Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 08.08.2017**

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

32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) und Bebauungsplan Nr. 111 - Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst -, Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen 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 Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 0105/2016-2021).

2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) und des Bebauungsplanes Nr. 111 - Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung:
Das Plangebiet wurde im Vergleich zu den frühzeitigen Entwürfen nach Osten erweitert. Daher wurden neue Messungen durchgeführt und ein neues Schallgutachten vom Ingenieur-Büro T&H Ingenieure erarbeitet. Demnach sind Schallschutzmaßnahmen am Schießstand notwendig, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die aufgezeigten Maßnahmen am Schießstand werden mit einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert und der Vertrag vor Satzungsbeschluss unterschrieben. Die Stadt wird sich vertraglich verpflichten, die Maßnahmen entsprechend des Gutachtens durchzuführen.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht eine mittige zentrale Erschließung des gesamten Baugebietes vor. Von dieser Straße gehen verschieden Ringerschließungsstraßen ab. Die äußeren Erschließungsstraßen werden durch Fußgängerwege miteinander verbunden. Weiterhin verbinden mehrere Fuß- und Radwege das Gebiet mit den umliegenden landwirtschaftlichen Wegen. Dadurch wird eine große Durchlässigkeit erreicht. Die Erschließung kann nach Norden weitergeführt werden, um so langfristig eine weitere Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Die Vorlage beinhaltet 2 Gestaltungsvarianten:
Variante 1 sieht im nördlichen Teil des Plangebietes 78 Parzellen mit Größen zwischen 530 und 750 m² vor. Jede Parzelle kann als eingeschossiges Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden. Zur Brockeler Straße hin ist ein Geschosswohnungsbau vorgesehen mit 2 Vollgeschossen und einer festgesetzten Traufhöhe von 7,50 Meter. Zusätzlich kann ein Dachgeschoss mit einem Satteldach und maximal 42° Dachneigung errichtet werden. Damit wird die Systematik des zuletzt entstandenen Wohngebietes an der Brockeler Straße weitergeführt. Allerdings wird die Gebäudekubatur durch eine geringere Geschossigkeit städtebaulich verträglich angepasst. Zusätzlich ist direkt an der Einfahrt zum Wohngebiet ein Kindergarten geplant, der zunächst mit 2 Gruppen errichtet werden soll.
Variante 2 verschiebt den Kindergarten in nordwestliche Richtung und schafft zusätzliche Flächen für den Geschosswohnungsbau. Im Nordosten des Plangebiets werden 15 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser kleiner parzelliert, so dass hier ein weiteres Projekt für Senioren mit 24 barrierefreien Bungalows entstehen könnte.
Die beiden Gestaltungsmerkmale, Lage des Kindergartens und seniorengerechte Grundstücke, sind unabhängig kombinierbar.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt im Süden und Westen durch einen vorhandenen Baumbestand, der sich teilweise außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Im Norden und Osten wird ein 5 Meter breiter Grünstreifen angelegt, das das Gebiet zur offenen Landschaft eingrünt. Weiterhin wird entlang des vorhandenen Weges im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für das Wohngebiet an der Brockeler Straße eine Baumreihe angepflanzt. Ein Sedimentations- und Absetzbecken im Südwesten lockert den Grünbestand auf. Nach Osten wird die Siedlungsentwicklung mit dieser Planung abgeschlossen.

Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes orientiert sich mit seinen Festsetzungen an der Variante 1. Die Verwaltung stellt die beiden Varianten zur Diskussion, wobei grundsätzlich über die Neuauflage des Projektes 55 + mit kleineren seniorengerechte Grundstücke entschieden werden soll.

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

1. Behörden und sonstige TöB ohne Bedenken und Anregungen:

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 21.02.2017
- GASCADE Gastransport GmbH vom 23.02.2017
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 28.02.2017
- Avacon AG vom 13.03.2017
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 14.03.2017
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 15.03.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.03.2017
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 27.03.2017
- Niedersächsische Landesforsten vom 27.03.2017/30.03.2017

2. Stadt Rotenburg (Wümme), Ordnungsamt vom 22.02.2017
Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist für beplante Flächen gem. § 2 Abs. 1, Satz 3, Ziff. 2 NBrandSchG für die Grundversorgung mit Löschwasser verpflichtet.

Gem. der Anlage zum DVGW Arbeitsblatt 405 ist bei einer angenommenen Geschosszahl von 2 und der vorgegebenen Nutzungsart eine Löschwassermenge von 48 m³/h vorzuhalten. Dies ist für den ogn. Bebauungsplan ausreichend sichergestellt, wenn min. 2 Löschwasserentnahmestellen aus einem selbstständigen Ringleitungsnetz mit einem Versorgungsleitungsdurchmesser von min. 80mm vorgehalten wird.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Anregung im Rahmen der Plandurchführung beachtet. Die Erschließung des Baugebietes wird eine ausreichende Grundversorgung mit Löschwasser sicherstellen und die Vorgaben des Brandschutzes berücksichtigen. Eine Änderung der Planunterlagen ist aufgrund dieser Stellungnahme nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.03.2017
Zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist folgende Stellungnahme eingegangen:
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 Bebauungsplanes 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.
Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.
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 drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen evtl. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.
Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise im Rahmen der Plandurchführung beachtet. Der vorgebrachte Hinweis wird wie vorgeschlagen in die Begründung aufgenommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist aufgrund dieser Stellungnahme nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.

4. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 27.03.2017
Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu ge-

mäß § 4 Abs.1 BauGB wie folgt Stellung:

Regionalplanerische Stellungnahme:

Wird nachgereicht.

Landschaftspflegerische Stellungnahme:

Zusammen mit der 31. Änderung (B-Plan Nr. 110) wird der Siedlungsrand weiter nach Osten verschoben. Dabei wurde mir bereits beim scoping für die 25. Änderung des F-Plans (B-Plan Nr. 49) vor nur 3 Jahren schriftlich zugesichert, dass „eine weitere Siedlungsentwicklung an dieser Stelle nicht vorgesehen ist"! Der Standort für die Planung ist aufgrund der o.g. Aspekte aus naturschutzfachlicher Sicht bedenklich, da die bisherige Linie der Bebauung an der Ostseite von Rotenburg damit durchbrochen wird und sich über einen bisher als Grenze dienenden baumgesäumten Wirtschaftsweg hinausschiebt, ins Vorsorgegebiet für Erholung laut gültigem RROP hinein. Damit entwickelt sich eine finger- oder beulenartige Struktur in den Außenbereich hinein. Alternativen sind offensichtlich vorhanden (nördlich Soltauer Straße und am Glummweg).

Eine „Einbindung in die umgebende Landschaft", wie laut Kap. 4.1 „Städtebauliches Konzept" angegeben, findet gerade nicht statt. Es werden keinerlei Eingrünungsmaßnahmen nach Osten vorgesehen, so dass hier offensichtlich weitere Bauabschnitte geplant sind (s.a. Kap. 4.1 S. 13). Die fehlende Eingrünung widerspricht m.E. den Vorgaben meines RROP 2005 (Kap. 2.1 Naturschutz und Landschaftspflege) Abschnitt 14 („Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch Erhaltung und Entwicklung möglichst geschlossener Ortslagen zu verhindern. In der Bauleitplanung ist eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung der Ortsränder zu berücksichtigen und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen abzusichern"). Da auch der F-Plan nur für das Plangebiet geändert wird und eben keine großflächige Entwicklung auf die Zukunft darstellt (kein langfristiges Gesamtkonzept, wie es ein F-Plan gerade liefern müsste), ist eine sehr substantielle Eingrünung nach Osten aus landschaftspflegerischer Sicht unabdingbar. Die Wirtschaftswege im Raum zwischen Plangebiet, Ahlsdorfer Forst und Stüh stellen wichtige Naherholungswege dar, so dass das Neubaugebiet in der Ackerlage eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftserlebens bildet.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 25. Änderung des FNP wurde im Jahr 2013 mit dem Landkreis kommuniziert. Zum damaligen Zeitpunkt konnte die dauerhafte dynamische Entwicklung der Baulandnachfrage nicht vorhergesehen werden. Derzeit haben über 200 Bauwillige auf die Liste der Stadt eintragen lassen und viele tragen den Wunsch derzeit überhaupt nicht vor, weil sie aufgrund der Nachfrage erst langfristig eine Chance auf einen Bauplatz hätten. Um eine bedarfsgerechte Angebotssteuerung vorzunehmen, bevorzugen die Vergabekriterien den Eigennutzer der Immobilie und Bauwillige, denen noch keinen städtischen Bauplatz zugesprochen wurde. Dennoch ist absehbar, dass sowohl das Baugebiet „An der Rodau", wie auch die vorliegende vergrößerte Planung die Nachfrage nicht auffangen kann. daher ist die Ausweisung in dieser Größenordnung sinnvoll und vertretbar.
Die Planung wurde um zwei Flurstücke erweitert und nach Osten wie nach Norden eingegrünt. Langfristig ist das Baugebiet nach Norden erweiterbar aufgrund der geplanten Erschließung. Nach Osten soll die Eingrünung einen Siedlungsabschluss finden, um einen ausreichenden Puffer zur Schießanlage sicherzustellen. Unter Beachtung der weiter südlich geplanten sozialen Einrichtung der Rotenburger Werke fügt sich die Siedlungserweiterung in den städtischen Kontext ein. Die Brockeler Straße ist leistungsstark und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Soziale Einrichtungen sind in der Nähe vorhanden und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ebenfalls sichergestellt.
In Anbetracht der Alternativen, die die Stellungnahme zum Teil nennt, ist die vorliegende Planung landschaftsverträglich und Ressourcen schonend. Lediglich Ackerflächen werden der Nutzung entzogen. Das Vorsorgegebiet für Erholung ist eine regionalplanerische Aussage und keine naturschutzrechtlicher Aspekt. Im Übrigen beginnt das Vorsorgegebiet erst weiter südlich

und ist von der Planung nicht betroffen.
Die alternativen Flächenpotentiale nördlich der Soltauer Straße und Am Grafel dringen negativer in die freie Landschaft vor. Hier werden Grünflächen und Flächen, die aufgrund von Überflutungsgefahr aufgeschüttet werden müssen, überplant. Die Fläche Am Glummweg ist viel zu klein und nicht bedarfsgerecht zu bebauen. Im Ergebnis zeigt die Alternativenprüfung in der Begründung keine günstigeren Entwicklungsmöglichkeiten auf.
Die umgebenden Wirtschaftswege werden in die Planung miteinbezogen. Der westlich angrenzende landwirtschaftliche Weg bleibt bestehen und dient weiterhin den Erholungssuchenden. Der nördlich verlaufende Weg wird bepflanzt und erfährt dadurch eine Aufwertung. Die vorliegende Planung hebt sich insbesondere durch die durchlässige Erschließung positiv hervor. Den Bewohnern ist es möglich über mehrere Fuß und Radwege auf die angesprochenen Wege zu gelangen, um so die Landschaft überhaupt erlebbar zu machen.
Die Flächennutzungsplanänderung umfasst über 7 ha. Die Flächennutzungsplanänderung für die soziale Einrichtung der Rotenburger Werke wird separat geplant, da die grundsätzlichen Überlegungen hier noch nicht abgeschlossen sind. Die separate Bauleitplanung der Stadt weist eine Größenordnung auf, die einem langfristigen Gesamtkonzept entspricht. Der Vorwurf, dass dies keine großflächige Entwicklung darstellt wird zurückgewiesen.

Die Abwägung geht auf die Bedenken und Anregungen ein und nimmt eine Eingrünung vor. Die Begründung erläutert den vorhandenen Bedarf und wägt die verschiedenen Planungsalternativen untereinander und miteinander ab. Die Eingriffe werden ausgeglichen und die Belange des Landschaftsbildes beachtet. Die Planung wird unter Beachtung der vorgebrachten Bedenken erweitert. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz:

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 21.11.2016, erstellt von T&H Ingenieure GmbH, ist ersichtlich, dass der Immissionsrichtwert nach der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet, außerhalb der Ruhezeiten, von 55 dB(A), ausgehend vom Lärm der Schießanlage, mit 53 dB(A) eingehalten wird.
Hier ist allerdings der Wettkampfmodus nicht berücksichtigt. Laut dem Gutachten sind an Wettkampftagen höhere Schusszahlen möglich. Die Bestimmungen für seltene Ereignisse nach der TA-Lärm 7.2 sind meines Erachtens hier nicht anwendbar. Damit sind auch die Wettkampftage zu berücksichtigen. Hier sind auch insbesondere die Zeiten des Schießens zu ermitteln.
Der Straßenverkehrslärm wurde hier nicht berücksichtigt. Eine Aussage über die zu erwartenden Lärmimmissionen kann nicht getroffen werden.
Das Gutachten ist zu ergänzen.
Eine Minderung der Lärmimmissionen ist durch Maßnahmen an dem Schießstand möglich.
Es fehlen jedoch Aussagen hinsichtlich der Umsetzung bzw. der Absicherung der tatsächlichen Verwirklichung dieser Maßnahmen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Das Plangebiet wurde nach Osten erweitert. Daher wurden neue Messungen durchgeführt und ein neues Schallgutachten vom Ingenieur-Büro T&H Ingenieure erarbeitet. Demnach sind Schallschutzmaßnahmen am Schießstand notwendig, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die aufgezeigten Maßnahmen am Schießstand werden mit einem städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert und der Vertrag vor Satzungsbeschluss unterschrieben. Die Stadt wird sich vertraglich verpflichten die Maßnahmen entsprechend des Gutachtens durchzuführen.
Zum Straßenlärm wurden keine Aussagen getroffen, weil in der Umgebung des Plangebiets keine Straße mit nennenswertem Verkehr vorhanden ist.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Das überarbeitete Schallgutachten wird öffentlich ausgelegt und der Immissionsschutzbehörde vorgelegt.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Bebauungsplans ist durch eine Bodenansprache mit Schichtenverzeichnis nachzuweisen.

Kann die Versickerungsfähigkeit nicht belegt werden, ist eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung im B-Plan aufzunehmen.

Im Bebauungsplan ist die Bezeichnung „Regenwasserrückhaltebecken“ durch „Versickerungs-/Rückhaltebecken“ zu ändern.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Zwischenzeitlich wurde ein Bodengutachten erarbeitet, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens aufzeigt. Das Regenrückhaltebecken wird zukünftig als Sedimentations- und Absetzbecken bezeichnet werden.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Das Bodengutachten wird öffentlich ausgelegt und der Wasserrechtsbehörde vorgelegt.

Bauaufsichtliche Stellungnahme:

In der Brockeler Straße sind symbolhaft Bäume dargestellt. Es geht aber nicht hervor, ob sie auch zu erhalten sind.

Im WA2 wird Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt, aber drei Geschosse zugelassen. Das ist widersinnig.

Die TF VII 2) setzt das Planzeichen 13.2.1 voraus, das nicht vorhanden ist.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll auf den Grundstücken versickern. Es liegen aber keine Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor. Lt. Begründung soll „im weiteren Verfahren“ ein Bodengutachten vorgelegt werden. Vor dem Hintergrund der weitreichenden Bedeutung für den Wasserhaushalt und der Probleme im benachbarten B-Plangebiet halte ich eine frühzeitige Kenntnis über den Baugrund für unabdingbar. Der Verbleib des Oberflächenwassers ist eine zentrale Frage der Erschließung, die in der Bauleitplanung zu regeln ist.
Das Oberflächenwasser der Straßen soll einem RRB zugeführt werden. Die Begründung enthält keine Angaben, wohin das Wasser nach der Rückhaltung abgeführt werden soll.

Die TF II 2) lässt sich durch das Planzeichen 6.4 auch grafisch darstellen.

Der 1. Teil der Erschließungsstraße soll beidseitig Fußwege erhalten. Nimmt man eine Mindestbreite von 1,50 m an, bleiben als Fahrbahn nur 6,0 m übrig. Von den Maßen sind Bordsteine und Gossen noch abzuziehen. Das ist noch schmaler als im anschließenden verkehrsberuhigten Bereich. Da wird es für einen Begegnungsverkehr eng, für größere Fahrzeuge schier unmöglich.

Laut ÖB 3 soll die Versiegelung auf das „unbedingt notwendige Maß“ reduziert werden. Abgesehen von der unsinnigen Formulierung bedeutet diese Regelung, dass auch keine nicht notwendigen, freiwilligen, Stellplätze angelegt werden dürfen. Das bedeutet, dass jeglicher Besucher- und Anlieferverkehr auf den öffentlichen Straßenraum abgewälzt wird. Beispiele aus anderen Kommunen mit ähnlichem Verkehrskonzept zeigen, dass dies zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. So ist das Befahren für Fahrzeuge der Müllabfuhr z.B. kaum oder sogar gar nicht möglich.

Die örtliche Bauvorschrift 2 sollte zur Verdeutlichung entsprechend den Inhalten in 3 Unterpunkte aufgegliedert werden.

Die ÖB 3 ist wie schon erwähnt unsinnig formuliert und zudem überflüssig, wenn das Oberflächenwasser ohnehin auf den Baugrundstücken versickert werden soll. Die Effizienz eines sog. Dränpflasters wird insbesondere hinsichtlich der Langzeitwirkung in der Fachwelt kontrovers diskutiert. Eine derartige strikte Vorgabe stellt eine unnötige Einschränkung der Bauherren dar. Eine Durchsetzung dieser ÖB sollte die Stadt in eigener Zuständigkeit veranlassen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Bäume an der Brockeler Straße sind zu erhalten und dies wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Geschosswohnungsbau im WA 2 wurde auf 2 Geschosse festgesetzt. Das fehlende Planzeichen 13.2.1 wurde im Plan ergänzt. Ein Bodengutachten, das die Versickerungsfähigkeit nachweist, wurde erarbeitet und wird öffentlich ausgelegt. Das Planzeichen 6.4 wird nicht eingeführt, da hierzu eine textliche Festsetzung mit einer Ausnahme erfolgt. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend breit bemessen und abgestimmt. Die Vorschrift ÖB 3 entfällt in dieser Form, um weitere Stellplätze zu ermöglichen. Die örtliche Bauvorschrift wird zum besseren Verständnis gegliedert.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plan und die Begründung, wie erläutert, angepasst.

Stellungnahme Kreisarchäologie:

Wird nachgereicht.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme:

Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Dieses Gesamträumliche Nutzungskonzept ist aus den vorgelegten Planungen nicht mehr ersichtlich. Die Stadt ist dazu übergegangen grundstücksbezogen auch schon auf der Flächennutzungsplanebene zu planen. Die Planungen werden in der Rechtsprechung als Briefmarkenplanung tituliert und als unzulässige städtebauliche Fehlentwicklung interpretiert. In der Gesamtschau zu der Entwicklung entlang der Brockeler Straße und Brockmanns Wiesenweg wird auch nicht klar, warum einzelne Grundstücke nicht gleichsam einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die im Anschreiben erwähnte öffentliche Auslegung soll hoffentlich nur der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit dienen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt. Die Planzeichnung bleibt unberührt.

4.1 Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 30.03.2017
Der Vollständigkeit halber weise ich darauf hin, dass die Regionalplanung, die Abfallwirtschaft und auch die Kreisarchäologie im Nahhinein keine Anregungen und Bedenken vorgetragen haben.

5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden vom 29.03.2017
Der Geltungsbereich der o.g. Planvorhaben liegt im Nordosten der Stadt Rotenburg (Wümme). Er hat einen Abstand von ca. 650 m zum südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg – Soltau.
Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt über die Stadtstraße „Brockeler Straße“ mit Anbindung an den südöstlichen Fahrbahnrand im Zuge der B 71 „Harburger Straße“ in Abschnitt 360 bei Station 0.867 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme). Der v.g. Knotenpunkt ist

Vollsignalisiert und mit Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgebaut.
Ziel und Zweck der o.g. Planvorhaben ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“.
Gegen die o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
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. 650 Meter vom nördlichen Rand des Planänderungsgebietes entfernt. Dahingehend sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
An der Planung wird festgehalten. Es ergeben aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme abgegeben worden:

6. Erbengemeinschaft Rißmann/Schmidt, vertreten durch Hartmut Rißmann vom 27.03.2017
Wir (Erbengemeinschaft Rißmann/Schmidt) haben vernommen, dass die Stadt Rotenburg/ Wümme an der Brockeler Straße Richtung Schießstand und den "Weißen Bergen" ein neues Baugebiet plant. Nach den öffentlich einsehbaren Plänen endet das geplante Gebiet direkt an unserem, derzeit verpachtetem, landwirtschaftlich genutztem Grundstück (Acker), einem schmalen Streifen mit einer Fläche von 1 ha 34a 67qm. (Gemarkung RWO , Flur 43, Flurstück 11)
Durch die derzeitige Planung sehen wir möglicherweise Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Nutzung durch z.Bsp. direkt an die Grundstücksgrenze gesetzte Zäune auf uns zukommen. Durch die Traktoren unseres Pächters, der unseren Acker als Ertragsfläche für Viehfutter nutzt und bestellt, sehen wir uns eventuell auch mit Beschwerden zukünftiger Eigentümer konfrontiert. In nächster Zeit läuft außerdem auch der Pachtvertrag mit unserem derzeitigen Pächter aus. Eine Weiterverpachtung könnte sich daher unter den gegebenen Bedingungen möglicherweise erschweren und uns einen Pachtausfall bescheren.

Da wir als Erbengemeinschaft nicht ortsansässig sind, würde uns in diesem Fall außerdem die Pflege des Grundstückes selbst nicht möglich sein.

Aufgrund des bald auslaufenden Pachtvertrages für unsere Fläche, der auch vorzeitig gekündigt werden könnte und unter Berücksichtigung der genannten Faktoren machen wir Ihnen den Vorschlag, die derzeitige Bauplanerweiterung Nr. 111 **um unsere Fläche zu ergänzen!**

Wir haben uns die Mühe gemacht und ihre Zeichnungen um unsere Fläche ergänzt. Im Anhang finden Sie eine **PDF-Datei** dazu!
Es würden sich zusätzlich ca. 7-8 Wohneinheiten ergeben (siehe schwarz umrundete Fläche im Anhang) und am oberen Ende unserer Fläche Richtung Weißer Berge wäre eventuell sogar ein Bereich für einen Spiel,-/ Grillplatz o.ä. denkbar.

Die von uns angedachte Anordnung der zusätzlichen Grundstücke hätte zudem noch den Vorteil, dass die Grünflächen der zusätzlichen Grundstücke Richtung Westen ausgerichtet sind, also an die Grünflächen der bisher angedachten Bebauungsgrenze und deren Grundstücke. Lärm , Staub oder andere Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der an unsere Grundstücksgrenze wiederum angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen würde durch die angedachte Zuwegung am östlichen Rand unserer Fläche und deren Abstand zu den Grundstücken zumindest gemindert . Probleme in der landwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit direkt an die landwirtschaftlich genutzten Flächen gesetzten Zäunen durch die zukünftigen Eigentümer oder Lärm, Geruchs, oder Staubbelastungen wären dadurch ausgeschlossen.

Zusätzlich könnte diese Zuwegung auch gleichzeitig für eine mögliche weitere Vergrößerung der Bebauungsfläche Richtung Schießstand in der Zukunft genutzt werden !

Die derzeitige Nachfrage nach Wohnungen könnte außerdem noch durch diese zusätzlichen 7-8 Wohneinheiten besser befriedigt werden.

Wir sind der Meinung, dass die Einbeziehung unserer Fläche in den Bebauungsplan für alle Beteiligten durchaus Sinn macht !

Gerne stehen wir zu weiteren Gesprächen diesbezüglich zur Verfügung und freuen uns auf ihre Rückmeldung!

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Mit der Erbengemeinschaft sowie dem Eigentümer des nächsten Flurstückes wurde gesprochen und eine Verkaufsbereitschaft erzielt. Daraufhin wurde die Planung verändert. Die vorliegende Planung überplant die beiden Grundstücke und kommt der Anregung aus der Stellungnahme nach.

7. Verschiedene Anwohner/innen
Die CDU-Fraktion führte am 29.03.2017 eine Ortsbegehung für die Anwohnern/innen und Interessierten des Baugebietes Brockeler Straße durch, aus der folgende Fragen aufgenommen wurden:

- Sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung/-vermeidung durch Kröten und Frösche im Regenrückhaltebecken möglich?
- Sind eine alternative Zufahrt in das Baugebiet Brockeler Straße II und verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant?
- Sind eine gelegentliche Reinigung der Straßen im ersten Baugebiet durch den Bauhof und die Herrichtung der noch verkäuflichen Baugrundstücke machbar?
- Gibt es Überlegungen zur Nutzungsänderung der Flächen gegenüber des GWB bei dauerhafter Unverkäuflichkeit der Grundstücke?
- Ist der Emsländer Weg als Spielstraße vorgesehen? Wenn ja, können Beschilderung und Kontrolle bereits vor dem Ausbau durchgeführt werden?
- Wurden Maßnahmen zur Vermeidung der regelmäßigen Überschwemmung des Emsländer Weges eingeleitet?

Weiterhin gab es Beschwerden einiger Grundstückskäufer/innen über die Auskunft seitens der Verwaltung beim (Ver-)Kauf der Grundstücke, in der zugesichert wurde, dass keine Bebauung hinter den gekauften Grundstücken stattfinden würde.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Einige Fragen und Bedenken sind nicht Gegenstand dieses Planvorhabens und des durchgeführten Verfahrens. Die Fragen werden von den zuständigen Ämtern beantwortet. Das geplante Regenrückhaltebecken dient lediglich als Auffangbecken und führt in der Regel kein Wasser, weswegen immissionsschutzrechtliche Maßnahmen nicht notwendig sind. Eine alternative Zufahrt zum Neubaugebiet ist nicht notwendig, da die Brockeler Straßen und insbesondere die Kreuzung zur Harburger Straße den zusätzlichen Verkehr in einer guten Qualität aufnehmen und abführen kann. Eine weitere Begutachtung ist nicht notwendig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am Plan wird grundsätzlich festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:
- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Gestaltungspläne Variante 1+2
- Entwurf Begründung
- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnische Erkundungen (Bodenuntersuchung)