



Stadt Rotenburg (Wümme)

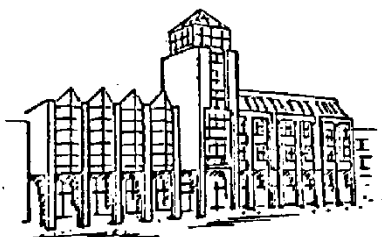
**- Amt für Planung, Entwicklung
und Bauen -**

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr.119

**- Kreuzungsbereich Brauerstraße/
Visselhöveder Straße/Knickchaussee –**



Inhaltsverzeichnis

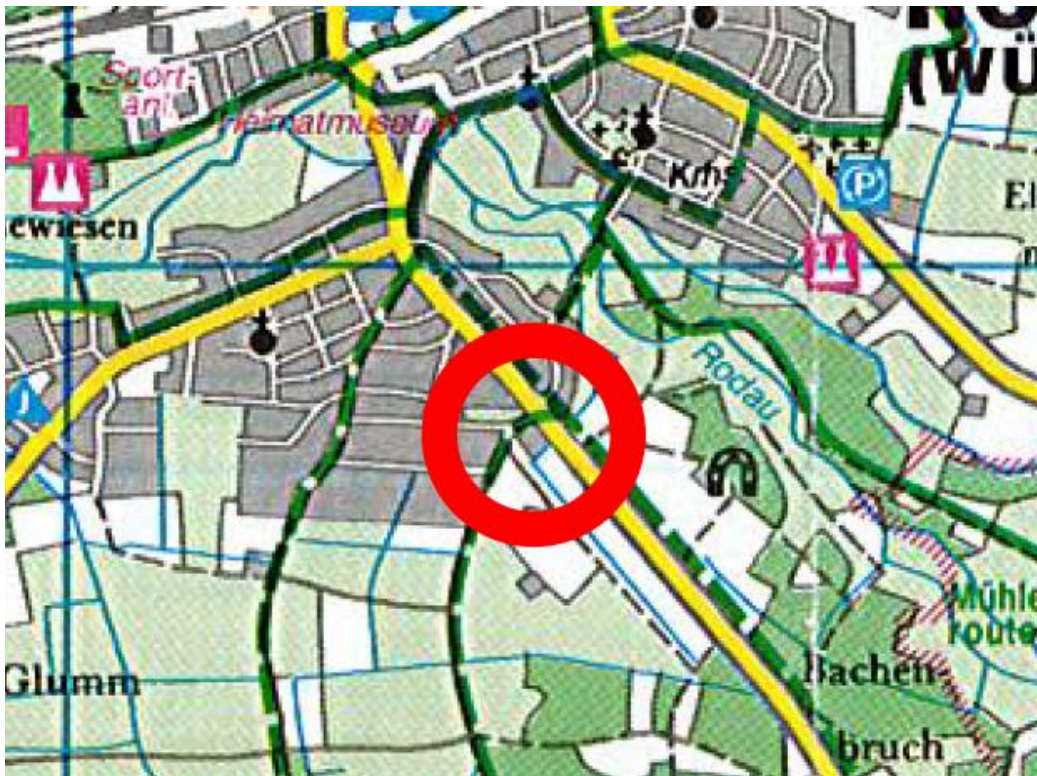
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	2
1.2	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Landes- und Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
3.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	7
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	8
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	8
4.2	Festsetzungen	8
4.3	Immissionsschutz, Bodenbelastungen	8
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	10

1. Grundlagen

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Kreuzungsbereich Brauerstraße/Visselhöveder Straße/Knickchaussee“ befindet sich im Süden von Rotenburg (Wümme). Die Knickchaussee mündet hier in die Bundesstraße 440, die Rotenburg mit Visselhövede verbindet. Südlich der Einmündung schließt auf der östlichen Seite das Neubaugebiet Stockfortshweg an. Nördlich der Einmündung, Richtung Innenstadt, befindet sich der OD Stein, der die Ortsdurchfahrt markiert. Die Kreuzung befindet sich also außerhalb der Ortsdurchfahrt, aber bereits innerhalb der Ortschaft, wo maximal 50 km/h gefahren werden darf.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.100 m² und umfasst die Flurstücke 483/5 (Brauerstraße), 483/12 (Visselhöveder Straße) sowie 26/4 (Knickchaussee) jeweils der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg. Die beiden Grundstücke innerhalb der Visselhöveder Straße und der Brauerstraße gehören der Bundesrepublik Deutschland und der Bereich in der Knickchaussee ist im Eigentum der Stadt Rotenburg. Der Bereich der Knickchaussee und der Brauerstraße wird durch den Bebauungsplan Nr. 15 A „Süderstraße-Moorkamp (Süd)“ bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 markiert die aktuelle Verkehrsfläche, die sich im jeweiligen Eigentum der Straßenbaulastträger, der Bundesrepublik Deutschland sowie der Stadt Rotenburg, befindet.



1.2 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Plangebiet ist nach der Planung und Bebauung von einigen Wohn- und Gewerbegebieten der Ausbau einer Kreuzung notwendig, um einen gesicherten Übergang für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Die Linksabbiegerspur ist weiterhin notwendig, um das angrenzende Stadtgebiet im südlichen Gefälle weiterzuentwickeln. Die Maßnahme dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung, daher erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von lediglich ca. 0,6 ha. Den Anforderungen des § 13 A Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird entsprochen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m² und im Umfeld

befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind. Zudem ist die Fläche derzeit bereits überbaut und somit als Bestand zu werten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden.

Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung aktuellen Verkehrsflächen, die entweder bereits im Bebauungsplan als solche festgesetzt sind oder entsprechend genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Kreuzungsbereich Brauerstraße/Visselhöveder Straße/Knickchaussee“, 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. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

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

2.2 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“.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg.

Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu sorgen.

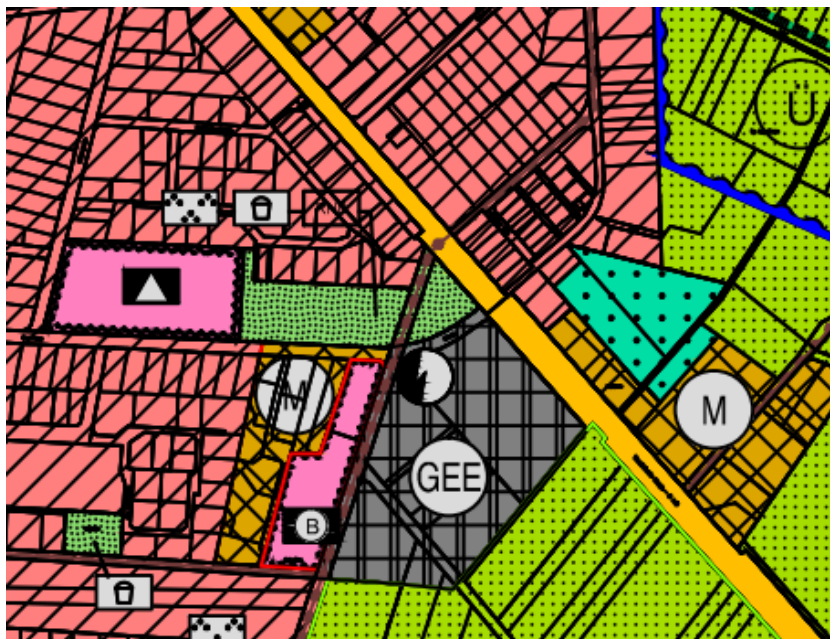
Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesem Grundsatz entspricht die Planung. Durch die Nachverdichtung von Einzel- und Doppelhäuser in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage soll es auch Familien ermöglicht werden zentral zu wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen fußläufig nutzen zu können. Damit wird die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teilbereich Kernstadt der Stadt Rothenburg (Wümmе) ist der gesamte Bereich der Aufstellung als Verkehrsfläche dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann daher verzichtet werden.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teilbereich Kernstadt



3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Rotenburg hat im Jahr 2014 das Baugebiet Stockforthsweg durch den Bebauungsplan Nr. 74 entwickelt, anschließend erschlossen und verkauft. Im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 108 „An der Rodau“ rechtskräftig. Auch diese Grundstücke sind erschlossen und verkauft. Insgesamt wurden 88 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser geschaffen, von denen der größte Teil bereits bewohnt wird. Knapp 60 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten sind fertiggestellt oder in Bau, 9 Reihenhäuser sind in Bau und die Rotenburger Werke haben bereits ein Gebäude für Menschen mit Hilfebedarf fertiggestellt und ein weiteres Gebäude in Planung.

Das Neubaugebiet Stockfortshweg ist direkt an die B 440 angeschlossen. Ein Geh- und Radweg auf der östlichen Seite der Bundesstraße verbindet das Wohngebiet mit der Innenstadt, seinen Arbeitsplätzen und die Einkaufsmöglichkeiten. Viele wichtige Infrastruktureinrichtungen, wie die Grundschule Am Grafel, der Kindergarten am Hahnenfußweg oder das Wohngebiet des südlichen Mühlenendes befinden sich auf der westlichen Seite der B 440. Eine gesicherte Querung der Bundesstraße für Fußgänger und Radfahrer ist aktuell nicht gegeben bzw. erst auf Höhe der Süderstraße bzw. des Lönsweg möglich. Der Bedarf einer gesicherten Quermöglichkeit in diesem Bereich ist gegeben und soll dieses Jahr noch beauftragt werden.

Die Stadt ist mit dem Straßenbauamt Verden seit längerer Zeit im Gespräch, um eine Querungshilfe auf Höhe der Knickchaussee zu ermöglichen. Die Landesbehörde weist darauf hin, dass die Richtlinie zum Ausbau von Straßen grundsätzlich eine Linksabbiegerspur außerhalb der OD (Ortsdurchfahrt), was hier der Fall ist, vorsehe. Einer Querungshilfe stimmt die Landesbehörde nur in Verbindung mit einer Linksabbiegerspur zu. Der vorliegende Bebauungsplan schafft das notwendige Baurecht für den Ausbau des Kreuzungsbereichs mit einem Linksabbieger von Süden kommend in die Knickchaussee. Der Entwurf für den Ausbau der Straße wird nachrichtlich dargestellt. Ein Bebauungsplan kann anstelle einer Planfeststellung erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 119 wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB liegen vor. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden. Ein Ausgleichserfordernis für den Eingriff besteht nicht. Größere Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund des geringfügigen Ausbaus nicht notwendig. Ein schalltechnisches Gutachten vom Ing. Büro T&H Ing. Bremen vom 17.12.2019 liegt vor und ermittelt, dass die Immissionsgrenzwerte an allen umliegenden Gebäuden eingehalten werden. Immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen bzw. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 119 „Kreuzungsbereich Brauerstraße/Visselhöveder Straße/Knickchaussee“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine weitere Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung zu schaffen. Der Ausbau der Kreuzung mit der Schaffung einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer ist die Voraussetzung für eine weitere Siedlungsentwicklung im südlichen Grafel sowie für eine Nachverdichtung im südlichen Mühlenende.

Mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 119 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nach zu verdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern.

4.2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt den gesamten Geltungsbereich als Verkehrsfläche fest. Darin enthalten sind die Straßenflächen, die Flächen für den Geh und Radweg sowie die Grünflächen als Straßenbegleitgrün oder Sickermulden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben bestehen und werden im Bauvollzug mit den jeweiligen Leitungsträgern abgestimmt. Der Bebauungsplan löst keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen aus.

4.3 Immissionsschutz, Bodenbelastungen

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.

Für die Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros T&H Ing. Bremen vom 17.12.2019 erarbeitet. Danach ergibt sich für den Planfall keine Verschlechterung der Immissionssituation für die angrenzenden Immissionsorte. Lärmschutzmaßnahmen aktiver oder passiver Art sind nicht notwendig. Auf das vorliegende Gutachten wird verwiesen.

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.

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

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im südlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg eine Haupterschließungsstraße im Zuge der 440 und verbindet für viele Bürger die östlichen und westlichen Wohn- und Siedlungsgebiete im Stadtteil Mühlenende. Um diese Stadtgebiete miteinander zu verknüpfen und eine weitere Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, ist diese Verkehrsfläche auszubauen.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Verkehrsflächen. Die Fläche des Planvorhabens ist vorbelastet und eine Nutzung als Verkehrsfläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Um die Planung zu verwirklichen und den Kreuzungsberiech vorschriftmäßig auszubauen ist die Entnahme von fünf Laubbäumen notwendig. Alle Bäume befinden sich auf der westlichen Straßenseite. Vier davon befinden sich südlich der Knickchaussee und einer steht nördlich. Der Bestand ist weder ortsbildprägend noch von einer Größenordnung, dass sie als mögliche Habitate für gefährdete Arten dienen könnten. Eine Entnahme stellt einen notwendigen unvermeidbaren Eingriff dar, der aufgrund der beengten Platzsituation nicht ausgeglichen werden kann.

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, wildlebende 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.

Abb. 4: Luftbild



Rotenburg, den 30.01.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 01/2020