



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 9 6 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima-/Umweltschutz und Wirtschaft	21.08.2025			
Verwaltungsausschuss	03.09.2025			

Bebauungsplan Nr. 126 - zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und erneuten Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 126 – Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße – sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich zum einen aus den hervorgebrachten Anregungen, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB hervorgebracht wurden und zum anderen aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielsetzung.

Die damals angedachte Rettungswache wird im Plangebiet nicht weiterverfolgt. Nach zahlreichen Überlegungen, Gesprächen und Konzepten über eine Nachnutzung des Areals soll das Verfahren nun fortgeführt werden.

Aufgrund der demnächst erfolgenden Fertigstellung des LIDL-Marktes am Kalandshof wird ein Umzug erfolgen, sodass eine Nachnutzung des jetzigen Marktes erfolgen muss. Die Gespräche des Eigentümers sind mittlerweile so weit fortgeschritten, dass die baulichen Anlagen des alten LIDL-Marktes zukünftig weiterhin kleinere Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen beinhalten sollen. Diese Nutzung wird weiterhin einige der vorhandenen Stellplätze beanspruchen, sodass nur noch ein Baufenster südlich anliegend für eine zusätzlich angedachte Wohnbebauung bereitgestellt werden kann. Aus diesem Grund wurde die Begründung und Planzeichnung nochmals überarbeitet und soll entsprechend erneut öffentlich ausgelegt werden.

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

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

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH v. 25.04.2022
- Avacon AG vom 02.05.2022
- Gasunie Deutschland Services GmbH vom 02.05.2022
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 03.05.2022
- Gascade vom 04.05.2022
- Wintershall DEA vom 24.05.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.05.2022
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 24.05.2022

2. EWE Netz GmbH vom 03.05.2022

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

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

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

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

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

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes betrifft die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vom 03.05.2022

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

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

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

4. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 30.05.2022

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

Naturschutzrechtliche Stellungnahme

1. An der Brauerstrasse befindet sich laut Luftbild ein erhaltungswürdiger ortsbildprägender Großbaum. Es wird nicht klar, ob dieser sich innerhalb des Plangebiets befindet oder nicht (möglicherweise handelt es sich um den Baum, der im B-Plan Nr. 45 zeichnerisch festgesetzt wurde). Für den Fall, dass er sich innerhalb befindet, bitte ich um zeichnerische und textliche Festsetzung zum Erhalt. Er würde sich in der nordwestlichen Ecke und außerhalb der Baugrenze befinden, so dass das Planungsziel nicht beeinträchtigt werden kann.

Die in Kap. 3.2.4 der Begründung getroffene Planung zur Pflanzung von 18 Hochstämmen findet sich in der Planzeichnung nicht als textliche Festsetzung wieder. Dies bitte ich zu ergänzen.

2. Es wird eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ überplant, die in der Nordostecke des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 4 festgesetzt wurde und nach Luftbild auch tatsächlich entsprechend bepflanzt wurde. Für diese ist ein externer Ersatz zu leisten, die laut Begründung vorgesehene Pflanzung von Einzelbäumen (s.o.) deckt das Ausgleichserfordernis m.E. nicht ab. Laut Luftbild gibt es sogar mehr als 2.250 m² Stellplätze inkl. Fahrgassen und Rangierflächen, so dass bei 1 Baum pro 125m², wie festgesetzt, also bereits 18 Bäume zu pflanzen waren. Die zusätzliche Fläche von ca. 300 m², die laut Festsetzung komplett mit Gehölzen zu bepflanzen war, bildet also deutlich eine zusätzliche ausgleichspflichtige Grünfläche.
3. 56 m nördlich der Plangrenze befindet sich das FFH- und Naturschutzgebiet „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“. Nähere Aussagen zu möglichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen fehlen (ich verweise diesbzgl. auf meine gleichlautenden Hinweise zum B-Plan 124).

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

4. In den Unterlagen ist unter Kapitel 4 „Ver- und Entsorgung“ kurz erläutert, dass im Planänderungsgebiet wie bisher in den Regenwasserkanal entwässert werden soll.

Da für das Stadtgebiet Rotenburg (Wümme) kein Generalentwässerungsplan vorliegt, ist mit Hilfe von Berechnungen und Vorlage von Unterlagen nachzuweisen, dass die Erschließung gesichert ist und dem heutigen Stand der Technik entspricht.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind alle notwendigen Plangenehmigungen, -feststellungen und wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen.

Abfallrechtliche Stellungnahme

5. Zu der obengenannten Änderung des Bebauungsplans bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

6. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.
7. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:
 - Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

8. Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 04.04.2022, erstellt von Dipl. Ing. Tetens, ist ersichtlich, dass es erforderlich ist, verschiedene passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Diese sind als textliche Festsetzungen vorhanden.

Stellungnahme Abfallwirtschaft

9. Die Planung ist derzeit noch nicht konkret genug für eine abschließende Stellungnahme aus abfallwirtschaftlicher Sicht.

Bei der konkreten Erschließungsplanung für dieses geplante Gebiet ist zu berücksichtigen, dass Stichstraßen aus Gründen des Unfallschutzes vermieden werden müssen. Die Entsorgung der Abfälle hat über die Brauerstraße und die Wittorfer Straße zu erfolgen, d.h. dort sind auch weiterhin die Müllbehälter und alle anderen Abfallfraktionen, die abgeholt werden sollen, bereitzustellen.

Ist dies gewährleistet gibt es seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

Jeweils keine Bedenken

Stellungnahme Regionalplanung

Stellungnahme Kreisarchäologie

Verkehrsrechtliche Stellungnahme

Stellungnahme Brandschutzprüfer

bauordnungsrechtliche Stellungnahme

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV- BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen, in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Die Anregung zum Erhalt des im B-Plan Nr. 45 festgesetzten Einzelbaums entlang der Brauerstraße wird nicht berücksichtigt. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung im B-Plan Nr. 45 befindet sich der Einzelbaum auf dem Flurstück 88/1 und somit außerhalb des Plangebietes.

Die Anregung bzgl. der Ergänzung der Planzeichnung um die in der Begründung getroffenen Festsetzung zur Pflanzung von Hochstämmen wird entsprechend des nachfolgenden Punktes 2 berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell ergänzt, Auswirkungen ergeben sich nicht.

2. Im Ursprungsbebauungsplan waren keine naturschutzfachlichen Festsetzungen im Bereich des Plangebietes festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Sondergebiet und der Errichtung eines Verbrauchermarktes wurden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen aufgenommen, um zumindest kleinflächig Grünstrukturen in dem großflächig versiegelten Bereich eines Verbrauchermarktes zu schaffen. Als Kompensationsmaßnahme wurde diese Fläche nicht vorgesehen, der Ausgleich erfolgte extern. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 besteht im Sinne der Eingriffsregelung und der Abwägung sämtlicher öffentlicher Belange kein Anspruch die gepflanzten Bäume in den Parkplätzen als auch die Anpflanzfläche gleichartig zu kompensieren. Vorrangiges Ziel ist die Umsiedlung des Verbrauchermarktes und damit einhergehend die Schaffung neuer baulicher Anlagen. Mit der Anpflanzung von 18 Hochstämmen und dem zusätzlichen Erhalt des vorhandenen Baumbestandes entlang der Brauerstraße hat sich die Stadt jedoch erneut mit der Thematik auseinandergesetzt und schafft damit weiterhin eine Durchgrünung sowie den Erhalt der Leistungs- und Funktions-

fähigkeit des Naturhaushaltes dieses städtisch geprägten Bereichs. Der Baumbestand bleibt in seiner Anzahl zukünftig nahezu gleich.

Der Verlust der als zum Erhalt festgesetzten Fläche wird mit der nachstehenden Festsetzung ausreichend gewürdigt. Die textliche Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen und zum Teil großen Einzelbäume, bei der Gesamtanzahl von 18 Bäumen, aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung, zu berücksichtigen sind. Somit kann auch der vorhandene Baumbestand in der nordöstlichen Ecke entlang der Wittorfer Straße angerechnet werden. 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. Mit dieser Festsetzung sind somit 30 Einzelbäume innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

3. Zwischen dem FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ bzw. Naturschutzgebiet Nr. 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“, welche ca. 56 m entfernt zum Plangebiet liegen, sind als Puffer die Bestandsbauten (Wohngebäude) entlang der Wittorfer Straße sowie die Straßenverkehrsfläche selbst vorhanden. Darüber hinaus wurde das Plangebiet bereits in der Vergangenheit durch eine gewerbliche Nutzung baulich geprägt. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 126 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Aus diesen zulässigen Nutzungen lassen sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgebiete ableiten, zumal die Nutzungsänderung bzw. Nachverdichtung der Fläche außerhalb der wertvollen Bereiche stattfindet. Eine gesonderte FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Die Oberflächenentwässerung wird auch zukünftig über Regenwasserrückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken erfolgen und soll dann gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben werden. Nach diesem Prinzip erfolgt die derzeitige Entwässerung des ansässigen Verbrauchermarktes. Der Nachweis sowie die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.

5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. + 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein bodenschutzrechtlicher Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Der Hinweis der Abfallwirtschaft bzgl. der Vermeidung von Strichstraßen im Sinne der Entsorgung der Abfälle betrifft die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die Erschließung innerhalb des Plangebietes privatrechtlich zu sichern ist. 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. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu den bauaufsichtlichen Hinweisen für den Bebauungsplan

Die Hinweise werden berücksichtigt. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Bekanntmachung wird den aufgeführten Trägern öffentlicher Belange eine beglaubigte Abschrift übermittelt.

5. Industrie- und Handelskammer Stade vom 30.05.2022

Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine Bedenken vorzutragen. Wir möchten allerdings erneut anregen, das in der Begründung zitierte Einzelhandelskonzept von 2010 aktuell fortzuschreiben.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2010 betrifft nicht dieses Bauleitplanverfahren und ist somit bei Bedarf gesondert zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

6. Vodafone Kabel Deutschland vom 01.06.2022

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes betrifft die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 01.06.2022 (mit 2 Anlagen – Übersichtsplan und Luftbild)

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

1. Nach Verlagerung des im Plangebiet bestehenden LIDL-Verbrauchermarktes ist im Rahmen der Vorplanung zur Ansiedlung der zentralen Rettungswache das verkehrliche Erschließungskonzept zu überarbeiten, da der Bestandschutz sowie die Notwendigkeit von zwei Zu- und Ausfahrten zur verkehrlichen Erschließung mit direkter Anbindung zur B 440 nichtmehr gegeben ist. Im Weiterhin wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Bundesstraße nur eine Zu- und Ausfahrt zugelassen. Sollten belegbare Gründe zur Aufrechterhaltung einer „Doppelererschließung“ bestehen, bitte ich diese vorzulegen.
2. Im Hinblick auf die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets zur Bundesstraße 440 ist im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt B 440

„Brauerstraße“ / Zu- u. Ausfahrt „Plangebiet“ nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere sind in der Untersuchung auch Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2035 vorzusehen.

3. In dem Einmündungsbereich der Zu- und Ausfahrt zur B 440 ist in dem Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Sichtdreieck gem. RAST 06 mit den Schenkellängen 10m/70m in dem B-Plan festzusetzen. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
4. Im Hinblick eines verkehrsgerechten Ausbaus des Knotenpunktes B 440 „Brauerstraße“ / Zu- u. Ausfahrt „Plangebiet“ und zur weiteren Abstimmung zwischen der Stadt und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Bundesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen. Im Weiteren werden die v. g. Planunterlagen auch bei Einbau eines Linksabbiegestreifens- oder -hilfe, auf Grund des Ergebnisses der v. g. verkehrstechnischen Untersuchung, erforderlich.
5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
6. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
7. Im Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass je nach Ergebnis der o. g. verkehrstechnischen Untersuchung, bei Um- oder Ausbau des Zu- u. Ausfahrtsbereiches ggf. eine Vereinbarung, ein Sicherheitsaudit oder Ablösekosten zu Lasten der Stadt erforderlich werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Da es sich bisher lediglich um Konzepte in der genauen Gestaltung des B-Plan Gebietes handelt, kann hinsichtlich der Zuwegungen keine abschließende Aussage getätigt werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass weiterhin 2 Zufahrten erforderlich sind, um einerseits die neu geplante gewerbliche Nutzung und andererseits die wohnbauliche Nutzung von der Brauerstraße zu erschließen. Dahingehend soll auf Ebene des B-Planes keine Regelung erfolgen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, sodass das / die zukünftige(n) Vorhaben noch nicht verbindlich geregelt wird / werden. Somit ist die verkehrliche Erschließung, einschließlich Zu- und Abfahrten im Rahmen der Durchführung des entsprechenden Vorhabens zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Die Anregung der Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt. Wie bereits unter Punkt 1 erläutert, handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um einen Angebotsbebauungsplan, sodass das exakte Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verbindlich geregelt wird und somit auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen noch nicht genau bestimmt werden kann. Klar ist jedoch, dass sich das Verkehrsaufkommen im Knotenpunkt B 440 „Brauerstraße“ / Zu- u. Ausfahrt „Plangebiet“ mit der Umsiedlung des LIDL-Marktes und der Ansiedlung einer anderen Nutzung verringern wird. Es werden mischgebietstypische Nutzungen realisiert, die im Vergleich zu einem stark frequentierten Lebensmittelmarkt weniger Verkehre verursachen. Entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen sind nicht erforderlich.

3. Die Anregung der Festsetzung von Sichtdreiecken wird nicht berücksichtigt. Die Lage der Zu- und Abfahrten von Baugrundstücken wird in dem Bebauungsplan Nr. 126 nicht festgesetzt. Die Festsetzung von Sichtdreiecken an den privaten Zu- und Abfahrten ist nicht möglich und erforderlich. Das Plangebiet befindet sich inmitten der Ortslage, von denen sämtliche Grundstücke an der Brauerstraße erschlossen werden. Ausreichende Sichtverhältnisse sind durch den Grundstückseigentümer im Rahmen der Durchführung der Planung sicherzustellen. Ggf. bleiben die Zufahrten in jetziger Form auch bestehen.

4. Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Ein Ausbau im Zu- und Abfahrtsbereich der B-440 ist zum jetzigen Zeitpunkt unklar, da die genauen Bauvorhaben noch nicht feststehen. Ggf. bleiben die Zufahrten in jetziger Form auch bestehen. Ggf. sind im Rahmen der Genehmigungsplanung der/des Bauvorhaben/s weitere Planunterlagen zu erstellen und mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Der Hinweis wird berücksichtigt. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, sind passive Schallschutzmaßnahmen durch den jeweiligen Eigentümer / Vorhabenträger zu berücksichtigen.

6. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Auswirkungen auf das Bundesstraßengelände ergeben sich nicht.

7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

8. BUND vom 02.06.2022

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

Das zentrale Problem unserer Erde ist der Klimawandel. Daher werden von Seiten der Politik alle Anstrengungen unternommen, den CO₂-Ausstoß z. B. durch die Förderung der Erneuerbaren Energien zu verringern. Ein wesentlicher Baustein ist die Fotovoltaik.

Aktuell wird vorrangig über die Errichtung von Solarparks diskutiert. Diese sind zwar grundsätzlich erforderlich, um die Klimaziele zu erreichen. Dabei darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass diese Anlagen auch erhebliche negative Auswirkungen z. B. auf das Landschaftsbild haben. Notwendig ist es aus Sicht des BUND, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um zunächst **befestigte** Flächen für Fotovoltaik zu nutzen.

Der BUND bittet daher nachdrücklich, in den Bebauungsplan den Einbau von PV-Anlagen auf den Dächern **zwingend** vorzuschreiben.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Möglichkeit von PV-Anlagen wird im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die Stadt möchte dem Eigentümer jedoch keine verbindlichen Vorgaben machen, welche Energieversorgung dieser nutzen soll. Derzeit scheinen PV-Anlagen sehr sinnvoll im Hinblick auf die Energiewende zu sein, jedoch kann der B-Plan über Jahrzehnte bestehen und andere regenerative Energie-

träger können die PV-Anlagen ablösen. Der Bebauungsplan soll, wie im gesamten Stadtgebiet, einen Rahmen der Bebauung vorgeben. Die konkrete Festlegung bestimmter Energieträger geht der Stadt jedoch zu weit. Diese Entscheidung soll weiterhin dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Darüber hinaus ist ab dem 01.10.2022 gem. § 32a NBauO gesetzlich bereits für die nächsten Jahre geregelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Diese Pflicht ist bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022, bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und bei „anderen Gebäuden“ nach dem 31. Dezember 2023 zu berücksichtigen. Mit der Novellierung der NBauO und der nun zu berücksichtigenden Versorgung durch Photovoltaikanlagen gem. § 32a NBauO hat sich die Rechtslage im Laufe des Verfahrens und somit nach Eingang der Stellungnahme des BUND geändert. Der seitens des BUND geforderten PV-Pflicht wird somit entsprochen. Die Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung im B-Plan würde zu keinen neuen bzw. anderen Voraussetzungen führen.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung
- Lageplan Konzept
- Bodengutachten
- Schallgutachten

