



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 07.08.2017

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 1 5 9 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	21.08.2017			
Verwaltungsausschuss	23.08.2017			
Rat	31.08.2017			

Bebauungsplan Nr. 44A - Gebiet zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße - 1. Änderung, Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung 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 sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0159/2016-2021).
2. Der Rat der Stadt beschließt, die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 44A – Gebiet zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße –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. LGLN RD Otterndorf, Katasteramt Rotenburg v. 21.06.2017
Avacon AG v. 23.06.2017
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 03.07.2017
Industrie- und Handelskammer Stade v. 06.07.2017
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 07.07.2017

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 24.07.2017

Regionalplanerischer Stellungnahme

Keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Wird nachgereicht.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 04.08.2017:

Gegen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44a (Gebiet zwischen Soltauer Straße und Friedhof Lindenstraße) bestehen aus wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher, als auch aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

1. 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.
2. Der Wendehammer der Stichstraße hat nicht den Mindestdurchmesser von 20 m. Die Müllfahrzeuge werden nicht in die Stichstraße hineinfahren. Es müssen daher für die Müllbehälter, die gelben Säcke und die Abfuhr von Sperrmüll in einem für die Müllfahrzeuge zugänglichen Bereich entsprechend ausreichend große Stellflächen ausgewiesen werden.

Eigene Stellungnahme

Zu 1.:

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um einen Hinweis ergänzt. Die Planzeichnung bleibt unberührt.

Zu 2.:

Der bereits vorhandene Wendehammer befindet sich außerhalb des Planänderungsgebietes und genießt Bestandsschutz. Die Grundstücke im Planänderungsgebiet nutzen lediglich die bereits vorhandene Erschließung. Des Weiteren sind Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 Metern nach RAS 06 (Bild 59) für Fahrzeuge bis 10 Metern Länge (3-achsiger Müllfahrzeug) geeignet. Das Wenden eines Müllfahrzeugs ist dahingehend mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen ohne weiteres möglich.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Wird ebenfalls nachgereicht.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme ist bisher nicht eingetroffen. Laut telefonischer Nachfrage beim Sachbearbeiter des Landkreises am 04.08.2017 werden keine Bedenken geltend gemacht. Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen.

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 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.
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.

Eigene Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

3. Stadt Rotenburg (Wümme) - Amt für Planung, Entwicklung und Bauen und Stadtbrandmeister v. 12.06.2017

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist für beplante Flächen gem. § 2 Abs. 1, Satz 3, Ziff. 2 NBrand-SchG für die Grundversorgung mit Löschwasser verpflichtet.
Gem. der Anlage zum DVGW Arbeitsblatt 405 ist bei einer ausgewiesenen Geschosshöhe von 2 und der vorgegebenen Nutzungsart eine Löschwassermenge von 48 m³/h vorzuhalten. Dies ist für den o.g. Bebauungsplan sichergestellt.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

4. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH v. 28.06.2017

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

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte Strom, Gas und Wasser vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz für die zusätzlichen Wohngebäude ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden v. 28.06.2017

Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt östlich des Zentrums der Stadt Rotenburg (Wümme). Er hat einen Abstand von ca. 70 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg - Soltau.

Die verkehrliche Erschließung des „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt über die Stadtstraße „Elise-Averdieck-Straße“ mit Anbindung in Abschnitt 360 bei Station 2.671 an den südwestlichen Fahrbahnrand im Zuge der B 71 „Soltauer Straße“ innerhalb der förmlich festgesetzten Orts-

durchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme). Der v. g. Knotenpunkt ist Vollsignalisiert und mit Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgebaut.

Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Aufhebung der „Textlichen Festsetzungen“ des bereits rechtskräftigen B-Plans Nr. 44A im Geltungsbereich der 1. Änderung.

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 71 ausgehenden Emissionen erfolgen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers. Die Bundesstraße ist ca. 75 Meter vom nördlichen Rand des Planänderungsgebietes entfernt. Dazwischen befinden sich zweigeschossige gemischte Nutzungen, die bereits eine Schutzfunktion zugunsten des Planänderungsgebietes erfüllen. Dahingehend sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH v. 13.07.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.06.2017.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu folgt 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.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH v. 17.07.2017

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

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

Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/html/index.html>

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. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. 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 beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 23 Niedersachsen / Bremen, Stresemannstr. 4-10, 28207 Bremen, Tel. 0800 33 027 22, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung der Planung und wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

8. Einwender aus der Öffentlichkeit Nr. 1 v. 17.07.2017

Stationäre und ambulante Tagesangebote (Punkt 3.1) hört sich für mich ähnlich eines Krankenhausbetriebes an, was meines Erachtens keine Wohnnutzung, sondern eher gewerblich ist.

Wird der Bauraum als Wohnungsraum genutzt sieht es für mich folgendermaßen aus: $3200\text{m}^2 \times 0,6 \Rightarrow 2000\text{m}^2$ Wohnraum. Bei 1000m^2 Nutzfläche würde das ca. 50. Bewohner (bei 20M^2 pro Wohnraum) für die restliche Wohnfläche ergeben.

Das sind mehr Bewohner, als jetzt in der Siedlung leben.

Diese wollen / müssen natürlich betreut bzw. gefahren werden. Dieses wird zu einer erheblichen Verkehrsbelastung des Wohngebietes mit seinen ohnehin schon engen Straßen führen. Bei ambulanten Betrieb kommt noch „Pendelverkehr“ hinzu.

Die Rotenburger Werke haben die Anlieger des Wohngebietes nicht über ihr Bauvorhaben informiert, welches bei diesen Dimensionen wohl zum guten Ton gehört hätte.

So bleiben Fragen offen, die mich Veranlassen zumindest meinem Recht Einspruch zu erheben Gebrauch zu machen.

Zuwegung ?

Parkplätze für Betreuer und Besucher, wo?

Höhe der Gebäude ?

Die Marie von der Decken Straße gibt keine Parkplätze her. Wird hier im Zuge dieser Bebauung wild geparkt, werde ich nicht mehr aus meiner Ausfahrt kommen.

Weiter hin wird von einer innerstädtischen Verdichtung geschrieben. Jedoch weist die Änderung nur den Bereich des Grundstückes der Rotenburger Werke aus.

Auch wenn es mir nicht gefällt, aber warum gilt hier nicht gleiches Recht für alle Anwohner der beiden Straßen nach Grundgesetz ?

Ich hoffe, dass es eine Aufklärung seitens der Werke geben wird und so rechtliche Schritte vermieden werden können.

Eigene Stellungnahme

Im Planänderungsgebiet sind Wohngebäude des Kinder- und Jugendbereiches der Rotenburger Werke vorgesehen. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Somit sind eventuelle Betreuungs- und Pflegeangebote der Rotenburger Werke bereits nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Durch den Bebauungsplan wird nicht das im Planänderungsgebiet vorgesehene Bauvorhaben selbst festgeschrieben, sondern er gibt nur den rechtlichen Rahmen für künftige bauliche Nutzungen der Grundstücke vor. Dahingehend können auch abweichende Nutzungen entstehen. Die Prüfung der Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Die Größenordnung des Vorhabens muss sich im Rahmen der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen bewegen.

Die Anregungen bezüglich der Zuwegung und Parkplätze sowie der Gebäudehöhe betreffen die Durchführung der Planung, da die genaue Ausführung der Baukörper im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht festgelegt wird. Wie bisher bleibt eine Höhenbegrenzung von maximal zwei Vollgeschossen bestehen, wie auch in der unmittelbaren Umgebung des Planänderungsgebietes an der Bundesstraße 71 und der Elise-Averdieck-Straße bereits festgesetzt. Die weiterhin festgesetzte Geschossflächenzahl vermeidet nach wie vor die volle Ausnutzung der bereits festgesetzten maximalen zwei Vollgeschosse und somit eine zu massive Bebauung. Auf eine Anpassung der Geschossflächenzahl in den übrigen Wohngebieten im Ursprungsplan Nr. 44 A wurde verzichtet, da in diesen Gebieten lediglich maximal ein Vollgeschoss zulässig und eine Geschossflächenzahl von über 0,4 bei einer Grundflächenzahl von 0,4 unter diesen Umständen praktisch nicht umsetzbar ist.

Im Rahmen der vom Gesetzgeber vorrangig geforderten Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich durch eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB gewährleisten. Die übrigen Flächen im Ursprungsplan Nr. 44 A sind bereits bebaut und für eine Nachverdichtung nicht geeignet. Die brachliegenden Flächen im Planänderungsgebiet bieten sich hingegen für eine Nachverdichtung an. Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl trägt zum o.g. sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung