



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 21.08.2014

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 5 8 8 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	08.09.2014			
Verwaltungsausschuss	10.09.2014			
Rat	18.09.2014			

***Bebauungsplan Nr. 19 B - Gebiet zwischen Pferdemarkt und Burgstraße -, 1. Änderung;
Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss***

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0588/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 19 B - Gebiet zwischen Pferdemarkt und Burgstraße -, 1. Änderung, gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung **vorbehaltlich der gesicherten Erschließung**.

Begründung:

Die Entwürfe der o. g. Pläne haben 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. Avacon AG Prozesssteuerung Salzgitter v. 03.07.2014
2. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 04.07.2014
3. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -Geschäftsbereich Verden- v. 28.07.14
4. LGLN Verden, Regionaldirektion Verden, v. 30.06.2014
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, v. 24.07.2014
6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, v. 30.07.2014
7. Deutsche Telekom, v. 11.07.2014

Keine Anregungen!

8. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 01.08.14

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Laut Luftbild ist das Planänderungsgebiet komplett mit Gehölzen bedeckt (20m breit u. 33m lang). Aufgrund der Festsetzungen im Ursprungsplan kann es sich allerdings rechtlich nicht um Wald handeln, unabhängig davon, ob das nach der Zusammensetzung überhaupt denkbar wäre.

Eigene Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Eigene Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. 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.

Für den geplanten Bereich besteht augenscheinlich keine ausreichende Wendemöglichkeit. Sofern die Grundstückszuwegung von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren wird bzw. befahren werden soll, ist am Ende eine Wendeanlage mit 20 m Durchmesser vorzusehen und entsprechen grundbuchlich oder per Baulast zu sichern.

Eigene Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Wendeanlage ist nicht erforderlich, da die Mülltonnen an eine bestehende Straße gestellt werden.

4. Stellungnahme Kreisarchäologie:

Aufgrund älterer Fundmeldungen vermute ich im Bereich des o. a. Bebauungsplans weitere Bodenfunde.

Mit der Stellungnahme des Landkreises als Träger öffentlicher Belange bitte ich deshalb die Aufnahme folgenden Absatzes in die Begründung des Bebauungsplans zu fordern:

Untere Denkmalschutzbehörde:

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher ein nachrichtlicher Hinweis zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Eigene Stellungnahme:

Die Stellungnahme ist weitestgehend berücksichtigt. Der Hinweis wird um den genauen Wortlaut im B-Plan und in der Begründung ergänzt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

5. Bauaufsichtliche Hinweise

5.1 Zumindest in der Begründung sollte erläutert werden, aus welchen städtebaulichen Gründen die Baugrenzen die Mindestabstände nach NBauO unterschreiten.

5.2 Ich bitte zu prüfen, ob die Parkplätze im Norden (Amtsgericht) und Westen (Burger King, Dialyse) tatsächlich dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Nach dem zu ändernden B-Plan ist die nördliche Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf, Amtsgericht“ festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung im Westen dürfte sich wegen der Topographie ausschließen. Bei einer Erschließung von Norden ist zu prüfen, ob dem Amtsgericht notwendige Stellplätze verloren gehen.

5.3 Ich gehe davon aus, dass die Eintragung von Baulasten (Abstände, Erschließung) im Vorwege geklärt worden ist. Entsprechende Baulasten sind vor dem Satzungsbeschluss zu erklären, da andernfalls der Bauleitplanung ein dauerndes Verfahrenshindernis entgegenstehen würde.

5.4 Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines MK-Gebietes vor, tatsächlich soll das geplante Objekt ausschließlich dem Wohnen dienen, insofern muss sich auch diese Bauleitplanung an der Rechtsprechung zum sogenannten „Etikettenschwindel“ messen lassen.

5.5 Die Immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen dieser Bauleitplanung aus terminlichen Gründen nicht gesondert überprüft. Ich bitte ggf. in eigener Zuständigkeit den Immissionsschutz sicher zu stellen und nach Möglichkeit im nachgelagerten Genehmigungsverfahren bei der Umsetzung mitzuwirken. Sollte der zuständige Sachbearbeiter noch kurzfristig eine entsprechende Stellungnahme abgeben, werde ich diese umgehend nachreichen.

5.6 Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift der wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung an den Landkreis, die

Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

5.7 Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Eigene Stellungnahme:

5.1 Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes können untergeordnete Bauteile (z.B. Terrassen) nicht innerhalb der Mindestabstände realisiert werden. Da diese Bauteile jedoch innerhalb der Baugrenzen liegen müssen/sollten, wurden die Baugrenzen zur Grundstücksgrenze verringert. Ziel ist es, das Grundstück nach Möglichkeit weitestgehend auszunutzen. Die NBauO ist weiterhin zu beachten. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

5.2 Die Erschließung erfolgt über das Grundstück FlNr. 93/52. Dieses ist im Eigentum der Stadt Rotenburg und dient als öffentliche Stellfläche. Die aufgrund der Bebauung wegfallenden Stellplätze werden im direkten Umfeld neu geschaffen. Für die Erschließung sind Baulasten sowohl auf dem städtischen Grundstück wie auch auf dem benachbarten Grundstück 93/54 einzutragen. Diese Eintragung erfolgt vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes, daher erfolgt der Satzungsbeschluss vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung.

5.3 Die Eintragung der Baulasten erfolgt vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes. Der Satzungsbeschluss erfolgt vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

5.4 Das Wohnen ist in einem Kerngebiet zulässig und nimmt gerade im Erdgeschoss im Zusammenhang mit den umliegenden Gebäuden, die innerhalb des Kerngebietes liegen, eine untergeordnete Funktion ein. Somit ist es nicht nachvollziehbar wie im rückwärtigen Raum von Etikettenschwindel gesprochen werden kann, da nicht jedes Wohnhaus in einem Wohngebiet liegen muss. Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

5.5 Für die Änderung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Der Bebauungsplan ist durchführbar. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.6 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.7 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. OFD Lüneburg –Bau und Liegenschaften v. 28.07.2014

Das Land Niedersachsen ist Eigentümer des Flurstücks 107/8, Flur 24 in der Gemarkung Rotenburg (Wümme). Dieses Flurstück grenzt unmittelbar an das von Ihnen überplante Gebiet (Flurstück 93/42 der Flur 24 der Gemarkung Rotenburg) an.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans nehme ich wie folgt Stellung:

Erschließung des Grundstücks

Unter Punkt „3.5 Verkehr“ der Begründung heißt es: „Die äußere verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Straße Am Burgtor bzw. über den angrenzenden öffentlichen Parkplatz.“ Anhand des Lageplans gehe ich davon aus, dass mit dem „angrenzenden öffentlichen Parkplatz“ das landeseigene Flurstück 107/8 der

Flur 24 in der Gemarkung Rotenburg gemeint ist. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem Parkplatz um einen nicht öffentlichen Parkplatz handelt.

Die Thematik der Erschließung des Grundstücks von Herrn Pölkner über das landeseigene Flurstück mittels einer Baulast oder dem Verkauf einer Teilfläche ist im letzten Jahr ausführlich geprüft worden. Das Ergebnis war, dass beiden Varianten nicht zugestimmt werden konnte u. a. wegen der übermäßigen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des landeseigenen Flurstücks, wegen der möglicherweise nötig werdenden Verlegung von bestehenden Leitungen und der Verschlechterung der Zu- und Abfahrtssituation zum landeseigenen Flurstück. Sollten Ihre Planungen auf der Nutzung des landeseigenen, nicht öffentlichen Flurstücks basieren, weise ich ausdrücklich darauf hin, dass das Land Niedersachsen hierzu sein Einverständnis nicht erklärt. In Ihrer Planbegründung fehlt eindeutig eine Konkretisierung der Formulierungen zur verkehrlichen Erschließung. Die übrige Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) des Flurstücks 93/42 der Flur 24 der Gemarkung Rotenburg wird in der Begründung gar nicht erwähnt.

Abschließend weise ich darauf hin, dass die Planungsunterlagen bis heute nicht im Internet unter dem in der Veröffentlichung genannten Weg (www.rotenburg-wuemme.de > Stadt > Stadtplanung) erreichbar sind.

Eigene Stellungnahme:

Das Flurstück wird von der Planung nicht tangiert. Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 93/52. Damit ist die Erschließung gesichert. Weitere Ausführungen zur Erschließungsplanung betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

10. Stadtwerke Rotenburg v. 30.06.2014

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes besteht aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Für das Flurstück 93/42 besteht derzeit keine direkte Anschlussmöglichkeit an die Gas-, Wasser- und Stromversorgung der Stadtwerke Rotenburg. Eine Erschließung müsste über die Burgstraße bzw. Bahnhofstraße erfolgen. Die Trassenlängen würden ca. 85 m bzw. 125 m betragen, mit entsprechenden Hausanschlusskosten für den Bauherrn.

Betreffend Löschwasser möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorflutern zur Verfügung gestellt. Bitte beachten Sie dies bei den zukünftigen Bebauungsplänen.

Eigene Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 19 B, 1. Änderung
2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 B, 1. Änderung