



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 10.08.2016

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 1 4 1 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	22.08.2016			
Verwaltungsausschuss	24.08.2016			

29. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und Bebauungsplan Nr. 108 - An der Rodau -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 1141/2011-2016).
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 29. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und den Bebauungsplan Nr. 108 - An der Rodau - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung:

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

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 31.05.2016
Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 01.06.2016
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 03.06.2016
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 15.06.2016
Kabel Deutschland GmbH vom 28.06.2016
LGLN, Katasteramt Rotenburg vom 04.07.2016
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 06.07.2016
Avacon AG vom 21.07.2016

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 02.06.2016

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg erhebliche Bedenken bestehen, da landwirtschaftliche Kulturlächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

In der Stadt Rotenburg besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Im Stadtgebiet Rotenburg kann der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes entlang der Visselhöveder Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Umweltprüfung nachgewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.06.2016

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 Ausbauentcheidung 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 notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und die Anregungen und Hinweise werden im Zuge der Planfolge beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig, an ihr wird festgehalten.

4. Niedersächsische Landesforsten vom 30.06.2016

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen folgende Bedenken:

Im Bereich der Straße An der Rodau: Beachtung des Waldabstandes an der Nordostecke des Plangebietes.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Planung wurde im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verändert. Der festgesetzte Bauraum des Entwurfs hält einen Abstand von 40 Meter zur Forstfläche weiter nordöstlich ein. Damit wird den Sicherheitsanforderungen einer entsprechenden Windwurfzone nachgekommen. Den Bedenken der Stellungnahme wird somit nachgekommen.

Der Entwurf wird wie beschrieben geändert, an der übrigen Planung wird festgehalten.

5. NABU Rotenburg vom 06.07.2016

Der NABU Rotenburg hat die Unterlagen zum o.g. Vorhaben erhalten und nach naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten geprüft.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Ausweisung unter Einbeziehung naturschutzfachlicher Aspekte erfolgt.

Der NABU hält einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für unbedingt notwendig. Wün-

schenswert wäre daher vorrangig den Bau von Mehrfamilienhäusern anstatt von Einfamilienhäusern zu fördern.

Ferner wäre es wünschenswert, wenn erforderliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erfolgen könnten und deshalb frühzeitig mit eingeplant werden.

Eine Möglichkeit wäre beispielsweise die Seitenstreifen der Planstraße mit heimischen Saatgut für eine artenreiche Blumenwiese einzusäen. Der Hersteller des Saatgutes sollte Regionozertifiziert sein, beispielsweise die Firma Rieger-Hofmann.

Begründung: Eine artenreiche Blumenwiese wirkt sich im Gegensatz zu herkömmlichen artenarmen Rasenmischungen, die meist im Straßenbau Verwendung finden, positiv auf das Nahrungsangebot von Insekten aus. Ferner wirkt sich eine entsprechende Mischung positiv auf das Erscheinungsbild der Siedlungsfläche aus und reduziert aufgrund der wenigen Mahdtermine den Arbeits- und Kostenaufwand für die Unterhaltung dieser Flächen.

Die Bepflanzung dieser Streifen mit Obstbäumen alter Sorten kann zu einer weiteren Bereicherung des Nahrungsangebotes für Insekten, einem positiven Erscheinungsbild durch den Jahreszeitlichen Wandel (Blühaspekt, leuchtende Früchte bis zum herbstlichen Farbwechsel der Blätter) sowie zu einer Belebung kulturhistorischer Aspekte (durch Verwendung alter Sorten) führen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB Teil der Vorschriften zum Umweltschutz und im Baugesetzbuch verankert. Die Stadt hat bei der Schaffung von Bauland aber auch die Nachfrage und konkreten Bauwünsche zu beachten. Die Stadtplanung steht hier einer großen Nachfrage von Parzellen für Eigenheime gegenüber. Im Ergebnis strebt die Verwaltung eine Nutzungsmischung an. Gleichwohl wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die vorgesehenen Grundstücke sind mit 500 bis 650 m² für hiesige Verhältnisse klein geschnitten und entsprechen einer Flächen sparender Bodenpolitik.

Der Umweltbericht bilanziert den Eingriff und zeigt den notwendigen Ausgleich auf. Soweit möglich werden Ausgleichsmaßnahmen im Baugebiet selbst realisiert. Die Planstraßen werden schmal gehalten und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut. Damit vermindert sich der Eingriff. Flächen für Seitenstreifen, die begrünt werden können, sind nicht vorgesehen. Dem Hinweis wird in der Planfolge nachgekommen, indem Bauminseln entsprechend eingegrünt werden.

Insgesamt wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und an der Planung unverändert festgehalten. Die Umsetzung betrifft die Planfolge.

6. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 06.07.2016

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Die nordöstliche Ecke des Plangebiets liegt nicht 50m vom nächsten Wald entfernt, wie auf S. 4 der vorläufigen Begründung ausgeführt wird, sondern nur 19 Meter, also max. 25 Meter von der Baugrenze. Hier sind Gefährdungen der Menschen durch den Wald (z.B. Windwurf) und umgekehrt nicht ausgeschlossen. Das zuständige Beratungsforstamt und ggf. das Forstamt der Landwirtschaftskammer ist zu beteiligen. Ggf. ist die Baugrenze auf 30m-35m Abstand zurückzunehmen. Außerdem sollten Nebenanlagen hier nicht in der nicht-überbaubaren Fläche zugelassen werden, um die Waldbrandgefahr zu minimieren.

Die Planung, ausgerechnet zum Landschaftsschutzgebiet/FFH-Gebiet/FFH-Lebensraumtyp/Wald eine dreigeschossige, besonders hohe Bebauung (über doppelt so hohe Wandhöhe als in anderen B-Plan-Bereichen!) für Hausgruppen und Geschossbau zuzulassen, ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst bedenklich. Ich bitte dringend, diese Aufteilung zu ändern und so zu staffeln, dass zum Landschaftsschutzgebiet/Wald die geringsten Höhen (eingeschossig) festgesetzt werden, so dass zur freien Landschaft hin ein sanfter Übergang entsteht. In Kap. 4.1 wird ausdrücklich als Entwicklungsziel genannt, das neue Wohngebiet in die umgebende Landschaft einzubinden, das misslingt m.E. mit der bisher gepl. Höhenstaffelung. Insgesamt halte ich eine dreigeschossige Bebauung im gesamten Plangebiet nicht für angemessen.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung von Mai 2012 hatte als Gegenstand bereits ein Plangebiet, das den B-Plänen „Stockforthsweg“ und dem jetzt geplanten Plan Nr. 108 zusammengenommen entspricht. Daher sind zusätzliche Aussagen zu diesem Punkt nicht notwendig, ich verweise auf meine Stellungnahme zum B-Plan „Stockforthsweg“. Ich weise allerdings darauf hin, dass es m.W. noch eine Ergänzung zur FFH-Verträglichkeitsuntersuchung gab, diese sollte ebenfalls Bestandteil der neuen Bauleitplanung sein. Der nur 19 Meter entfernte Wald (s.u.) stellt einen FFH-Lebensraumtyp dar (9190, WQT), der auch bereits im Landschaftsschutzgebiet liegt. Die Planung von Reihenhäusern bzw. 3stöckigen Mehrfamilienhäusern direkt neben dem Lebensraumtyp 9190 lag der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung allerdings nicht zugrunde, vergl. Abb. 2 mit dem damals vorliegenden Gestaltungsplan. Das dort verzeichnete großzügige Eckgrundstück hätte einen angemessenen Puffer zum Wald erlaubt. Auf die außerdem vorzusehenden Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung (Kap. 5, Spiegelstrich 2 – Kontrolle des Waldrandes auf Müll- und Gartenabfallablagerungen) weise ich speziell hin.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Planung wurde im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches verändert. Der festgesetzte Bauraum des Entwurfs hält einen Abstand von 40 Meter zur Forstfläche weiter nordöstlich ein. Damit wird den Sicherheitsanforderungen einer entsprechenden Windwurfzone nachgekommen. Den Bedenken der Stellungnahme wird somit nachgekommen.

Die Planung hat eine soziale Durchmischung von Neubaugebieten zum Ziel. Hierfür ist es notwendig, Einzel- und Doppelhäuser mit Hausgruppen (Reihenhäuser) und Geschosswohnungsbauten zu mischen. Die Situierung der dichteren Bauweise im Norden des Plangebietes erfolgte aus Immissionsschutzgründen und verkehrsplanerischen Gesichtspunkten. Die beiden möglichen Geschosswohnungsbauten wurden mittels der Festsetzung von Bauräumen im südlichen Bereich des nördlichen Grundstücks angesetzt. Zudem sieht der überarbeitete Entwurf nur noch eine 2 geschossige Bauweise mit Satteldach und einer definierten Firsthöhe vor.

Diese überarbeitete Planung wurde dem Büro Kaiser-ALW, die die Verträglichkeit der Planung im Mai 2012 mit dem vorhandenen FFH Gebiet feststellte, nochmals zur Begutachtung vorgelegt worden. Das überarbeitete Gutachten geht davon aus, dass die vorhandene Planung ebenfalls mit dem angrenzenden FFH Gebiet verträglich ist. Der Umweltbericht macht hierzu ebenfalls Ausführungen. Der Umweltbericht bilanziert den Eingriff und legt den notwendigen Ausgleich fest.

An der Planung wird daher grundsätzlich festgehalten. Der Plan wird im Bereich des Geschosswohnungsbaus, wie erläutert, geändert. Die weitergehenden Aussagen des Gutachtens zur FFH Verträglichkeit werden öffentlich ausgelegt.

3. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Anhand des vorliegenden Geruchsmissionsgutachtens vom 9. Juli 2013, erstellt vom Ingenieurbüro Oldenburg für die Aufstellung des B-Planes Stockforthsweg, ist ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte nach der GIRL eingehalten werden.

Anhand des vorliegenden Schalltechnischen Gutachten vom 08.08.2013, erstellt von

T&H Ingenieure GmbH für den B-Plan Stockforthsweg, ist ersichtlich, die Richtwerte für Gewerbe und Sport eingehalten werden.

Der Immissionsrichtwert für den Verkehrslärm wird teilweise überschritten. Es ist ein mindestens 5 m hoher Schallschutzwall zu errichten. Am Walldurchbruch sowie am östlichen Ende des Walles sind flankierende Schallschirme mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von 15 m zu errichten.

Weiterhin sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, wie in dem Gutachten gefordert.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Immissionsschutzbehörde teilt die Aussagen der vorgelegten Gutachten. Die hier getroffenen Aussagen werden Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Am Walldurchbruch wird ein flankierender Schallschirm im Plan ergänzt. Der Stellungnahme wird damit entsprochen. Änderungen des Plans ergeben sich keine. An der Planung wird festgehalten.

4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das erwähnte Versickerungsbecken für unbelastetes Niederschlagswasser ist nur für das Baugebiet Stockforthsweg bemessen und genehmigt. In einem Änderungsantrag müsste nachgewiesen werden, dass es durch Erweiterung auch für das neue, angrenzende Baugebiet ausreicht. Ein solcher Antrag liegt dem Landkreis Rotenburg (Wümme) bisher nicht vor. Eine abschließende wasserwirtschaftliche Stellungnahme ist daher nicht möglich.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Aussagen der Stellungnahme betreffen die nachfolgende Ausführung des Plans. Das Bodengutachten, das bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“ erstellt wurde, lässt auf geeignete Bodenverhältnisse zur Versickerung von Niederschlagswasser schließen. Das Gutachten wird Teil der öffentlichen Auslegung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plans ergeben sich keine. An der Planung wird festgehalten.

5. Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

5.1 Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb Änderungsgebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg(Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg(Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen

5.2 Aus abfallwirtschaftlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Die Zufahrt zum gesamten Baugebiet ist offensichtlich nur über die Straße An der Rodau geplant. Es ist zu prüfen, ob der entsprechende Einmündungsbereich für Lastkraftwagen ausreichend dimensioniert ist.

Die Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten können von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden. In den Einmündungsbereichen sind daher Stellflächen für Abfallbehälter vorzusehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Aussagen der Stellungnahme betreffen die nachfolgende Ausführung des Plans. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plans ergeben sich keine. An der Planung wird festgehalten.

7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden vom 07.07.2016

Der Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben liegt im östlichen Außenbereich der Stadt Rotenburg (Wümme). Er grenzt in Abschnitt 10 von Station 1.324 bis Station 1.504 an den nordöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 440 Rotenburg - Dorfmark.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt über die Stadtstraße „Stockforthsweg“ mit Anbindung in Abschnitt 10 bei Station 1.134 an die Nordostseite der B 440 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg.

Der v. g. Knotenpunkt B 440 „Visselhöveder Straße“/Stadtstraße „Stockforthsweg“ wird vor Baubeginn im Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben mit einem Linksabbiegestreifen verkehrsgerecht ausgebaut, sämtliche Kosten hierfür gehen zu Lasten der Stadt.

Ein Sicherheitsaudit sowie die Aufstellung einer Vereinbarung sind bzw. werden durchgeführt.

Ziel und Zweck der o. g. Planvorhaben ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand von 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
3. Die Herstellung des geplanten Lärmschutzwalls in der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße bedarf gem. § 9 (8) FStrG der Ausnahme vom Bauverbot, die hiermit seitens der Straßenbauverwaltung unter folgenden Auflagen und Bedingungen zugesagt wird:

Die Stadt Rotenburg (Wümme) trägt alle Kosten für einen ggf. erforderlichen Rückbau des Lärmschutzwalles, der Freimachung des Baugeländes sowie die Anpassung der Anlagen in diesem Bereich, wenn z. B. die Straßenbauverwaltung die Flächen für den Ausbau bzw. für die Erweiterung der Bundesstraße 440 etc. benötigt.

4. Die Aufschüttung des geplanten Lärmschutzwalles entlang der Bundesstraße ist vor Bauausführung mit der hiesigen Straßenbauverwaltung unter Vorlage detaillierter Planunterlagen einvernehmlich abzustimmen. Der Abstand des Wallfußes zur Stammkante der sich in diesem Bereich befindlichen Bäume sollte 2,5 m nicht unterschreiten um Schäden an den Bäumen zu vermeiden.
5. Bei der Planung des Lärmschutzwalles sind insbesondere die Anforderungen der RPS „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ im gesamten Planungsbereich zu berücksichtigen.
6. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

7. Neuanpflanzungen entlang des Bundesstraßengeländes sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung - Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 04231/9239-127 - abzustimmen.

8. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) -Untere Verkehrsbehörde- und die Polizeiinspektion Rotenburg (Wümme) erhalten je eine Durchschrift zur Kenntnis.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

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

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Auf die Bauverbotszone unter Nr. 1 der Stellungnahme wird im hingewiesen. Die übrigen Aussagen der Stellungnahme betreffen die nachfolgende Ausführung des Plans. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plans ergeben sich keine. An der Planung wird festgehalten.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

8. Verschiedene Grundstückseigentümer Stockforthsweg I vom 27.06.2016

Wir richten uns gegen den im Stockforthsweg 2 geplanten Geschosswohnungsbau, aus folgenden Gründen:

- A) Die von der Stadt Rotenburg angepriesene und verkaufte „Idylle“, ist mit dem Blick auf ein Hochhaus und dem zu erwartenden Verkehr – nicht mehr gewährleistet
- B) Durch Geschosswohnungsbau wird die Privatsphäre im eigenen Garten/Grundstück stark eingeschränkt
- C) Massiver Preisverfall! Besonders bei den teuren Grundstücken im Eisvogelweg
- D) Starke zusätzliche Verkehrsbelastung – gerade im Hinblick auf einzige Zufahrtstraße „An der Rodau“
- E) Durch erhöhte Verkehrsbelastung ergibt sich eine deutliche Erhöhung des Gefahrenpotentials für unsere KINDER und alle Anwohner
- F) Geschosswohnungsbau passen nicht zur übrigen Bauweise im Baugebiet
- G) Käufer der Grundstücke im Stockforthsweg 1 wurden vom Verkäufer (Stadt Rotenburg) getäuscht – da die zu erwartende Bebauung im Stockforthsweg 2 genau wie im Fischotterweg, Libellenweg und Eisvogelweg erfolgen soll.

Angefügt ist eine Unterschriftenliste mit 28 Gegnern.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Anlieger des Baugebietes „Am Stockforthsweg“ nimmt Bezug zum geplanten Geschosswohnungsbau, der im WA 1 vorgesehen ist. Hierfür war ursprünglich eine Fläche von ca. 4.000 m² vorgesehen. Der Plan setzte einen Bauraum für Gebäude mit 9,50 Meter Wandhöhe und einem flach geneigten Dach mit maximal 5 ° Dachneigung fest. Der überarbeitete Plan sieht im Entwurf aktuell eine Fläche von ca. 3.500 m² für Geschosswohnungsbauten vor und setzt hierfür 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 7,00 Meter, einem Satteldach und einer Firsthöhe von 12,50 Meter fest. Die Festsetzungen nehmen Bezug zum sozialen Wohnungsbau in Hemphöfen 2 a. Der Bauraum wurde nach Süden verschoben, um einen möglichst großen Abstand zum FFH Gebiet und zur bestehenden Bebauung am Eisvogelweg zu gewährleisten.

Die möglichen Baukörper passen sich mit ihren Festsetzungen in die umgebende Bebauung ein. Die auftretenden Verkehre können durch die vorgesehenen Straßen leistungsfähig und mit einer sehr guten Qualität abgewickelt werden. Die Geschosswohnungen sind so ausgerichtet, dass die Blickbeziehungen nach Süden und Osten orientiert sind. Die bestehende Siedlung im Westen ist nicht betroffen und die zukünftigen Gebäude im Norden werden durch die vorhande-

ne Baumreihe, möglichen Garagen oder Carports sowie aufgrund der Abstände von mindestens 40 Metern zu den Gebäuden selbst geschützt. Das Bebauungskonzept insgesamt entspricht der Bebauung im ersten Bauabschnitt, wo ebenfalls Geschosswohnungen realisiert wurden. Im Ergebnis lässt die Planung, aufgrund der hier getroffenen Festsetzungen, keine über das normale Maß hinausgehende Art an Einschränkungen erwarten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plan wird, wie beschrieben, geändert. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

9. Carolin Muschter aus Worth vom 06.07.2016

Ich möchte hiermit meine Einwände gegen den oben genannten Flächennutzungsplan Nr. 29 An der Rodau, erheben.

1. die Stadt Rotenburg muss ein neues FFH Gutachten beauftragen. Die der Auslegung beige-fügten Ausführungen zur FFH Vorprüfung von 2012 sind für die hier vorgesehene Flächennutzungsplan-Änderungen nicht mehr verwendbar, da diese Vorprüfung 2012 von einer wesentlichen niedrigeren Bebauung des gesamten Gebietes ausgegangen ist.

Die Stadt Rotenburg hatte in der 2012 beauftragen Studie nur eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Geschossflächenzahl der Einfamilienhäuser war wesentlich niedriger angegeben und die zu bebauenden Flächen waren wesentlich geringer angesetzt.

Im Ergebnis muss die Stadt hier für diese, dem ursprünglichen Plan nicht im geringsten mehr entsprechende angestrebte Bebauung, eine neue, den geplanten Bebauungen und damit wesentlich höheren Belastungen für das FFH Gebiet Nr. 38 entsprechende, FFH Verträglichkeits-Prüfung erstellen lassen.

Zudem ist die damalige FFH Verträglichkeitsprüfung im Jahr 2012 auch von einer weitaus geringeren Bebauung des Stockforthswegs im ersten Bauabschnitt ausgegangen. die Stadt versucht hier im Nachgang mit immer weiteren Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans die strikten Vorgaben des europäischen Schutzgebietes zu unterlaufen.

2. die Stadt Rotenburg muss eine neue Verkehrsaufkommens Prüfung durchführen Die Verkehrsbelastung im Stockforthswegs ist mit den zahlreichen nachträglichen Änderungen im ersten Bauabschnitt bereits jetzt wesentlich größer als im ursprünglichen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan dargelegt. Schon an den bisher fertig gestellten Mehrfamilienhäusern gegenüber der Tierklinik lässt sich eine sehr viel höhere Fahrzeugdichte ablesen, als im ursprünglichen Planungsverfahren zugrunde gelegt wurde.

Durch eine jetzt wesentliche höher angestrebte Einwohnerzahl als die ursprünglichen gedachten 100 Einfamilienhäuser haben die dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan von 2012/13 zugrundeliegenden Geräuschgutachten, Geruchsgutachten und FFH Vorprüfung in der jetzigen Planung keinen Bestand mehr und müssen nachgebessert werden. Ausschnitt FFH Vorprüfung von 2012:



3. in der öffentlichen Auslegung fehlt das Verkehrs- Gutachten. Dies ist mit auszulegen. Die Auslegung ist daher fehlerhaft und muss wiederholt werden.

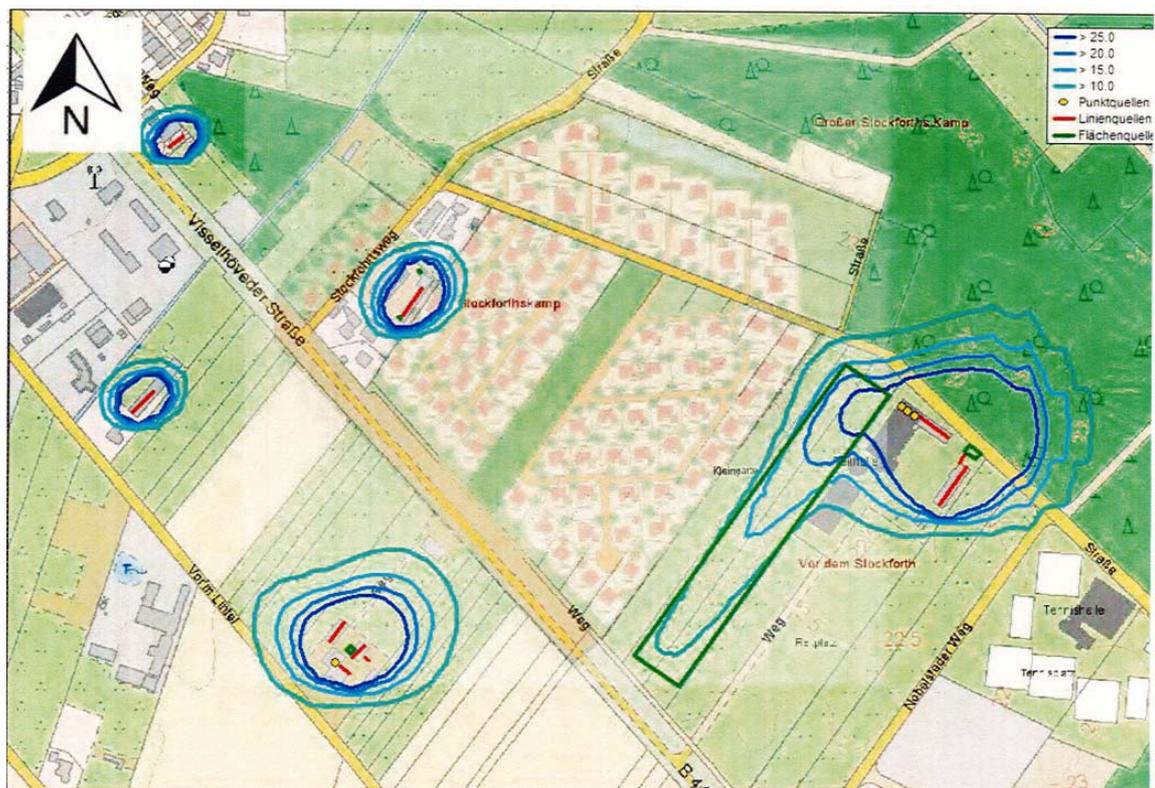
4. Der Flächennutzungsplan spricht von einer Straße an der Rodau, die es nicht gibt. Zudem fehlt die Festsetzung, dass am östlichen Ende des Flächennutzungsplan und des Baugebietes nach Nordosten, die Straße am Stockforthsweg durch eine bauliche Maßnahme den Verkehr in Richtung Nobelstädter Weg abschneidet, damit eine Gefahr durch starken Autoverkehr für das hier unmittelbar an die Straße angrenzende FFH Gebiet Nr. 38 unterbunden wird.

5. In den Erläuterungen ist zu lesen, dass das Planungsgebiet jederzeit nach Osten zu erweitern sei. Das bedeutet für den Reitclub Rotenburg, der Bestandsschutz hat, eine Bedrohung seiner Existenz. Ebenso wird der Tennisclub in seinem Bestand bedroht. Diese Feststellung ist daher rechtswidrig und muss aus den Erläuterungen gestrichen werden. Ausschnitt aus der Erläuterung des Flächennutzungsplan 2016:

Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass es grundsätzlich nach Osten erweitert werden kann. Die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO i.V.m. den Richtzahlen für den Einstellplatz ausreichend geregelt. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen oder Carports mindestens 3 Meter betragen muss und je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen zu sichern und ein Gartenstadtähnliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, das überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist.

Die weiterführende Anbindung der Straße An der Rodau zum Stockforthsweg erfolgt über die Visselhöveder Straße (B 440). Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ist eine entsprechende verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebiets „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B 440) in der Stadt Rotenburg in Auftrag gegeben worden. Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen ohne Signalregelung leistungsfähig und mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Der Ausbau der Anbindung des bestehenden Wohngebietes Am Stockforthsweg wird noch im Jahr 2016 begonnen werden und ist auch für das aktuelle Plangebiet ausreichend.

6. Die Baugrenze zum Reitclub Rotenburg ist so bemessen, dass nach dem Geruchsgutachten von 2013 eine Geruchsbelästigung der Mehrfamilienhäuser nördlichen Bereich nicht auszuschließen ist. Die Baugrenze muss wesentlich nach Westen verschoben werden. Ausschnitt Geruchsgutachten 2013:



Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.) Die überarbeitete Planung wurde dem Büro Kaiser-ALW, die die Verträglichkeit der Planung im Mai 2012 mit dem vorhandenen FFH Gebiet feststellte, nochmals zur Begutachtung vorgelegt worden. Das überarbeitete Gutachten geht davon aus, dass die vorhandene Planung ebenfalls mit dem angrenzenden FFH Gebiet verträglich ist. Der Umweltbericht macht hierzu ebenfalls Ausführungen. Der Umweltbericht bilanziert den Eingriff und legt den notwendigen Ausgleich fest. Ebenfalls wurden die Änderungen im ersten Bauabschnitt im Jahr 2014 bewertet und ihre Verträglichkeit gutachterlich festgestellt. Die gutachterliche Stellungnahme zur aktuellen Planung wird öffentlich ausgelegt.

Zu 2.) Die verkehrstechnische Untersuchung von Februar 2014 geht von ca. 100 Einfamilienhäusern aus und zusätzlich täglich 200 Fahrbewegungen zur Tierklinik. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der auftretende Verkehr leistungsgerecht und in höchster Qualität über den Knotenpunkt B 440/Stockforthsweg abgewickelt werden kann. Die Straßenbaubehörden sahen im frühzeitigen Verfahren keinen Bedarf einer Nachbegutachtung. Aufgrund der großzügigen Zugrundelegung der Fahrten zur Tierklinik, die zukünftig nicht mehr in dem Maße auftreten und der prognostizierten guten Qualitätsstandards kann auf eine Aktualisierung verzichtet werden. Aus formellen Gründen wird von der Verwaltung vorgeschlagen, dass vorhandene Gutachten redaktionell zu aktualisieren und auszulegen.

Die vorhandenen Immissions- und Geruchsgutachten sind weiterhin aktuell, da sie unabhängig vom Maß der baulichen Dichte im Plangebiet erstellt wurden und sind ebenfalls nicht zu aktualisieren.

Zu 3.) Aufgrund der Stellungnahme wird das Gutachten aktualisiert Teil der öffentlichen Auslegung. Die Behauptung einer fehlerhaften frühzeitigen Auslegung trifft jedoch nicht zu und wird zurückgewiesen.

Zu 4.) Die Straße an der Rodau verbindet den Stockforthsweg und den Nobelstädter Weg. Die Straße wird im Straßenverzeichnis geführt und mehrere Hausnummern wurden der Straße zugeordnet. Bauliche Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs sind in der Planfolge umzusetzen und nicht Teil der hier vorliegenden Planung. Hier sind verkehrliche Anordnungen im Zuge der Erschließung zu treffen und umzusetzen als Folge dieser Bauleitplanung.

Zu 5.) Stadtplanung ist eine langfristige Aufgabe. Ein Baugebiet soll daher nie abschließend geplant werden, sondern immer Raum lassen für zukünftige Erweiterungen. Dies wurde in Rotenburg jahrzehntelang an vielen Stellen praktiziert und hat sich immer wieder bewährt. Der Bestandsschutz des Reitclubs wird durch ein solches Vorgehen in keiner Weise in Frage gestellt.

Zu 6.) Das Geruchsgutachten errechnet die Einhaltung der bestehenden Grenzwerte der GIRL, wie der Planausschnitt der Stellungnahme auch zeigt. Eine Änderung der Planung ist daher nicht notwendig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plans ergeben sich keine. An der Planung wird festgehalten. Die verkehrstechnische Untersuchung wird aktualisiert und, ebenso wie die gutachterliche Stellungnahme zur FFH Verträglichkeit, öffentlich ausgelegt.

10. Reitclub Rotenburg e.V. vom 12.07.2016

Der Reitclub möchte zu den geplanten Bebauungen im Baugebiet „An der Rodau“ Stellung nehmen und auf mögliche Probleme hinweisen.

Geplante Mehrgeschosswohneinheit:

Der Reitclub sieht die geplante Mehrgeschosswohneinheit als nicht wünschenswert an, möchte sich aber ansonsten aus der politischen Diskussion um dieses Objekt heraushalten. Allerdings wollen wir hinsichtlich der Platzierung dieses Objektes unsere Bedenken gegen die Planung aussprechen. Diese sieht eine Platzierung in unmittelbarer Nähe unserer Lagerstätten für Stroh

und Heu und des großen Winterpaddocks (Sand) vor. Die Raufutterlagerstätten könnten von Kindern als Spielstätte angesehen werden, was ein erhebliches Unfallrisiko darstellen würde. Des Weiteren besteht hier ein erhöhtes Brandrisiko (Zigaretten, zündeln etc.). Die oberen Geschosse wären zudem einer erhöhten Staubbelastung in trockenen Sommern ausgesetzt. Bei unteren Geschossen wird dies durch die Schrebergärten und einer möglichen Begrünung abgefangen. Wir empfehlen daher eine Platzierung der Mehrgeschosseinheit an der Bundesstraße.

Wegsperre:

Wir bitten dringlichst um baldige (vor Baubeginn im neuen Bauabschnitt) Einrichtung einer Wegsperre zwischen dem neuen Baugebiet und dem Gelände des Reitclubs. Der zunehmende Verkehr stellt ein erhebliches Unfallrisiko für die Reiter und Reiterinnen dar, da insbesondere die vielen Kinder und Jugendlichen nicht in der Lage sind, vorausschauend evtl. Gefahren durch den „neuen“ Verkehr einzuschätzen.

Einzäunung:

Um Gefährdungen von vorneherein auszuschließen, bitten wir um eine Einzäunung des Bereichs an der Waldseite (Grundstücke großteils im Stadtbesitz). Pferde sind gutmütige Tiere, aber es sind halt Tiere, die bei nicht sachgemäßer Behandlung schwere Verletzungen zufügen können. Die nun direkte Angrenzung an ein Wohngebiet mit vielen Kindern macht ein Umdenken erforderlich.

Grundsätzlich sehen wir in dem neuen Wohngebiet auch die Chance neue Reitsportbegeisterte zu gewinnen und gerade auch die Kinder sollen gerne bei uns an den Reitsport und die Pferde herangeführt werden. Dies sollte allerdings begleitet geschehen. Unser Angebot wird zunehmend in diese Richtung erweitert.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlagen des Reitclubs sind unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend zu sichern, so dass Unfälle oder Brände vermieden werden. Die Geschosswohnungen halten einen ausreichenden Abstand von über 30 Meter zum Pachtgrundstück des Reitclubs ein. Eine Staubbelastung ist unabhängig der vorliegenden Planung zum Wohle der angrenzenden Gärten zu minimieren. Ein alternativer Standort für die Geschosswohnungen an der Bundesstraße wurde geprüft und aus Immissionsschutzgründen sowie aus verkehrsplanerischen Erwägungen verworfen.

Bauliche Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs sowie Einfriedungen sind in der Planfolge umzusetzen und nicht Teil der hier vorliegenden Planung.

Insgesamt wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und an der Planung unverändert festgehalten. Die Umsetzung betrifft die Planfolge.

Anträge der Verwaltung

Die Verwaltung beantragt folgende Änderungen in den Entwurf aufzunehmen:

- Verlegung der Erschließungsstraße im nördlichen Bereich nach Osten,
- Entfall der Festsetzung des Gebäudetyps im WA 1 und WA 2,
- Verringerung des Bauraumes im WA 1,
- Festsetzung eines Satteldaches, einer Wand- und Firshöhe im WA 1,
- Verringerung der Grundflächenzahl auf 0,3 in Teilen des WA 3,
- Unterbrechung des Lärmschutzwalles entlang der B 440,
- Festsetzung eines Spielplatzes im Südwesten des Geltungsbereichs

Begründung der Änderungen:

Die Erschließung wurde aufgrund der Planung für die Schmutzwasserkanalisation überarbeitet. Die Bereiche WA 1 und WA 2 sollen flexibel bebaubar sein. Die Geschosswohnungen im WA 1 sollen mit Hilfe der getroffenen Festsetzungen städtebaulich verträglich integriert werden. Weiterhin soll mit der Verschiebung des Bauraumes nach Süden ein ausreichender Abstand zu den bestehenden Forstflächen eingehalten werden. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist ausreichend, um einen sparenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Der Kleingartenverein möchte weiterhin von der Bundesstraße zufahren und den Bereich zwischen den Gärten und

der B 440 als Parkplatz nutzen. Demzufolge kann das kleine nicht bebaubare Grundstück als Spielplatz genutzt werden und als Parkplatz entfallen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Entwurf Flächennutzungsplan
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Entwurf Begründung