Stadt Rotenburg (Wümme)

- Stadtplanungsamt -

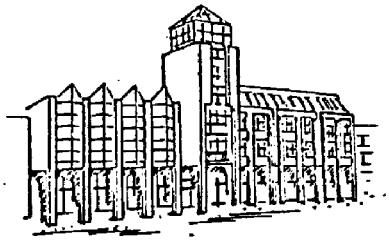
Begründung

Bebauungsplan Nr. 69 A

2. Änderung

- Südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt -

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1.	**Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**	**3**
2.	**Derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld des Plangebietes**	**3**
3.	**Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**	**4**
4.	**Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen**	**5**
5.	**Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen**	**7**
6.	**Immissionsschutz und wasserrechtliche Belange**	**9**
7.	**Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**	**10**
8.	**Sonstige abwägungsbedürftige Belange**	**11**
9.	**Statistische Angaben**	**12**

1. Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtgebietes von Rotenburg (Wümme) entlang einer Hauptstraße unweit von der Fußgängerzone, die am Pferdemarkt beginnt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 A 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m².

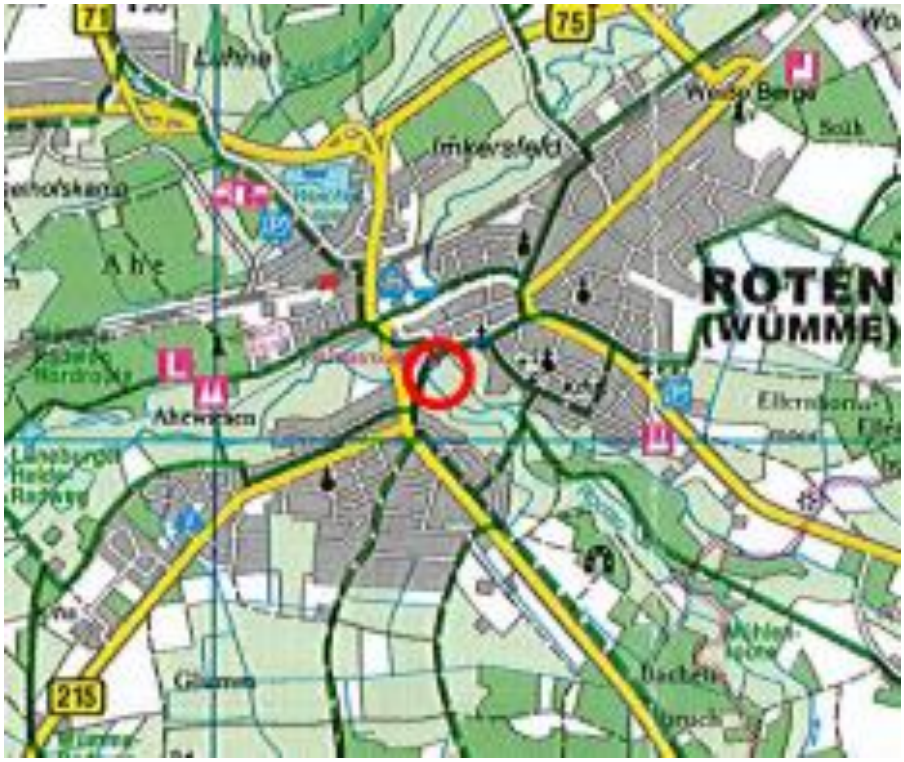


Abb.1: Übersichtplan – Geodatenportal Niedersachsen, 2018

Das Plangebiet wird im Norden durch ein älteres Gebäude mit einer Spielhalle sowie ein großes Ladengeschäft mit Einzelhandelsnutzung begrenzt. Im Westen verläuft die Mühlenstraße, die unweit vom Plangebiet in die Burgstraße führt, welche als Bundesstraße überörtliche Bedeutung hat. Im Süden schließen sich weiter Gebäude an, die als Wohngebäude oder gewerblich genutzt werden. Nach Osten schließen sich Freiflächen an, die eine Ruderalvegetation aufweisen.

Im Nordwesten setzt der Bebauungsplan Nr. 69 A aus dem Jahr 1989 die angrenzende Fläche als Kerngebiet fest. Im Südwesten schließt sich ein Mischgebiet an. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 62/20 sowie ein Teilbereich des Flurstücks 71/35 (Mühlenstraße) der Flur 12 der Gemarkung Rotenburg.

2. Derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 20 m ü.NN. Entlang der Mühlenstraße befinden sich in nordöstlicher Richtung Geschäftshäuser, die teilweise in den oberen Etagen bewohnt werden. Direkt angrenzend schließt sich ein großer Parkplatz an, der von diversen Ladengeschäften und gastronomischen Einrichtungen umgeben wird. Direkt an der Mühlenstraße befindet sich eine Spielothek. Im

weiteren Verlauf schließt sich das dreigeschossige Gebäude „Haus des Handwerks“ an, das als Geschäftshaus fungiert. Auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenstraße befinden sich ebenfalls Wohn- und Geschäftshäuser. Im weiteren Verlauf schließt sich ein Schnellrestaurant sowie ein viergeschossigen Ärztehaus an. In südwestlicher Richtung schließen sich 2 geschossige Gebäude an, die gewerblich oder als Wohnhäuser genutzt werden. Das Gebäude in direkter Nachbarschaft ist älteren Datums und fällt dadurch etwas höher aus.

Zwischen der Mühlenstraße und dem Plangebiet befindet sich ein breiter Fuß- und Radweg, der grünordnerisch neugestaltet und aufgewertet wurde. Die drei vorhandenen Linden stehen auf dem Privatgrundstück des Plangebietes. Sie wurden im BPlan Nr. 69 A als zu erhalten festgesetzt. Hinter dem Plangebiet befinden sich Freiflächen. Diese wurden durch den vorhandenen Bebauungsplan nicht überplant und sind heute mit Ruderalvegetation bewachsen. Die Flächen sind Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und stehen für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 A „südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt“ wird aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 69 A aus dem Jahr 1989 überplant. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der rechtskräftige BPlan setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie eine geschlossene zweigeschossige Bauweise. Die Baugrenzen schließen nordöstlich und südwestlich an die vorhandenen Bebauungen an. Zentral wird eine Trasse mit geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die Hinterlieger freigehalten.

In beiden Richtungen der Mühlenstraße sowie auf der gegenüberliegenden Seite sind Wohn- und Geschäftshäuser angesiedelt. In Richtung Pferdemarkt überwiegt die gewerbliche Nutzung. Mitte der 90´er Jahre wurden durch die 1. Änderung des BPlanes Nr. 69 A die Voraussetzungen für das das dreigeschossige Haus des Handwerks unweit des aktuellen Plangebietes geschaffen. Die aktuelle Planänderung soll im vorliegenden Planbereich diese städtebauliche Planung fortführen und ebenfalls die Realisierung eines dreigeschossigen Baukörpers ermöglichen. Die Grundflächenzahl soll, aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der zentralen Lage auf 0,6 erhöht werden. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert.

Die Lage innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes führt dazu, dass der Geltungsbereich sowie die Baugrenzen nicht weiter nach Südwesten verschoben werden dürfen. Ebenso wird der Gedanke einer zentralen Erschließungsachse aufgenommen. Die Baulinie entlang der Mühlenstraße orientiert sich an den bestehenden Straßenfluchten. Die vorhandenen Linden werden nicht mehr als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume sind stark mit Efeu versetzt, zum Teil zum Plangrundstück geneigt und eine Erhaltung bei Umsetzung der Planung fraglich, da der Kronenbereich teilweise eingekürzt werden müsste. Es ist anzunehmen, dass sich die Wurzeln im We-

sentlichen innerhalb der Baugrenzen befinden, da sie hier bisher freie Entfaltungsmöglichkeiten hatten.

Das Plangebiet ist eine städtebaulich weithin sichtbare Baulücke in zentraler Lage von Rotenburg. Eine Bebauung ist zwingend erforderlich, um den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Die Planungen fügen sich in den Siedlungszusammenhang der näheren Umgebung ein und sind städtebaulich verträglich. Insbesondere in diesem Bereich der Stadt ist der Bedarf von weiteren Flächen für Gewerbe und Wohnungen gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht den Bau von dreigeschossigen Gebäuden. Die vorliegenden Festsetzungen orientieren sich an den rechtskräftigen Bebauungsplänen im nordöstlichen Anschluss.

Da die vorgesehene Nutzung den städtischen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht, sollen durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 A die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Planungsziele geschaffen werden. Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

4. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatSchG

4.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die

Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet die Funktion als zentrales Siedlungsgebiet zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Die Festlegung für Mischgebiete soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit auseichender Infrastruktur konzentriert werden. Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

4.3 Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, Teilbereich Kernstadt, von 1999 ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 69 A 2. Änderung wird die Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine gemischte Baufläche darstellt, muss er in der Planfolge gemäß § 13 a BauGB teilweise berichtigt werden. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird

die Darstellung als gemischte Baufläche übernommen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

4.4 Wahl des Verfahrens

Am 29.08.2019 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau und am 11.09.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 69 A 2. Änderung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und Fortentwicklung aufzustellen.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europä-

ischen Vogelschutzgebieten bestehen. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen und keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ein sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen, deren Grundflächen mitzurechnen wären, liegt nicht vor.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von Flächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 69 A 2. Änderung kein Ausgleich erforderlich. Zudem entspricht das Bauvorhaben auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, wie z.B. durch Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsräumen. Damit finden auch die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung in ausreichendem Maße Beachtung.

5. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

5.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 69 A 2. Änderung verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Das Planungskonzept sieht die Bebauung einer Baulücke durch eine Neubebauung des Plangebiets unter Berücksichtigung des Maßstabs und der Bauweise des städtebaulichen Umfeldes vor.

Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung des Mischgebietes soll insbesondere die Errichtung von Geschäfts- und Bürogebäuden, kleineren Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben in diesem zentralen Bereich der Stadt Rotenburg ermöglichen. Die genannten Vorhaben würden sich in das vorhandene Siedlungsgefüge einfügen und sind städtebaulich wünschenswert.

Das Umfeld des Planvorhabens weist bereits eine Nutzungsdurchmischung auf, die einem Mischgebiet entspricht. Gewerbliche Flächen für Ärzte, Versicherungen und anderen Berufen wechseln sich ab mit Einzelhandelsflächen, Gastronomie und Wohnen. Diese Nutzungsmischung ist im Plangebiet ebenfalls vorgesehen.

Nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind aufgrund des infolge dieser Nutzungen zu erwartenden Störpotentials nicht zulässig. Weiterhin sind Vergnügungsstätten Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Durch diese Regelung sollen städtebauliche Missstände vermeiden werden, die regelmäßig mit solchen Nutzungen einhergehen. Die Stadt Rotenburg verfügt auf ihrem Stadtgebiet, insbesondere im näheren Umfeld des Plangebietes, über zahlreiche Standorte von Vergnügungsstätten, die bereits städtebauliche negativ in Erscheinung treten.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dabei werden unter Berücksichtigung der Bebauung im engeren städtebaulichen Umfeld eine Grundflächenzahl – GRZ - von 0,6 sowie drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze und Tiefgaragenanlagen und mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 0,80 überschritten werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Entlang der Mühlenstraße hält die Baugrenze einen drei Meter Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ein, um einen begrünten Straßenraum zu schaffen und die bestehenden Gebäudefluchten zu übernehmen. Die Gebäude halten einen vergrößerten Abstand zu den Emissionsquellen des Verkehrs ein. Die Baugrenzen ermöglichen eine elf Meter breite zentrale Achse, um die hinterliegenden Stellplätze zu erreichen und die rückwärtigen Grundstücksteile zu erschließen.

Zudem werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne. Die abweichende Bauweise sieht eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand an die beiden vorhandenen Gebäude vor und schließt die bestehende Baulücke in stadtbildverträglicher weise. Mit den Festsetzungen werden ausreichende Spielräume für die Planungen in der Planfolge gewährleistet.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Mühlenstraße. Änderungen an der Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sowie der Zu- und Abfahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da diese Vorhaben städtebaulich nicht wesentlich in Erscheinung treten bzw. sich angrenzend an der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sollten.

5.5 Grünordnung und Gestaltungsvorschriften

Die Vorschriften zur Grünordnung stellen eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes sicher. Unter anderem ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. oder 2 Ordnung zu pflanzen. Die örtlichen Bauvorschriften enthalten Angaben zur Höhe der Sockelbereiche sowie zu den Farben der Dacheindeckung. Mit den Festlegungen wird eine städtebaulich verträgliche Bebauung sichergestellt.

6. Immissionsschutz und wasserrechtliche Belange

6.1 Lärmimmissionen

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen ausgehend vom Verkehr der Mühlenstraße/Burgstraße sowie des Gewerbes des Schnellimbisses ist das Büro T & H Ingenieure aus Bremen mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden.

In der Stadt Rotenburg (Wümme) ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 A „Südlich der Mühlenstraße, zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt“ geplant. Das Plangebiet ist derzeit als Mischgebiet und Kerngebiet ausgewiesen. Im mittleren Bereich des Mischgebietes soll die zulässige Geschossigkeit von 2 auf 3 Vollgeschosse geändert werden.

Für das Planverfahren sind die Geräuschimmissionen, verursacht durch die Bundesstraße B 215 (Burgstraße) und die Mühlenstraße, zu ermitteln und und nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ /5/ und 16. BImschV, Verkehrslärmschutzverordnung /7/ zu beurteilen. Weiterhin sind die Geräuschimmissionen, verursacht durch die nordwestlich vorhandene, gewerblich genutzte Stellplatzfläche, im Plangebiet zu ermitteln und nach TA Lärm /1/ zu beurteilen. Bei Bedarf sind schallminderungsmaßnahmen auszuarbeiten.

Die Berechnungen für den Verkehrswert ergaben, dass es durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße 215 und der Mühlenstraße tagsüber und nachts zu einer Überschreitung der für Mischgebiete anzusetzenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 /6/ und der Grenzwerte der 16. BImSchV /7/ im Plangebiet kommen kann.

Die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm, verursacht durch den Burger King, unterschreitet tagsüber und nachts die Richtlinie der TA Lärm /1/, Der Gewerbelärm hat am Standort der geplanten Gebäude einen untergeordneten Einfluss. Aufgrund der Überschreitung durch den Straßenverkehr wurden Empfehlungen zum Schallschutz erarbeitet. Vorgaben für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen sowie ein Vorschlag für die textliche Festsetzung im Bebauungsplan sind im Gutachten enthalten und werden in die Planzeichnung aufgenommen.

Für die weiteren Ausführungen wird auf das vorliegende Gutachten verwiesen.

6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

6.2 Wasserrechtliche Belange

Nach den Hochwasserereignissen in den Jahren 2002 und 2009 hat die Bedeutung des Hochwasserschutzes zugenommen. Das Wasserhaushaltsgesetz definiert in § 76 Überschwemmungsgebiete. Diese werden im Hochwasserfall zeitlich befristet überschwemmt oder durchflossen. Diese Gebiete sind gemäß § 76 Absatz 3 WHG zu ermitteln, in kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern, solange sie noch nicht förmlich festgesetzt wurden.

Das Plangebiet wurde überflogen und teilweise vorläufig gesichert. Auf dieses vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wurde in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen. Ein weiteres Heranrücken des Geltungsbereiches der Planänderung oder eine Erweiterung der Baugrenzen in Richtung des Überschwemmungsgebietes ist nicht möglich. In der Planfolge wird durch die Bebauung und Auffüllung des Grundstücks Retentionsraum dem Überschwemmungsgebiet entzogen. Die Fläche der Auffüllung beträgt ca. 1.600 m² und hat ein Volumen von ca. 666 m³.

Ein städtebaulicher Vertrag muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes den Ausgleich des Retentionsverlustes regeln. Es wird angestrebt im hinteren Grundstücksbereich einen Volumenausgleich herzustellen, der die Fläche gleichzeitig naturschutzrechtlich aufwerten soll. Das Bauleitplanverfahren dient dazu, die entsprechenden Stellungnahmen der Fachämter einzuholen, um eine vertragliche Regelung vorbereiten zu können.

7. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine Baulücke. Diese diente vor einigen Jahren als Baustelleneinrichtung für die Baumaßnahme der Erneuerung der Mühlenstraße und Burgstraße. Anschließend entstand eine Ruderalvegetation. Im hinteren Teil des Grundstücks, der allerdings nicht mehr zum Plangebiet gehört, entstand eine dichtere Vegetation. Diese ist zum Teil durchsetzt von Neophyten, die kurzfristig beseitigt werden müssen. Eine separate Beschreibung des Bestandes ist nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 69 A hat die drei vorhandenen Linden als zu erhalten festgesetzt, obwohl absehbar war, dass dies mit der Durchführung des Plans nicht zu erreichen

gewesen wäre. Die drei Bäume werden daher nicht mehr als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume sind stark mit Efeu versetzt, zum Teil zum Plangrundstück geneigt und eine Erhaltung bei Umsetzung der Planung fraglich, da der Kronenbereich teilweise eingekürzt werden müsste. Es ist anzunehmen, dass sich die Wurzeln im Wesentlichen innerhalb der Baugrenzen befinden, da sie hier bisher freie Entfaltungsmöglichkeiten hatten. Eine Erhaltung schließt das Gutachten, das die potentiellen Auswirkung des Neubauvorhabens auf die drei vorhandenen Linden untersucht, aus. Auf das Gutachten und seine Ausführungen des Ing.- & Sachverständigen Büros A. Block-Daniel vom 14.10.2019 wird im Plan verwiesen. Weiterhin wird in einer artenschutzrechtlochen Prüfung dargelegt, dass die Baumfällarbeiten keiner weiteren Sicherungsmaßnahmen aus Sicht des Artenschutzes bedürfen, soweit sie außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen. Auf das Gutachten des Institutes für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, IfÖNN GmbH, vom 07.10 2019 wird im Plan verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wildlebender Tiere oder wildwachsender Pflanzen ausgelöst. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wild ebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wildlebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) wird hingewiesen.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung durch geeignete Maßnahmen vom 23.06.1992 i.d.F.v. 28.08.2001 der Stadt Rotenburg (Wümme) zu versickern. Für die Versickerungsanlagen sind die entsprechend erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

8.2 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

8.3 Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine -Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

8.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

8.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist sowohl die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Rotenburg (Wümme), als auch die Errichtung von Gewerbeeinheiten entlang der Mühlenstraße zur Stärkung der Nachversorgung mit Handel und Dienstleistungen.

9. Statistische Angaben

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 3.015 m²

Mischgebiet	ca. 2.398 m²
Verkehrsfläche	ca. 617 m²

Rotenburg, den 01.11.2019

.....

Der Bürgermeister

Stand: 11/2019