



**B e s c h l u s s v o r l a g e   N r . :   0 9 4 8 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6**

| Gremien                                                            | Datum      | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima-/Umweltschutz und Wirtschaft | 13.08.2026 |     |             |             |
| Verwaltungsausschuss                                               | 26.08.2026 |     |             |             |

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (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:**

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. 09.09.2025
- Harbour Energy Germany GmbH v. 15.09.2025
- Deutsche Telekom Technik GmbH v. 17.09.2025
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 09.10.2025
- Vodafone GmbH v. 15.10.2025
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 16.10.2025
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) v. 16.10.2025

**2. EWE NETZ GmbH v. 11.09.2025**

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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

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.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregungen betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes und sind zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **3.      Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr          Geschäftsbereich Verden (NLStBV Verden) v. 19.09.2025          (Anlagen: Übersichtsplan, Luftbild und Stellungnahme v. 01.06.2022)**

Von der erneuten Beteiligung an der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen.

Auf die Punkte 1 bis 7 meiner anliegenden Stellungnahme vom 01.06.2022, die ich im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich unter Kenntnis der nun veränderten städtebaulichen Zielsetzung hiermit Bezug.

In Ergänzung meiner v. g. Stellungnahme weise ich ausdrücklich darauf hin, dass durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, eine abschließende und qualifizierte Stellungnahme erst nach Vorlage und einvernehmlicher Abstimmung der unter Pkt. 1 „Verkehrliches Erschließungskonzept“, Pkt. 2 „Verkehrstechnische Untersuchung“ und Pkt. 4 „Planunterlagen, Schleppkurven“ geforderten Gutachten und Nachweise möglich ist. Ohne die Vorlage mit Abstimmung zwischen der hiesigen Straßenbauverwaltung und der Stadt Rotenburg (Wümme) ist die gemäß § 9 Abs. 7 FStrG erforderliche Mitwirkung des Straßenbaulastträgers zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der B 440 nicht zustande gekommen.

In diesem Fall wird hiermit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes nicht zugestimmt.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich innerorts und derzeit sind bereits 2 Zufahrten vorhanden. Somit ist eine Anbindung bereits vorhanden und auch zukünftig weiterhin grundsätzlich möglich. Es handelt sich um einen Angebotsbaugebiet, der ein Sonstiges Sondergebiet und Urbane Gebiete festsetzt, was in dieser Lage ein typischer Gebietscharakter für ein Mittelzentrum ist. Die Ausgestaltung, die Anzahl der Zufahrten sowie weitere Parameter sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt und betreffen das konkrete Bauvorhaben und somit die Durchführung des B-

Planes. Die Abstimmungen haben zu gegebener Zeit mit dem Straßenbaulastträger zu erfolgen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Durchführung der Planung. Anpassungen des B-Planes und dessen Begründung erfolgen nicht.

#### **4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) v. 25.09.2025**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

##### **Hinweise**

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.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

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

##### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

#### **5. Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser v. 16.10.2025**

Vielen Dank für die Möglichkeit, im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 126 – Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße -. Ziel der möglichen Veränderung des Bebauungsplans Nr. 126 ist es, in dem zentrumsnahen Plangebiet eine verdichtete Nutzungsmischung zu erreichen. Eine etwa 8.956 m<sup>2</sup> großen und bereits versiegelten Fläche soll im Innenbereich neu strukturiert werden und für die Entwicklung eines urbanen Gebietes zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Rotenburg sieht in der Ausweisung eines urbanen Gebietes neben einer verträglichen Durchmischung verschiedener Nutzungen auch die Flexibilisierung der Gebietsnutzung.

Die IHK Elbe-Weser begrüßt es, dass sich die Stadt Rotenburg (Wümme) Gedanken macht, wie ein perspektivisch brachliegendes Gelände neu strukturiert und umgewidmet werden kann. So kann der Flächenknappheit aktiv entgegengetreten werden und eine weitere Flächenversiegelung vermieden werden.

Zu einer möglichen Nutzung der Fläche mit Einzelhandel geben wir folgende Hinweise, mit der Bitte um Berücksichtigung.

Die Planungsgemeinschaft Nord GmbH (PGN) gibt auf Seite 9 der Begründung unter Punkt 2.5 „Anwendbarkeit des § 13 a BauGB“ den Hinweis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden soll. Laut PGN liegen die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens vor. Dieser Einschätzung können wir folgen, da die in § 13 a BauGB aufgezählten Voraussetzungen eingehalten werden. Trotzdem verweisen wir ausdrücklich darauf, die nachfolgenden Hinweise in diesem Verfahren zu berücksichtigen, da mit dem Planungsziel eines Einzelhandelsvorhabens auch raumordnerische Belange berührt werden, die in der Regel eine zweistufige Beteiligung erfordern würden.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Je nach Art eines möglichen Gewerbebetriebes wäre die Einhaltung des Schutzes der Anwohner vor schädlichen Immissionen gutachterlich zu belegen.

Wir stimmen dem auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126 zitierten Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme) aus dem Mai 2021 zu, dass die Ansiedlung eines dem LIDL-Marktes ähnlichen Lebensmittelanbieters zu vermeiden ist. Dies ist auch damit zu begründen, dass die Stadt Rotenburg (Wümme) im Bereich der Nahversorgung bereits sehr gut aufgestellt ist und sich ein weiterer Nahversorger wirtschaftlich vermutlich nicht tragen würde, ohne durch Kannibalisierungs- und Verdrängungseffekte die Struktur der Nahversorgung in Rotenburg (Wümme) zu gefährden. Dies betrifft vor allem Nahversorger in geschützten Bereichen.

Ein Ziel der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rotenburg (Wümme) aus dem Februar 2023 ist der Schutz und die Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage (siehe Seite 38). Ausdrücklich genannt ist hier die Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten. Außerdem wird der Erhalt der Multifunktionalität der Innenstadt durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie / Hotellerie, medizinische Praxen, kulturelle und freizeitbezogene Einrichtungen angestrebt. Dies gilt es bei einer eventuellen Ansiedlung von Einzelhandel zu berücksichtigen. Die oben genannte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Rotenburg (Wümme) stellt auf Seite 48 zum Gebiet, welches den Bebauungsplan Nr. 126 umfasst, fest, dass am Standort des bisherigen LIDL-Markts (ca. 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nach dessen Verlagerung an den Kalandshof Wohnungsbau vorgesehen ist. Somit seien keine größeren Potenzialflächen erkennbar.

Bei der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung ist sich daher dringend an die Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) zu orientieren und diese einzuhalten. In der Praxis wäre dies nur mit einer Ansiedlung eines Handelsbetriebes umzusetzen, der ein aperiodisches und nicht zentrenrelevantes Sortiment vertreibt. Nur so kann der ausdrücklich gewünschte Schutz der Innenstadt gewährleistet werden. Der an dieser Stelle gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept im jüngsten Stadtentwicklungsausschuss diskutierte Action-Markt mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspräche diesen Vorgaben nicht. Eine Verträglichkeitsanalyse, ob und wie sich das Sortiment auf die Innenstadt auswirken würde, ist in den Unterlagen nicht beigefügt. Wir weisen dabei darauf hin, dass auch nicht großflächige Betriebe (und mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wäre der Action-Markt sehr nah dran) gemäß LROP raumordnerische Relevanz haben können. Eine sortimentsbezogene Auseinandersetzung mit den Zielen des LROP fehlt bisher.

Insofern: Gleichwohl wir das Vorhaben einer innerstädtischen Verdichtung durch Wohnen und Gewerbe über den Bebauungsplan Nr. 126 begrüßen, sehen wir die planungsrechtlichen,

raumordnerischen und städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Action-Marktes als nicht gegeben.

Als weiteren Hinweis fügen wir an, dass Sie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126 auf Seite 4 auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) von der BBE RETAIL EXPERS Unternehmensberatung aus dem Dezember 2009 Bezug nehmen. Die Stadt Rotenburg (Wümme) hat seit dem Februar 2023 ein von der CIMA fortgeschriebenes Einzelhandelskonzept, welches die Grundlage für Begründungen und Ansiedlungen sein sollte. Wir bitten darum, dies zu korrigieren und nur Konzepte, Daten und Fakten zu nutzen, die dem aktuellsten Stand entsprechen.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und weitere Beteiligung im Verfahren.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung zur Wiedernutzbarmachung grundsätzlich begrüßt wird und der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gefolgt wird. Der Hinweis auf die zulässigen Nutzungen des § 6a BauNVO und zur Art eines möglichen Gewerbebetriebes wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Durchführung des B-Planes. Die Aussagen zu den Einzelhandelsgutachten werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis und die Erläuterungen zum aktuellen Einzelhandelsgutachten werden redaktionell in der Begründung ergänzt.

Der angesprochenen Action-Markt war eine Möglichkeit, da das Unternehmen Interesse an dem Standort gezeigt hat. Diese Nachnutzung hat sich inzwischen erübrigt. Es wurde sich dazu entschieden, das bestehende Sondergebiet umzunutzen und einen Getränkemarkt als Hauptnutzung zu etablieren. Die Stadt ist dem Einzelhandelsgutachten nachgekommen, in dem sie mit der Planung keine Neuansiedlung, sondern nur einen räumlich nahelegenden Standortwechsel plant. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße und entspricht somit dem Einzelhandelskonzept zur Stärkung und Sicherung des Versorgungsbereiches. Mit dieser Nutzung kann das Gelände ökologisch mit nur wenigen Umbaumaßnahmen nahezu gleichbleibend fortgenutzt werden.

Die Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht gefolgt.

#### **6. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 16.10.2025**

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

#### Regionalplanerische Stellungnahme

Die Verdichtung und Umstrukturierung der Planfläche wird generell als positiv aufgefasst. Aus regionalplanerischer Sicht begrüßen wir die genannte Folgerung aus dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA zur Umsiedlung der LIDL-Filiale in Hinblick auf die Nachnutzung des Gebäudes. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes gilt hier vermieden zu werden, um das gute Nahversorgungsangebot nicht zu überlasten.

Das Ziel „Schutz und Stärkung der Innenstadt“ ist auch ein Grundlegendes Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rotenburg (Wümme) aus dem Jahre 2023. Das Einzelhandelskonzept selbst führt in seiner Empfehlung aus: „Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen“ und führt in dem Handlungskonzept zur Innenstadt aus, dass „die Innenstadt als Einkaufsstandort gegenüber den dezentralen Standorten gestärkt werden soll“ indem zentrenrelevante Kernsortimente nur hier entwickelt werden. Es sollte

künftig folglich insbesondere der zentrale Versorgungsbereich, welcher aus der Rotenburger Innenstadt besteht und bereits unter Leerstand und sinkender Attraktivität leidet, bestärkt werden. Es ist deswegen bei weiteren Einzelhandelsansiedlungen bedeutend das Einzelhandelskonzept und die darin enthaltenen Sortimentslisten einzuhalten. Dies führt in der Lage des betroffenen Bebauungsplans dazu, dass lediglich ein aperiodisches und nicht zentrenrelevantes Sortiment vertrieben werden könnte. Weder eine Sortimentsauflistung noch eine Verträglichkeitsanalyse liegen dazu vor, sodass eine Einordnung der raumordnerischen Ziele fehlt bzw. nicht nachvollzogen werden kann.

Es bestehen deswegen Bedenken gegenüber der Ansiedlung eines Einzelhandelsunternehmens. Eine weitere Auseinandersetzung mit den Zielen und der Sortimentsvorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie der Raumordnung sollten folgen, um die Folgen der Ansiedlung einzuschätzen.

### **Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde**

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Bebauungsplans existieren im Landkreis Rotenburg (Wümme) derzeit keine nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Denkmaleigenschaften vorhanden seien könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG).

Die nächstgelegenen Baudenkmale, die Wassermühle (Mühlenstraße 12) samt Mühlenstreek, das Wohnhaus Verdener Straße Nr. 28 und das Wohnhaus Verdener Straße Nr. 30 und, befinden sich rund 300 m, 390 m und 440 m vom Plangebiet entfernt.

Nach § 8 NDSchG genießen Baudenkmale Umgebungsschutz. Das heißt in der Umgebung eines Baudenkmals dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen dürfen diese nicht erdrücken, verdrängen oder übertönen. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Geschützt ist das Erscheinungsbild im Zusammenspiel mit der Umgebung. Dabei kommt es auf optische Bezüge und Wirkungen zwischen Denkmal und Umgebung an. Da es für das Vorliegen einer Beeinträchtigung keine festen Abstandsregeln gibt, ist das räumliche Verhältnis immer im Einzelfall zu beurteilen. Die Ausdehnung des Umgebungsbereichs hängt auch immer mit der Art, Größe und der Funktion und dem Standort des jeweiligen Baudenkmals zusammen.

Die örtliche Situation stellt sich derart dar, dass aufgrund der Entfernung und sichtverstellenden Elementen (Bebauung und Bäume) keine Sichtbeziehungen zwischen den Baudenkmalen und dem Plangebiet hergestellt werden können.

Aus diesen Gründen stehen Belange des Denkmalschutzes den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht entgegen. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Belange der Bodendenkmalpflege ist die Kreisarchäologie zu beteiligen.

Es wird empfohlen, Vorgaben für Dachformen und Dachneigungen sowie für die Materialität und Farbigkeit der Gebäudehülle zu ergänzen. Dadurch können ein harmonisches Straßenbild erzeugt und Abstimmungsprozesse im Genehmigungsverfahren vereinfacht und beschleunigt werden. Die Gebäudekubatur, die Gebäudehülle und das Dach sollten hinsichtlich Material, Farbe, Form und Neigung regionaltypisch ausgewählt werden.

### **Baurechtliche Anmerkungen**

#### **Textlicher Festsetzung Nr. 2.3**

*„Im MU1 sind entlang der Brauerstraße, an den Gebäudeseiten, die der Brauerstraße zugewandt*

*sind, oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses, Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mind. 2,50m, bezogen auf die Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses, zu errichten“*

Dies liest sich wie eine Pflicht zur Errichtung von Staffelgeschossen. Gemeint ist, lt. Begründung, dass „**bei Errichtung** von Staffelgeschossen, diese nur mit einem Rücksprung von mind. 2,50 m zulässig sind.

Hier sollte Klarstellung erfolgen.

### **Textlicher Festsetzung Nr. 3.1**

Folgender Satz ergibt keinen Sinn:

*„Der untere Bezugspunkt ist dem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante in der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzte Höhenbezugspunkt (m.ü.NN)“*

Der Satz ist sinnvoll umzustellen. Ist „...der **durch die** Oberkante... festgesetzte Höhenbezugspunkt“ gemeint (?)

### **ÖVB Nr. 2.4**

Hier könnten noch „Balkonüberdachungen“ ergänzt werden.

### **Naturschutzrechtliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Ich wiederhole einen Teil meiner Stellungnahme aus der Beteiligung der Träger und Behörden zu der festgesetzten Fläche entlang der Wittorfer Straße.

Mit dem B-Plan soll eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 überplant werden, die nach Luftbild auch tatsächlich entsprechend bepflanzt wurde. Da diese Maßnahme ist im Ursprungsplan unter dem Punkt „Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ zur Eingrünung aufgeführt, gehe ich davon aus, dass für diese ein externer Ersatz zu

Leisten ist. Oder die Fläche in den neuen Plan übertragen wird.

### **Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans.

### **Abfallrechtliche Stellungnahme**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes.

### **Bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

### **Stellungnahme Abfallwirtschaft**

Die Planung ist derzeit immer 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 erfolgt, 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.

### **Stellungnahme vorbeugender Brandschutz**

Löschwasser:

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. **96 m³/h** über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundsatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

### **Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz**

Seitens des Immissionsschutzes wird die Ergänzung gemacht, dass die Schallschutzmaßnahmen, die für das MU1 genannt werden, nicht von der jeweiligen Baufläche abhängig sind sondern vom Lärmpegelbereich. Dementsprechend sind die Maßnahmen ebenso für das MU2-Lärmpegelbereich 3 zu übernehmen. Sollte der vorhandene Einzelhandelsmarkt eines Tages abgebrochen werden und durch Wohnbebauung ersetzt werden, so sind in diesem Gebiet dieselben Maßnahmen umzusetzen.

### **Stellungnahme Kreisarchäologie**

Keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

### **Zur regionalplanerischen Stellungnahme**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Umstrukturierung der Planfläche generell als positiv aufgefasst wird. Die Stadt hat sich mit dem Eigentümer dazu entschieden, das bestehende Sondergebiet umzunutzen und einen Getränkemarkt als Hauptnutzung zu etablieren. Die Stadt ist dem Einzelhandelsgutachten nachgekommen, in dem sie mit der Planung keine Neuansiedlung, sondern nur einen räumlich nahelegenden Standortwechsel plant. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Verdener Straße / Mühlenstraße / Brauerstraße und entspricht somit dem Einzelhandelskonzept zur Stärkung und Sicherung des Versorgungsbereiches. Mit dieser Nutzung kann das Gelände ökologisch mit nur wenigen Umbaumaßnahmen nahezu gleichbleibend fortgenutzt werden. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen sowie nicht berücksichtigt.

### **Zur Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Denkmalschutzes den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen und aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Die Empfehlungen zu Dachformen und Dachneigungen etc. wird nicht gefolgt. Es bestehen keine

triftigen städtebaulichen Gründe die Bebaubarkeit an dieser Stelle derartig einzuschränken. Weitere Einschränkungen über die bisherigen Festsetzungen erfolgen daher nicht.

#### **Zu den baurechtlichen Anmerkungen:**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 2.3**

Die Wortlaute werden zur Klarstellung berücksichtigt. Auswirkungen durch die Anpassung und Berücksichtigung ergeben sich nicht.

##### **Textliche Festsetzung Nr. 3.1**

Die Wortlaute werden zur Klarstellung berücksichtigt. Auswirkungen durch die Anpassung und Berücksichtigung ergeben sich nicht.

##### **ÖVB Nr. 2.4**

Die örtliche Bauvorschrift wird wie vorgeschlagen um „Balkonüberdachungen“ redaktionell ergänzt, um dies für die Genehmigungsbehörde klarer zu formulieren. Auswirkungen durch die Anpassung und Berücksichtigung ergeben sich nicht.

#### **Zur naturschutzrechtlichen Stellungnahme:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine generellen Bedenken bestehen. Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden durch Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes berücksichtigt.

#### **Zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

#### **Zur abfallrechtlichen Stellungnahme:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

#### **Zur bodenschutzrechtlichen Stellungnahme:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

#### **Zur Stellungnahme Abfallwirtschaft:**

Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

#### **Zur Stellungnahme vorbeugender Brandschutz:**

Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

#### **Zur Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das genannte MU wird nun als ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, in dem die Maßnahmen obsolet werden.

#### **Zur Stellungnahme Kreisarchäologie:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

## **Aus der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahmen eingegangen:**

### **1. Ein Bürger v. 15.10.2025 mit Ergänzung v. 17.10.2025**

Hiermit reiche ich meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ ein.

Ich begrüße grundsätzlich die geplante Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken. Für eine zukunftsfähige, lebenswerte und klimaangepasste Stadtentwicklung sollten jedoch folgende Punkte berücksichtigt werden:

#### **1. Spielflächen/Spielplätze:**

Es sollte eine verbindliche Spielplatzpflicht nach § 9 Abs. 2 NBauO direkt in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Spielplatzpflicht wird bei der Prüfung von Bauanträgen im vereinfachten Verfahren nicht geprüft und scheint regelmäßig von Bauherren ignoriert und vom Bauamt auch nachträglich nicht durchgesetzt zu werden. Hierfür gibt es mehrere Beispiele in der Rotenburger Innenstadt, was zu deutlichen Defiziten für Kinder und Familien führt, da es hier auch keine öffentlichen Spielplätze in der Nähe gibt. Dies ist auch beim aktuellen Bebauungsplan 126 zu befürchten, wo die nächsten öffentlichen Spielplätze mehrere hundert Meter entfernt und teilweise jenseits der B440 liegen. Eine explizite Aufnahme in den Bebauungsplan erscheint als einzige Möglichkeit, die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgabe tatsächlich sicherzustellen.

#### **2. Gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen:**

Auch kleinere, gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen (Sitzgelegenheiten, Bäume, Grüninseln) sind für das soziale Zusammenleben wesentlich, insbesondere für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, für die das Gebiet „Zwischen den Wassern“ nur mühsam zu erreichen ist. Diese sollten bei einer Bebauung zu Wohnzwecken ebenfalls verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### **3. Grünflächen und Entsiegelung:**

Die Begründung führt an, dass keine negativen Auswirkungen durch die Bebauung zu befürchten seien, da die Fläche bereits stark versiegelt ist. Gerade das Gegenteil sollte gelten: Diese Situation bietet die Chance, große Teile wieder zu entsiegeln und das Mikroklima wesentlich zu verbessern. Ich rege an, wasserdurchlässige Beläge (z. B. Rasengitter, Ökopflaster) soweit möglich verbindlich vorzuschreiben, z.B. für die Parkflächen, und die Vorgaben zur Baum- und Buschbepflanzung zu erhöhen. Insbesondere sollten Bäume auch auf „grünen Inseln“ innerhalb größerer Parkflächen vorgeschrieben werden, zur Verbesserung des Mikroklimas wie auch des Komforts der Autofahrer (Verschattung).

#### **4. Unabhängigkeit der Planung:**

Auffällig ist, dass Änderungsvorschlag und Begründung zum Bebauungsplan durch ein Büro erstellt wurde, das – soweit ich weiß - zugleich Eigentümer der betroffenen Grundstücke und voraussichtlich Projektentwickler ist, oder mit diesen jedenfalls eng verbunden ist (PGN, Norbert Behrens). In solchen Fällen ist eine besonders sorgfältige und unabhängige Abwägung öffentlicher Belange erforderlich, um sicherzustellen, dass ökologische, gesundheitliche und soziale Aspekte nicht hinter wirtschaftliche Interessen zurücktreten. Ich rege daher an, die Begründung und den Entwurf für eine Änderung des Bebauungsplans insbesondere in den Punkten Entsiegelung, Begrünung und soziale Infrastruktur fachlich unabhängig überprüfen zu lassen.

Ich bitte um Berücksichtigung dieser Anmerkungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans.

### **Ergänzung der v.g. Stellungnahme v. 17.10.2026**

Ich möchte gerne zu meiner Stellungnahme ergänzen (hoffentlich gerade noch fristgemäß), dass auch Grünflächen und Nicht-Versiegelung nicht-überbauter Flächen nach NBauO vorgeschrieben sind; nur leider ebenfalls nicht im vereinfachten Verfahren geprüft und darum oft nicht eingehalten werden. Meine Vorschläge sind also nicht "strenger" als bestehende Vorschriften, sie sollen nur sicherstellen, dass diese tatsächlich durchgesetzt werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

##### **Zu 1. Spielflächen/Spielplätze:**

Die Stadt gibt mit der Änderung des Bebauungsplanes einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung vor, um die in der Zielsetzung beschriebene Nachnutzung zu ermöglichen und ein Angebot des Nutzungskataloges des Urbanen Gebietes im Stadtgebiet zu ermöglichen. Wie sich der Standort entwickeln wird, bleibt der Durchführung überlassen. Der Bebauungsplan setzt nicht fest, ob und in welchem Umfang dort Wohnnutzungen realisiert werden. Dementsprechend ist die Bereitstellung von Spielplatzflächen im Bauantragsverfahren zu klären. Für die Regelung der Stellplätze kommen die in Niedersachsen geltenden Vorschriften zur Anwendung. Eine darüber hinausgehende Regelungsmöglichkeit besteht seitens der Stadt nicht. Die Zuständigkeit zur Prüfung des konkreten Vorhabens und der Notwendigkeit von Stellplätzen liegt dann bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

##### **Zu 2. Gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen:**

Es handelt sich bei der Änderung des B-Planes um eine bereits bebaute Fläche, die sich nicht im Eigentum der Stadt befindet. Ziel der Stadt ist es, eine Nachnutzung zu ermöglichen, um Leerstand zu vermeiden und neue Nutzungen zu ermöglichen, die sich in das Stadtbild einfügen. Der Anregung zur Schaffung von gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen innerhalb des Plangebietes auf privatem Grund wird nicht gefolgt. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

##### **Zu 3. Grünflächen und Entsiegelung:**

Die Stadt verfolgt mit dem Bebauungsplan eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung von bebauten Bereichen im zentralen Siedlungsbereich von Rotenburg. Bei dem derzeit angestrebten Erhalt des vorhandenen Marktes könnte das Gelände einschließlich Parkplätze mit nur wenigen Umbaumaßnahmen nahezu gleichbleibend fortgenutzt werden. Ein Rückbau zur Schaffung von Grünflächen und zur Entsiegelung verfehlt die Zielstellung an diesem Standort.

##### **Zu 4. Unabhängigkeit der Planung:**

Die Stadt ist seit Jahren im Austausch mit dem Eigentümer und dem Planungsbüro, um beidseitig eine zielführende Entwicklung des Grundstücks zu planen. Die externe Bearbeitung von Planungsbüros ist gängige Praxis. Grundsätzlich werden Planungen von extern durch die Verwaltung fachlich geprüft und dann an die politischen Vertreter der Stadt zur abschließenden Entscheidung weitergegeben. Die Planungshoheit bleibt somit immer bei der Stadt. Die Planung und dessen Inhalte entsprechen den Zielen der Stadt. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.

##### **Zur ergänzenden Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung betrifft vollumfänglich das Baugenehmigungsverfahren und nicht den Bebauungsplan. Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich des Bebauungsplanes.

In Vertretung

Bernadette Nadermann

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 126  
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126

