



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 10.02.2015

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 7 5 0 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	23.02.2015			
Verwaltungsausschuss	04.03.2015			

***Bebauungsplan Nr. 74 - Stockforthsweg -, 1. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften);
Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten
öffentlichen Auslegung***

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss 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. 0750/2011-2016).
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt beschließt die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 74 – Stockforthsweg -, 1. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften) und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 22.12.2014
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 29.12.2014
Avacon AG vom 20.01.2015
Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 22.01.2015
Niedersächsische Landesforsten vom 26.01.2015
Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.01.2015
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 30.01.2015
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 02.02.2015

Keine Anregungen und Bedenken!

2. **Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 02.02.2015**
Von der Aufstellung des Bebauungsplans habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs.2 BauGB wie folgt Stellung:

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

1. Die Einschätzung auf S. 5 oben der Begründung, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets nicht bestehen, ist m.E. näher auszuführen und zu diskutieren. Es sollen im WA 6 doppelt so viel Wohnungen ermöglicht werden, d.h. es ist mit doppelt so vielen Menschen zu rechnen, die das FFH-Gebiet zur Naherholung aufsuchen und dabei maßgebliche Bestandteile des Gebiets stören bzw. beeinträchtigen können. Die stärkere Belegung mit einer Wohngruppe im WA 7 kommt noch hinzu.

"Nachverdichtung" ist in diesem Fall sowohl unter dem Aspekt, dass im Plangebiet noch kein Haus steht, als auch hier wegen der Lage des B-Plans Stockforthsweg am Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft ein sehr gewöhnungsbedürftiger Begriff.

2. Ich weise darauf hin, dass in der auf dem Plan montierten Übersichtskarte das WA 6 gar nicht als Änderungsbereich dargestellt ist.

2. Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

1. 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 des 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.

2. 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.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

zu 1.1:

Der Belang Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege ist bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in ausreichendem Maße abgehandelt worden. Wesentliche Änderungen oder Auswirkungen ergeben sich infolge der geringfügigen Verdichtung durch die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 nicht. Insofern gelten diesbezüglich die Ergebnisse und Angaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht. In der Begründung sind unter Pkt. 3.3 „Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung“ sowie unter Pkt. 6.1 „Naturschutz und Landschaftspflege“ die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2012 zusammengefasst und wiedergegeben. Demnach erreichen die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in keinem Fall das Maß der Erheblichkeit.

Zur Klarstellung wird Pkt 3.2 Satz 3 der Begründung wie folgt ergänzt:

*.... unter 20.000 qm liegt, **gemäß der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2012 die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in keinem Fall das Maß der Erheblichkeit erreichen** und somit keine Anhaltspunkte...*

Bezüglich der Ausführungen zum Thema Nachverdichtung wird auf das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)/Änderungen und Ergänzungen 2011 verwiesen. Nach den Ausführungen des Regionalen Raumordnungsprogramms werden die Mittelzentren, zu denen auch die Stadt Rotenburg (Wümme) als Standorte mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung ... gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unbe-

rührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Ergänzend wird auf die Ausführungen bezüglich des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in § 1a BauGB verwiesen.

Insofern ist die Überplanung dieser Flächen, für die die Erschließung bereits fertig gestellt ist und die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind, sach- und fachgerecht.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, die Begründung wird nach Maßgabe der Abwägung ergänzt.

zu 1.2:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Übersichtskarte wird entsprechend ergänzt.

zu 2.1:

Der Hinweis bezüglich Nr. 38 VV-BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Übersendungspflicht nach Bekanntmachung wird natürlich genüge geleistet. Die Übersendungspflicht ist allerdings nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, insofern sind Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

zu 2.2:

Der Hinweis bezüglich Nr. 43 Abs.2 VV-BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Fertigung beglaubigter Abschriften ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes, insofern sind Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 29.01.2015

Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt im östlichen Außenbereich der Stadt Rotenburg. Er hat einen Abstand von ca. 13 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 440 Rotenburg-Dorfmark.

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt über die Stadtstraße „Stockforthsweg“ mit Anbindung an die Nordostseite der B 440 bei km 1.140 (Abs.Nr.10/Station 1134) außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg.

Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Wohnungsanzahl).

Auf meine Stellungnahme vom 25.11.13 u.02.04.14, die ich im Rahmen der TöB-Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Stockforthsweg“ abgegeben habe, nehme ich Bezug.

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn auf Grund der Nähe des Geltungsbereichs zum befestigten Fahrbahnrand der B 440 besonders 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 Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 19 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 Straßenbehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
3. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Anregungen und Hinweise bereits im Rahmen der TöB-Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 74 mit Schreiben vom 25.11.2013 vorgebracht worden sind. Die Anregungen wurden bereits, soweit sie Regelungsgegenstand des Bebauungsplans waren, im inzwischen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 74 entsprechend berücksichtigt.

Zu 1.:

Die Anregung ist im Bebauungsplan i.d.F.v. 19.06.2014, rechtsverbindlich seit 30.09.2014, bereits berücksichtigt. In der 1. Änderung ist die von Bebauung freizuhalten Fläche nicht dargestellt, da diese Fläche sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung befindet. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Zu 2.:

Hier ist festzustellen, dass parallel zur Visselhöveder Straße der Lärmschutzwall verläuft. Dieser Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Werbeanlagen sind insofern nicht zulässig. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, der allerdings jenseits des Lärmschutzwalles liegt und von der Visselhöveder Straße nur sehr begrenzt einsehbar ist, sind Werbeanlagen aufgrund der Regelungen des Bebauungsplans – Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen - nicht ebenfalls nicht zulässig. Werbeanlagen werden nach der Rechtsprechung als Gewerbebetrieb behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

zu 3. und 4.:

Die Stellungnahmen hinsichtlich vertraglicher Regelungen zur Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung des Oberflächen- und Brauchwassers werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Abstimmungen und Planungen erfolgen von Seiten der Stadt Rotenburg zu gegebener Zeit. Änderungen für die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

11. Anregungen der Verwaltung Stadt Rotenburg (Wümme)

1. Bei der Vermarktung der Grundstücke hat sich gezeigt, dass die Käufer der 3 nord-westlichen Grundstücke im WA 5 (Grundstücke 35 -37) ebenso wie weiter östlich im WA 4 eine nähere Festsetzung des Bauraumes an den Libellenweg bevorzugen. Daher soll der Bauraum mit einem Abstand von 5 Metern statt 9 Meter zur öffentlichen Straße festgesetzt werden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 74 legt in seinen textlichen Festsetzungen unter IV. Immissionsschutz Nummer 3 fest, dass Balkone und Terrassen mit ihren Außenbereichen des südlichen Gebäudes im WA 1 nach Südosten zum Stockforthsweg auszurichten sind. Im Zuge der Planfolge hat sich gezeigt, dass es für die Nutzung und Gestaltung des Gebäudes von Vorteil ist, wenn die Balkone und Terrassen nach Nordwesten angeordnet werden. Da das erarbeitete Immissionsschutzgutachten diese Möglichkeit im Rahmen der Abwägung einräumt, schlägt die Verwaltung vor, dass die Balkone und Terrassen auch nach Nordwesten angeordnet werden dürfen. Die textliche Festsetzung IV Immissionsschutz Nr.3 ist entsprechend zu ändern.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

zu 1.:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Planänderungen im WA 4 und WA 5. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst

und geändert.

zu 2.:

Nach den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 74 sind Balkone und Terrassen nur nach Südosten zum Stockforthsweg hin zulässig. In der ergänzenden Stellungnahme zur vorgesehenen Planungsänderung vom 24.04.2014, die im Zuge des Schalltechnisches Gutachtens für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme) ist aufgeführt, dass im Haus 1 (südliches Gebäude) der Orientierungswert an der Nordwest- bzw. Südostseite im EG unterschritten und im 1.OG eingehalten bzw. geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert im 1.OG wird überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird jedoch eingehalten. Somit liegen lt. Gutachten keine ungesunden Wohnverhältnisse vor. Zusätzliche Reduzierungen der Schallimmissionen können durch eine Verglasung der Balkone oder durch Schallschirme erreicht werden. An der Nordostseite wird der Orientierungswert in allen Geschossen unterschritten.

Nach den Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens i.V.mit der Stellungnahme vom 24.04.2014 ist eine Anordnung der Balkone und Terrassen im nordwestlichen Bereich des südlichen Gebäudes noch verträglich und mit den gesetzlichen Regelwerken vereinbar. Deshalb wird die Festsetzung IV. Immissionsschutz Nr. 3 wie folgt geändert:

Am südlichen Gebäude im WA 1 sind Balkone und Terrassen mit ihren Außenbereichen nur im Nordosten, Südosten und Nordwesten zulässig.

Der Bebauungsplan wird nach Maßgabe der Abwägung geändert.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung
2. Begründung