Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 17.11.2016**

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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	06.12.2016			
Verwaltungsausschuss	07.12.2016			
Rat	20.12.2016			

Bebauungsplan Nr. 55B I - Glockengießerstraße Ost - 5. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0004/2016-2021).

2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 55B I – Glockengießerstraße Ost – 5 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. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 07.09.2016
LGLN RD Otterndorf - Katasteramt Rotenburg vom 07.09.2016
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 14.09.2016
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 19.09.2016
Avacon AG vom 03.11.2016

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 05.10.2016

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Ich verweise vollumfänglich auf meine Stellungnahme zur 4. Änderung.

Inzwischen sind von 18 im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten 18 Bäumen nochmals 6 Stück, also 33% des Restbestandes, bereits entfernt worden (vor der nötigen Befreiung durch den Landkreis), und 2 weitere sind nicht mehr zum Erhalt festgesetzt. Insgesamt werden also in der 5. Änderung 44% weniger Bäume festgesetzt als in der 4. Änderung. Von einem Erhalt an ortsbildprägendem Baumbestand (s. Begründung S. 8) kann also kaum die Rede sein.

Wie in der Befreiung festgesetzt bitte ich mir den Freiflächengestaltungsplan des Änderungsbereiches vorzulegen bzw. um Nachweis, wo sonst im Stadtgebiet von Rotenburg die Ersatzpflanzung erfolgen soll (s. S. 13 der Begründung).

Abwägung der Stellungnahme

Die Begründung wird dahingehend redaktionell ergänzt, dass das Stadt- und Ortsbild im Bereich der Glockengießerstraße durch den vorhandenen Bestand sowie durch Anpflanzungsmaßnahmen weiterhin durchgrünt.

Der Nachweis über die Ersatzpflanzungen erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren, wenn feststeht, wie viel Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes und außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

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 der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Die Änderung soll wiederum im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB erfolgen. Zwingende Tatbestandvoraussetzung für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 BauGB ist nach wie, 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 gem. §13 a BauGB in unmittelbarer Nachbarschaft, kann ich nur dringend empfehlen, erneut zu prüfen, ob hier nicht weitere Ausführungen mehr Rechtssicherheit vermitteln würden.

Abwägung der Stellungnahme

In der unmittelbaren Nachbarschaft der Bebauungsplanänderung ist in den letzten Jahren nur der Bebauungsplan Nr. 101 „Zwischen Große Str. und Glockengießerstr. östlich Nödenstr.“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden, der einen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang erkennen lässt. Dieser grenzt westlich an die Bebauungsplanänderung an und hat eine Gesamtfläche von ca. 15.600 m², die überbauba-

re Fläche der darin festgesetzten Kerngebiete beträgt ca. 11.400 m². Im Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche der Bebauungsplanänderung von ca. 4.800 m² beträgt die überbaubare Fläche in beiden Planungen zusammengenommen ca. 16.200 m² und liegt somit unter 20.000 m².
Die überbaubare Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße - Ost“ aus dem Jahre 2015 wird nicht hinzugezählt, da der Geltungsbereich komplett von der aktuellen Bebauungsplanänderung überplant wird und die Grundflächenzahl identisch bleibt. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist damit gegeben.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

Vorbeugender Immissionsschutz

Anhand der vorliegenden Unterlagen kann hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Stellungnahme erstellt werden.

Der vorhandene Gewerbe- und Verkehrslärm ist zu berücksichtigen und durch ein Schalltechnisches Gutachten zu belegen.

Zum vorbeugenden Immissionsschutz verweise zunächst auf § 50 BImSchG. Hiernach sind in der städtebaulichen Planung die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Vom Trennungsgrundsatz sind Ausnahmen zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass auf die projektierte Nutzung nur unerhebliche Immissionen einwirken und im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen.

Ausweislich der Begründung zum B-Plan werden Überschreitungen der „Grenzwerte“ des zumutbaren Lärms erwartet, bzw. nicht ausgeschlossen, die Problemlösung aber auf die Baugenehmigungsebene abgeschichtet.
M.E. fehlen hier Aussagen zum Trennungsgebot und den besonderen städtebaulichen Gründen für eine Ausnahme.
Ferner wird lediglich ganz allgemein auf die Möglichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen hingewiesen. In diesem Zusammenhang möchte ich erneut auf das Gebot der (planerischen) Konfliktbewältigung hinweisen. Auch in diesem konkreten Fall sind die aufgeworfenen Immissionskonflikte (Gewerbelärm und Verkehrslärm) durch die Planung selbst zu lösen. Ausgehend von der Funktion des Abwägungsgebots, unter maßgeblicher Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist ein Interessenausgleich herbeizuführen. In diesem Sinne sollen „soweit wie möglich“ nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Demzufolge ist mit den Mitteln der Bauleitplanung (textliche und zeichnerische Festsetzungen) zunächst einmal eine Problemlösung anzustreben. Alle erkannten Konflikte sind auch schon auf Ebene des Bebauungsplanes einer grundsätzlichen Klärung zuzuführen. Die Verlagerung auf die Baugenehmigungsebene ist möglich, aber auch nur dann, wenn der erwartete Konflikt schon weitestgehend auf der Bebauungsplanebene gelöst wurde und lediglich die Details noch zu klären wären. Entsprechende Ausführungen sollten aus Gründen der Rechtssicherheit vervollständigt werden.

Abwägung der Stellungnahme

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Zwischen Große Str. und Glockengießerstr. östlich Nödenstr.“ und die damit einhergehende Realisierung des REWE-Marktes zeigten damals, dass die Richtwerte für den Gewerbelärm an den naheliegenden Wohngebäuden eingehalten werden konnten. Daher wurde im Vorwege auf eine erneute Betrachtung verzichtet, da sich die Immissionsorte (Baugrenze) der aktuellen Planung in einem vergleichbaren Abstand befinden. Zur Rechtssicherheit wurde in der Zwischenzeit

ein Gutachten erstellt, das belegt, dass die anzunehmenden Richtwerte für das ausgewiesene Kerngebiet unterschritten werden. Somit ergeben sich mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf den Gewerbelärm.
Für den Verkehrslärm wurden entlang der Glockengießer Straße Überschreitungen festgestellt, wie Sie im gesamten Stadtgebiet entlang der Bundesstraßen zu erwarten sind. Die Schutzbedürftigkeit des Verkehrslärms hängt jedoch von der zukünftigen Nutzung der zu realisierenden baulichen Anlagen ab. Durch einfache passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude können die Richtwerte eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen und mögliche Schutzmaßnahmen aufgezeigt.

Die Begründung wird redaktionell hinsichtlich des Immissionsschutzes ergänzt. Ein Hinweis zum Gutachten wird in die Planzeichnung aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich dadurch jedoch nicht.

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.

Abwägung der Stellungnahme

Es wurde bereits ein entsprechender Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. Die Anregung ist berücksichtigt.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

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 dazugehörenden Begründung an den Landkreis, 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.

Abwägung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 20.09.2016

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

Ähnlich wie zum Zeitpunkt der letzten Stellungnahme (aus 2015) stehen uns derzeit keine Daten bezüglich der benötigten Anschlusswerte Strom, Gas und Wasser zur Verfügung, daher können wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch 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.

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

Abwägung der Stellungnahme

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

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.09.2016

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:

Zum Bebauungsplan Nr. 55B I haben wir bereits mit Schreiben vom 14.09.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Stellungnahme vom 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 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.

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.

Abwägung der Stellungnahme

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

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 21.09.2016

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.08.2016.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15 90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

6. Industrie- und Handelskammer Stade vom 22.09.2016

wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße Ost" die Gebäudehöhen sowie die Bauvorschriften der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I „Glockengießerstraße-Ost" zu ändern. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit Angeboten des gehobenen Bedarfs, durch Festsetzung eines Kerngebietes (MK) zu schaffen. Zudem sollen durch eine Innenverdichtung zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohnungen entwickelt werden. Da die Festsetzungen der 4. Änderung nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes nötig, der nach § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Als Träger öffentlicher Belange vertritt die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum das wirtschaftliche Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden.

Zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Das Planänderungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Rotenburg, zwischen der Glockengießerstraße und der Großen Straße und ist circa 0,64 ha groß. Aufgrund der zentralen Lage handelt es sich nach § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Entlang der Großen Straße, die die Funktion einer Fußgängerzone ausübt, ist das Planänderungsgebiet bereits bebaut. Im Erdgeschoss der bestehenden Gebäude befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandels-betriebe, im Obergeschoss Wohnnutzungen. Auch auf den

benachbarten Flächen entlang der Großen Straße erstreckt sich Bebauung mit Einzelhandelsgeschäften und Wohnnutzungen. An das Planänderungsgebiet grenzen westlich ein Lebensmittelvollsortimenter und Büroräume für die Rotenburger Kreiszeitung sowie gemischte bauliche Nutzungen. Östlich befinden sich Stellplätze, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen.
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) stellt im Planänderungsgebiet primär gemischte Bauflächen und an der Glockengießerstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dar. Die vorgesehene Festsetzung eines Kerngebietes steht im Bereich der Grünfläche im Widerspruch mit den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund muss nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Wir begrüßen, dass die Rotenburger Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden soll. Innerhalb der Begründung zur o.g. Planung werden die relevanten Inhalte des RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg zutreffend wiedergegeben. Als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bzw. Arbeitsstätten bestehen gegen eine bedarfsorientierte Ausweisung von Wohn- und Gewerbenutzungsflächen im Mittelzentrum Rotenburg keine grundsätzlichen Bedenken. Die Glockengießerstraße wird im RROP von 2005 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Dies gilt ebenso für den RROP-Entwurf von 2015. Das Verkehrsaufkommen könnte sich durch die zusätzliche Wohnbebauung, aber auch durch die Anwesenheit der künftigen Gewerbebetriebe erhöhen. Die Wirtschaft ist jedoch auf ein leistungsfähiges Verkehrsnetz angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, diesen Aspekt bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Zudem möchten wir anmerken, dass eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die von Gewerbebetrieben verursachten Emissionen, nicht zu Lasten der Gewerbetreibenden erfolgen sollten, gerade weil eine Wohnnutzung in unmittelbarer Umgebung stattfindet.

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der rechtskräftigen Planausfertigung zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren. Zudem bitten wir uni Mitteilung der Abwägungsentscheidung.

Abwägung der Stellungnahme

Der Großteil der Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Der wirksame Flächennutzugsplan ist bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 55 B I angepasst worden und stellt auf gesamter Fläche ein Kerngebiet dar. Ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die von Gewerbebetrieben verursachten Emissionen entstehen nicht zu Lasten der Gewerbetreibenden. Die vorhandenen Emissionen werden an den Immissionsorten des Kerngebietes eingehalten, sodass sich keine Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen der Umgebung des Planänderungsgebietes ergeben. Die Planzeichnung bleibt unberührt.

7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden vom 30.09.2016

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt im Stadtzentrum von Rotenburg.
Er hat einen Abstand von ca. 320 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 geplanten „Kerngebiets" erfolgt über das untergeordnete städtische Straßennetz der Stadt Rotenburg.
Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist im Wesentlichen eine Änderung der Textlichen Festsetzungen.

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.

Abwägung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Schutzmaßnahmen gegen die vom Verkehr auf der Bundesstraße 215 ausgehenden Emissionen erfolgen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

8. Andrea Heessel vom 01.10.2016

Als wir am 26.09.16 bei der Besprechung im Rathaus getagt haben, wurde angeregt Vorschläge oder Bedenken zu äußern. Das möchte ich hiermit tun.
Meiner Ansicht nach ist die geplante Bebauung zu kompakt, zu groß(Viergeschossig ist zu hoch) und zu massiv flächig.
Auch belebt ein Altenheim nicht wirklich die INNENSTADT und schon gar nicht die Kaufkraft in den Geschäften.
Ich verweise auf die Einreichung von Jens Brockmann, die Sie in den nächsten Tagen schriftlich erhalten. Ich stehe hinten den Äußerungen und Bedenken, die in seinem Schreiben im Einzelnen aufgeführt sind und sehe von einer nochmaligen Ausführung hier ab.
Ich habe das so mit Herrn Brockmann abgesprochen. Ich möchte Sie deshalb bitten, mein Schreiben zu seinen Anlagen zu nehmen.

Abwägung der Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu Nr. 9 (Familie Brockmann v. 06.10.2016).

Die festgesetzten maximal zulässigen 3 Vollgeschosse sollen im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl von 0,8 eine effektive Verdichtung der Nutzungen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglichen. Mit der baulichen Verdichtung im Ortskern können Flächen im Außenbereich verschont bleiben. In Anbetracht der Innenstadtlage sind 3 Vollgeschosse, insbesondere in Kerngebieten, städtebaulich vertretbar und im Hinblick auf die teilweise schmale Form des Planänderungsgebietes erwünscht, um die verfügbaren Flächen effektiv zu nutzen. Zudem befinden sich in der Kernstadt zahlreiche weitere 3-4-geschossige Bauten, sodass der B-Plan in diesem Bereich keine Ausnahme darstellt. Im Bereich der Glockengießerstraße sind Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um die Höhe der künftigen Bebauung zu begrenzen und an die vorhandenen Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.

Im Vergleich zur vorhandenen Brache wird durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit anvisierte Ansiedlung eines Seniorenwohnheims die Innenstadt belebt. Des Weiteren hat nicht jede städtebauliche Planung im Innenstadtbereich auch zwingend die Vorgabe, die Kaufkraft in den Geschäften zu beleben. Die Kaufkraft wird mit dieser Änderung jedoch nicht geschwächt. Ziel der Stadt ist es, auch die Innenstadt zeitgemäß und bedarfsgerecht fortzuentwickeln.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

9. Familie Brockmann vom 06.10.2016

Wir möchten uns für die von Ihnen angesetzte Anliegerversammlung, vom 26.09.2016 zur Vorstellung der aktuellen Planungen auf dem Grundstück "Reineckes Park" bedanken.

Im Weiteren möchten wir die Möglichkeit nutzen, uns zu der Auslegung zur 5. Änderung des o.g. B-Plans zu äußern. Wir bitten weiter um die Prüfung und/oder Berücksichtigung unserer Stellungnahmen. Vielen Dank

Unsere Stellungnahmen zur 4. Änderung des o.g. B-Plans sehen wir immer noch als aktuell und offen an und wiederholen diese an dieser Stelle nicht. Wir bitten auch hier um eine Berücksichtigung der Punkte.

Wir führen in diesem Schreiben die ersten Punkte unserer Stellungnahme auf und reichen die vollständigen Unterlagen, wie mit Herrn Bumann persönlich besprochen bis zum Ende der Woche nach. Da wir noch ein paar Vorschläge in die aktuell noch laufende Planungsphase einbringen möchten.

Auch wir haben bei der letzten Anliegerversammlung zum genannten Grundstück bei Vorstellung, die aktuellen Planungen mit Betroffenheit aufgenommen. Wir hatten uns in der Zwischenzeit damit abgefunden, in naher Zukunft "Häuschen" in Nachbar´s Garten mit maximal 2 Vollgeschossen, nach Änderung des B-Plans, zu erhalten. Aber wir hätten auf gar keinen Fall Gebäude mit diesen Ausmaßen erwartet, sprich im hinteren Riegel 3Voll.+1Staffel. Wir würden hier gerne nur Gebäude mit höchstens 2+1 als Gebäudehöhe erwarten.

Wir würden hier gerne ein paar Ideen/Vorschläge/Gedanken/Überlegungen zur Abmilderung der Wuchtigkeit der Gebäude äußern:

- Wir würden gerne den hinteren Riegel (von der Glockengießerstraße aus gesehen) mit 3+1, in der Wuchtigkeit etwas entschärfen. Besteht nicht die Möglichkeit den Riegel zur Großen Straße hin, "hinten", oben etwas abzusetzten/auszuklinken? Damit die Ansicht auch seitlich von Rewe und von Vögele aus etwas aufgelockert und filigraner wirkt, genau wie dann von der Großen Straße aus? Dann würden auch einige Parteien auf "Becker´s Hof" etwas mehr und länger Licht bekommen.

- Gerne würden wir den hinteren Riegel, um ca. 2 Zimmerbreiten (mindestens aber 6m) zur Glockengießerstraße schieben wollen. So wäre auch für eine lichte Bepflanzung zwischen Parkplätzen und Gebäudegiebel etwas Raum. Wünschen würden wir uns hier zur Unterbrechung der Giebel-& Ansichtsfläche eine schlank hochwachsende Begrünung, die bestenfalls auch im Winter grün bleibt. Diese Begrünung würden wir gerne auch in der Mitte der entstehenden "Parkfläche" sehen. Zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze Ansicht von Rewe aus.

- Bei den Parkplätzen machen wir uns Gedanken bzgl. dem Nachhall des Türenzuschlagens der Autos. Deshalb auch die Bitte zur Bepflanzung vor der Giebelseite und zwischen den Parkplätzen, Ansicht zur Fußgängerzone hin. Wir beobachten dies auch auf der Parkplatzsituation hinter der Apotheke und dem Telekom Shop. Dort sind überall glatte ebene Wände. Wir hören jedes Ein- & Aussteigen.

- Um etwas Platz für den hinteren Riegel zu gewinnen würden wir vorschlagen den vorderen Riegel an der Glockengießerstraße etwas weiter zur Straße zu rücken, dort sind ja immerhin 5m Abstand. Die angrenzenden Häuser liegen nicht so weit zurück und die noch stehenden Bäume wachsen zur Straße hin, da sie im Randbestand standen.

- Falls durch das "Ausklinken" des hinteren Riegels Räumlichkeiten fehlen sollten, könnten diese an anderer Stelle wieder angefügt werden, wir hatten hier bereits Ideen bei Herrn Bumann bzw. bei Herrn Diercks von der PGN angesprochen. Besteht nicht die Möglichkeit den hinteren Teil des Straßen-Riegels auf 3+1 aufzustocken. Dann wäre es ein gleitender Übergang von der Straße mit 3 Geschossen auf 3+Staffelgeschoss zum hinteren? Hier stellt sich die grundsätzliche Frage, ob der hintere Riegel unbedingt das Staffelgeschoss haben muss, oder ob diese Räumlichkeiten nicht woanders an den Gebäuden angegliedert werden können?

- Wir bitten darum, dass dieser Gebäudekomplex, wie alle innerstädtischen auch, direkt an die Stromversorgung angeschlossen wird und kein BHKW zum Einsatz kommt.

- Herr Weber und Herr Bumann führten in der Anliegerversammlung an, dass der hintere Gebäuderiegel niedriger liegt als der vorne an der Glockengießerstraße und auch tiefer liegt als der Parkplatz von Rewe, ca. 1m tiefer als das Rewegelände, wie von beiden den Anwesenden bestätigt wurde, genauso die maximale Bauplanungshöhe des hinteren Riegels von 14,50m, dies wurde auch von beiden in der Runde bestätigt.
Auch wir würden dies begrüßen, denn falls wirklich 3+1 gebaut werden sollte, wirkt der hintere Riegel schon dadurch nicht mehr ganz so hoch.

- Wir hatten schon die Male zuvor angesprochen, dass wir gerne die Fußgängerzone entlasten würden bzgl. unseres Pkw Verkehres auch mit den Läden. Überlegungen bestehen für eine rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit. Wir würden hier gerne eine dauerhafte Zuwegungsmöglichkeit zur Glockengießerstraße prüfen lassen, bzw. eine Baulast auf die Zufahrt des Grundstücks der Apotheke vorsehen lassen.

Ergänzung

- Die Wahl des Steines von Herrn Weber, eines warmen Tones wie der beim Neubau des Hauses bei der Kantor-Helmke-Schule unterstützen wir.

- Wir würden es sehr begrüßen, wenn auf der verbleibenden Grünfläche zwischen den Gebäuderiegeln und dem Grundstück der Kreiszeitung mit Rewe, wieder ein parkähnlicher Charakter mit Grünen Akzenten entsteht.
Hier wurde bereits von Herrn Weber und Herrn Bumann bei der Anliegerversammlung erwähnt, dass ein Seniorenpark geplant ist. Wenn hier eine lockere Begrünung mit unterschiedlichen Höhen geschaffen werden würde, wäre dies auch als Sichtschutz zu unserem Grundstück von Vorteil. Die Bäume müssen ja nicht in Reih und Glied direkt an der Grenze unserer Grundstücke stehen, eine wie zufällig gewachsen angelegte Begrünung würde auch die Gebäudelängsseiten auflockern indem die Ansicht dieser unterbrochen wird. In diesem Bereich könnte sich bestenfalls ein schlanker hoher Bewuchs mit einzelnen Bäumen abwechseln, auch für die dort lebenden Senioren würde es bestimmt einen Mehrwert an Lebensqualität bedeuten. Es wäre schön wenn man uns für diese Planungen in Richtung unseres Grundstückes einbeziehen könnte.

- Auch würde eine unregelmäßige Bepflanzung in diesem Bereich sicherlich ein Nachhallen der zuklappenden Autotüren vom Rewemarkt entgegenwirken. Hier ist unsere Befürchtung wie im Hinterhof hinter der Apotheke/Telekom Shop, dass durch die beiden neuen Gebäuderiegel inkl. hoch verglastem Verbindungsgang, große ebene Flächen entstehen, die den Schall sehr gut reflektieren, zumal der Rewemarkt in der Fassade auch nicht gerade uneben ist und wie eine Fläche wirkt. Mit den beiden neuen verbundenen Gebäuden entsteht so ein fast ringsrum geschlossener Raum mit hohen Gebäudewänden.

- Vielleicht besteht die Möglichkeit die Fassaden, wenn schon 3+1 gebaut werden soll, baulich etwas aufzulockern.

- Den bodentiefen Fenstern stehen wir skeptisch gegenüber, bitte geben sie den Fenstern eine gemauerte Brüstung, dies ist energetisch auch etwas günstiger. Wichtig wäre uns hier Ansicht vom Rewe Parkplatz und Ansicht Giebel von der Fußgängerzone.

- Da der Neubaukomplex einen öffentlichen Charakter aufweist, würden wir gerne ähnlich wie zum Rewe einen angemessenen Zaun, auch in der Höhe, als Sichtschutz befürworten. Auf Details kann man sich immer verständigen.

Abwägung der Stellungnahme

Die festgesetzten maximal zulässigen 3 Vollgeschosse sollen im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl von 0,8 eine effektive Verdichtung der Nutzungen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglichen. Mit der baulichen Verdichtung im Ortskern können Flächen im Außenbereich verschont bleiben. In Anbetracht der Innenstadtlage sind 3 Vollgeschosse, insbesondere in Kerngebieten, städtebaulich vertretbar und im Hinblick auf die teilweise schmale Form des Planänderungsgebietes erwünscht, um die verfügbaren Flächen effektiv zu nutzen. Zudem befinden sich in der Kernstadt zahlreiche weitere 3-4-geschossige Bauten, sodass der B-Plan in diesem Bereich keine Ausnahme darstellt. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Im gesamten Planänderungsgebiet wird keine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Eine optische Staffelung der Vollgeschosse zur Auflockerung des Stadtbildes ist somit zulässig. Weiterhin sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten und zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten bereits flexible Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen. Ein weiteres Heranrücken der Baugrenze an die Glockengießerstraße ist aufgrund der Bushaltestelle und des Erhalts sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Glockengießerstraße nicht möglich.

Die weiteren Anregungen bezüglich der Bepflanzungen, Fassaden, Fenster und Zäune als Sichtschutz betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen. Hier können Abstimmungen zwischen den Eigentümern zum gemeinschaftlichen Miteinander getroffen werden. Die Anpflanzung von Bäumen wird beispielsweise ebenfalls im Interesse des jetzigen Eigentümers liegen, um die Attraktivität des Grundstücks beizubehalten. Der Großteil der Anregungen betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Um sich zu den Anregungen äußern zu können, konnte das Planungsbüro im Vorwege der Planung folgende Hinweise geben.

Nach derzeitigem Planungsstand sind im südlichen Bereich Stellplätze vorgesehen. Hiermit wird der Abstand zur anliegenden Bebauung des Anliegers vergrößert. Des Weiteren wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt, sodass dieses sich zu den anderen Geschossen nach hinten absetzt. Eine weitere Rückversetzung sowie eine weitere Verlagerung des Gebäudes nach Norden erfolgt nicht, um innerstädtische Flächen auch in ihrer Höhe im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auszunutzen. Beeinträchtigungen hinsichtlich „Lichteinfall“ sind durch die Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Abständen des neuen Baukörpers nicht zu erwarten. Zudem liegt der Baukörper im Norden, sodass sich in Bezug auf die Sonneneinstrahlung keine Auswirkungen ergeben können. Das Areal wird zukünftig durchgrünt. Eine detaillierte Planung der Außengestaltung ist jedoch noch nicht erstellt. Die Anregungen zur hochwachsenden Begrünungen werden in die Planungen mit aufgenommen und deren Umsetzbarkeit geprüft. Die Umsetzung einer (begrünten) Sichtschutz- /Schallschutzwand zum Nachbargrund ist mit Zustimmung des Nachbarn seitens der Eigentümer vorstellbar. Aufgrund der Bushaltestelle in der Glockengießerstraße sowie dem Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straßenverkehrsfläche wird an der festgesetzten Baugrenze festgehalten. Das städtebauliche Erscheinungsbild hat ent-

lang der Glockengießerstraße aufgrund der Wahrnehmbarkeit der Allgemeinheit und des anliegenden städtebaulichen Erscheinungsbildes eine höhere Bedeutung, sodass in diesem Bereich zusätzlich Trauf- und Firsthöhen festgesetzt wurden. Das Staffelgeschoss ist daher im hinteren Bereich zwingend notwendig. Die Stromversorgung ist aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse im Planänderungsgebiet unwahrscheinlich. Ggf. besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an ein BHKW in Verbindung mit der Entwicklung des Postgebäudes. Dies ist zum jetzigen Stand der Planung jedoch noch nicht abschließend geklärt. Der hintere Gebäuderiegel wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der weiterhin bestehenden Zufahrt zu dem Gebäude an der Fußgängerzone etwas tiefer liegen. Im Hinblick auf die rückwertige Zufahrtsmöglichkeit besteht durch den südlich geplanten Parkplatz die Möglichkeit der Zuwegung. Über die rechtliche Absicherung, Kostenübernahme, Verkehrssicherungspflicht, Haftung etc. kann im weiteren Verlauf der Planungen mit den Eigentümern verhandelt werden. In Richtung Westen zum REWE-Markt ist ein kleiner Park/Garten geplant. Detailliertere Aussagen zur Außengestaltung können derzeit jedoch noch nicht getroffen werden. Sobald eine Entwurfsplanung vorliegt kann auch über diese zwischen den Nachbarn gesprochen werden. Die Fassaden werden durch Verwendung eines Verblenders, eines abgesetzten Staffelgeschosses und der Fenster aufgelockert. Der Anregung zur Verwendung keiner bodentiefen Fenster wird nicht gefolgt. Erwiesenermaßen sitzen gerade alte bewegungseingeschränkte Menschen gerne an offenen, bodentiefen Fenstern, um den Außenraum intensiver zu erleben. Aus diesem Grunde sind sogenannte französische Balkons (bodentiefe Fenster mit Glasbrüstung) für das Vorhaben ein Muss.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung