

Stadt Rotenburg (Wümme)
– Abteilung Stadtplanung und Grün –

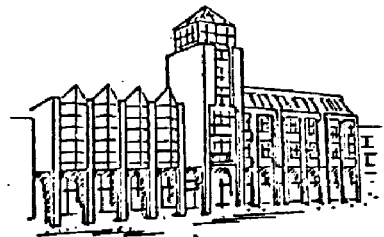


**8. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 33**

– Glummweg –

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

Entwurf



Planverfasser:

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	5
PLANZEICHNUNG	nach Seite 7

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	8
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	8
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	8
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung	9
2.3 Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne	9
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	11
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	13
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.3 Immissionsschutz	15
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	16
3.5 Verkehr	16
4. VER- UND ENTSORGUNG	16
5. BODENORDNUNG	16
6. BESCHLUSSFASSUNG	17
7. QUELLENVERZEICHNIS	17

Anlage

Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier „Am Kalandshof“ in der Stadt Rotenburg (Wümme), T&H Ingenieure (07/21)

SATZUNG

der Stadt Rotenburg (Wümme) über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33
„Glummweg“

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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 am _____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 8. Änderung umfasst einen Teilbereich des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Sozialwesen“ und umfasst somit einen Teilbereich des Flurstücks 129/8 der Flur 23 der Gemarkung Rotenburg.

§ 2

Inhalt der Änderung

Die Baugrenze entlang der Verdener Straße (B 215) wird dahingehend geändert, dass sie in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenparzelle verläuft. Folglich werden die festgesetzte straßenbegleitende „Fläche für Aufschüttungen“ (Lärmschutzwall), eine im Kreuzungsbereich der B 215 und des Glummwegs festgesetzte Parkanlage und ein Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche überplant und entsprechend der angrenzenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Sozialwesen“ festgesetzt. Auch im westlichen Bereich, entlang des Glummweges, wird auf die festgesetzte straßenbegleitende „Fläche für Aufschüttungen“ (Lärmschutzwall) zugunsten der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Sozialwesen“ verzichtet.

Entlang der Verdener Straße (B 215) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume vor dem Verkehrslärm der angrenzenden B 215 sicherzustellen, werden im Bebauungsplan, anstatt der „Fläche für Aufschüttungen“ (Lärmschutzwall), Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 für schutzbedürftige Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärm- pegel- bereiche	„Maßgebliche r Außenlärm- pegel“	Erforderliches resultierendes Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils verschiedener Raumarten in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräum e in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33, einschließlich der bereits erfolgten Änderungen, sind durch die 8. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

§ 3

Inkrafttreten

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

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Glummweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister

2. Planverfasser

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Glummweg" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

Planverfasser

3. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister

4. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im elektronischen Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den _____

