



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 23.03.2015

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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	13.04.2015			
Verwaltungsausschuss	15.04.2015			
Rat	29.04.2015			

Bebauungsplan Nr. 84 - Grafeler Damm-Ost - 2. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften); 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. 0771/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 84 – Grafeler Damm-Ost – 2. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften) gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

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

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 16.01.2015
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 05.02.2015
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 11.02.2015
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.02.2015
Avacon AG vom 17.02.2015
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 10.03.2015

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 17.02.2015

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt am südlichen Stadtrand der Stadt Rotenburg. Er hat einen Abstand von ca. 810 m zum südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 215 Nienburg - Rotenburg sowie einen Abstand von ca. 810 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Nienburg - Rotenburg sowie einen Abstand von ca. 810 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 440 Rotenburg - Dorfmark. Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt über das untergeordnete städtische Straßennetz mit Anbindung

zur B 215 und B 440. Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist insbesondere eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl).

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

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

Eigene Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der NLStbV sind aufgrund der großen Entfernung zur B 215/ B 440 nicht berührt.

3. Landkreis Rotenburg vom 25.02.2015

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Es ist nicht zu erkennen, warum die planerische Grundkonzeption, die Zahl der Wohnungen zu begrenzen, ausgerechnet für dieses eine Grundstück aufgehoben werden soll. Diese Einzelfallplanung scheint mir den Anfang zu bilden, doch für das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauformen hier am Ortsrand auszubilden. Wenn eine solche Änderung für dieses Grundstück ohne Begründung durchgeführt werden kann, kann diese Entwicklung auch für den Rest nicht mehr verwehrt werden.

Insoweit verweise ich auch auf die nachfolgende bauplanungsrechtliche Stellungnahme.

Eigene Stellungnahme:

Es handelt sich bei dieser Planung ausschließlich um die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 und den Verzicht auf die textliche Festsetzung, maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zu errichten, um das Planänderungsgebiet im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten und somit mehr Wohnraum zu schaffen. Wie man hier von einer beginnenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Ortsrand sprechen kann, entzieht sich jeglicher Vorstellungskraft der Stadt, da einerseits das Planänderungsgebiet nicht den abschließenden Ortsrand bildet und eine Erhöhung der GRZ um 0,05 und die Beschränkung der Wohneinheiten keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben. Gerade im Hinblick eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung brach liegender Flächen im Siedlungsbereich ist es Ziel der Stadt Rotenburg, diese Flächen in städtebaulich vertretbarem Umfang mit Investoren und Grundstückseigentümern zu entwickeln, um den Neubau in Außenbereichen zu minimieren. Diese städtebauliche Entwicklung sollte gerade im Sinne der Landschaftspflege sein. Die Anregungen werden verwundert zur Kenntnis genommen und sind nicht zu berücksichtigen.

2. Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

2 a) 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.

2 b) Zum o.g. Vorhaben nehme ich aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Sofern in der Marta-Henke-Straße keine ordnungsgemäße Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Müllentsorgung besteht, sind im Einmündungsbereich zur Königin-Christina-Straße ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter aller Anlieger dieser Stichstraße vorzusehen.

Eigene Stellungnahme:

Die Anregungen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

3. Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Gem. § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Ausweisung dieser Teilfläche soll der Nachverdichtung dienen. Fraglich ist jedoch, warum nicht im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der gesamte Bereich überplant werden soll.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach haben die Gemeinden Bauleitpläne nur dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Das Prinzip der Erforderlichkeit enthält eine Schranke der gemeindlichen Bauleitplanung.

Erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 ist die Bauleitplanung, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Folgt das Erfordernis einer Bauleitplanung aus dieser Konzeption, so kann ihr § 1 Abs. 3 Satz 1 nicht entgegenstehen. Diese Vorschrift verhindert folglich in aller Regel eine Bauleitplanung jedoch dann, wenn diese von keiner erkennbaren Konzeption getragen ist.

Diese Konzeption muss auch nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten.

Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrunde liegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

Was nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist, ergibt sich aus den einzelnen, speziellen Regelungen des Bauplanungsrechts. So dient eine Bauleitplanung nicht einer nach-

haltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht.

Das Erforderlichkeitsprinzip setzt voraus, dass keine unsachlichen Motive in die Planung einfließen, wie etwa die Absicht, einen bestimmten Grundstückseigentümer zu begünstigen und seinen Bauabsichten zum Durchbruch zu verhelfen, ohne dass hier erkennbar ein öffentlicher Bedarf zugrunde liegt.

Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen mithin Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt (OVG LG, Urt. v. 6. 12. 1989 – 6 K 16, 21/89 –; OVG LG, Urt. v. 9. 7. 1990 – 6 C 19/88 –).

Im Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme) werden in jüngster Vergangenheit verstärkt einzelne Parzellen überplant, die bei einer Gesamtschau den Eindruck erwecken, dass im Interesse einer rechtssicheren Planung hier auch hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit weitergehende Ausführungen opportun wären.

Eigene Stellungnahme:

Es handelt sich im Planänderungsgebiet um eine derzeitige Brachfläche, die bis vor kurzem noch mit einer alten Scheune bebaut war. Bei den umliegenden baulichen Anlagen handelt es sich um Gebäude zumeist aus den 1990er und 2000er Jahren. Die Stadt teilt die Ansicht ein intaktes relativ neu bebautes Gebiet neu zu überplanen nicht, weil der Bedarf nur für einen Teilbereich des Bebauungsplanes besteht, dieser unbebaut ist und an heutige Verhältnisse angepasst werden soll. Für eine gesamte Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 84 besteht kein städtebaulicher Bedarf. Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 und dem Verzicht auf die textliche Festsetzung, maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zu errichten, ist die städtebauliche Ordnung weiterhin gegeben.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, diese Flächen in städtebaulich vertretbarem Umfang mit Investoren und Grundstückseigentümern zu entwickeln, um den Neubau in Außenbereichen zu minimieren und das innerstädtische Gefüge zeitgemäß fortzuentwickeln. Von einer Vielzahl kleiner unterschiedlicher Nutzungen kann hier nicht die Rede sein. Die Stadtentwicklung ist ein Prozess über Jahrzehnte und die Bauleitplanung ein Mittel zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, in dem die Planungshoheit auf Seiten der Stadt liegt. Es handelt sich bei der Planänderung, wenn auch kleinflächig, um eine nachhaltige städtebauliche Planung, die durch die Schaffung von Mietwohnungsbau auch im Interesse der Öffentlichkeit steht, um ausreichend Wohnraum zu erschwinglichen Preisen in Rotenburg in Zukunft zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren entstehen der Stadt und somit der Allgemeinheit keine zusätzlichen Kosten. Die Anregungen sind nicht zu berücksichtigen und werden in Ihrer Ausführung zum Teil zurückgewiesen.

4. Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

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.

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:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 84
2. Begründung