



Beschlussvorlage Nr.: 0997/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	11.01.2016			
Verwaltungsausschuss	13.01.2016			
Rat				

Bebauungsplan Nr. 31 - Gebiet zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse - 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. 0997/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 31 – Gebiet zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse – 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. Avacon AG Prozesse, Salzgitter vom 03.11.2015
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover vom 27.10.2015
LGLN Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Rotenburg vom 16.11.2015
Kabel Deutschland GmbH vom 18.11.2015
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 19.11.2015
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 26.11.2015
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 30.11.2015

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 02.12.2015

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Nach der Begründung handelt es sich um alte und z.T. baufällige Gebäude. Gebäudebewohnende Fledermäuse würde ich, auch aufgrund der Nähe zum Wiedau-/Stadstreek-Grünbereich (nur 90m entfernt) als Jagdlebensraum deshalb nicht ausschließen wollen.

Im ursprünglichen Plan sind in der textl. Festsetzung Nr. III Maßgaben zu einer Durchgrünung und zum Erhalt von Pflanzungen getroffen worden, die offenbar nicht übernommen werden sollen, wodurch eine Verschlechterung der naturschutzfachlichen Bedingungen eintritt. Dazu wird in der Begründung nichts ausgesagt. Zumindest die in III 1.) geforderte Durchgrünung durch Einzelbäume 14-16cm Mindeststammumfang sollte m.E. weiterhin gefordert werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die vorhandene Kastanie wurde zwischenzeitlich von einem Landschaftsgärtner begutachtet. Nach offensichtlicher Begutachtung sind keine Bruthöhlen oder vergleichbare Niststellen für seltene Arten an und in dem Baum vorhanden. Dabei wurde aber festgestellt, dass der Baum altersbedingt im Stamm ausgehöhlt und am Ende seiner Entwicklung ist. Aus Verkehrssicherungsgründen sollte der Baum beseitigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung eines innerstädtischen Quartiers. Mit festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 bzw. 1,0 verbleibt aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes wenig Spielraum für grünordnerische Festsetzungen. Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes wird der Bauherr auf eine ausreichende Durchgrünung hingewiesen. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist aufgrund der vorgesehenen Tiefgarage aus Platzgründen kaum machbar. Allerdings eröffnen diese Art der Stellplätze Möglichkeiten zur Durchgrünung mittel Hecken und Sträucher.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn weitergeleitet. Änderungen ergeben sich keine, an der Planung wird festgehalten.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Im B-Plan ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorgesehen. Dies dürfte unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der technischen Regel schwierig werden. Außerdem liegt kein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit und den Grundwasserflurabstand vor.

Grundsätzlich ist bei allen Grundstücken, die keine reinen Wohngrundstücke sind, 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.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Da das Plangebiet und sein Umfeld bereits sehr dicht bebaut ist und dort eine entsprechende Entsorgung des Niederschlagswassers möglich war, wurde auf ein Bodengutachten im Wege der Bauleitplanung verzichtet. Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben. Änderungen ergeben sich keine, an der Planung wird festgehalten.

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.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet. Änderungen ergeben sich keine, an der Planung wird festgehalten.

Bauplanungsrechtliche Hinweise

- a) Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei der Darstellung und Festsetzung eines Kerngebietes seine Zweckbestimmung und Funktion als Standort für die Unterbringung **vorwiegend** von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu beachten ist. Städtebaulich tragender Grund muss daher die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen für solche Handelsbetriebe und zentraler Einrichtungen sein. Damit abgestimmt sein müssen auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die bebaubare Grundstücksfläche, damit die Zweckbestimmung des Kerngebiets erfüllt werden kann.

Im Fall der Überplanung vorhandener Orts- und Stadtteile können vorhandene Wohnnutzungen von besonderer Bedeutung sein. Eine vorhandene Wohnnutzung, und zwar durchgängig in dem Gebiet, einschließlich der neu hinzugeplanten Wohnnutzungen, kann regelmäßig gegen die Ausweisung eines Kerngebiets sprechen, in solchen Fällen käme eher die Ausweisung eines Mischgebiets ggfs. auch eines Wohngebiets in Betracht.

- b) Das Gebäude am Kirchhof 5 ist mit 12,26 schon ein Solitär in der Innenstadt, der die Umgebung deutlich überragt. Hier könnte (oder soll?) ein fünfgeschossiges Gebäude entstehen, das noch einmal gut 2 m höher ist.
- c) Für das MK 1 sind weitere Elemente der Stadtbildgestaltung denkbar, z.B. Mindesttraufhöhe, Firstrichtung etc.
- d) Überrascht hat mich die Aussage in 4.6 der Begründung, wonach das Löschwasser über Brunnen und Vorfluter zur Verfügung gestellt wird.
- e) Bei dem Gebäude Goethestraße 20 handelt es sich um ein Baudenkmal. In der Umgebung dürfen, gem. 8 NDSchG, Anlagen nicht errichtet werden, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen. Die Planungen sind mit der UDSchB abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

In Kerngebieten sind Wohnungen gemäß § 7 abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Diese Festsetzungen trifft der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen nach Nr. 1. Im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet soll hier verdichteter gebaut werden können, um den umliegenden urbanen Charakter zu wahren. Die Planung eines Mischgebietes ist planerisch schwer umsetzbar. Im vorliegenden Fall soll an der Goethestraße ein Geschäfts- und Wohnhaus entstehen und im rückwärtigen Bereich Wohngebäude. Diese Planungsabsichten entsprechen den umliegenden Bereichen sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Am städtebaulichen Ziel wird also festgehalten.

Die Stellungnahme bezieht sich vermutlich auf das Gebäude Am Kirchhof 4. Dieses wird hier als Bezugsfall gesehen. Allerdings wird das Gebäude im vorliegenden Plangebiet wesentlich kleiner im Umfang, da das Baufeld keine größere Planung zulässt. Im Unterschied zum Baukörper Kirchhof 4 wird die Möglichkeit eröffnet eine Tiefgarage unter dem Gebäude zu errichten, was positiv für die Gestaltung des Umfeldes ist. Die höhere Firshöhe lässt folglich ein dreigeschossiges Gebäude mit einem Staffelgeschoss zu und ist planerisch gewollt. Da sich das Gebäude im MK 2 im rückwärtigen Bereich befindet, ist eine Einsehbar-

keit kaum gegeben. Eine Einfügung in den umgebenden Stadtkörper ist gegeben. Die weitere Gestaltung des Gebäudes im MK 1 ist Gegenstand der Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan gibt hier einen städtebaulich sinnvollen Rahmen vor, der einen vertretbaren Planungsspielraum lässt.

Die Aussagen zur Bereitstellung des Löschwassers in der Begründung werden ergänzt. Die Aussagen zum Denkmalschutz betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes und werden zur Kenntnis genommen. Die Planung zielt mit seinen Festsetzungen im MK 1 auf eine stadtbildverträgliche Einfügung in den vorhandenen Bestand. Aufgrund des übrigen Bestandes ist eine Beeinträchtigung des angesprochenen Denkmals nicht erkennbar.

Änderungen ergeben sich keine, an der Planung wird festgehalten.

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:

Die Hinweise betreffen das weitere Verfahren und werden entsprechend beachtet. Sie werden zur Kenntnis genommen.

3. NABU vom 28.10.2015

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Daher nur ein paar kleine Anmerkungen:

Durch den Abriss von Gebäuden können Fledermausquartiere zerstört werden. Die lose Annahme, dass Fledermäuse aufgrund der intensiven nächtlichen Nutzung sowie des Verkehrslärms der Goethestraße im Planungsgebiet auszuschließen sind, ist unseres Erachtens nicht ausreichend. Es ist uns bekannt, dass Fledermäuse durchaus Quartiere an lärmbelasteten Orten nutzen, wie beispielsweise im Zentrum größerer Städte oder im Glockenturm einer Kirche. Ferner ist uns bekannt, dass sich in der Wallbergstraße, keine 300 Meter vom Planungsgebiet entfernt, ein Zwergfledermausquartier befindet.

Um eine Tötung von Fledermäusen auszuschließen, halten wir eine Begutachtung durch einen Fledermausexperten nicht nur beim Fällen von Bäumen, sondern auch vor dem Abriss von Gebäuden für notwendig.

Durch das Verschließen von Höhlungen an Bäumen könnten Fledermäuse und andere Tiere eingesperrt werden. Diese Maßnahme sollte, wenn unbedingt nötig, daher nur von einem Fledermausfachmann erfolgen.

Durch das Entfernen von Gehölzen im Planungsgebiet gehen potenzielle Brut- und Nahrungsflächen verloren. Sicherlich befinden sich in der näheren Umgebung noch verbleibende Gehölze auf denen Vögel, Säugetiere und Insekten ausweichen können. Im Fazit reduziert sich jedoch der Gehölzbestand durch diese und weitere Baumaßnahmen in Rotenburg. Es wäre daher wünschenswert, wenn im Planungsgebiet oder in der Nähe heimische Gehölze nachgepflanzt werden.

Ferner weisen wir darauf hin, dass durch den Bau von Gebäude- und Parkplatzflächen zusätzlich Boden versiegelt wird. Zum Schutz des Bodens wäre es wünschenswert, insbesondere Parkplatzflächen aus Boden schonenden Materialien wie Rasengittersteine oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die vorhandene Kastanie wurde zwischenzeitlich von einem Landschaftsgärtner begutachtet. Nach offensichtlicher Begutachtung sind keine Bruthöhlen oder vergleichbare Niststellen für seltene Arten an und in dem Baum vorhanden. Dabei wurde aber festgestellt, dass der Baum altersbedingt im Stamm ausgehöhlt und am Ende seiner Entwicklung ist. Aus Verkehrssicherungsgründen sollte der Baum beseitigt werden.

Über Ersatzpflanzungen von Bäumen wird im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes entschieden. Die Stellplätze werden vermutlich in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die weiteren Nebenflächen sollten versickerungsfähig hergestellt werden, da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück per Satzung vorgeschrieben ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn weitergegeben. Änderungen ergeben sich keine, an der Planung wird festgehalten.

4. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 23.11.2015

Gegen die Änderungen des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte vorliegen, können wir nicht beurteilen ob das Leitungsnetz für die veränderte Bebauung ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei der Neuplanung dieses Bereiches die Strom- und Wärmeversorgung im Rahmen einer so genannten Quartierslösung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) sichergestellt werden sollte. Dies bietet sich insbesondere aus energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei dieser Kompaktbauweise an und sollte aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen Berücksichtigung finden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.11.2015

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bei 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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

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

6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 02.12.2015

Der Geltungsbereich des Planvorhabens liegt im Stadtzentrum von Rotenburg. Er hat einen Abstand von ca. 410 m zum wesentlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg – Soltau sowie einen Abstand von ca. 375 m zum nordöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 215 Nienburg – Rotenburg.

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

Ziel und Zweck des Planvorhabens ist die Ausweisung eines Kerngebiets mit Änderung der textlichen Festsetzungen z.B. „Art und Umfang der baulichen Nutzung“.

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

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Schutzmaßnahmen gegen die vom Verkehr ausgehenden Immissionen der B 71 bzw. B 215 sind nicht erforderlich.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung