



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 28.09.2015

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 1 9 / 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. 55B I - Glockengießerstraße-Ost - 4. 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. 0919/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 55B I – Glockengießerstraße-Ost – 4. 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 Deutschland GmbH v. 11.08.2015
LGLN RD Otterndorf, Katasteramt Rotenburg v. 12.08.2015
Avacon AG v. 18.08.2015
Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Rotenburg v. 26.08.2015
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

Naturschutzfachliche Stellungnahme

1. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die vorgesehene Entwicklung sehr bedenklich. Im Jahre 2013 wurde ein großer Teil (18 Stück von 80, d.h. 22,5%) des bis dahin bestehenden ortsbildprägenden parkartigen Laubgehölzbestandes im Vorgriff auf die 3. Änderung des B-Plans beseitigt, ohne dass eine artenschutzrechtliche Befreiung oder Ausnahme nach BNatSchG vorlag, und zwar für ein Vorhaben, dass tatsächlich offensichtlich gar nicht verwirklicht wurde (also entgegen dem Vermeidungsgrundsatz). Nunmehr soll der

Rest an zusammenhängendem Bestand auch noch geopfert werden, dabei handelt es sich lediglich um ca. 2.700m², wovon noch weniger als Baufläche gewonnen werden. Hier verweise ich auf den Grundsatz 2.1 14 meines Raumordnungsprogramms "Eine ausreichende Durchgrünung der bebauten Ortslagen ist zu erhalten und fortzuführen." In meinem Landschaftsrahmenplan Kapitel 6.3 Anforderungen an Siedlung, insb. Tab. 56 wird u.a. speziell für Rotenburg der Erhalt innerörtlicher Parks als besonders wichtig eingestuft sowie die Förderung naturnaher Elemente.

2. Bezüglich der letzten Bedingung des § 13 a Abs. 1 weise ich erneut darauf hin, dass 290 m Entfernung zum FFH-Gebiet m.E. nicht von vornherein und ohne tiefergehende Diskussion "ausreichend weit entfernt" ist (s. S. 6 der Begründung), um das beschleunigte Verfahren zuzulassen.

3. Nach den Erfahrungen bei Objektplanung im Gebiet der 3. Änderung ist fraglich, ob aufgrund der Entwässerungssituation ein Erhalt des in der 4. Änderung zeichnerisch festgesetzten Restbaumbestandes praktisch überhaupt möglich ist (z.B. aufgrund von nötigen Aufschüttungen und Abböschungen). Im übrigen liegen eine Vielzahl von Bäumen unmittelbar an der Baugrenze oder zwischen Baugrenze und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, also gefährdet. Soll der Erhalt ernsthaft betrieben werden, müsste m.E. die Baugrenze einen Kronentraufe Abstand halten. Zudem müsste in der textl. Fests. Nr. 3.1 eindeutiger Bezug zur DIN 18920 hergestellt werden, um eine wirklich fachgerechten, genormten Schutz zu garantieren, der daraufhin bereits bei der Ausarbeitung eines Bauantrags einfließen muss.

4. Es bleibt für mich völlig unklar, wo der in der textl. Fests. Nr. 3.2 festgesetzte Ersatz von Laubbäumen auf dem bis zu 80% bebaubaren Grundstück noch stattfinden soll bzw. überhaupt kann. Im Übrigen halte ich die Pflanzqualität für viel zu gering, gerade im städtischen Bereich sind wegen der starken Gefährdung durch konkurrierende Nutzungen u.ä. Hochstämme 16-18cm üblich.

5. Das 2013 existierende Baumgutachten wird in der Begründung überhaupt nicht mehr erwähnt und auch nicht als Anlage beigelegt oder - noch besser - ein neuer Baumbestandsplan eingemessen. Art und Umfang der einzelnen Bäume sind daher überhaupt nicht prüfbar bzw. unterliegen nicht dem Abwägungsmaterial. Insb. kann nicht nachvollzogen werden, inwieweit besonders wertvolle Bäume für das Baufeld entfernt werden dürfen und welche Wertigkeit die verbleibenden Gehölze besitzen.

6. Die festgesetzten, aber nicht eingemessenen Einzelbäume sind so zu kennzeichnen, dass ein Bezug zum Baumgutachten möglich ist, so dass man später überhaupt feststellen kann, ob und welche Bäume beseitigt wurden. Ansonsten ist eine Durchsetzung der textl. Fests. Nr. 3.1 bei Verstößen und insb. auch Nr. 3.2 nicht möglich. Die Beseitigung von (abgängigen) Bäumen bzw. die Prüfung, ob wirklich eine Abgängigkeit vorliegt, sollte in der textl. Fests. von einer Genehmigung durch die Stadt (und ggf. der Naturschutzbehörde) abhängig gemacht werden.

7. Zum speziellen Artenschutz ist zu sagen, dass das o.g. Baumgutachten laut meiner damaligen Stellungnahme durchaus Hinweise bzw. sogar Nachweise für mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten erkennen ließ (z.B. bei der Baumposition Nr. 6 (Astbrüche), Nr. 8 (Stammriss), Nr. 12 (Astungswunden), Nr. 16 (Vergabelungen mit partieller Stammfäule), Nr. 62 (hohler Klang), Nr. 73 (älterer Ausbruch), Nr. 77 (Astungswunden mit Fäule), Nr. 17 (ausgeprägte Höhlungen)). Weil das Gutachten nicht mehr beigelegt ist und auch unklar ist, welche Bäume davon noch existieren, kann von hier keine exakte Angabe gemacht werden, aber die Einschätzung auf S. 15 der Begründung scheint mir der Situation nicht angemessen ("Standardtext"). Es wäre seit der 3. Änderung Zeit gewesen, diesen Punkt konkret zu überprüfen. Die diesbez. Begutachtung kann jedenfalls zum Zweck der ordnungsgemäßen Abwägung im Bauleitverfahren nicht komplett auf ein späteres Verfahren verschoben werden.

Im Übrigen ist, auch wenn die Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG zutreffen sollte (s. o.g. Zweifel an der Anwendbarkeit des §13a BauGB), danach zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt wird. Dazu finden sich keine belastbaren Aussagen, die insb. die Besiedlungsdichte in den möglichen Ausweichräumen mit einbezieht, s. Urteil des VG Osnabrück v. 29.07.2015.

Eigene Stellungnahme:

1. Die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes wurden in der städtebaulichen Zielsetzung ausführlich dargelegt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I werden die Grundsätze der Bauleitplanung berücksichtigt, die eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) vorsehen und durch eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 a BauGB) zu betreiben. Gerade im Hinblick auf den Erhalt des Ortsbildes wurde ein Teil des Baumbestandes erhalten. Somit wird der Bereich auch zukünftig durchgrünt, obwohl die Stadt Rotenburg aufgrund der Lage im ländlichen Raum ausreichend Grünstrukturen aufweist.

2. Eine Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet kann aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der umliegenden Nutzungen ausgeschlossen werden, denn zwischen dem Planänderungsgebiet und dem FFH-Gebiet bestehen bereits weitere Baugebiete. Weitergehender Ausführungen bedarf es daher nicht.

3. Die Anregung ist durch den Erhalt der Bäume ausreichend berücksichtigt. Die Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Sie sind entsprechend vor Schäden zu schützen, ein Bezug auf die DIN 18920 im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da diese DIN bei einer fachgerechten Ausführung von Baumaßnahmen in der Nähe zu geschützten Bäumen immer zu berücksichtigen ist. Die zukünftige Erschließung, Entwässerung sowie Bebauung des Gebietes betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes.

4. Mit der Entstehung von neuen Gärten, Zufahrten und Einfriedungen innerhalb des Planänderungsgebietes bieten sich ausreichend Möglichkeiten an, Bäume entsprechend der textlichen Festsetzung zu pflanzen. Die Pflanzqualität ist hiernach völlig ausreichend, da hier für das städtebauliche Erscheinungsbild auch kleinere Bäume eine durchgrünende Wirkung erzielen. Außerdem ist bei kleineren Bäumen mit einer besseren Anwuchsrate zu rechnen als bei Qualitäten von 16-18 cm Durchmesser, die in der Anwuchsphase einen hohen Pflegebedarf haben.

5. Der Baumbestand im Planänderungsgebiet wurde eingemessen, um Lage und Anzahl genau festzustellen. Da das damalige Baumgutachten die Bäume nicht maßstabsgerecht verortet und in ihrer aktuellen Anzahl nicht richtig darstellt, irritiert das Gutachten mehr als dass es dienlich ist. Für die Planänderung wurde der Baumbestand genau aufgemessen und geprüft, welche Bäume erhalten werden können und welche der zielgerichteten Entwicklung des Gebietes mit Gebäuden und Parkflächen entgegenstehen. Der nicht zu erhaltende Baumbestand wird entsprechend der textlichen Festsetzung 3.2 ausgeglichen. Der Baumbestandsplan wird der Begründung angefügt.

6. Ein Bezug zum Baumgutachten erfolgt nicht. Der Bestandsplan wird der Begründung angefügt. Damit sind die Bestandssituation und eine mögliche Überprüfung hinreichend berücksichtigt.

7. Der überwiegende Baumbestand im Planänderungsgebiet ist in einem guten vitalen Zustand und gab keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehende Rinde. Von den genannten Potentialbäumen sind im Plangebiet noch drei Bäume vorhanden. Zwei Bäume, eine Hain-Buche und eine Rot-Buche werden als zu erhalten festgesetzt und stehen weiterhin als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Verfügung. Der drit-

te Potentialbaum, eine Stiel-Eiche wird nicht als zu erhalten festgesetzt und möglicherweise entfernt. Artenschutzrechtliche Konflikte können jedoch, wie in der Begründung beschrieben durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Der zu entfernende Baumbestand ist vor der Rodung durch einen Fachgutachter zu untersuchen und bei einem positiven Befund ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

Im Umfeld des geplanten Vorhabens, insbesondere in der Niederung der Wümme sind etliche Bäume vorhanden, die sich auch weiterhin als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten anbieten werden. Zudem werden im Planänderungsgebiet neue Bäume gepflanzt, die zukünftig auch einen geeigneten Lebensraum darstellen könnten. Dahingehend kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden.

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell um diese Mitteilung ergänzt.

Wasserrechtliche Stellungnahme

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück nur eingeschränkt möglich. Bodenuntersuchungen im Jahr 2013 ergaben, dass das Grundwasser stellenweise in 1,1 m unter Gelände ansteht. Der Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand muss 1 m betragen. Daher ist mit einem erheblichen Platzbedarf zu rechnen, zumal das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen oder sonstigen Hof- und Wegeflächen nur nach Vorreinigung, z.B. über die belebte Bodenzone, versickert werden darf. Wird das Gelände entsprechend der vorgesehenen Möglichkeiten weitgehend bebaut, wird dieser Platz nicht zur Verfügung stehen.

Grundsätzlich ist für die Versickerung des Niederschlagswassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) ein Erlaubnisantrag zu stellen. Details zur Antragsstellung sind dem Infoblatt des Landkreises zur Entsorgung von Niederschlagswasser zu entnehmen.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Aus einer Baugrunduntersuchung geht ein versickerungsfähiger Boden hervor. Des Weiteren erfolgt aufgrund des anstehenden Geländeniveaus eine Aufschüttung, sodass ein größerer Abstand zum höchsten Grundwasserstand gehalten werden kann. Die erforderlichen Anträge werden zu gegebener Zeit gestellt.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Die Änderung soll offensichtlich im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB erfolgen. Zwingende Tatbestandvoraussetzung für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 BauGB ist jedoch, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt 20.000 m² nicht überschreiten darf, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Mit Hinweis auf die erst kürzlich durchgeführten Bebauungsplanänderungsverfahren in unmittelbarer Nachbarschaft, kann ich nur dringend empfehlen, erneut zu prüfen, ob hier überhaupt die rechtlichen Möglichkeiten des Absatzes 1 von § 13 a BauGB zur Anwendung kommen können. Rein vorsorglich verweise ich in diesem Zusammenhang auch auf die lfd. Nr. 13 der Anlage zum NUVPG.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird berücksichtigt. Bis auf den westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101 „Zwischen Große Straße und Glockengießerstraße östlich Nödenstraße“ stehen keine Bebauungspläne im direkten Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße-Ost“. Die gemeinsame Betrachtung der zeitlich und räumlich eng beieinander liegenden Bauleitpläne ergibt eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 4.790 m² + ca. 9.890 m² = ca. 14.680 m². Sie liegt damit unter 20.000 m². Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung 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

In den Bebauungsplan und die Begründung wurde bereits ein entsprechender Hinweis nachrichtlich aufgenommen.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Anhand der vorliegenden Unterlagen kann hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Stellungnahme erstellt werden. Für die geplante Wohnbebauung ist der vorhandene Verkehr- und Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Die Belastungen von den nahe gelegenen Stellplätzen und aus dem Verkehr auf der Glockengießerstraße sind grundsätzlich mit der festgesetzten Nutzung des Kerngebietes vereinbar. Im Bedarfsfall ist für schutzwürdige Nutzungen wie z.B. Wohnräume oder Büroräume im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

1. Für die 3. Änderung wurde eine „Baumgutachterliche Bestandsaufnahme“ angefertigt, warum wird die bei der 4. Änderung nicht berücksichtigt? Lage und Anzahl der zu erhaltenden Bäume variieren erheblich, aber darum wird sich wohl 68 kümmern.

Im MK 3 wird III mit OK 13,5 festgesetzt, angeblich um sich der anderen Straßenseite anzupassen. Nr. 13 und 15 haben TH 6,5 und FH 11,0 (II), Nr. 11 sogar nur TH 3,5 und FH 9,0 (I).

Im Genehmigungsverfahren für Propetti (C&A) hat sich gezeigt, dass die östliche Zufahrt wegen der zu erhaltenden Bäume größte Schwierigkeiten bereitet. Dieses Problem wird ignoriert.

In diesem Verfahren hat sich auch gezeigt, dass die Niveauunterschiede auf dem Gelände erhebliche Probleme bereiten. Das Thema ist der Stadt bekannt, wird aber hier nicht aufgegriffen.

Im B-Plan erfährt die Wohnbebauung erhebliche Restriktionen wegen des Verkehrslärms (Terrasse im NO!) Die Glockengießerstraße ist aber wesentlich stärker befahren als die B 71. Die Lärmbelastung aus dem REWE-Parkplatz auf das MK I wird nicht beachtet. In der Begründung ist unter 3.4 vom „Bedarfsfall“ die Rede. Generell betrachtet dürfte es Aufgabe der Bauleitplanung sein, diesen zu ermitteln, zu bewerten und ggf. durch entsprechende textliche Festsetzungen schon auf dieser Ebene Lösungen herbeizuführen.

2. 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.

3. 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

Der aktuelle Bestandsplan der vorhandenen Bäume wird der Begründung angefügt. Damit sind die Bestandssituation und eine mögliche Überprüfung hinreichend berücksichtigt.

Mit der Festlegung der First- und Traufhöhen wird das städtebauliche Bild in diesem Bereich gewahrt. Diese liegen zur gegenüberliegenden Seite zwar höher, jedoch soll hier der Gebäudetyp erhalten bleiben. Ziel dieser Vorschriften ist es, das zulässige 3. Vollgeschoss im Wesentlichen im Dachraum unterzubringen, sodass sich die Gebäude gestalterisch in die an der Glockengießerstraße bestehende zweigeschossige Bebauung einfügen. Somit wird beispielsweise ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss ausgeschlossen.

Wie und in welchem Ausmaß das Gebiet erschlossen wird, betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Ebenso der Umgang mit dem Geländeniveau. Die Ansiedlung eines größeren Einzelhändlers mit großen Stellplatzflächen ist, wie aus der städtebaulichen Zielsetzung ersichtlich, nicht mehr vorgesehen. Die Zufahrt hat eine ausreichende Breite, um die vorhandenen und zukünftigen Gebäude zu erschließen.

Die Anregung hinsichtlich des Immissionsschutzes betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine innerstädtische Lage mit der Ausweisung eines Kerngebietes, in dem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Des Weiteren wird auf der Ebene des Bebauungsplanes die Anzahl, Ausrichtung und Größe der einzelnen Baukörper nicht festgelegt. Auch die Lärmbelastung durch den Verkehr des anliegenden Lebensmittelmarktes hängt im Wesentlichen von der jeweiligen Schutzbedürftigkeit, der Lage und der Ausrichtung der Räume sowie von den verwendeten Baumaterialien ab. Die Beachtung des Schallschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung ist sinnvoll, wenn Möglichkeiten für aktive Schallschutzmaßnahmen bestehen. Diese sind städtebaulich in

diesem Bereich jedoch nicht sinnvoll und verträglich. Mit der Platzierung eines Gebäudes entlang der Glockengießerstraße sind durch den Schutz des Baukörpers im hinteren Bereich beispielsweise keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Annahme von Balkonen in nordöstlicher Richtung zur Glockengießer Straße ist architektonisch ebenfalls sehr unwahrscheinlich.

3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH v. 14.08.2015

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

Jedoch stehen uns derzeit keine Daten bezüglich der benötigten Anschlusswerte Strom, Gas und Wasser zur Verfügung, daher können wir nicht beurteilen, wie eine Versorgung aus dem bestehenden Leitungsnetz der Stadtwerke erfolgen kann. Der Planungsbereich war bisher nicht für eine rückwertige Erschließung über die Glockengießerstraße vorgesehen, somit befinden sich keine Ortsnetzversorgungsleitungen im Planungsbereich. Eine niederspannungsseitige Stromversorgung könnte nur über die Trafostationen Nödenstraße (Stationsnummer 77) oder Wallbergstraße (Stationsnummer 4) hergestellt werden. Entsprechend längere Anschlusswege und daraus resultierende Anschlusskosten sind zu berücksichtigen.

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 berücksichtigen Sie dieses bei zukünftigen Bebauungsplänen.

Aus energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bietet sich bei dieser Kompaktbauweise eine dezentrale Energieerzeugung (BHKW) an und sollte aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen Berücksichtigung finden.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Löschwasserversorgung wird die Begründung korrigiert.

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 noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es not-

wendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Eigene Stellungnahme

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

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden v. 18.09.2015

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt im Stadtzentrum von Rotenburg.

Er hat einen Abstand von ca. 310 m zum westlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg - Soltau sowie einen Abstand von ca. 530 m zum nordöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 215 Nienburg - Rotenburg.

Die verkehrliche Erschließung des „Kerngebiets“ erfolgt über das untergeordnete städtische Straßennetz der Stadt Rotenburg.

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Ausweisung eines Kerngebiets zur baulichen Innenverdichtung.

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. Schutzmaßnahmen gegen die vom Verkehr auf der Bundesstraße 215 ausgehenden Emissionen sind nicht erforderlich.

6. Gisela u. Jens Brockmann v. 18.09.2015

Wir möchten im Folgenden die Möglichkeit nutzen, Stellungnahmen (Gedanken/Ideen/Überlegungen/Anregungen) zum o.g. Aufstellungsbeschluss & in öffentlicher Auslegung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55B I - Glockengießerstraße-Ost - zu äußern. Wir möchten Sie bitten diese Stellungnahmen zu berücksichtigen und aus aktuellem Anlass zu prüfen.

Grün in der Innenstadt:

Wir würden es sehr begrüßen, wenn das restliche Grün und der Baumbestand in der Innenstadt erhalten wird, denn die kleinen grünen Oasen in Rotenburg generell und im Herzen Rotenburgs sind erhaltenswert. Nicht nur für den Menschen, den Bürger, da sie auch einen gewissen „Naherholungswert“ für den Bürger bieten, denn die Stadt liegt über die Fläche gesehen insgesamt „im Grünen“. Sondern auch für die Kleintierwelt, wie uns immer wieder Nachbarn, Freunde der Familie und weggezogene AltRotenburger zu berichten wissen, bzw. wir auch selber immer wieder im Garten beobachten dürfen.

Freiflächen:

Wir haben natürlich auch mit Bestürzung beobachtet, wie der Baumbestand für den geplanten C&A reduziert wurde. Wir würden es deshalb sehr befürworten, wenn auf den Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden, nicht nur Rasen- oder Parkflächen entstehen sollten. Wir würden eine gewisse „Aufforstung“ befürworten, da wo es möglich ist. Denn wir beobachten eine gewisse Abnahme der „Luftfilterwirkung“ und eine Änderung der „Bewitterungsverhältnisse“ in nächster Mikro-Umgebung. Anscheinend hat der Baumbestand sehr viel abgefangen, auch temperaturtechnisch bzgl. der Sonnen-Aufwärmung.

Begrenzung der Grundstücke:

Wir durften bislang mit dem Privileg in der Stadt leben „mittendrin, im Grünen & in privater Atmosphäre“. Das Grün schafft auch einen gewissen natürlichen Sichtschutz und eine begrünte Grenze zum Nachbarn. Gerade diese Seite zu „Reinekes Park“, ist sehr schön grün und höher bewachsen und bildet eine natürliche Barriere gegen Wind und Wetter sowie einen grünen „Vorhang“ mit Einblickschutz. Wir würden es begrüßen, wenn hier eine Lösung in Rücksprache gefunden wird, die im besten Falle eine ähnliche Wirkung erzielt und vielleicht pflegeleichter ist. Auch einen erhöhten Zaun als Sicht- und Emissionsschutz zum benachbarten Grundstück würden wir in Betracht ziehen.

Zufahrtsmöglichkeit:

Wir möchten aus gegebenem Anlass auf die bereits in der Stellungnahme und beim Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 vom 01.11.2013 angesprochene Thematik und Überlegung nach einer hinteren Zufahrtsmöglichkeit bzw. Anbindung zur Glockengießergasse zurückkommen. Diese frühere Überlegung fand beim aktuellen Neubau des Kreiszeitung/Rewe-Gebäudes leider keine Berücksichtigung. Bislang ist unsere Einfahrt von der Fußgängerzone aus noch mit dem LKW passierbar, nach Fertigstellung des Neubaus des Kreiszeitung/Rewe-Gebäudes und des gewünschten Durchgangs am genannten Gebäude entlang zur Fußgängerzone, dann leider nicht mehr. In diesem Zuge überlegen wir, ob nicht die Möglichkeit besteht einen Zugang von hinten zu erhalten, um die Fußgängerzone für die Zukunft nicht entlasten zu können. Da unsere Mieter und wir diese Zufahrt nach vorne nutzen müssen. Es müsste eine mit LKW zu passierende Lösung gefunden werden, die nach Möglichkeit zukünftig auch eine dauerhafte Alternative bieten könnte. Als einfachste Lösung würden wir die Möglichkeit zwischen den Grundstücken des Bereiches MK2 und MK1 sehen, direkt hinter unserer Garage, dort könnte man am ehesten eine Zufahrt schaffen. Wir würden gerne eine andere Zufahrtsmöglichkeit zu unserem Grundstück außer über die der Fußgängerzone haben, dies war bislang aus den bisherigen Planungen und Grundstücksverhältnissen leider nicht möglich.

Eigene Stellungnahme

Der unbebaute Bereich des Planänderungsgebietes liegt im Privatbesitz und liegt derzeit brach bzw. ist mit Gehölzbeständen bewachsen. Ein Naherholungswert kann der Fläche in Bezug auf die Nutzung demnach nicht zugeordnet werden. Die Nutzung als Auslauf- fläche für Hunde oder das Ablagern von Gartenabfällen stellt eher einen städtischen Missstand dar. Aufgrund des Alters der Baumbestände ist dem Gebiet jedoch eine höhere Qualität hinsichtlich des Ortsbildes und für Arten und Lebensgemeinschaften zuzuordnen. Durch den Erhalt zahlreicher Bäume sollen die zukünftigen baulichen Nutzungen in dieses Ortsbild integriert werden. Mit der baulichen Verdichtung im Ortskern können Flächen im Außenbereich verschont bleiben. Ebenso werden bei der Realisierung von Mehrfamilienhäusern zur Steigerung der Wohnqualität Gartenbereiche angelegt. Für den Verlust von Baumbeständen werden neue Bäume angepflanzt, um eine entsprechende Durchgrünung beizubehalten. Die Anpflanzung von Bäumen wird zudem im Interesse des jetzigen Eigentümers liegen, um die Attraktivität des Grundstücks beizubehalten.

Auf das angeregte Privileg des Ausblicks auf einen Park gibt es rechtlich keinen Anspruch. Die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind für die Stadt von hoher Bedeutung. Die Aussagen des Sichtschutzes etc. betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes. Hier können Absprachen zwischen den Eigentümern zum gemeinschaftlichen Miteinander getroffen werden.

Das innerhalb des Planänderungsgebietes an der Großen Straße liegende Gebäude hat eine bestehende Zufahrt. Eine Verlängerung dieser vorhandenen Zufahrt in Richtung Westen ist nach dem Bebauungsplan weiterhin möglich. Die Option einer Zufahrt ist bei den anliegenden Grundstückseigentümern zu erfragen und nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung