



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 4 6 3 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	24.02.2014			
Verwaltungsausschuss	26.02.2014			

***Bebauungsplan Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Str. südöstlich Hof Königskamp -;
Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Anhörung der
Öffentlichkeit und der Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung***

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 0463/2011-2016).
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Str. südöstlich Hof Königskamp - mit Begründung öffentlich auszulegen.

Begründung:

Der Entwurf des o. g. Plans hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Weiterhin wurde der Plan im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit zur Äußerung und Erörterung vorgestellt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg (Wümme), v. 26.08.2013
Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 22.07.2013
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bez.-Stelle Bremervörde, v. 22.07.2013

Keine Anregungen!

2. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden- v. 29.08.2013

Das o. g. Plangebiet liegt im östlichen Außenbereich der Stadt Rotenburg und überdeckt von km 1,967 (Abs. Nr. 360 I Station 4205) bis km 2,177 (Abs. Nr. 360 I Station 4415) den südwestlichen Fahrbahnbereich der Richtungsfahrbahn Soltau im Zuge der Bundesstraße 71 Rotenburg - Soltau außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg.

Die verkehrliche Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt über eine Zu- und Ausfahrtsstraße mit Anbindung an die Südwestseite der B 71 bei km 2,073 (Abs. Nr. 360 I Station 4311).

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Umsiedlung eines z. Zt. innerhalb der Stadt Rotenburg ansässigen Baustoffhandels.

Das Planzeichen "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" wurde entlang des Plangebiets im Zuge der B 71 in dem Bebauungsplan festgesetzt.

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

1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die "Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen.

2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand von 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
3. Im Einmündungsbereich der Zu- u. Ausfahrt zur B 71 sind Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 10m / 210m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die "Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen.
4. Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets zur Bundesstraße 71 ist im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt B 71 "Soltauer Straße" / Zu- u. Ausfahrt Gewerbegebiet nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere sind in der Untersuchung auch die Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2025 vorzusehen.
5. Im Hinblick eines verkehrsgerechten Ausbaus des Knotenpunktbereichs B 71 "Soltauer Straße" / Zu- u. Ausfahrt Gewerbegebiet bei km 2,073 (Abs. Nr. 360 I Station 4311) und zur weiteren Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde, der Polizei und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung sowie ein Querschnitt im Maßstab 1:50 mit Anschnitt zur Bundesstraße erforderlich. Im Lageplan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen.
6. Vor Bauausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge der B 71 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Rotenburg und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
7. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsauditverfahrens der Auditphase 2 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.

Die Stadt beauftragt zur Durchführung des Auditverfahrens einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.

Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind dem Bund zur Prüfung vorzulegen.

Die Kosten für das Sicherheitsauditverfahren sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Stadt zu tragen.

8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
9. Neuanpflanzungen entlang des Bundesstraßengeländes sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung- Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 0423119239-127- abzustimmen.
10. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Der Landkreis Rotenburg -Straßenverkehrsamt- und die Polizeiinspektion Rotenburg (Wümme) erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis.

Eigene Stellungnahme:

Die Anregungen der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden bezüglich der Bauverbotszone, der Baubeschränkungszone und der Sichtdreiecke ergänzt bzw. nachrichtlich übernommen. Eine Verkehrsuntersuchung bzw. ein Gutachten hat zum Ergebnis geführt, dass eine Abbiegespur erforderlich wird. Die entsprechenden Planungen und Abstimmungen erfolgen bei der Durchführung des Bebauungsplanes.

Die Anregungen der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden - werden durch die nachrichtliche Übernahme bzw. im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stade, v. 19.08.2013

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Bei Tiefbaumaßnahmen sind die Kabeltrassen gemäß Lageplan zu beachten.

Eigene Stellungnahme:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes.

4. Handwerkskammer Braunschweig – Lüneburg – Stade v. 14.08.2013

Wir weisen auf den im Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans ansässigen Betrieb All-In-Werbung, Inh. Frank Neujahr, Soltauer Str. 156, hin.

Der in der Handwerksrolle eingetragene Betrieb ist dem Schilder- und Lichtreklameherstellerhandwerk zuzuordnen und unterhält derzeit eine Ausstellungsfläche von etwa 20m². Neben Schilder werden zum Beispiel auch Textilien und sonstige Produkte bedruckt und verkauft.

Der Planungsträger sieht einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor. Das dafür unzulässige Warensortiment ist in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 aufgeführt. Eine Ausnahmeregelung findet sich nicht im Planentwurf. Wir gehen davon aus, dass mögliche Einschränkungen des Betriebes durch die geplanten Festsetzungen nicht bedacht wurden. Der Handwerksbetrieb ist unserer Ansicht nach auf jeden Fall als zentrenunschädlich zu betrachten.

Der Betrieb All-In-Werbung verarbeitet u.a. Textilien, Sportartikel, Papier- und Schreibwaren, die danach an Endkunden verkauft werden. Um Konflikte mit der Festsetzung Nr. 1.4 zu vermeiden, schlagen wir vor, den Annexhandel mittels "Handwerkerklausel" als Ausnahme für Ladengeschäfte in die Festsetzungen aufzunehmen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebes wäre ansonsten gefährdet. Zudem könnte die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben zur Änderung der Betriebsflächenaufteilung oder Erhöhung der Ausstellungsfläche in Frage stehen. Folgende Ergänzung der textlichen Festsetzung empfehlen wir zum Annexhandel, die beispielsweise auch in Nordrhein-Westfalen von der dortigen Handwerksorganisation in den Beteiligungsverfahren eingereicht wird:

"Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein."

Darüber hinaus regen wir an, in der Begründung auf die Festsetzung zum Annexhandel wie folgt einzugehen:

"Der in der Festsetzung zum ausnahmsweise zulässigen Annexhandel verwendete Begriff "funktionaler Zusammenhang" ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet."

Alternativ könnte eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu einer planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes führen.

Zudem reichen wir eine Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Rotenburg vom 1. August 2013 weiter, die weitere Angaben zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94 enthält.

Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Erörterung unserer Anregungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Eigene Stellungnahme:

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Handwerksbetrieb (All-In-Werbung) soll hier erhalten bleiben und auch weiterhin planungsrechtlich zulässig sein. Daher wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass Handwerksbetriebe ausnahmsweise auch ihre produzierten Waren hier verkaufen können, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

5. Kreishandwerkerschaft Rotenburg (Wümme) v. 01.08.2013

Das Vorhaben der Stadt Rotenburg wird seitens der Kreishandwerkerschaft Rotenburg (Wümme) voll inhaltlich unterstützt. Die derzeitige Lage des hier betreffenden Baustoffhandels und die verkehrstechnische Situation am Glummweg ist allseits bekannt. Derzeit liegt der Betrieb rückwärtig vor einer Hauptverkehrsstraße und muss durch ein Wohngebiet angefahren werden, was zum einen bei den Kunden zu verkehrstechnischen Problemen führen kann und andererseits eine deutliche Belastung der Anwohner mit sich bringt.

Da der Baustoffhandel von vielen der hiesigen Handwerksbetriebe frequentiert wird, würde die Verlegung zu einer deutlichen Entlastung führen. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit stellt sich deutlich problemloser dar. Störende Einflüsse auf die Umwelt, insbesondere auf benachbarte Wohngebiete werden vermieden.

Mit Blick auf die Planzeichnung fällt auf, dass offensichtlich keine Abbiegespuren für den in

die Anliegerstraße einmündenden Verkehr geplant sind. Stattdessen ist dort, wo eine Abbiegespur für sinnvoll gehalten wäre, eine Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Der Sinn und Zweck dieser Fläche kann sich uns nicht erschließen.

Eigene Stellungnahme:

Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass eine Abbiegespur auf der Soltauer Straße erforderlich wird. Diese und auch das erforderliche Sichtdreieck liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Daher ist die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft nicht mehr erforderlich und wird heraus genommen.

6. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 17.07.13

a) Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) ein Erlaubnisantrag zu stellen. Nur wenn eine ausreichende Versickerungsfähigkeit und ein ausreichender Grundwasserabstand vorhanden sind, kann eine Erlaubnis zur Versickerung erteilt werden. Außerdem zu beachten ist, dass Niederschlagswasser von Stellplatzflächen oder sonstigen Hof- und Wegeflächen nur nach Vorreinigung, z.B. über die belebte Bodenzone, versickert werden darf. Für Mulden- oder Muldenrigolen-Systeme wird erfahrungsgemäß ein erheblicher Platzbedarf benötigt, der bei der Planung rechtzeitig berücksichtigt werden muss. Details zur Antragsstellung sind dem Infoblatt des Landkreises zur Entsorgung von Niederschlagswasser zu entnehmen.

Eigene Stellungnahme:

Das Plangebiet ist bereits heute schon bebaut und das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Dieses ist auch weiterhin im Plangebiet so vorgesehen. Sollten durch bauliche Maßnahmen Erlaubnisansträge erforderlich sein, so werden diese bei der Durchführung des Bebauungsplanes gestellt. Ebenso kann aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen eine Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen. Somit ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers gesichert.

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Wie die beigelegte Kartenanlage zeigt, überplant das B-Plangebiet teilweise ein FFH-Gebiet und ein Landschaftsschutzgebiet: Gesetzlich geschützte Biotope (s. Anlagen) grenzen unmittelbar an. Daher ist mindestens eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Die vorhandenen eingrünenden Gehölzstrukturen nach Osten und Norden sowie zur Niederung im Süden sind festzusetzen und zu erhalten.

Bezüglich der Einbeziehung des Flurstücks 20/2 (Hs.Nr. 156/156a) sind die naturschutzfachlichen Auflagen zu übernehmen, die eine Art "Maßnahmenfläche" im Westen sowie eine Eingrünung bzw. Erhalt von Gehölzstrukturen festgesetzt haben.

Eigene Stellungnahme:

Aufgrund des anliegenden FFH-Gebietes wurde geprüft, ob die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit der vorliegenden Planung beeinträchtigt werden. Die FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass es keine erhebliche Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet mit dem geplanten Vorhaben geben wird.

Der vorhandene Baumbestand wurde innerhalb des Plangebietes eingemessen. Anhand dieser Grundlage wurde der erhaltenswerte Baumbestand als Einzelbäume oder als Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Neuanpflanzung in einer Breite von 5m zur Wiedauniederung, um eine Eingrünung zur freien Landschaft hin zu erreichen.

Die Maßnahmenfläche (Eingrünung bzw. Erhalt von Gehölzstrukturen) im Westen des Flurstücks 20/2 ist in der Baugenehmigung festgelegt worden und wird in den Bebauungsplan mit einbezogen und festgesetzt.

b) Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Das angekündigte Lärmschutzgutachten bitte ich bei der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit vorzulegen.

Eigene Stellungnahme:

Das Lärmschutzgutachten wird den Unterlagen beigelegt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

c) Stellungnahme Straßenbauverwaltung

Bei Ansiedelung der Baustoffhandlung wird im Zuge der B 71 (Soltauer Straße) der Einbau einer Linksabbiegespur für erforderlich gehalten.

Eigene Stellungnahme:

Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass eine Abbiegespur auf der B 71 erforderlich wird. Die Stellungnahme wird bei der Durchführung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

d) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Eigene Stellungnahme:

Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

e) Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. In dem Erläuterungsbericht zum IV. Flächennutzungsplan Teil A, Kernstadt Rotenburg ist zum Gebiet G 4 unter Kapitel 3.1.3 beschrieben, welche Nutzungseinschränkungen seinerzeit das Leitbild dieser Planung ausmachen sollten. Insofern halte ich weitergehende Ausführungen zum Entwicklungsgebot für erforderlich.

Daneben wären weitere Angaben zu Größe bzw. zu den Auswirkungen des Baustoff-

handels wünschenswert, um prüfen zu können, ob und in wie weit dieser Gewerbebetrieb der Typensystematik des § 8 BauNVO entspricht.

Ferner bitte ich zu prüfen, ob aufgrund der besonderen naturräumlichen Gegebenheiten in der Nähe der beplanten Fläche u.a. zur Verminderung evtl. Eingriffe in das Landschaftsbild aber auch aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen in Betracht gezogen werden sollte.

Aus städtebaulicher Sicht wäre zudem eine Eingrünung als Übergang zur freien Natur erforderlich.

Eigene Stellungnahme:

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Ursprünglich war hier ein Sondergebiet für das Blutspendedienst dargestellt. Diese Nutzung wurde nicht mehr benötigt und Ziel der Stadt Rotenburg war es, hier Betriebe anzusiedeln, die aufgrund der Nutzung und des Erscheinungsbildes hier vertretbar sind.

Mit der Möglichkeit einen Baustoffhandel an diesem Standort zu verwirklichen kann die gewerbliche Baufläche wieder genutzt werden und der jetzige Standort des Baustoffhandels am/im Wohngebiet entlastet werden. Aufgrund der Lärm- und Verkehrsgutachten, FFH- Vorprüfung geht hervor, dass durch die Ansiedlung eines Baustoffhandels keine so hohen Belastungen zu erwarten sind, dass das im F-Plan genannte Erscheinungsbild und Verkehrsaufkommen bezüglich des Landschaftsschutzgebietes nachteilig beeinträchtigt wird. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ebenso ist aufgrund der Nutzung, der Größe und der vorliegenden Gutachten der Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig.

Die bereits bestehende Zweigeschossigkeit soll auch zukünftig zulässig sein, um ausreichend Entwicklungskapazitäten vorzuhalten. Mit diesem Höchstmaß wird auch die Umgebung ausreichend berücksichtigt. Mit einer zusätzlichen Eingrünung nach Südwesten werden des Weiteren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

7. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH 23.07.13

Grundsätzlich bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken.

Da uns jedoch keine Daten bezüglich der benötigten Anschlusswerte Strom, Gas und Wasser vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob eine Versorgung aus dem bestehenden Leitungsnetz der Stadtwerke erfolgen kann oder ob eine Verstärkung bzw. Neuverlegung erforderlich ist.

Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass für den Bereich Blutspendedienst eine besondere historisch gewachsene Versorgungssituation besteht. So werden z.B. aus unserer Trafostation die Gebäude der Firma All-In bzw. Markgraf über Privatleitungen versorgt. Da sich diese Leitungen nicht im Eigentum der Stadtwerke Rotenburg befinden, ist uns die Lage dieser Leitungen nicht bekannt. Somit besteht für diese Gebäude keine direkte Stromversorgung aus dem Netz der Stadtwerke Rotenburg.

Die Trafostation ist Bestandteil der bestehenden Gebäude und ist über eine Grunddienstbarkeit mit dem Eigentümer abgesichert. Diese Trafostation dient der Versorgung des gesamten Areals.

Eigene Stellungnahme:

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert und privatrechtlich geregelt. Sollte dieses geändert werden, betrifft dieses die Durchführung des Bebauungsplanes.

8. Freiwillige Feuerwehr Rotenburg (Wümme), Stadtbrandmeister, v. 01.10.2013

Für die geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung als nicht ausreichend anzusehen. Es ist lediglich ein Hydrant in der B 71 im geforderten Radius von 300 m vorhanden.

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen ist eine weitere Löschwasserentnahmestelle herzurichten. Laut Industriebaurichtlinie sind bei Bauten von mehr als 2500 m² eine Löschwassermenge von 192m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Dieses wird aus dem Hydrant nicht erreicht.

Ich bitte dieses entsprechend zu berücksichtigen.

Eigene Stellungnahme:

Die Stellungnahme ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten.

9. Gemeinde Hemsbünde, Der Bürgermeister, v. 08.11.2013

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken bezüglich der Planung. Allerdings weise ich darauf hin, dass die angedachte Verkehrsführung möglicherweise zu Problemen und einer vermehrten Unfallhäufigkeit führt. Daher rege ich an, eine zusätzliche Linksabbiegespur aus Hemsbünde kommend einzuplanen.

Um einen Überblick über das aktuelle Verkehrsauskommen zu erhalten schlage ich vor eine Verkehrszählung durchzuführen, um abschließend objektiv feststellen zu können, ob die Ansiedlung der Baustoffhandlung zu einer verkehrlichen Mehrbelastung führt.

Abschließend möchte ich noch darauf hinweisen, dass sich unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet ein FFH - Gebiet anschließt. Eine Prüfung wasserhaushaltsrechtlicher und weiterer Belange der §§34 und 36 Bundesnaturschutzgesetz ist gegebenenfalls einzuleiten.

Eigene Stellungnahme:

Die Anregungen der Gemeinde Hemsbünde sind durch die vorliegenden Untersuchungen (Verkehrs- und Schallgutachten und FFH-Vorprüfung) berücksichtigt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan ergänzt worden.

10. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, v. 30.09.2013

Aus Sicht des Fachbereiches Hydrogeologie wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wir bitten bei den weiteren Planungen zu beachten, dass die geplante Fläche nach Landesraumordnungsprogramm in einem Vorranggebiet der Trinkwassergewinnung ("Rotenburger Rinne") liegt. Der Vorrang Trinkwassergewinnung darf hier durch andere Nutzungen nicht in Frage gestellt werden.

Aus Sicht des Fachbereiches Geologie/Boden wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Planungsbereich befinden sich aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete

Gebiete, die z.T. außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers (HQ100) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein. Wir weisen darauf hin, dass beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie diverse Kartenunterlagen zu den Themen "Geologie und Boden", "Hochwassergefährdung" (GHK50) und "Baugrund, Ingenieurgeologie" (IGK50) zur Verfügung stehen.

Wir empfehlen, diese Karten zu berücksichtigen. Sie können beim LBEG über die eMail Adresse „fachdaten@lbeg.niedersachsen.de“ bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie im NIBIS® KARTENSERVEN des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

Eigene Stellungnahme:

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung sind dahingehend nicht zu erwarten. Das tatsächliche und rechtsverbindliche Trinkwassergewinnungsgebiet des LK Rotenburg befindet sich ca. 300m nördlich vom Plangebiet und wird vom geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich in einem potenziell überflutungsgefährdeten Bereich, entlang der B71 sind tieferliegende Bereiche potenziell überflutungsgefährdet, jedoch ist der überwiegende Bereich des Plangebietes nicht überflutungsgefährdet. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet und grenzt auch an keines an. Die Karten des NIBIS® KARTENSERVEN des LBEG bilden die Kartengrundlage für die Schutzgüter Boden/Wasser im Umweltbericht.

Die Anregungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover sind berücksichtigt.

11. Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 04.09.2013 im Rathaus

Der Unterzeichner erläutert den Anwesenden den Planentwurf.

Folgende Stellungnahmen werden mit der Bitte um Prüfung vorgetragen:

- a) Herr Markgraf, Soltauer Str. 154, weist darauf hin, dass in der Kartengrundlage des Bebauungsplanentwurfes das große Vordach seines Gebäudes, das in die Straße hineinragt, nicht dargestellt ist. Er bittet um Prüfung und ggf. um Änderung der festgesetzten Baugrenze auf seinem Grundstück.
- b) Die Eigentümer der Grundstücke Soltauer Str. 154 und 156 erklären, dass die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Telekom) durch Leitungsrechte auf dem Grundstück Soltauer Str. 160 gesichert sind. Sie regen an, auch um die Bebauung des Grundstückes Nr. 160 zu erleichtern, das Leitungsnetz zu trennen und die Leitungen in die öffentliche Straße zu verlegen, die ohnehin verbreitert werden muss.

Eigene Stellungnahme:

zu a) Das Vordach ist in der Kartengrundlage enthalten. Eine Verschiebung der Baugrenze in den öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich. Die Baugrenze ist bereits zum vorhandenen Gebäude näher zu Verkehrsfläche verschoben worden. Wenn für das vorhandene Vordach eine baurechtliche Genehmigung besteht ist hier Bestandsschutz gegeben.

zu b) Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert und privatrechtlich geregelt. Sollte dieses geändert werden, betrifft dieses die Durchführung des Be-

bauungsplanes.

Detlef Eichinger

1. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 94
2. Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 94
3. Verkehrstechnische Untersuchung
4. Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit