ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 A ABS. 1 BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76 A "NEUAUFSTELLUNG VERDENER STRAßE / BAHNHOFSTRAßE"

Abschrift

STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Kernortes Visselhövede, an der Verdener Straße / Bahnhofstraße (siehe Abb. 1). Betroffen sind die Flurstücke 57/32, 57/24 und 797/57 der Flur 3 der Gemarkung Nindorf, die Flurstücke 32/133, 32/138, 32/137, 32/28, 32/30, 32/135, 32/136 und 32/141 der Flur 12 der Gemarkung Visselhövede sowie das Flurstücke 200/25 sowie ein Teilbereich des Flurstückes 221/7 (L 171) der Flur 1, der Gemarkung Visselhövede.

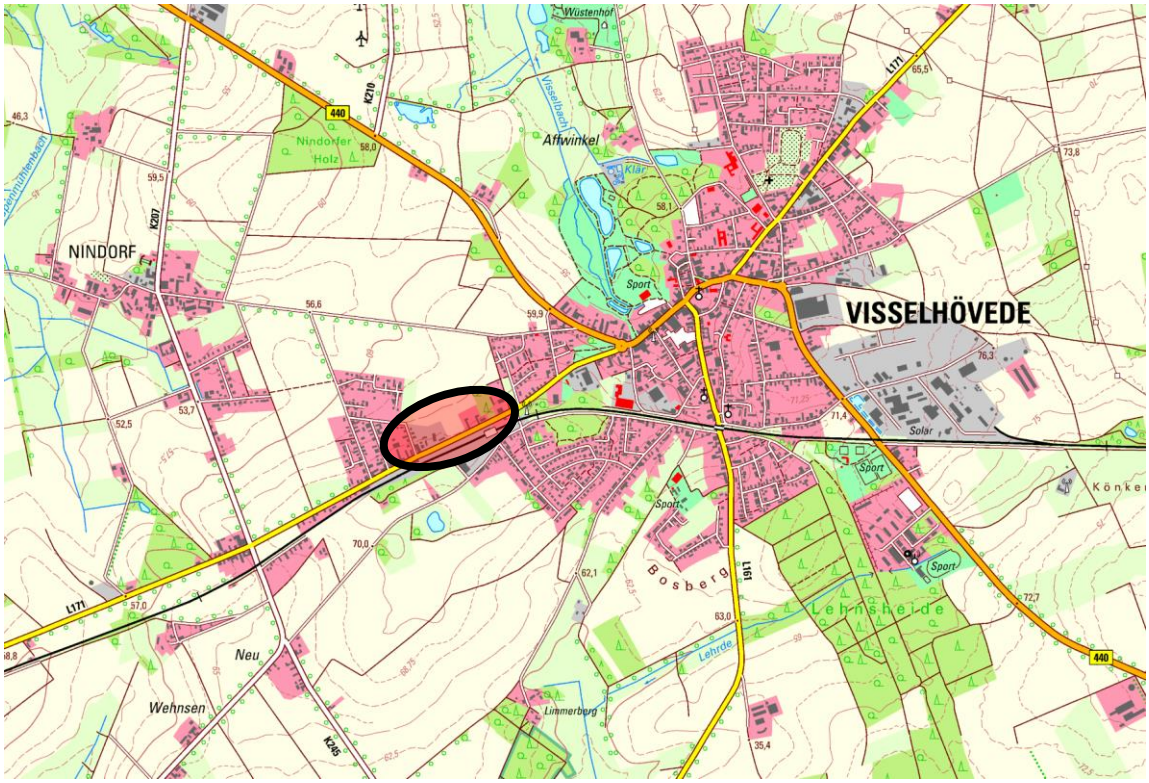

Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Tankstelle mit Waschanlage und Abstellflächen vorhanden. Die östlich daran angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind gemischte Nutzungen aus Kleingewerbe und Wohnen vorhanden. Diese Struktur setzt sich sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung fort. Im nordöstlichen Plangebiet ist ein Bereich mit Wald vorhanden. Südlich des Plangebietes befindet sich das Bahnhofsgelände mit wohn- und gewerblicher Nutzung (Güterbahnhof). An der Bahntrasse der Deutschen Bahn AG befindet sich westlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes eine Fläche zur Verladung von Holzstämmen durch einen Holzvermarktungsbetrieb. Nach Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ hat zum Ziel, die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Vorgesehen ist es auch, die Ansiedlung von sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen zu ermöglichen. Zu den gewerblichen Nutzungen gehört im westlichen Bereich eine Tankstelle mit Waschanlage. Die Wohnnutzungen beinhalten Gehöfte mit größeren Gartenflächen. Die Gärten werden von zahlreichen Gehölzen geprägt. Im östlichen Bereich des Plangebietes ragt ein Waldbestand hinein, welcher auch Wald i.S. des NWaldLG beinhaltet. Südlich der L 171 (Bahnhofstraße) soll zukünftig ein Park & Ride-Parkplatz entstehen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung beinhaltet die Fläche einen baumbestandenen, verwilderten Garten.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76, in dem ein Gewerbe- und ein Mischgebiet festgesetzt wurde. Während sowie

nach Abschluss des Verfahrens wurde seitens eines Einwenders beanstandet, dass die Voraussetzungen für das verwendete Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenverdichtung nicht vorgelegen haben und erforderliche Untersuchungen nicht durchgeführt wurden. Zwar konnten all diese aufgeführten Einwendungen argumentativ widerlegt werden, jedoch zeigt die Rechtsprechung, dass eine Anwendung des § 13a BauGB fraglich ist, sodass mit der Neuplanung auch das Planungsrecht für diesen Bereich erneut gesichert werden soll.

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Die Stadt Visselhövede sieht in der Ausweisung eines solchen Gebietes städtebauliche und ortsplanerische Vorteile bspw. im Sinne einer verträglichen Durchmischung verschiedener Nutzungen und der Flexibilisierung der Gebietsnutzung. Darüber hinaus kann die Festsetzung eines Urbanen Gebiets auch dem Immissionsanspruch der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe gerecht werden. Es werden dem Wohnen neue Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, ohne dabei die gewerblichen Strukturen zu gefährden, die innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung entstanden sind. Der nordöstlich im Plangebiet vorhandene Waldbestand ist für die städtebauliche Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und umliegenden gewerblichen Nutzungen, der südlichen Bahnanlage sowie der Landesstraße ist das Plangebiet bereits durch Immissionen vorbelastet. Eine schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ und die Grenzwerte der 16 BImSchV /3/ für Mischgebiete im Plangebiet durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm teilweise überschritten werden. Auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /9/ für Urbane Gebiete werden im Plangebiet durch den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm überschritten. In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Gebiet MU 1 eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt worden, um die bereits errichtete Tankstelle mit Waschanlage in ihrem Ausmaß zu sichern und mögliche Änderungen und geringfügige Entwicklungen zuzulassen. Im Gebiet MU 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt worden. Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden, um eine zu starke Versiegelung auf den Grundstücken zu vermeiden. Darüber hinaus wurden im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Im Osten des Plangebietes wird ein Abstand von 35 m zu den angrenzenden Waldflächen beachtet.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76a ergeben sich aufgrund der möglichen Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Beseitigung von Gehölzstrukturen und Waldbeständen ergeben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand, hin zur freien Landschaft, sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die entstehenden Beeinträchtigungen sollen u.a. durch die erforderliche Waldumwandlung nach dem NWaldLG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Teilweise können die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auch im Plangebiet mit der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahme kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Ziel der Stadt Visselhövede ist es, für einen bereits überplanten Bereich sowie für angrenzende Flächen einen Bebauungsplan im Normalverfahren, mit Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen, um zum Einen Unstimmigkeiten hinsichtlich des angewendeten Verfahrens gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung zu beseitigen und zum Anderen, um die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Es bietet sich an, den teilweise überbauten Bereich entlang der Bahnhofstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Urbanes Gebiet aufzunehmen, um eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung in dem zentrumsnahen, durch Immissionen vorbelasteten Bereich, entsprechend der vorhandenen Nutzungen weiterzuentwickeln. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes kann darüber hinaus Wohnraum geschaffen werden, der sowohl die im Plangebiet teilweise vorhandene Nutzung sowie die östlich angrenzende Nutzung ergänzt. Zusätzlich ist die Errichtung eines Park-and-Ride-Parkplatzes am Bahnhof vorgesehen, sodass sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich anbietet, um eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Weiterhin sieht der Flächennutzungsplan vor der Anpassung das Plangebiet sowie weitere angrenzende Flächen für eine gewerbliche und gemischte Entwicklung vor. Alternative, zentrumsnahe Flächen, die die Voraussetzungen für eine solche Entwicklung mit dem Bau von Handwerks- und Gewerbebetrieben, für Dienstleistungsbetriebe, für eine Wohnraumentwicklung und der zeitgleichen Berücksichtigung eines Park-and-Ride-Parkplatzes erfüllen, stehen in Visselhövede derzeit nicht zur Verfügung.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss Verwaltungsausschuss	13.03.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	15.07.2019 bis 16.08.2019
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	15.07.2019 bis 16.08.2019
Auslegungsbeschluss	11.06.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	27.07.2020 bis 28.08.2020
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	27.07.2020 bis 28.08.2020
Satzungsbeschluss	01.10.2020
Rechtskraft erlangt der B-Plan nach Unterzeichnung des Vertrages zum Waldausgleich, voraussichtlich im Dezember 2021	

<u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB</u>

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 15.07.2019 – 16.08.2019 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 06.07.2019 mit Fristsetzung bis zum 16.08.2019.
Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

<u>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</u>

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 10.07.2019 per Post und E-Mail vom

12.07.2019 mit Fristsetzung bis zum 16.08.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zu Anpflanz- und Erhaltmaßnahmen, zum Artenschutz einschließlich erforderlicher Untersuchungen, zu Schutzgütern, zu Bodenverhältnissen und der damit einhergehenden Oberflächenwasserbeseitigung, zum Gebietscharakter sowie der Ausdehnung des Plangebietes, zum vorbeugenden Immissionsschutz sowie zu Abständen angrenzender Waldflächen vorgebracht. Der Planentwurf und die Begründung wurden teilweise ergänzt. Weiterhin wies das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen auf die Erforderlichkeit einer Grenzfeststellung hin, welche im weiteren Verfahren erfolgt ist. Darüber hinaus wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgetragen. Die Industrie- und Handelskammer Stade hat Anregungen zur Beteiligung umliegender und im Plangebiet befindlicher Gewerbebetriebe vorgetragen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord wies auf Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb sowie auf einzuhaltende Abstände aller Neuanpflanzungen hin. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven brachte hervor, dass bei der Festsetzung eines Mischgebietes eine gemischte Nutzung zu gewährleisten ist. Die Niedersächsischen Landesforsten brachten Hinweise zur Waldumwandlung und Ersatzaufforstung, zu Abständen angrenzender Waldflächen sowie der Belange der Allgemeinheit hervor. Die Begründung wurde teilweise ergänzt. Der Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme wies auf die Oberflächenentwässerung hin. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr brachte Hinweise zu einzuhaltenden Sichtverhältnissen, dem entstehenden Verkehrsaufkommen sowie der Oberflächenwasserbeseitigung hervor. Weitere Hinweise betrafen die Durchführung der Planung.

Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Aushang vom 20.07.2020 – 03.09.2020 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 18.07.2020 mit Fristsetzung bis zum 28.08.2020.
Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 17.07.2020 per Post und E-Mail vom 24.07.2020 mit Fristsetzung bis zum 28.08.2020.

Dabei wurden verschiedene Hinweise und Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Ausgleichsbedarf und zur Bewirtschaftung der Kompensationsmaßnahmen, zur redaktionellen Ergänzung textlicher Festsetzungen und der Planzeichenerklärung, zu Artenschutzbelangen, zu Anpflanzmaßnahmen, zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum Löschwasserbedarf sowie zum Immissionsschutz hervorgebracht. Der Planentwurf und die Begründung wurden teilweise ergänzt. Weitere Hinweise betrafen die Durchführung der Planung. Die Niedersächsischen Landesforsten brachten Hinweise und Anregungen zu redaktionellen Ergänzungen, zur Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen und zur allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Waldes hervor. Diese wurden teilweise berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, dem Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme und der Industrie- und Handelskammer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hervorgebrachten Hinweise und Anregungen wiederholt vorgetragen. Auch die Anregungen und Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden wiederholt vorgetragen. Der Planentwurf wird um einen Hinweis zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse redaktionell ergänzt. Der Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen brachte Anregungen zur Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr hervor, welche redaktionell ergänzt wurden.

Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 76a wurde vom Rat der Stadt am 01.10.2020 beschlossen und wird voraussichtlich im November 2021 rechtskräftig.

Veröffentlichung im Internet
Der rechtskräftige Bebauungsplan kann mit Begründung auch im Internet unter

https://www.visselhoevede.de/portal/dokumenteplus-900000038-23850.html?ordner=1&containerSort=0&schwelle_zuklappen=0&naviID=900000051&brotID=0

oder

https://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal/index.html

eingesehen werden.

Visselhövede, den 08.12.2021

_____gez. R. Goebel_____
(Ralf Goebel)
Der Bürgermeister