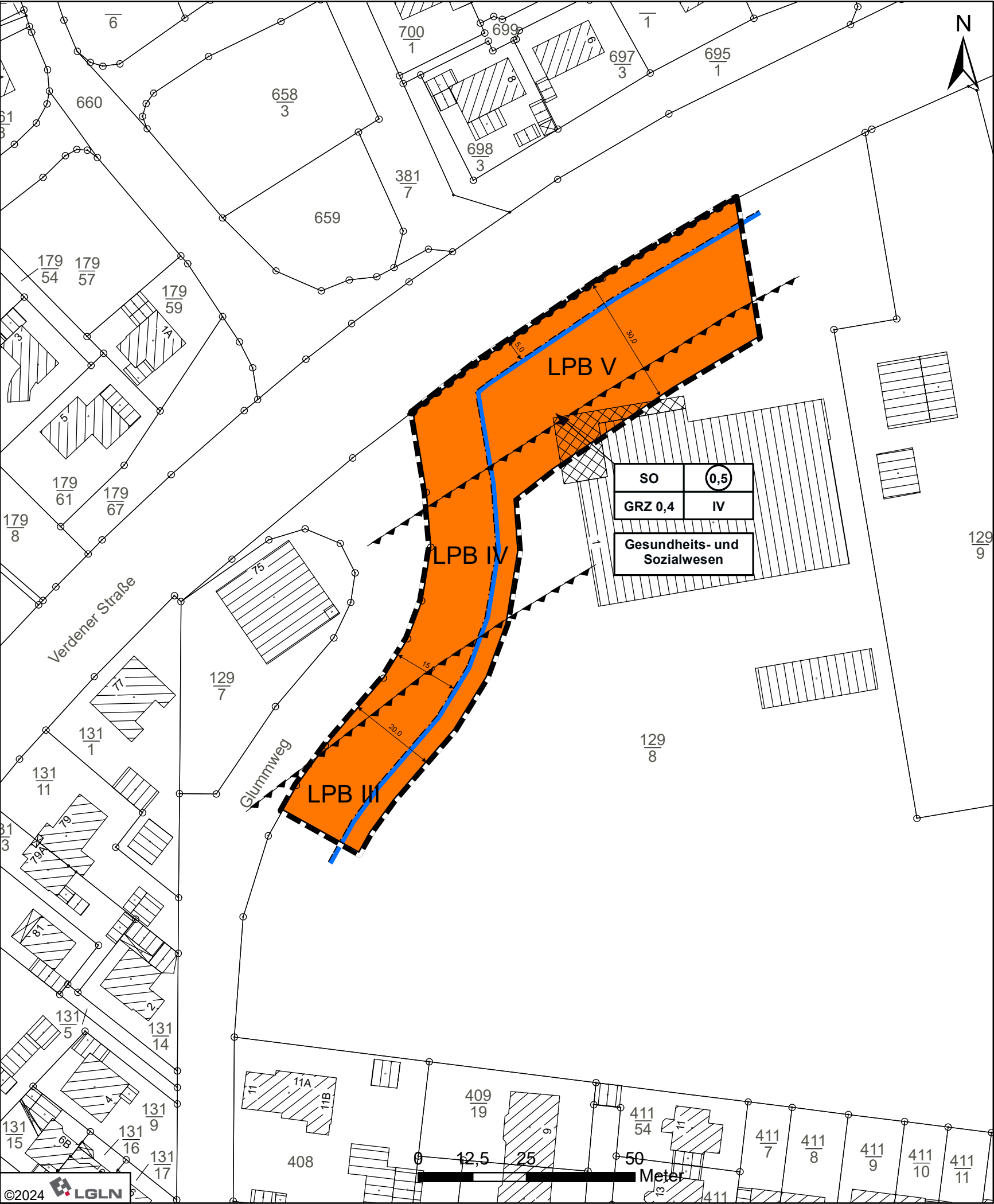
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den _____

Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gesundheits- und Sozialwesen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BuGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (maximal)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

0,5

Geschossflächenzahl (maximal)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

IV

Anzahl der Vollgeschosse (maximal)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinn des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereiche (LPB) III-IV)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt
Rotenburg (Wümme)



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33
"Glummweg"

Maßstab: 1:1.000
Stand: 11.04.2025

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme), innerhalb des Siedlungsbereichs und grenzt nördlich an die Verdener Straße (B 215) und westlich an den Glummweg.

Die 8. Änderung umfasst einen Teilbereich des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Sozialwesen“ und umfasst somit einen Teilbereich des Flurstücks 129/8 der Flur 23 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,43 ha.

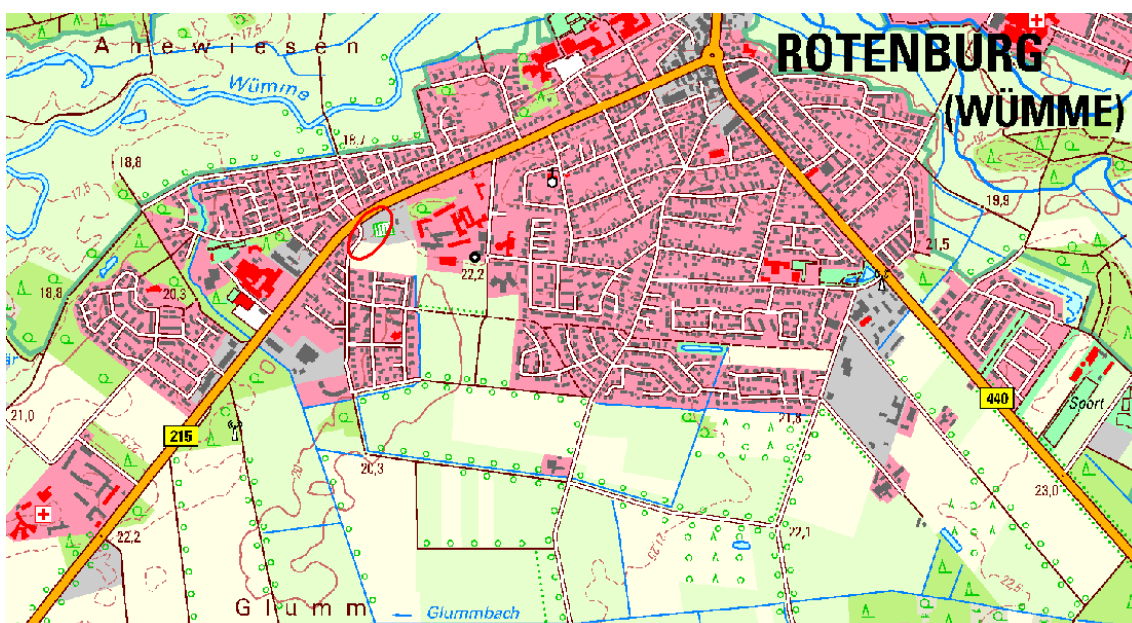


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025)

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich die Zufahrt zur Gärtnerei der Rotenburger Werke, die auch über das Planänderungsgebiet hinausgeht, sowie Stellplatzflächen. Die straßenbegleitenden Flächen sind als Grün- bzw. Rasenfläche angelegt.

Nördlich der Verdener Straße befinden sich locker bebaute Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Westlich des Planänderungsgebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Glummwegs ein Fitnessstudio. Südlich an die Gärtnerei grenzen landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Freiflächen an. Südlich daran angrenzend setzt sich die kleinteilige Wohnbebauung weiter fort. Östlich des Planänderungsgebietes erfolgen derzeit vorbereitende Baumaßnahmen für den Neubau eines LIDL-Marktes. Der daran angrenzende Bereich ist bereits

teilweise bebaut und bietet Wohnraum und Arbeitsplätze sowie Freizeitaktivitäten für Menschen mit Behinderung, die durch die Rotenburger Werke betreut werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme) nicht berührt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für das Planänderungsgebiet eine Sonderbaufläche dargestellt, sodass der Bebauungsplan aus diesem entwickelt wird.

2.3 Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne

Im Bereich des Planänderungsgebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 „Glummweg“, 1. Änderung, welcher am 20.07.1976 vom Regierungspräsidenten in Stade genehmigt wurde. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung wird aufgrund der neuen Entwicklung überplant. Der Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Gesundheits- und Sozialwesen mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die angrenzende Verdener Straße sowie der Glummweg wurden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, an die südlich bzw. östlich eine Fläche für Aufschüttungen in einer Breite von 9 m angrenzt. Im Kreuzungsbereich der B 215 und des Glummwegs sind eine kleine Parkanlage sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt.



Abb. 3: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“

Östlich an das Planänderungsgebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 124, der am 15.10.2022 in Kraft getreten ist. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ mit einer GRZ von 0,8, abweichender Bauweise und einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Im östlichen Bereich sind urbane Gebiete festgesetzt, die sich in ihrem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Entlang der Verdener Straße ist eine GRZ von 0,6, 3-4 Vollgeschossen in Kombination mit Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen sowie teilweise einer offenen und abweichenden Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist die GRZ auf 0,4 begrenzt. Zusätzlich werden eine offene Bauweise sowie eine maximale Firsthöhe von 12,5 m bzw. 13,5 m festgesetzt. Die angrenzende Verdener Straße sowie die Straße Am Kalandshof und eine Planstraße wurden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist, soweit möglich, zu erhalten und wurde zeichnerisch berücksichtigt. Im Rahmen einer 1. Änderung erfolgte eine klarstellende textliche Änderung zur Höhenlage der Gebäude.



Abb. 3: Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Stadt Rotenburg. Das Planänderungsgebiet bzw. die direkt angrenzenden Flächen sind bereits durch eine Gärtnerei bebaut und von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen bzw. einer Anpassung an die Bestandssituation.
- b) Die in den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 4.300 m², die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.720 m² also weit unter 20.000 m². Für den östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 124, der ebenfalls im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wurde und in einem engen räumlichen und mög-

licherweise noch zeitlichen Zusammenhang zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 steht, wurde aufgrund einer Grundfläche von ca. 25.500 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung eine überschlägige Prüfung durchgeführt. Die überschlägige Prüfung hat zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls), durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 zu erwarten sind. Da es sich bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 um eine geringfügige räumlich begrenzte Anpassung handelt, sind ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine weitere überschlägige Prüfung wird nicht erforderlich. Zudem handelt es sich sachlich ausschließlich um die Fortentwicklung des Sondergebietes und steht nicht im Zusammenhang mit dem Urbanen Gebiet. Es wird lediglich der Bauraum durch die Verschiebung der Baugrenze sowie die schalltechnischen Regelungen an die heutigen Maßstäbe in einem kleinen Teilgebiet des alten Bebauungsplanes angepasst.

- c) Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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. Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 150 m das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, welches auch das Naturschutzgebiet Nr. 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“ beinhaltet. Das Plangebiet befindet sich mit ca. 120 m in ausreichender Entfernung zu dem FFH-Gebiet. Zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet befinden sich bereits bebaute Plangebiete der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 52 „Östlich Gut Gothard“ und Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“. Beide Gebiete beinhalten Wohnbebauungen und Straßenverkehrsflächen. Zudem ist die Bundesstraße 215 dem Vorhabengebiet vorgelagert. Aufgrund der Entfernung und den zukünftigen zulässigen Nutzungen im Plangebiet lassen sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen ableiten, die in die Schutzgebiete hineinwirken könnten. Aus diesen genannten Gründen lassen sich mit dem geplanten Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen ableiten, die das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ beeinträchtigen können.
- e) Des Weiteren 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ wird aufgrund eines konkreten Planungskonzeptes der Rotenburger Werke als Vorhabenträger und Flächeneigentümer erforderlich. Das Planungskonzept wurde im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ erarbeitet und mittlerweile finalisiert. Vorgesehen ist u.a. der straßenbegleitende Bau einer Fahrradwerkstatt mit kleinflächigem Verkauf, welche dem Gesundheits- und Sozialwesen dienen soll. Da die Fahrradwerkstatt nach der Finalisierung des Planungskonzeptes die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 124 überschreitet und teilweise in den Bebauungsplan Nr. 33 hineinragt, wird die Änderung des Bebauungsplanes aufgrund entgegenstehender Festsetzungen erforderlich.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist es vorgesehen, mit der Baugrenze entlang der Verdener Straße dichter an die Verkehrsfläche heranzurücken und die Flucht der Baugrenze im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ aufzunehmen. Dafür ist es erforderlich, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan straßenbegleitend festgesetzte Fläche für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) sowie eine kleine Parkanlage und Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich der B 215 und Glummweg zu überplanen und entsprechend der vorhandenen Nutzung ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gesundheits- und Sozialwesen festzusetzen. In diesem Zuge wird auch die zum westlich gelegenen Glummweg festgesetzte Fläche für Aufschüttungen zugunsten der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gesundheits- und Sozialwesen überplant. An dem Verlauf der Baugrenze in einem Abstand von 15,0 m zur Straßenparzelle wird weiterhin festgehalten. Da die zu überplanenden Nutzungen seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nie umgesetzt wurden und nach heutigen Maßstäben durch andere städtebauliche geeignetere Maßnahmen gelöst werden können, ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung. Hinzu kommt, dass sich diese festgesetzten Nutzungen, die teilweise der Öffentlichkeit dienen, auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befinden, sodass auch eine zukünftige Umsetzung, auch aufgrund der bereits etablierten Gegebenheiten, auszuschließen ist. Eine zusätzliche Zuwegungsmöglichkeit zur Verdener Straße soll mit der Änderung nicht geschaffen werden, sodass im B-Plan im nördlichen Bereich über die gesamte Länge der angrenzenden Straßenverkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Die Änderung des Bebauungsplanes wird auch im Interesse des Grundstückseigentümers vorgenommen, um in Verbindung mit dem anliegenden Bebauungsplan Nr. 124 und in Berücksichtigung der vorhandenen Gärtnerei eine bauliche Anlage (derzeit eine Fahrradwerkstatt der Rotenburger Werke) in diesem Bereich errichten zu können. Um auch zukünftig den Anforderungen an den Immissionsschutz nachzukommen, werden den Bebauungsplan, anstatt des Lärmschutzwalls, die zeitgemäßen Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt. Es erfolgt somit für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Anpassung an die Bestandssituation und an die städtebauliche Neuentwicklung in Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung am „Kalandshof“.

In einem gesonderten Verfahren wird auch der angrenzende Bebauungsplan Nr. 124 im Rahmen einer 2. Änderung u.a. geringfügig im Verlauf der straßenbegleitenden

Baugrenze angepasst, um die für das geplante Vorhaben erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Baugrenze entlang der Verdener Straße (B215) dahingehend geändert, dass sie in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenparzelle verläuft. Folglich wird die festgesetzte straßenbegleitende „Fläche für Aufschüttungen“ (Lärmschutzwall) sowohl in nördliche als auch in westliche Richtung überplant und entsprechend der angrenzenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits- und Sozialwesen“ festgesetzt.

Um nach wie vor zu regeln, dass eine Erschließung des Planänderungsgebietes von der Verdener Straße unzulässig bleibt, wird im nördlichen Bereich über die gesamte Länge der Straßenverkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume vor dem Verkehrslärm der angrenzenden B 215 sicherzustellen, werden im Bebauungsplan, anstatt des Lärmschutzwalls, Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 für schutzbedürftige Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärm- pegel- bereiche	„Maßgebliche r Außenlärm- pegel“	Erforderliches resultierendes Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils verschiedener Raumarten in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräum e in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33, einschließlich der bereits erfolgten Änderungen, sind durch die 8. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

3.3 Immissionsschutz

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ und den Verzicht auf die straßenbegleitenden Flächen für Aufschüttungen (Lärmschutzwall) wird der Immissionsschutz berührt. Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 im Jahr 1976 vorgesehenen Lärmschutzwall, welcher dem Schutz vor Verkehrslärm auf der angrenzenden B 215 dienen soll, wurde bis heute nicht realisiert. Aufgrund der mittlerweile vorhandenen baulichen Gegebenheiten ist eine entsprechende Umsetzung nicht mehr zu erwarten und auch nicht mehr zeitgemäß. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes hat sich der Ortseingang Rotenburgs mit der Realisierung diverser Wohngebiete und gewerblicher Ansiedlungen so weit verändert, dass sich der Ortseingang mittlerweile im Bereich der westlich gelegenen Berufsbildende Schule befindet. Mit der Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls würde dem offenen Straßenbild, welches auch im direkt angrenzenden Quartier am „Kalandshof“ verfolgt wird, entgegengewirkt werden. Die bisherige Einsehbarkeit der im Kreuzungsbereich der Verdener Straße / des Glummwegs vorhandenen Gärtnerei würde verhindert werden und dem seit Jahren ansässigen Betrieb schaden. Zudem gibt es auch andere städtebauliche Lösungen, die gesunde wohn- und Arbeitsverhältnisse durch bautechnische Maßnahmen sicherstellen. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, das Quartier am „Kalandshof“ ganzheitlich zu öffnen, sodass auf aktive Lärmschutzmaßnahmen zwingend verzichtet werden soll.

Stattdessen ist es vorgesehen, im Bebauungsplan nach heutigen Maßstäben geeignetere städtebauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz zu berücksichtigen. Im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 124 wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die auch das vorgesehene Planänderungsgebiet beinhaltet (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 07/21).

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Bestandsbebauungen und dem geplanten Urbanen Gebiet im östlichen Bereich, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 124 ist, durch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen eines Verbrauchermarktes, eines Drogeriemarktes, einer Fahrradwerkstatt, eines geplanten Dienstleistungsgebäudes sowie der bereits vorhandenen Gärtnerei geprüft. Die Ergebnisse beziehen sich auf das Urbane Gebiet und somit auf den Bebauungsplan Nr. 124 und sind im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 nicht weiter relevant.

Zusätzlich wurden Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Urbane Gebiet im Bebauungsplan Nr. 124 überprüft. Aufgrund der Überschreitung von Orientierungswerten gem. DIN 18005 /5/ und Grenzwerten gem. der 16. BImSchV /8 wurden entsprechende Festsetzungen formuliert. Da die Orientierungswerte durch die Geräuschemissionen des Verkehrslärms überschritten werden, erfolgt die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, die auch für das Planänderungsgebiet berücksichtigt wurden. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen 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. Diese werden im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Die Immissionsschutzmaßnahmen sind somit hinreichend definiert. Weitere Maßnahmen und Regelungen können bei Bedarf erst bei der Realisierung von Einzelvorhaben im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, da im Planänderungsgebiet eine Vielzahl unter-

schiedlicher Nutzungen zulässig ist und die Betrachtung des Immissionsschutzes stark von der konkreten Nutzung abhängig ist.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ werden die Belange von Natur, Landschaft und Klima nicht berührt, da Festsetzungen, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken könnten, nicht verändert werden. So wird beispielsweise keine Erhöhung der GRZ oder die Rodung von Bäumen ermöglicht. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter 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 Planänderungsgebiet zukünftige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1.720 m² und liegt somit 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.

3.5 Verkehr

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ wird die verkehrliche Erschließung nicht berührt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ wird die Ver- und Entsorgung nicht berührt.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. BESCHLUSSFASSUNG

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

Rotenburg (Wümme), den

.....
Der Bürgermeister

Stand 04/2025

7. QUELLENVERZEICHNIS

LK ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme). Stand: 2020.

LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Stand 2017.

LAND NIEDERSACHSEN (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Änderung der Verordnung. Stand 2022.

T&H INGENIEURE GMBH (2021): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier „Am Kalandshof“ in der Stadt Rotenburg (Wümme). Bremen. Stand: 02.07.2021.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)