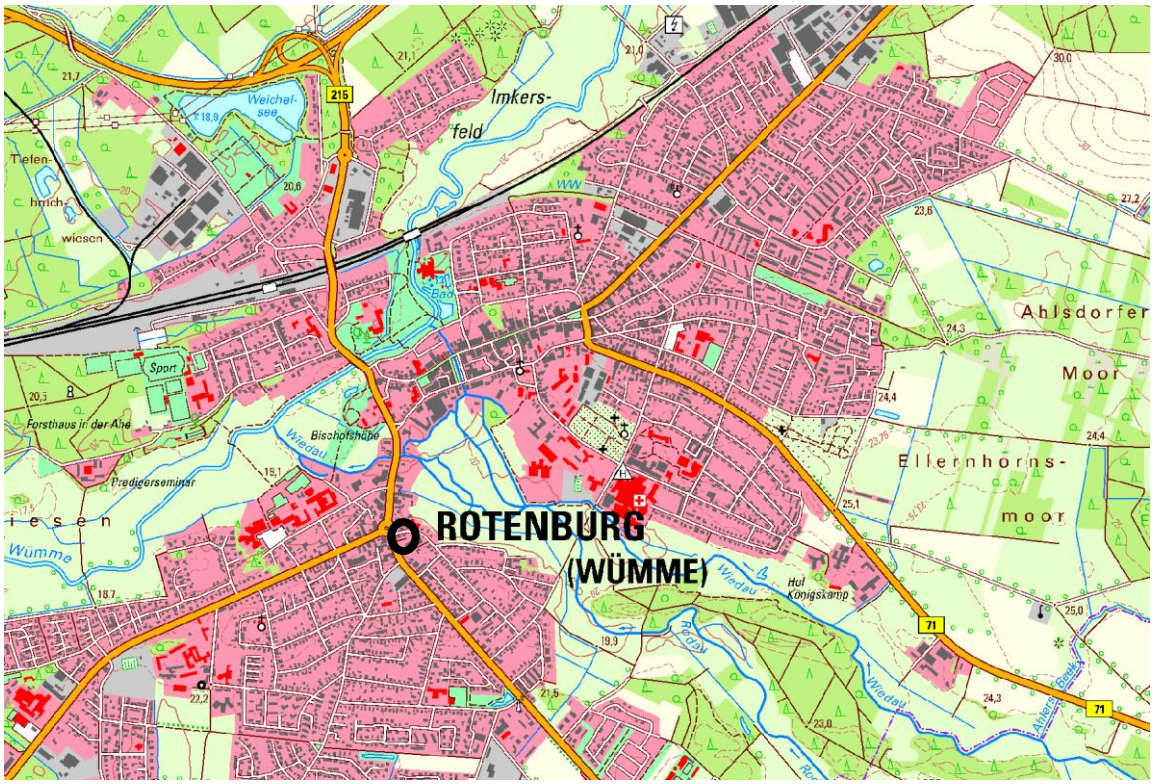


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022 (ohne Maßstab)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein LIDL-Verbrauchermarkt, welcher über die westlich angrenzende Brauerstraße erschlossen wird. Die Stellplätze sind im vorderen Bereich des Marktes, entlang der Brauerstraße angeordnet. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Wittorfer Straße, welche der Erschließung der angrenzenden und umliegenden gemischten Bebauung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe dient. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Haus für Kinder der Lebenshilfe Rotenburg-Verden (Krippe). Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle, westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Brauerstraße befindet sich die DRK-Rettungswache sowie das Deutsche Rote Kreuz. Ein Aldi-Verbrauchermarkt sowie ein Getränkemarkt liegen in einer Entfernung von ca. 100 m südwestlich des Plangebietes.

Weitere Verbrauchermärkte befinden sich mit dem Edeka-Markt, dem Penny-Verbrauchermarkt sowie dem Aleco Biomarkt entlang der nordwestlich verlaufenden B215 (Mühlenstraße / Verdener Straße).

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Stadtgebiet Rotenburg (Wümme) ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Aufgrund des kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ im südwestlichen Bereich der Stadt Rotenburg, entlang der Verdener Straße und der damit vorgesehenen Verlagerung des bisher an der Brauerstraße ansässigen LIDL-Verbrauchermarktes, ist eine Umstrukturierung des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht vorgesehen. Die Voraussetzungen für eine zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sind gemäß des Einzelhandelkonzeptes der Stadt Rotenburg (Wümme) (Einzelhandelsgutachten für die Stadt Rotenburg (Wümme), BBE RETAIL EXPERS Unternehmensberatung GmbH & co. KG, Hamburg, Dezember 2009) zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Auch im Rahmen

des erstellten Verträglichkeitsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ wurde angeregt, eine Nachnutzung des LIDL-Standortes an der Brauerstraße durch einen ähnlichen Lebensmittelanbieter zu vermeiden (Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Mai 2021). Folglich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 eine ca. 8.956 m² große und bereits versiegelte Fläche im Innenbereich neu strukturiert und für die Entwicklung eines urbanen Gebietes zur Verfügung gestellt werden.

Dem Ziel, einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen zu schaffen, soll dabei entsprechend der umliegenden Nutzungen nachgekommen werden. Durch die Nachverdichtung wird dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nachgekommen. Da Rotenburg (Wümme) im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, ebenfalls entsprochen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 für eine Neustrukturierung der Nutzung dient der Verdichtung der innerörtlichen Bebauung an Stelle einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Wiedau und Rodau sind als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Bereiche, sodass keine Beeinträchtigung erfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 wird den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogrammes 2017 entsprochen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist inzwischen neu aufgestellt und verabschiedet worden.

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Im RROP 2020 wird das Ziel aufgeführt, dass die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen ist. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, werden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch genommen.

Mit dem kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ im südwestlichen Bereich der Stadt Rotenburg, entlang der Verdener Straße wurden unter anderem die Voraussetzungen für die Verlagerung des bisher an der Brauerstraße ansässigen LIDL-Verbrauchermarktes geschaffen. Da die Voraussetzungen für eine zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarktes gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) (Einzelhandelsgutachten für die Stadt Rotenburg (Wümme), BBE RETAIL EXPERS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Hamburg, Dezember 2009) zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben sind und auch im Rahmen des erstellten Verträglichkeitsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ von einer Nachnutzung des LIDL-Standortes an der Brauerstraße durch einen ähnlichen Lebensmittelanbieter abgeraten wird, soll die Fläche an der Brauerstraße, nahe dem Ortszentrum Rotenburg nun umstrukturiert werden (Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Mai 2021). Aufgrund des baulich vorgeprägten Bereiches mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung bietet sich das Plangebiet für die Entwicklung eines urbanen Gebietes an. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich auf das zentralörtliche System, eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich kann vermieden werden. Mit der zulässigen mehrgeschossigen Bebauung wird eine flächensparende Bauweise angestrebt, um unter anderem auch der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 ist das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen worden, welches im Süden an eine dargestellte Hauptverkehrsstraße (B 440) angrenzt. Weiter nördlich ist der Bereich um die Wiedau und Rodau, welche als linienhafte Gewässer dargestellt sind, als Vorranggebiet Biotopverbund, als Vorranggebiet Natura 2000 sowie als Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen worden. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser wertvollen Bereiche, Dem Plangebiet ist keine besondere Bedeutung für Erholung zuzuordnen, es ist aufgrund der Bebauungen und Nutzung sowie der direkten Nähe zur Bundesstraße kein Bereich, der für die Erholungsnutzung zugänglich ist.

Die Ausweisung eines urbanen Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 126 ist also auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan (10. Änderung des Flächennutzungsplanes) weitestgehend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscoutmarkt“ dargestellt. In einem nördlichen Teilbereich wurde im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht vollständig mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

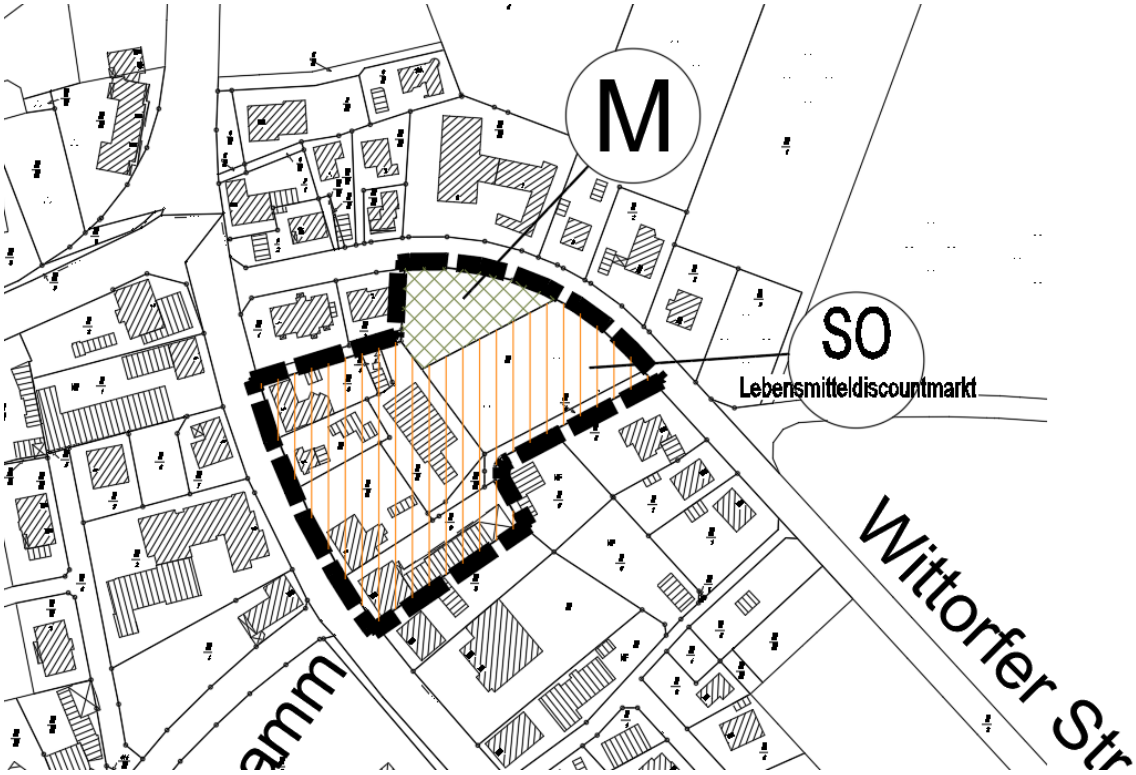


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Festsetzungen der rechtverbindlichen Bebauungspläne

Für das Plangebiet und darüber hinaus ist im Jahr 1994 der Bebauungsplan Nr. 45 „Gebiet zwischen Brauerstr. und Wittorfer Str." in Kraft getreten. Dieser setzt im Plangebiet entlang der Brauerstraße ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer offenen Bauweise und einem bzw. zwingend zwei Vollgeschossen in Verbindung mit der Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Entlang der Wittorfer Straße wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6, einer offenen Bauweise und zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße gegenüber der Einmündung des Grafeler Damms", welcher am 24.02.2006 in Kraft getreten ist, wurde der Ursprungsbebauungsplan Nr. 45 „Gebiet zwischen Brauerstr. und Wittorfer Str." in dem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgehoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 setzt im überwiegenden Teil ein Sondergebiet „Lebensmittel-Discountmarkt" zugunsten des Verbrauchermarktes mit einer Grundfläche von 2.000 m², einer abweichenden Bauweise und einem Vollgeschoss fest. Ein nördlicher Teilbereich entlang der Wittorfer Straße ist als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8, einer offenen Bauweise und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Des Weiteren ist entlang der Wittorfer Straße in einem nordöstlichen Teilbereiche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

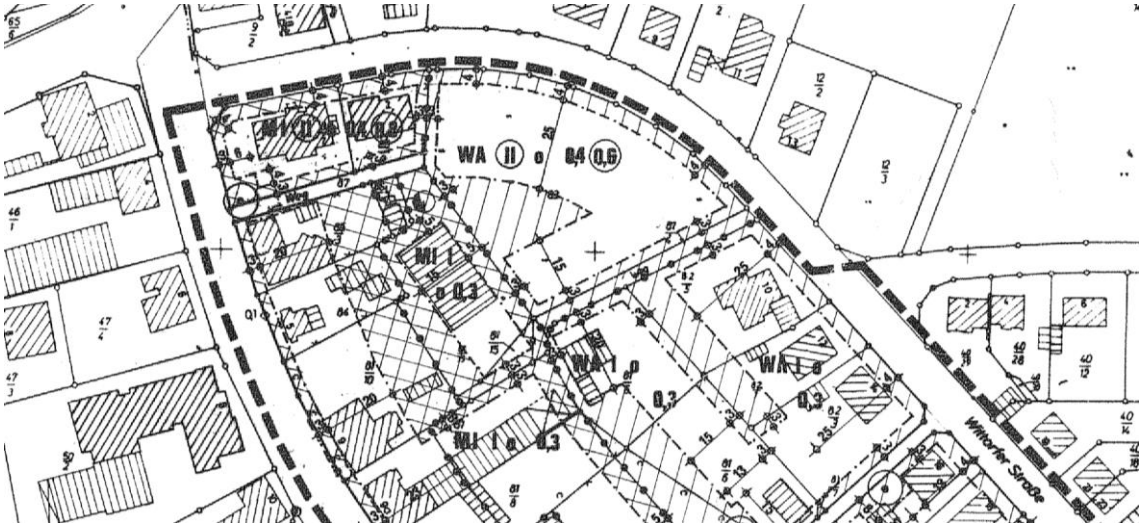


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 45 „Gebiet zwischen Brauerstr. und Wittorfer Str.“

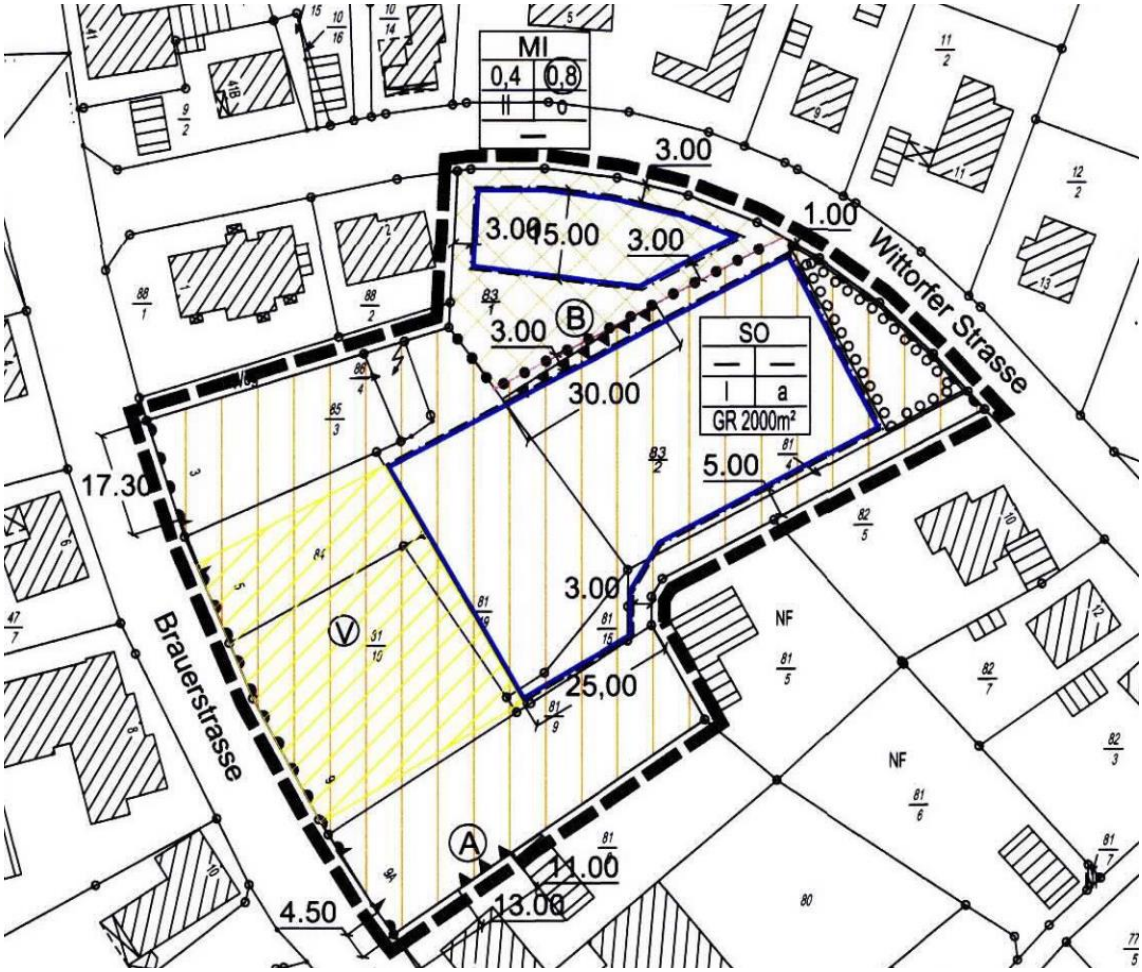


Abb. 4: Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße gegenüber der Einmündung des Grafeler Damms“

2.4 Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planungsrecht für diesen Bereich neu geschaffen, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße gegenüber der Einmündung des Grafeler Damms“ folglich mit Inkrafttreten seine Rechtskraft verliert. Der LIDL-Verbrauchermarkt hat innerhalb des Plangebietes, welches ein urbanes Gebiet festsetzt, weiterhin Bestandsschutz und wird seinen Standort mit Fertigstellung des neuen LIDL-Verbrauchermarktes an der Verdener Straße verlagern. Ein neuer Lebensmittelmarkt in einer Größenordnung von über 800 m² Verkaufsfläche ist an diesem Standort zukünftig nicht mehr zulässig. Die Wohnbaunutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes an der Wittorfer Straße ist auch weiterhin im urbanen Gebiet zulässig, sodass sich zukünftig keine Auswirkungen in diesem Bereich ergeben werden.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 einbezogene Fläche liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Rotenburg (Wümme). Das Plangebiet ist bereits bebaut und von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortes durch eine Nutzungsänderung und Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.

b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 8.956 m², die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 6.187 m² unter 20.000 m².

   Die zulässige Grundfläche ist im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 126 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und liegt in einer Entfernung von ca. 50 m zum nördlich gelegenen Natura 2000 Gebiet „Wümmeniederung“ entfernt. Bereits in der Vergangenheit wurde das Plangebiet durch eine gewerbliche Nutzung baulich geprägt. Die Nutzungsänderung bzw. Nachverdichtung der Fläche findet außerhalb des Natura 2000 Gebietes statt, sodass keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, 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 § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg treibt die Entwicklung ihrer Stadt im zentralen Siedlungsgebiet an mehreren Bereichen der Stadt voran, sodass in den letzten Jahren an zahlreichen Stellen der Stadt die Siedlungsbereiche aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen erweitert werden konnten, um dem Standort eines Mittelzentrums gerecht zu werden.

Mit dem kürzlich aufgestellten Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ an der Verdener Straße im südwestlichen Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme) konnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie einem Nahversorgungsangebot geschaffen werden, um unter anderem der großen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Die Stadt begrüßt die Anfrage der Rotenburger Werke, den Bereich des Kalandshofes städtebaulich zu entwickeln und in das vorhandene Stadtbild zu integrieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 wurden darüber hinaus Gespräche mit der LIDL-Vertriebs GmbH geführt, die folglich zu dem Ergebnis führten, dass eine Standortverlagerung des LIDL-Verbrauchermarktes von der Brauerstraße an die Verdener Straße gewünscht wird. Ziel ist es, den LIDL-Verbrauchermarkt in einer besseren Lage und in Kombination mit einer Drogerie und der anliegenden Gärtnerei zeitgemäß geringfügig zu erweitern und einen größeren Kundenkreis zu erreichen. Eine entsprechende Standortverlagerung sowie die Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens untersucht (Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Mai 2021). Das Gutachten führte zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben in der vorgesehenen Größenordnung insbesondere für die Einwohner der wohnortnahen Siedlungsgebiete geeignet ist, um die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren für das nähere Wohnumfeld bereitzustellen. Darüber hinaus ist der Standort fußläufig gut zu erreichen, sodass die Umsetzung des Planvorhabens grundsätzlich zu einer Sicherung der Nahversorgung im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg beitragen kann. Somit wurden im Bebauungsplan Nr. 124 mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes sowie eines Drogeriemarktes geschaffen. Im Verträglichkeitsgutachten wurde darüber hinaus auch aufgeführt, dass einer Verlagerung des LIDL-Verbrauchermarktes an die Verdener Straße aus gutachterlicher Sicht nur zugestimmt werden kann, wenn der bisherige Standort an der Brauerstraße aufgegeben wird und die Ansiedlung eines ähnlichen Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden kann. Diesem möchte die Stadt Rotenburg mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachkommen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes

verliert der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße gegenüber der Einmündung des Grafeler Damms“ seine Rechtskraft.

Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Plangebietes, welches von Wohnnutzungen sowie Dienstleistungsbetrieben und weiteren (klein)gewerblichen Nutzungen umgeben ist, hat sich die Stadt Rotenburg dazu entschieden, innerhalb des Plangebietes ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB festzusetzen. Darüber hinaus kann dem Ziel einer gleichgewichtigen Nutzung aus Gewerbe und Wohnen, wie in einem Mischgebiet, aus städtischer Sicht nur schwer nachgekommen werden. Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes sind neben einer Wohnnutzung sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch soziale, kulturelle und weitere Einrichtungen zulässig, wobei die Nutzungsmischung, anders als in einem Mischgebiet, nicht gleichwertig sein muss. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes der Anforderung nachgekommen, die zukünftige Ansiedlung eines ähnlichen Lebensmittelmarktes in diesem Bereich auszuschließen, da großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem urbanen Gebiet unzulässig sind. Davon abweichend hat der LIDL-Verbrauchermarkt innerhalb des Plangebietes bis zur Fertigstellung des neuen LIDL-Verbrauchermarktes an der Verdener Straße weiterhin Bestandsschutz.

Ziel ist es, in diesem zentrumsnahen und bereits fast vollständig versiegelten Bereich eine verdichtete Nutzungsmischung zu erreichen. Im Rahmen erster Gespräche wurde seitens der Stadt Rotenburg in Erwägung gezogen, an diesem Standort unter anderem eine neue zentrale Rettungswache, die sich bisher auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet und nicht mehr den allgemeinen Vorgaben entspricht, anzusiedeln. Um den gestiegenen Anforderungen an die Rettungswache gerecht werden zu können, ist eine Verlagerung erforderlich. Eine entsprechende Nutzung ist im urbanen Gebiet grundsätzlich zulässig. Bei einer tatsächlichen Ansiedlung wäre die Detailplanung im Rahmen der Durchführung der Planung vorzunehmen. Die Stadt Rotenburg sieht in der Ausweisung eines urbanen Gebietes neben einer verträglichen Durchmischung verschiedener Nutzungen auch die Flexibilisierung der Gebietsnutzung.

Zusammenfassend ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der baulichen Vorprägung innerhalb des Plangebietes und Umgebung, der fast vollständigen Versiegelung innerhalb des Plangebietes, der gesicherten Erschließung sowie den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Zusätzliche wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die immissionsschutzrechtliche Untersuchung können Maßnahmen ergriffen werden, um Auswirkungen, im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen zu reduzieren.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung sind an den oben genannten Zielen der Stadt Rotenburg orientiert.

Als Art der baulichen Nutzung sind urbane Gebiete (MU 1, MU 2 und MU 3) ausgewiesen worden. urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO vorwiegend dem Wohnen so-

wie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im urbanen Gebiet nicht vorgesehen. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Innerhalb eines urbanen Gebietes muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. So soll sichergestellt werden, dass sich der Bereich bedarfsgerecht weiterentwickeln kann, ohne den besonderen städtebaulichen Charakter, der sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auszeichnet, zu verlieren.

Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 werden die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Es soll eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet erfolgen. Ebenso soll durch diese Festsetzung die benachbarte und im Plangebiet zulässige Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben können, die zu Strukturveränderungen führen kann. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzusteuern, soll ihre Errichtung in dem gesamten urbanen Gebiet ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen im Ort vorhanden bzw. zulässig. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzung im Bebauungsplangebiet vertretbar. Darüber hinaus ist die Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ebenfalls im gesamten urbanen Gebiet unzulässig. Die Nutzung wird ausgeschlossen, weil sich direkt an das Plangebiet angrenzend bereits eine Tankstelle befindet. Eine weitere Tankstelle würde sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfs und der zu erwartenden Störungen nicht in die Eigenart der Umgebung einfügen. Darüber hinaus sind im südwestlichen Stadtgebiet bereits zwei Tankstellen vorhanden, wodurch der Bedarf bereits gedeckt werden kann. Ein zusätzliches Konkurrenzdenken durch eine weitere Ansiedlung einer Tankstelle soll vermieden werden. Darüber hinaus soll der vorrangigen Nutzung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in diesem Gebiet nachgekommen werden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Fläche ist durch den vorhandenen LIDL-Verbrauchermarkt und seine Stellplätze mit Zuwegungen fast vollständig versiegelt, sodass durch die effektive Nutzung des Plangebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 ist eine GRZ von 0,8 in Verbindung mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig. Innerhalb des urbanen Gebietes MU 2 ist hingegen eine GRZ von 0,6 in Verbindung mit einer offenen Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel, entlang der Wittorfer Straße

eine aufgelockertere Bebauung entsprechend der umliegenden Bauten zu erreichen. Das Bestandsgebäude kann durch eine geänderte Nutzung weiterhin bestehen bleiben. Mit der Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl in Verbindung mit einer offenen Bauweise soll der städtebaulichen Zielsetzung für künftige Neubauten nachgekommen werden. Innerhalb des urbanen Gebietes MU 3 wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Sowohl im urbanen Gebiet MU 1 als auch im urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese Festsetzung wurde auch bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 getroffen und ausgenutzt, sodass die Beibehaltung dieser Festsetzung zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation führt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 ermöglicht insbesondere vor dem Hintergrund der noch nicht feststehenden Nutzungen im Plangebiet eine flexible Handhabung. So können bspw. auch bei einer tatsächlichen Ansiedlung einer Rettungswache die erforderlichen Stellplätze, Umfahrungen sowie Lager- und Rangierflächen geschaffen werden. Innerhalb des Gebietes MU 3 ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 50% zulässig. Somit kann dieser Bereich, wie bisher, bis zu 60% versiegelt werden. Die Bestandssituation soll dadurch aufrechterhalten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Verbindung der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 eine Firsthöhe von 14 m in Verbindung mit 3 Vollgeschossen nicht überschreiten. Dies ermöglicht eine verdichtete Bebauung entlang der Bundesstraße. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Nutzflächen der Gebäude einzuschränken. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Zusätzlich wird geregelt, dass im Gebiet MU 1 in einer Tiefe von 10 m, gemessen von der straßenbegleitenden Baugrenzen entlang der Brauerstraße, an den Gebäudeseiten, die der Brauerstraße zugewandt sind, oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses, Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mindestens 2,50 m, bezogen auf die Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses, zu errichten sind. Von der Verpflichtung des Zurückspringens sind Treppenräume und Fahrstuhlschächte ausgenommen. Durch diese Festsetzung soll bewusst eine optisch wirkende Bebauung mit 4 Vollgeschossen entlang der Brauerstraße vermieden werden. Von der Verpflichtung des Zurückspringens sind Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte ausgenommen.

Entlang der Wittorfer Straße ist innerhalb der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 die Errichtung von baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen zulässig. Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurde für den Beriech entlang der Wittorfer Straße die Festsetzung von Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen getroffen. Auch im Mischgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurde die Möglichkeit der Errichtung von Bauten mit zwei Vollgeschossen geschaffen. Diesem städtebaulichen

Bild soll nun auch unter Berücksichtigung der vereinzelt umliegenden zweigeschossigen Bauten nachgekommen werden.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild des Stadtgebietes erheblich stören würden.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Durch das großzügig gefasste Baufenster wird das Bestandsgebäude des LIDL-Verbrauchermarktes, auch bei einer zukünftig anderen Nutzung, abgesichert. Entlang der Brauerstraße wird die Baugrenze weitestgehend in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den Straßenraum durch die zulässige mehrgeschossige Bebauung nicht zu stark einzuengen. Lediglich im östlichen Bereich entlang der Brauerstraße rückt die Baugrenze in einer Länge von 30,0 m auf 3,0 m an die Straßenverkehrsfläche heran, um bei der möglichen Realisierung einer Rettungswache das vorgesehene Gebäude mit ausreichend Stellflächen für die Rettungswagen gewährleisten zu können. Dem Ziel eines offenen Straßenraums soll zusätzlich mit der Festsetzung, Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 erst ab einem Abstand von 3,0 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Brauerstraße“ zuzulassen, nachgekommen werden. Innerhalb der urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 wurde auf Beschränkungen für diese Anlagen entsprechend der Bestandssituation verzichtet.

3.2.4 Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind im MU 1 und M 2 insgesamt 18 standortgerechte Bäume in einer Qualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen und zum Teil großen Einzelbäume, sind bei der Gesamtanzahl von 18 Bäumen, aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung, zu berücksichtigen. Zusätzlich ist der Baumbestand von 12 Einzelbäumen entlang der Brauerstraße, welcher einen alleeartigen Charakter schafft, zu erhalten. Die straßenbegleitenden und ortsbildprägenden Einzelbäume setzen sich entlang der Brauerstraße weiter fort, sodass dieses Ortsbild weiterhin gewahrt werden soll. Eine Beseitigung ist nur zum sicheren Ein- und Ausfahren des Plangebietes zulässig. Ein Verlust ist in der oben genannten Qualität im Plangebiet zu leisten.

3.2.5 Ein- und Ausfahrten

Innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 ist die Anlegung von maximal zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils max. 10,0 m oder einer Ein- und Ausfahrt in einer Breite bis max. 20,0 m zulässig. Durch diese Festsetzung wird die Bestandssituationen mit bisher zwei Ein- und Ausfahrten aufgenommen. Eine räumliche Verlagerung ist jedoch möglich. Weitere Anbindungen an die vielbefahrene Bundesstraße sollen durch diese Festsetzung vermieden werden.

3.2.6 Immissionsschutz

Innerhalb des Gebietes wird tags und nachts der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DI 18005 durch Verkehrslärmimmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im MU1 je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Weiterhin ist im MU1 für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.

Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone) sind erst ab einem Abstand von 10 m zur westlichen Plangebietsgrenze zulässig. Auf den genannten Abstand kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Außenbereiche nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 64 dB(A) tags vorliegt.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhan-

denen Wohn- und Gewerbenutzungen und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Dachgestaltung

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Städte, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden im Stadtgebiet von Rotenburg örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen.

Als Dacheindeckungsmaterialien für geneigte Dächer sind in den MU-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun und anthrazitfarben zulässig. Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dacheindeckungsmaterialien, verwendet werden, diese dürfen auch begrünt werden. Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind Eingangsüberdachungen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO.

3.4 Immissionsschutz

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Urbanen Gebiet sowie möglichen Auswirkungen des Verkehrslärms der B 440 einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 03/22).

Für die Einordnung der zu erwartenden Schallimmissionen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ / Teil 1 Beiblatt 1 / für Schallbelastungen aus Verkehr sowie die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /6/) als weitere Abwägungsgrundlage für Schallbelastungen aus dem Verkehr herangezogen.

Schalltechnische Orientierungswerte enthält das Beiblatt 1 der DIN 18005 /2/. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Orientierungswerte betragen:

- bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten
  tags 50 dB(A)
  nachts 40 bzw. 35 dB(A)
- bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten
  tags 55 dB(A)
  nachts 45 bzw. 40 dB(A)
- bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
  tags 60 dB(A)

nachts 50 bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

Da die Einhaltung der oben genannten Orientierungswerte bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm oftmals problematisch ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch eine andere gesetzliche Regelung, die 16. BImSchV /6/, herangezogen werden.

Die 16. BImSchV /6/ gibt folgende Grenzwerte an:

- in Mischgebieten, Kerngebieten und Dorfgebieten
  tags 64 dB(A)
  nachts 54 dB(A)

- in allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten und Kleisiedlungsgebieten
  tags 59 dB(A)
  nachts 49 dB(A)

Neben den oben genannten Orientierungs- und Grenzwerten ist weiterhin die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zu beachten. Diese liegt entsprechend der aktuellen Rechtsprechung bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Bei Überschreiten dieser Schwelle ist die Entwicklung neuer Wohngebiete nur noch in Ausnahmefällen zulässig und bedarf einer besonderen Abwägung.

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen, versursacht durch den angrenzenden Straßenverkehr, wurden die Straßenverkehrszahlen für die B71 den detaillierten Zählungen der bast (Bundesanstalt für Straßenwesen) aus dem Jahr 2015 entnommen. Zur Berücksichtigung eines entsprechenden Prognosehorizontes wurden die Zahlen von 20 % erhöht. Die prozentualen Lkw-Anteile (>3,5 t) wurden über das in der RLS-19 /5/ angegebene Verhältnis von Lkw1 zu Lkw 2 gesplittet.

Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass sich innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes für die Tageszeit Beurteilungspegel zwischen 50 und 66 dB(A) berechnen. Die höchsten Beurteilungspegel berechnen sich, mit einer Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB, an der westlichen Baugrenze, wo der Abstand zur B440 am geringsten ist. Mit zunehmender Entfernung zur B440 nimmt die Höhe des Beurteilungspegels in Richtung Osten ab. Ab einem Abstand von ca. 15 m zur westlichen Plangebietsgrenze kann der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ eingehalten werden. Für die Nachtzeit berechnen sich innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes Beurteilungspegel zwischen 42 und 58 dB(A). Auch hier berechnen sich die höchsten Beurteilungspegel, mit einer Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 8dB, an der westlichen Baugrenze, wo der Abstand zur B440 am geringsten ist. Ab einem Abstand von ca. 17 m zur westlichen Plangebietsgrenze kann der Grenzwert der 16. BImSchV /6/ eingehalten werden. Ab einem Abstand von ca. 35 m zur westlichen Plangebietsgrenze kann der Orientierungswert der DIN 18005 /2/ eingehalten werden.

Aufgrund dieser Immissionsüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen. Aktive Schallschutzmaß-

nahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der westlichen Plangebietsgrenze kommen aufgrund der innerstädtischen Lagen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Seites des Schallgutachters wird empfohlen, zu prüfen, ob eine Verschiebung der westlichen Baugrenze um 5 bis 10 m in Richtung Osten zur Lärmreduzierung möglich ist. Die Pegel an der vorgesehenen Baugrenze sind jedoch nicht so hoch, dass die Verschiebung der Baugrenze zwingend erforderlich ist, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Auf eine Verschiebung der Baugrenze wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verzichtet, da im Urbanen Gebiet neben einer Wohnnutzung auch anderweitige Nutzungen zulässig sind, die den Schutzanspruch nicht benötigen und somit durch die Verschiebung der Baugrenze nicht eingeschränkt werden sollen. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen soll im Rahmen dieses Bebauungsplanes den Schutzansprüchen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen nachgekommen werden. Somit besteht aus städtebaulicher Sicht kein zwingender Grund, mit der Bebauung weiter von der Straße abzurücken.

Da die Orientierungswerte durch die Geräuschemissionen des Verkehrslärms überschritten werden, erfolgt die Ausweisung von Lärmpegelbereichen. Die Ableitung von Lärmpegelbereichen erfolgt dabei über die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel der nachstehenden Tabelle.

Zeile	Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außen-lärmpegel“ in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]
[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen		

Tabelle 1: Zuordnung der Lärmpegelbereiche

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im MU 1 je nach Außenlärmpegel (LPB II – LPB V) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Unabhängig der Lärmpegelbereiche ist nach DIN 4109 /4/ im gesamten Plangebiet mindestens ein Schalldämm-Maß von 30 dB für die Fassaden schutzbedürftiger Bebauungen einzuhalten.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern im MU 1 besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Im MU 1 liegen die Beurteilungspegel zwischen 47 und 58 dB(A) nachts, sodass für Schlafräume und Kinderzimmer an

Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen ist.

Von den Vorgaben zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass durch Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte nachhaltig ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Hinsichtlich der hausnahen Außenwohnbereiche hat das Gutachten zum Ergebnis, dass an der westlichen Baugrenze tagsüber der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DIN 18005 /2/ überschritten wird. Die Überschreitung fällt mit bis zu 3 dB jedoch moderat aus. Aus Gutachtersicht wird empfohlen, hausnahe Außenwohnbereiche erst ab einem Abstand von 10 m zur westlichen Plangebietsgrenze zuzulassen. Ab diesem Abstand kann der Grenzwert der 16. BImSchV /6/ für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten werden. Bis zu diesem Grenzwert scheint die Anordnung hausnaher Außenwohnbereiche noch vertretbar.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind unter Punkt 3.2.6 der Begründung aufgeführt.

3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bebaubarkeit der in den Geltungsbereich einbezogene Fläche mit einer fast vollständigen Versiegelung gegeben. Wertvolle Strukturen finden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 6.187 m² und liegt somit sehr weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die im Bebauungsplan derzeit festgesetzte Anpflanzfläche und die Anpflanzungen von Bäumen zwischen den derzeitigen Parkplätzen soll insoweit berücksichtigt werden, dass bei einer zukünftig mindestens verbleibenden Freifläche von 900 m² innerhalb des Plangebietes 18 standortgerechte Bäume in einer Qualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16cm, 3x verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind. ~~um in diesem Bereich eine Durchgrünung zu gewährleisten~~. Die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen und zum Teil großen und ortsbildprägenden Einzelbäume, sind bei der Gesamtanzahl von 18 Bäumen zu berücksichtigen. Zusätzlich ist der Baumbestand von 12 Einzelbäumen entlang der Brauerstraße, welcher einen alleeartigen Charakter schafft, zu erhalten. Die straßenbegleitenden und ortsbildprägenden Einzelbäume setzen sich entlang der Brauerstra-

ße weiter fort, sodass dieses Ortsbild weiterhin gewahrt werden soll. Eine Beseitigung ist nur zum sicheren Ein- und Ausfahren des Plangebietes zulässig. Ein Verlust ist in der Qualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16cm, 3x verpflanzt im Plangebiet zu leisten. Durch diese Festsetzung wird eine Durchgrünung sowie der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in diesem Bereich gewährleistet. Die anzupflanzenden und als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet werden weiterhin vor Ort ihren Beitrag zur Frischluftentstehung leisten.

3.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die südlich angrenzende Brauerstraße (B 440) sowie über die nordwestlich verlaufende Wittorfer Straße. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist privatrechtlich zu sichern. Die Bereitstellung von Müllbehältern am Tag der Abholung hat entlang der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erfolgen. Entsprechende Flächen sind bei Bedarf im Rahmen der Durchführung der Planung vorzusehen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Die Beseitigung des *Oberflächenwassers* erfolgt bisher über Speicherschotter unter den Fahrbahnen der Stellplatzanlage und der anschließenden gedrosselten Einleitung in die Kanalisation der Brauerstraße. Bei dem Speicherschotter handelt es sich um eine ähnliche Technik wie bei der Rigolenversickerung. Das Regenwasser wird in einer speziellen Schotterschicht aufgefangen und gespeichert. ~~Auch~~ Zukünftig ist das Oberflächenwasser, soweit möglich, innerhalb des Plangebietes zu versickern und ~~innerhalb des Plangebietes~~ ergänzend, wie bisher, durch entsprechenden Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENSCHUTZ, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Bodenschutz

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Urbane Gebiete (gesamt) davon urbanes Gebiet MU 1 davon urbanes Gebiet MU 2 davon urbanes Gebiet MU 3	0,90 0,53 0,25 0,12
Bruttobauland	**0,90**

8. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

.....
Der Bürgermeister

Stand 08/2022