



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 1 8 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	12.10.2015			
Verwaltungsausschuss	21.10.2015			
Rat	19.11.2015			

***Bebauungsplan Nr. 14B - Gebiet südlich Moorkamp/Knickchaussee - 1. Änderung;
Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der
Behörden sowie sonstiger 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. 0918/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 14B – Gebiet südlich Moorkamp/Knickchaussee – 1. Änderung 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. ExxonMobil Production v. 11.08.2015
LGLN RD Otterndorf – Katasteramt Rotenburg v. 12.08.2015
Avacon AG v. 18.08.2015
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH v. 26.08.2015
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 28.08.2015
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 04.09.2015

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 18.09.2015

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 Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

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 lediglich auf einem Grundstück dienen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf §1 Abs. 3 Satz1 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 nachhaltigen 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 das 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 könnten, dass im Interesse einer rechtssicheren Planung auch hier hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit weitergehende Ausführungen opportun wären.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind generell die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bezüglich der Abwä-

gungsgerechtigkeit der Festsetzung einer Firsthöhe von 14 m rege ich weitere Ausführungen an.

In diesem Zusammenhang wäre ggf. ferner auszuführen, ob und in wie weit Standortalternativen geprüft wurden.

Eigene Stellungnahme

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. Wie aus der städtebaulichen Begründung hervorgeht bedarf es hier einer städtebaulichen Neuordnung. Die vorhandenen sowie zukünftigen Nutzungen sind innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Fläche für Gemeinbedarf „Straßenmeisterei / Zivilschutz“) nicht zulässig. Allein dadurch ergibt sich seitens der Stadt ein Handlungsbedarf diesen planungsrechtlichen Missstand zu bereinigen. Dahingehend besteht auch keine geeignete Alternative, da das Planungsrecht anzupassen ist. Die umliegenden Bereiche sind über den Bebauungsplan abgedeckt. Hier gibt es keinen Bedarf diese Flächen bauleitplanerisch neu zu ordnen. Durch den Brand des Hauses innerhalb des Gebietes besteht nun ein dringender Handlungsbedarf eine gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich zuzulassen, um auch hier das Stadtbild wieder zu erneuern. Die Änderung erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sowie einer baulichen Verdichtung über zulässige Maß der baulichen Nutzung in einem Bereich der durch Gewerbe und Wohnen geprägt wird. Innerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich bereits ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von über 12 m (Gebäude am Moorkamp 72). Auch dieser Baukörper fügt sich mit seinen Außenanlagen gut in die Umgebung ein. Die Ergänzung eines weiteren Gebäudes in ähnlicher Höhe würde die Knickchaussee und das städtebauliche Erscheinungsbild positiv prägen. Die Knickchaussee ist zudem nicht mit der westlich anliegenden Erschließungsstraße (Moorkamp, Seekamp etc.) der Baugebiete zu vergleichen. Das Verkehrsaufkommen ist durch die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie das neu erschlossene Wohngebiet deutlich höher. Somit ist es auch städtebaulich sinnvoll, einerseits Mischnutzungen anzusiedeln und durch höhere Baukörper Verkehrsbelastungen auf die westlich liegenden Wohngebiete zu reduzieren. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Möglichkeit zur Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden zu begrüßen.

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 Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH v. 14.08.2015

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Betreffend Löschwasser möchten wir Ihnen mitteilen, das die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen zur Verfügung gestellt.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH v. 02.09.2015

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH v. 14.09.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind, Die vorhandene TK-Linie der Telekom dient ausschließlich zur Versorgung des Gebäudes Knickchaussee 12. Vor dem Abbruch ist die TK-Linie an der Grundstücksgrenze fachgerecht zu trennen. Wenden Sie sich dazu bitte rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten an unsere Hotline unter der Rufnummer 08003301903.

Ansonsten haben wir weder Einwände noch Bedenken. Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden v. 17.09.2015

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt am südlichen Stadtrand von Rotenburg.

Er hat einen Abstand von ca. 100 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstra-

ße 440 Rotenburg - Dorfmark.

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebiets erfolgt über die Stadtstraße „Knickchaussee“ mit Anbindung an den südwestlichen Fahrbahnrand der B 440 in Abschnitt 10 bei Station 0.891 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg.

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Absicht eines bestehenden Gewerbebetriebes anstelle eines abgebrannten Gebäudes ein neues Bürogebäude zu errichten. 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 Anregung wird zur Kenntnis genommen.

5. Wibke Woyke u.a.14.09.2015

1. Legitimation

Ich bin Eigentümerin des Flurstücks (Gebäude- und Freifläche) 130/3 der Flur 22 von Rotenburg (Wümme). Ich bewohne das Hausgrundstück unter der Anschrift Moorkamp 70 selbst. Das Plangebiet grenzt östlich direkt an mein Grundstück.

2. Fehler bei der Umweltprüfung

Nach der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes (nachfolgend vereinfachend nur „Begründung“) sei keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Änderung soll deshalb ohne Umweltverträglichkeitsprüfung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Begründet wird dies insbesondere damit, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werde, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würden. Aufgrund der (fehlenden) Beschränkungen möglicher Vorhaben sind Art und Maß der baulichen Nutzung jedoch so unbestimmt, dass eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden könnte, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen würde. Dies wurde bei der Planung verkannt.

3. Materielle Planungsfehler

a. Fehlende Erforderlichkeit der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Sie ist nicht geboten, um die bauliche Entwicklung zu ordnen. Denn Bauleitpläne dürfen nur dann aufgestellt bzw. geändert werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend ist ein städtebauliches Konzept weder benannt noch erkennbar.

Als Motivation der Planung wird in der Begründung folgendes (kursiv) genannt:

aa. Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen an die örtlichen Gegebenheiten (S.6 der Begründung)

Dieses Motiv ist nicht ausreichend, da eine geordnete Städteplanung anders herum verläuft. Die bauliche Nutzung im Planungsgebiet ist schon jetzt nur durch eine Ausnahmegenehmigung möglich. Denn der Bebauungsplan sieht in dem Plangebiet aktuell eine Fläche für Gemeinbedarf vor. Diese Nutzung ist nicht mit der Darstellung im Bauleitplan vereinbar, was sich auch aus der Begründung ergibt, und wurde offenbar durch die vorgenannte Ausnahmegenehmigung legitimiert.

Außerdem ist die konkrete Planung nicht geeignet, das vermeintliche Ziel umzusetzen, da sie über das Ziel hinausschießt und es damit verfehlt.

bb. Ermöglichung der Planungsabsichten des Eigentümers, um den Verbleib des Betriebs des Eigentümers an dem jetzigen Standort zu sichern bzw. zu ermöglichen (S.6 der Begründung)

Die Stadt darf sich zwar im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren. Dies gilt aber nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann. Für die vorliegende Planung besteht nach Art und Umfang aber kein städtebaulicher Bedarf.

Denn die Umsetzung des angeblichen Ziels würde ausschließlich der Verwirklichung von Einzelinteressen des offenbar bauwilligen Eigentümers des einzigen (!) Grundstücks im Planungsgebiet dienen. Die Änderung des Plans erfolgt nur für das Flurstück 131/11 Ecke Moorkamp/Knickchaussee, auf dem derzeit ein Bürogebäude mit einer Wohneinheit und ein ausgebranntes Wohnhaus stehen (statt der planmäßigen Nutzung für den Gemeinbedarf).

Offenbar kennt die Stadt oder – falls davon abweichend - der Verfasser der Begründung die genauen Planungsabsichten des Eigentümers (vgl. S. 6 der Begründung) und hat die Festsetzungen des Plans daran ausgerichtet. Demnach plant der Eigentümer aufgrund mangelnder Kapazitäten seit Jahren eine Trennung von Büro- und (naheliegender) Betriebsgelände. Die Planung der Stadt soll den Neubau eines Bürogebäudes mit 14 Metern Höhe bei einer Grundflächenzahl von 0,6 unter Aufhebung der Geschossflächenzahl ermöglichen.

Zunächst stellt sich die Planung als sogenannte Gefälligkeitsplanung dar, welche nicht ausreicht, eine Planänderung bzw. deren Erforderlichkeit zu begründen. Sie dient ausschließlich nur der Verwirklichung eines Einzelinteresses und stellt einen Ermessensausfall der Stadt dar.

Das benannte Ziel, den Verbleib des Betriebs an dem aktuellen Standort zu sichern (vgl. auch allgemein Ziff. 2.2 auf S. 4 der Begründung), ist darüber hinaus weder zutreffend noch legitim. Denn für den Verbleib des Betriebes ist eine Trennung zwischen Büro- und Betriebsgelände nicht erforderlich. Es mangelt auch nicht an Kapazität, denn auf dem Grundstück des Plangebiets steht bereits ein Gebäude mit Büro- und Wohnflächen, welches der Eigentümer vermietet hat. Wenn der Eigentümer Kapazitäten benötigt, könnte er seine eigenen Kapazitäten auch für sich nutzen, statt diese zu vermieten. Darüber hinaus hat der Eigentümer auch auf seinem Betriebsgelände ausreichend freie Kapazitäten, welche bisher weder für den Betrieb noch für dessen Verwaltung genutzt werden. Zunächst sollte hier eine „Nachverdichtung“ erfolgen, wo sie keinen stört und dem Zweck der Büroraumschaffung besser gerecht wird.

Eine Trennung von Betrieb und Verwaltung, wenn sie denn gewünscht wäre, könnte zudem auf einer beliebigen anderen Fläche vollzogen werden. Auch die angeblich jahrelange Planung der Trennung erscheint vorgeschoben, denn ohne den Brand des Wohnhauses hätte diese angebliche Planung woanders verwirklicht werden müssen.

Schließlich würden die geplanten Festsetzungen als Mischgebiet nicht nur das Ziel eines Bürogebäudes, sondern auch eines Wohnhauses oder einer gemischten Nutzung ermöglichen. Auch hier würde die Planung über das (nicht legitime) Ziel hinausschießen, weil nach der Begründung Büroraum geschaffen werden soll, die Planänderung aber z.B. auch einen Bürokomplex mit Penthouse-Wohnung "über den Dächern des Wohngebietes" zulassen würde. Dies würde in einem absoluten Gegensatz zu der angeblichen Platznot des Gewerbebetriebes stehen.

cc. Innenentwicklung und Nachverdichtung (S. 5 und 7 der Begründung)

Diese Motive sind als Ziele offenkundig vorgeschoben. Der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung dient es nicht, ein einziges, kleines Grundstück zu überplanen und hier isoliert nachzuverdichten.

Eine solche Gefälligkeitsplanung hat es bereits in direkter Nachbarschaft bei der Bebauungsplan-Änderung für einzelne 1.000 qm Flurstücke gegeben. Dabei handelt es sich um die "Nachverdichtung" durch die B-Plan-Änderungen "Bachenbruchsweg 15 B" und "Grafeler Damm 84". Hier hatte der Landkreis bereits in einer Stellungnahme vom 19.02.2015 zum Ausdruck gebracht und gerügt, dass der Eindruck besteht, dass ohne städtebauliche Erforderlichkeit und Relevanz einzelne Parzellen überplant werden, obwohl das Erforderlichkeitsprinzip voraus setzt, dass ein öffentlicher Bedarf der Planung zugrunde liegen muss und nicht nur ein bestimmter Eigentümer begünstigt werden darf.

Im vorliegenden Fall ist dies ebenfalls einschlägig. Darüber hinaus ist die geplante Nachverdichtung so erheblich, dass das dann mögliche viergeschossige Flachdach-Bürogebäude völlig den vorhandenen Rahmen sprengen würde.

b. Verletzung des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung

Die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Firsthöhe von 14m würde vier Geschosse ermöglichen. Jede gestalterische Festsetzung lässt die Planung vermissen, beispielsweise hinsichtlich der Dachform. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht hinreichend definiert und beschränkt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 würde man zudem das in einem Mischgebiet maximal Zulässige festsetzen, obwohl das Gebiet östlich der Knickchaussee - mit Ausnahme des Plangebiets und der Straßenmeisterei - gar kein Mischgebiet ist, sondern faktisch ein reines Wohngebiet.

Es könnte damit also ein immenser, viergeschossiger Bau mit Flachdach entstehen. In dem Gebiet und den angrenzenden Gebieten sind jedoch ansonsten nur maximal zwei Vollgeschosse möglich und ausschließlich maximal zweigeschossige Gebäude in äußerst offener, lockerer Bauweise vorhanden. Mit Ausnahme des vorhandenen Bürogebäudes auf dem Planänderungsgrundstück sind westlich der Knickchaussee ausschließlich Wohnhäuser (teils mit Nebengebäuden) vorhanden. Östlich der Knickchaussee sind wenige, niedrige Wohn- und Gewerbeimmobilien vorhanden.

Die Überplanung mit einem möglichen 14 Meter hohen Bürokomplex stellt einen erheblichen Bruch mit der vorhandenen Bebauung dar. Das mögliche Gebäude würde im Vergleich zu der umgebenden Bebauung einen klotzigen Fremdkörper darstellen. Es würde sich schlichtweg nicht annähernd in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Durch die Planänderung und die dadurch ermöglichte bauliche Nutzung würde ich erhebliche negative Auswirkungen erleiden. Durch Verdichtung (GFZ 0,6), erhebliche Abschattung (14 Meter Firsthöhe) und in der Konsequenz Herbeiführung einer "Gefängnis-hofsituation" würde meine Wohnsituation erheblich verschlechtert und das Grundstück entwertet werden. Ausreichender Sozialabstand wäre nicht mehr gegeben.

Auch bieten meiner Ansicht nach weder das Grundstück noch die Umgebung ausreichend Parkplätze, welche erforderlich sein werden, denn ein viergeschossiges Bürogebäude mit den geplanten/möglichen Ausmaßen würde entsprechend viele Mitarbeiter beherbergen. Schon jetzt sind aber werktags alle öffentlichen Parkflächen weitestgehend belegt.

4. Mangelhafte Würdigung und Darstellung umweltbezogener Belange

Darüber hinaus würde die maximale Nachverdichtung am Ortsrand auch nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit sich bringen. Allein durch die erhöhte Frequentierung durch Personen und die Vernichtung von Lebensraum von Kleintieren wie z.B. Fledermäusen, Fröschen und Kröten, welche hier sehr häufig vorkommen. Schon bezüglich der Fledermäuse ist die Darstellung auf S. 12 der Begründung folglich nicht korrekt. Denn diese kreisen nachts regelmäßig um die Laternen. Und Kröten sowie Frösche, welche in der Begründung gar nicht erwähnt werden, sind hier regelmäßig auf ihrem Weg insbesondere aus den Hausgärten und -Teichen zum Rückhaltebecken im sog. Spielpark anzutreffen.

Wertvoller Baumbestand wird bei der Planung nicht als solcher erkannt und in der Folge nicht planerisch geschützt (vgl. Begründung S. 10), um den Bauwilligen bei seinem Vorhaben nicht zu beschränken. Auch dies hätte nachteilige Auswirkungen auf umweltbezogene Belange. Gleiches gilt für die weitere Versiegelung.

5. Fazit

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung lässt sich zusammenfassend feststellen, dass es keine allgemeine städtebauliche Motivation und Konzeption gibt und eine Planänderung als offenkundige Einzelfall-Gefälligkeitsplanung deshalb rechtswidrig wäre. Die durch die Planänderung herbeigeführte Art sowie das Maß der möglichen baulichen Nutzung würden außerdem meine Interessen verletzen, ohne dass diese im Rahmen einer planerischen Konfliktbewältigung berücksichtigt würden. Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung würden sich außerdem als Fremdkörper in dem Gebiet rund um das Planänderungsgebiet darstellen.

Wenn das abgebrannte Wohnhaus im Planänderungsgebiet aus nachvollziehbaren Gründen durch ein neues Gebäude ersetzt werden soll, dann muss es sich - egal ob als Wohn- oder Bürogebäude - zumindest an der bestehenden Bebauung orientieren oder einen sanften Übergang zum Gebiet östlich der Knickchaussee darstellen. Das wäre aber mit den Vorgaben, die die Stadt mit der Planänderung ermöglichen will, keineswegs gegeben. Ebenso wenig wären Vorgaben akzeptabel, welche nur geringfügig von der vorliegenden Planung abweichen würden, wie z.B. drei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss.

Ich fordere daher die Aufgabe der Überplanung in der gegebenen Form. Einer neuen, ausgeglichenen Planung, beispielsweise durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen, einer wesentlich niedrigeren Firsthöhe (max. 11m) mit Satteldach und einer geringeren Grundflächenzahl stehe ich selbstverständlich positiv gegenüber. Andernfalls wird die Bebauungsplanänderung einer gerichtlichen Prüfung standhalten müssen.

Wibke Woyke, Sigrid Ulrich, Hans Woyke, Christa Woyke, Manuel Schulz

Eigene Stellungnahme

1. Kenntnisnahme

2. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Nr. 14 B - Südlich Moorkamp/ Knickchaussee - wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Dies ändert auch nichts an den angeregten „unbestimmten“ Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Eine UVP nach dem UVP) ist nicht erforderlich und somit das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar.

3aa. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, diese Flächen in städtebaulich vertretbarem Umfang mit Investoren und Grundstückseigentümern zu entwickeln, um den Neubau in Au-

ßenbereichen zu minimieren und das innerstädtische Gefüge zeitgemäß fortzuentwickeln. Wie aus der städtebaulichen Begründung hervorgeht bedarf es hier einer städtebaulichen Neuordnung. Die vorhandenen sowie zukünftigen Nutzungen sind innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Fläche für Gemeinbedarf „Straßenmeisterei / Zivilschutz“) nicht zulässig. Allein dadurch ergibt sich seitens der Stadt ein Handlungsbedarf diesen planungsrechtlichen Missetand zu bereinigen.

3bb. Auch wenn das Planänderungsgebiet nur einem einzelnen Grundstückseigentümer gehört, hat die Stadt ein Interesse auch private Grundstücke zur Siedlungsentwicklung fortzuentwickeln. Des Weiteren kommt die Änderung eines Bebauungsplanes einer Neuaufstellung nicht gleich. Wenn die vorhandenen sowie geplanten Nutzungen nicht mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übereinstimmen ist es Aufgabe der Stadt das Planungsrecht entsprechend den Zielsetzungen anzupassen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes eröffnet sich zudem die Möglichkeit, für das in der Straße „Vor dem Lintel“ angesiedelte große Unternehmen einen neuen logistischen Bürostandort zu schaffen. Das Unternehmen sucht seit Jahren einen geeigneten Standort, um die Betriebsabläufe in einem Gebäude zu konzentrieren und zu vereinfachen sowie für Kunden einen Anlaufpunkt zu Verfügung zu stellen. Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen und Aufgabenbereiche soll der Bürostandort nicht direkt auf dem Gelände der Baumschule bzw. Garten- und Landschaftsbauunternehmens angesiedelt werden. Von diesem Standort kann das Unternehmen, welches über mehrere Außenstellen in Norddeutschland (Bremen, Hannover, Hamburg) verfügt, die Außenstellen vom Hauptstandort Rotenburg koordinieren. Der Erhalt sowie die Fortentwicklung solcher Unternehmen im Stadtgebiet von Rotenburg liegt somit auch im öffentlichen Interesse der Stadt Rotenburg.

3cc. Auch für die angesprochenen anderen Bebauungspläne gab es eine städtebauliche Erforderlichkeit. Die Aufstellung und die Änderung von Bebauungsplänen liegen im Ermessen der Stadt Rotenburg. Die städtebauliche Erforderlichkeit wurde in den vorherigen Erläuterungen ausreichend dargelegt (3aa,3bb).

3b.

Das Planänderungsgebiet ist von Misch- und Gewerbegebieten umgeben. Dahingehend sehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für diesen Bereich eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung vor. Gerade die Knickchaussee wird von gewerblichen Nutzungen geprägt. Somit wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich der Charakter eines Mischgebietes gewahrt. Die Änderung des Plangebietes von einer Fläche für den Gemeinbedarf „Straßenmeisterei / Zivilschutz“ in eine Mischgebietsfläche ist städtebaulich sinnvoll. Durch den Brand des Hauses innerhalb des Gebietes besteht nun ein dringender Handlungsbedarf eine gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich zuzulassen, um auch hier das Stadtbild wieder zu erneuern. Die Änderung erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sowie einer baulichen Verdichtung über zulässige Maß der baulichen Nutzung in einem Bereich der durch Gewerbe und Wohnen geprägt wird. Die Ausnutzung einer GRZ von 0,6 ist aufgrund der geringen Größe des Planänderungsgebietes sinnvoll, um den Bereich für wohn- und gewerbliche Zwecke sowie Stellplätze auszunutzen. Aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen entlang der Knickchaussee ist dieses auch städtebaulich vereinbar. Innerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich bereits ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von über 12 m (Gebäude am Moorkamp 72). Auch dieser Baukörper fügt sich mit seinen Außenanlagen gut in die Umgebung ein. Die Ergänzung eines weiteren Gebäudes in ähnlicher Höhe würde die Knickchaussee und das städtebauliche Erscheinungsbild positiv prägen. Die Knickchaussee ist zudem nicht mit der westlich anliegenden Erschließungsstraße (Moorkamp, Seekamp etc.) der Baugebiete zu vergleichen. Das Verkehrsaufkommen ist durch die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie das neu erschlossene Wohngebiet deutlich höher. Somit ist es auch städtebaulich sinnvoll, einerseits Mischnutzungen anzusiedeln und

durch höhere Baukörper Verkehrsbelastungen auf die westlich liegenden Wohngebiete zu reduzieren. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Möglichkeit zur Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden zu begrüßen.

4. Das Planänderungsgebiet ist in Bezug auf die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes siedlungstypisch in Form von Gebäuden, Stellplätzen und Gartenflächen stark überprägt. Dahingehend hat das Planänderungsgebiet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Nachverdichtung sowie intensivere Ausnutzung von Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen im Siedlungsbereich ist positiv zu bewerten, um andere Bereiche von Bebauung frei zu halten. Beeinträchtigungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften sind nicht zu erwarten.

5. Die Anregungen und Bedenken werden nicht berücksichtigt. Bauliche Anlagen bis zu einer Firsthöhe von 14m sind mit der Umgebung sowie dem Standort an der Knickchaussee vereinbar.

6. Dr. Joachim und Doris Wiedner v. 03.09.2015

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden die nachstehenden Einwendungen gemacht:

Die Bebauung des Plangebiets 14 A und 14 B ist seit vielen Jahren abgeschlossen. Das Gebiet wird geprägt von typischer Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilien- und wenigen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Selbst die östlich gelegenen Gewerbebetriebe haben eine niedrige Bauweise. Nunmehr sieht die Planänderung eine maximale Firsthöhe bis 14 Meter vor. Damit soll dem Grundstückseigentümer nach dem Abriss des Wohnhauses Nr. 12 die Möglichkeit eröffnet werden ein entsprechend großes Bürogebäude zu bauen. Ein derart großes Gebäude stellt eine komplette Veränderung der Gebietskulisse dar, da , wie schon oben ausgeführt, sämtliche anderen Gebäude im Wesentlichen Einfamilienhäuser sind. Dieses massige, extrem hohe Haus wäre das einzige dieser Art im gesamten Plangebiet 14 A und 14 B. Gebäude haben sich der bestehenden Gebietskulisse anzupassen und nicht umgekehrt. Es besteht kein Grund für die Änderung der Firsthöhe auf 14 Meter. Begünstigt wäre von der Planänderung lediglich eine Person.

Der Hinweis auf Seite 7 der Begründung auf die Änderung der maximalen Gebäudelänge ist grotesk, denn erstens ist eine Bebauung des Grundstücks von mehr als 50 Metern gar nicht möglich (Grundstück viel kleiner) und zweitens ist eine Gebäudelänge von maximal 50 Metern sowieso eine bestehende rechtliche Vorschrift (§ 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung).

Dem Argument des Grundstückseigentümers, dass eine seit Jahren geplante Trennung von Büro- und Betriebsgelände aufgrund mangelnder Kapazität geplant ist, kann nicht gefolgt werden, da der Grundstückseigentümer in seinem Haus Moorkamp 72 zwei Etagen seit Jahren fremd vermietet. Bestünde der Platzbedarf, könnten ja die Flächen seines Hauses Moorkamp 72 genutzt werden. Darüber hinaus könnte der Grundstückseigentümer auf seinem jetzigen Gelände ein entsprechendes Bürogebäude errichten, zumal dieses Gebiet erst kürzlich zum Gewerbegebiet wurde.

Auch muss die Frage gestellt werden, wie denn die Planungen des Grundstückseigentümers aussahen, da mit einem Brand des Hauses Nr. 12 nicht gerechnet werden konnte.

Insgesamt muss festgehalten werden, dass hier lediglich einem Einzelinteresse stattgegeben werden soll.

Eine „Innenentwicklung“ würde mit der geplanten Änderung nicht einhergehen, da ledig-

lich ein Haus gegen ein viel höheres Haus ersetzt werden soll.

Unseres Erachtens würde ein derart großes, hohes Haus das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme missachten. In diesem Zusammenhang ist § 15 der Baunutzungsverordnung zu sehen. Hiernach können Bauvorhaben trotz der Zulässigkeit nach dem Bebauungsplan unzulässig sein, wenn sie der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Die Eigenart des bestehenden Baugebietes ist ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen. Nunmehr soll für ein einziges Haus die rechtliche Basis geschaffen werden, um eine maximale Firsthöhe von 14 Metern zu legalisieren. Dies verletzt auf grösste Weise das Gebot der Rücksichtnahme.

Die auf Seite 8 oberster Absatz der Begründung angeführte positive Wirkung der südlichen Ackerfläche auf das Schutzgut Klima/Luft ist merkwürdig. Gerade diese Fläche hat für die Stadt (Bürgermeister) erste Priorität für die Bebauung (siehe Bericht vom 7.8.2015 in der Rotenburger Kreiszeitung).

Zusammenfassung:

Gegen die Änderung des Bebauungsplans 14 B, der eine Firsthöhe von maximal 14 Metern erlauben soll, bestehen erheblich Einwände.

Sollte ein Gebäude für Büros mit maximal zwei Vollgeschossen erlaubt werden, geht dies aus unserer Sicht in Ordnung.

Eigene Stellungnahme

Durch den Brand des Hauses innerhalb des Gebietes besteht nun ein dringender Handlungsbedarf eine gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich zuzulassen, um auch hier das Stadtbild wieder zu erneuern. Die Änderung erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden sowie einer baulichen Verdichtung über zulässige Maß der baulichen Nutzung in einem Bereich der durch Gewerbe und Wohnen geprägt wird. Innerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich bereits ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von über 12 m (Gebäude am Moorkamp 72). Auch dieser Baukörper fügt sich mit seinen Außenanlagen gut in die Umgebung ein. Die Ergänzung eines weiteren Gebäudes in ähnlicher Höhe würde die Knickchaussee und das städtebauliche Erscheinungsbild positiv prägen. Die Knickchaussee ist zudem nicht mit der westlich anliegenden Erschließungsstraße (Moorkamp, Seekamp etc.) der Baugebiete zu vergleichen. Das Verkehrsaufkommen ist durch die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie das neu erschlossene Wohngebiet deutlich höher. Somit ist es auch städtebaulich sinnvoll, einerseits Mischnutzungen anzusiedeln und durch höhere Baukörper Verkehrsbelastungen auf die westlich liegenden Wohnnutzungen zu reduzieren.

Die Erläuterungen zur abweichenden Bauweise beruhen darauf, dass derzeit Gebäude über 50m laut rechtsverbindlichem B-Plan zulässig sind. Mit der jetzigen Festsetzung wird die Bauweise (offene Bauweise) aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und an die in der Umgebung anliegenden baulichen Anlagen in offener Bauweise angepasst.

Die erneute Aufteilung des geplanten Bürokomplexes ist logistisch seitens des Eigentümers nicht sinnvoll. Unterschiedliche Bürotrakte bestehen derzeit auf dem naheliegenden Betriebsgelände. Gerade aus diesem Grund soll ein Bürokomplex entstehen, um eine zentrale Anlaufstelle für Mitarbeiter und Kunden zu bilden. Der Standort entlang der Knickchaussee bietet sich des Weiteren zur besseren Präsenz für ein überregional aktives Unternehmen dieser Größe an. Wie in der Begründung bereits beschrieben sucht das Unternehmen seit Jahren nach einem Alternativstandort für einen neuen Bürotrakt. Aufgrund der vorherigen Nutzungen des Plangebietes gab es kein Interesse das Grundstück anderweitig zu nutzen. Nach dem unglücklichen Umstand des Brandes liegt es im Interesse des Grundstückseigentümers den Missstand nun zu beheben. Auch die Stadt hat nach Ihren Möglichkeiten ein Interesse, dass das Gebäude zeitnah abgerissen wird

und neu bebaut wird. Dieses wäre jedoch mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig. Demnach unterstützt die Stadt den Eigentümer mit der Änderung des Bebauungsplanes.

Festzuhalten ist, dass sich anliegend kein Wohngebiet sondern ebenfalls ein Mischgebiet befindet. Der Anspruch eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes kann hier planungsrechtlich nicht geltend gemacht werden. Bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat für diesen Bereich eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung vorgesehen. Somit wird mit der Ausweisung eines Mischgebietes in diesem Bereich der Charakter eines Mischgebietes gewahrt. Die Änderung des Plangebietes von einer Fläche für den Gemeinbedarf „Straßenmeisterei / Zivilschutz“ in eine Mischgebietsfläche ist städtebaulich sinnvoll.

Unbebaute Freiflächen wie Acker-, Grünland oder Waldflächen haben auf das Schutzgut Klima/Luft eine positive Wirkung. Sollte in Zukunft dieser Bereich für eine Bebauung vorgesehen werden ist in einem separaten Verfahren die Vereinbarkeit mit den Belangen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu prüfen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung