



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 17.01.2018

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 2 8 6 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	31.01.2018			
Verwaltungsausschuss	07.02.2018			
Rat	08.02.2018			

Bebauungsplan Nr. 116 - östlich Nordstraße -; 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.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 116 – östlich Nordstraße – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:

- 05.12.2017 Stadt Rotenburg (Stadtbrandmeister)
- 06.12.2017 Gasunie
- 07.12.2017 Avacon Netz GmbH
- 07.12.2017 Gascade Gastransport GmbH
- 08.12.2017 Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH
- 21.12.2017 IHK Stade
- 03.01.2018 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven
- 08.01.2018 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- 05.01.2018 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 08.01.2018 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

2. Landkreis Rotenburg (12.01.2018)

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Auch bei Planung nach § 13a muss der spezielle Artenschutz bzw. müssen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere das Tötungsverbot berücksichtigt werden. Da sich aktuell Bäume in dem Plangebiet befinden, die verschiedenen Tieren einen Lebensraum bieten können und die in der Begründung bisher keine Erwähnung gefunden haben, sind eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung der Auswirkungen auf die vorkommenden Arten nötig.

Unabhängig davon, dass nach § 13a BauGB die Eingriffsregelung keine Anwendung findet und eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erfolgen hat, sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Dafür sind eine Bestandsaufnahme und Beschreibung der Natur nötig.

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt „Grünordnung“ vermisste ich eine Konkretisierung, **wer** die Bäume **wann** anzupflanzen hat. Außerdem würde ich es begrüßen, wenn die am Ende der Stellungnahme angefügte Liste heimischer standortgerechter Laubgehölze aufgenommen würde, aus der die Baumarten zu wählen sind.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 1 und 2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung sind bereits ausreichende Ausführungen und Hinweise zum Thema Artenschutz und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Bezüglich der Lebensräume für Tiere ist anzumerken, dass in der unmittelbaren Umgebung qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Tier- und Vogelarten vorhanden sind. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden. Die Anregungen hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen werden dahingehend berücksichtigt, dass der Bebauungsplan folgendermaßen redaktionell geändert wird:

Festsetzung Grünordnung:

„Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.“

Hinweis Grünordnung:

Die vorgeschlagene Pflanzliste für Bäume wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aufgrund der Nutzungshistorie im genannten geplanten Bebauungsplan (vermuteter Standort des ehemaligen Gaswerks) ist aufgrund von Erfahrungen bei ehemaligen Altstandorten dieser Art eine Grundwasserverunreinigung zu besorgen. Erst nach Vorliegen einer Grundwasseranalyse kann eine abschließende wasserwirtschaftliche Stellungnahme erfolgen.

4. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Aufgrund der Nutzungshistorie im genannten geplanten Bebauungsplan (vermuteter Standort des ehemaligen Gaswerks) ist aufgrund von Erfahrungen bei ehemaligen Altstandorten dieser Art eine schädliche Bodenverunreinigung zu besorgen. Aus diesem Grund kann eine bodenschutzrechtliche Stellungnahme erst erfolgen, wenn nachgewiesen wird, dass keine schädliche Bodenverunreinigung vorliegt.

5. Abfallrechtliche Stellungnahme

Aufgrund der Nutzungshistorie im genannten geplanten Bebauungsplan (vermuteter Standort des ehemaligen Gaswerks) ist aufgrund von Erfahrungen bei ehemaligen Altstandorten dieser Art eine schädliche Bodenverunreinigung zu besorgen. Daher kann eine abfallrechtliche Stellungnahme erst nach einer vorliegenden bodenkundlichen Datenlage abgegeben werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 3, 4 und 5:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bis auf den Zufahrtsbereich im Süden der überwiegende

Teilbereich des Plangebiets als Garten genutzt wurde. Da die Risiken einer Verunreinigung nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist bereits ein entsprechender Hinweis (Hinweis Nr. 5) im Bebauungsplan enthalten. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

6. Allgemeine Stellungnahme

Vorweg auch hier der Hinweis auf die städtebaulichen Grundsätze, die bei jeder Planung auch Beachtung finden müssen. Insbesondere die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist hier besonders zu erwähnen.

Erforderlich i. S d. § 1 Abs. 3 Satz 1 ist die Bauleitplanung, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Diese Konzeption muss auch nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten.

Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrunde liegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

Was nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist, ergibt sich aus den einzelnen, speziellen Regelungen des Bauplanungsrechts. So dient eine Bauleitplanung nicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht. Entgegen dieser städtebaulichen Prämisse soll der Bebauungsplan erneut geändert werden und eine Wohnbebauung zwischen Kirche und Bauhof der Stadtwerke gequetscht werden.

Das Erforderlichkeitsprinzip setzt ferner voraus, dass keine unsachlichen Motive in die Planung einfließen, wie etwa die Absicht, einen bestimmten Grundstückseigentümer zu begünstigen und seinen Bauabsichten zum Durchbruch zu verhelfen, ohne das hier erkennbar ein öffentlicher Bedarf zugrunde liegt.

Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen mithin Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt.

Diese Planung erfüllt nach der reinen Lehre augenscheinlich alle Anforderungen an eine städtebaulich unerwünschte Briefmarkenplanung. Die Stadt ist gewillt auch mit dieser Planung den Wünschen der Investoren zu folgen und das bisherige Nutzungskonzept hierfür aufzugeben. Die städtebauliche Begründung für diese Planung ist sehr allgemein gehalten. Mit der Begründung „Nachverdichtung“ soll innerhalb des Stadtgebietes an jeder erdenklichen Stelle Wohnbebauung verwirklicht und hierfür notfalls auch die bisherige städtebauliche Ordnung aufgegeben werden.

Bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB wurden die Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB augenscheinlich nicht berücksichtigt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 6:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in der Landes- und Regionalplanung bereits als Schwerpunktaufgabe die „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ für die Stadt Rotenburg (Wümme) aufgeführt ist. Insofern trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei. Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB bezüglich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Siedlungsflächenverbrauch durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum verringert.

Des Weiteren verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) unter Wahrnehmung ihrer Planungshoheit die städtebauliche Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs, da die Planung der städtebaulichen Ordnungsvorstellung der Stadt Rotenburg (Wümme) entspricht.

Zudem wird mit der Planung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB bezüglich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Siedlungsflächenverbrauch durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum verringert.

Nicht zuletzt aus der örtlichen Situation des Plangebiets ergibt sich das städtebauliche Erfordernis der Planung. Dies ist auch in der Begründung in Kap. 4.2 und 5.1 in ausreichendem Maße erläutert.

Die Bedenken hinsichtlich der angeblich nicht berücksichtigten Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden nicht geteilt. Nach Abs. 1 Nr. 1 § 13 a BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von weniger als 20.0000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ist eine zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt.

Dies ergibt umgerechnet eine zulässige Grundfläche von ca. 726 m², d.h der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht erreicht. Dies ist auch in Kapitel 4.4 der Begründung ausreichend erläutert. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

7. Vorbeugender Immissionsschutz

Das vorliegende Immissionsschutzgutachten vom 24. November 2017, erstellt von uppenkamp & partner, ist nicht vollständig und damit nicht prüfbar. Die Seiten 25 und 26 sind nicht vorhanden. Ebenso sind Angaben zu den Spitzenpegeln und Ruhezeiten erforderlich.

Dies wurde dem Gutachter Herr Hennings telefonisch am 22.12.2017 mitgeteilt. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Das Gutachten muss dem Genehmigungsstand der Feuerwehr und der Stadtwerke entsprechen. Grundlagen des Gutachtens waren jedoch die Angaben der Betreiber sowie Erfahrungswerte mit vergleichbaren Anlagen.

Für die Ausweisung von Baugebieten für schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohnen) heranrückend an bestehende emittierende Anlagen gilt nach der Rechtsprechung das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Das heißt, durch Planung darf ein Nutzungskonflikt nicht erstmalig hervorgerufen und ein bestehender Konflikt nicht verschärft werden. Diese Planung ist jedoch geeignet neue bodenrechtlich Spannungen auszulösen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

In der schalltechnischen Untersuchung sind in Kap. 4.2 „Beschreibung der Immissionsansätze“, die schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge für die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) und die Freiwillige Feuerwehr Rotenburg (Wümme) aufgelistet. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist eine Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet uneingeschränkt möglich. Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen auch in Zukunft garantieren zu können, wird in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, schutzbedürftige Räume nicht an der Nord- und Ostfassade anzuordnen. Diese Empfehlung wurde auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich um einen Einzelfall mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgebaute Wintergärten, möglich sein kann, dennoch schutzbedürftige Räume an der Nord- oder Ostfassade anzuordnen, sollte die Empfehlung weiterhin als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt werden. Der entsprechende immissionsschutzfachliche Nachweis ist dann im Rahmen des Bauvollzugs vorzulegen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Liste zu 2.

Trockene Standorte

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60 /100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Sorbus aucuparia</i> *	Vogelbeere*	3 j. v. S. 80 /120

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Feuchte Standorte

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60 /100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

3. Kath. Pfarrgemeinde Corpus Christi (08.12.2017)

die katholische Kirchengemeinde Corpus Christi Rotenburg ist mit dem vorgelegten Bebauungsplan einverstanden. Der Verbindungsweg an der Kirche entlang, zwischen der Nordstraße und dem Mittelweg, wird davon sicherlich nicht betroffen sein?

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verbindungsweg zwischen der Nordstraße und dem Mittelweg ist nicht betroffen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH (04.01.2018)

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 Telekommunikationslinien der Telekom.

Aufwendungen der Telekom bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sollen möglichst vermieden werden.

Zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich, sofern es zu wohnungsbaulicher Entwicklung kommt.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleitungen, Materialbestellung, Kabelverlegung, usw., rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 12 Monaten benötigt.

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 Planungsänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Ausführungen bezüglich der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass folgender Hinweis als redaktionelle Änderung ergänzt wird:

Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Versorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Versorgungsträgern abzustimmen.

Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.

5. LGLN Katasteramt Rotenburg (11.12.2017)

aus der Sicht des Katasteramtes Rotenburg ergeben sich aus der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans folgende Anregungen:

Die nördliche und östliche Grenze sind nicht hinreichend definiert. Hier können Maße Abhilfe schaffen. Ansonsten ergeben sich keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

In der digitalen Flurkarte sind auch die Nutzungsartengrenzen eingetragen. Diese Grenzen sind als nördliche und östliche Grenze des Plangebietes in die Planung übernommen. Zusätzliche Vermaßungen sind deshalb nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

6. BUND (12.01.2018)

1.

Der BUND begrüßt grundsätzlich den Plan der Stadtwerke, Wohnungen für MitarbeiterInnen in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz zu errichten. Das spart unnötige Wege.

2.

Bei der Planzeichenerklärung des Bebauungsplans wird die „Art der baulichen Nutzung WA“ als „Allgemeines Dorfgebiet“ bezeichnet. Wir bitten das zu korrigieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 1 und 2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung in der Planzeichenerklärung wird redaktionell korrigiert.

3.

Die Grundanforderung, die ein BPlan zu erfüllen hat, besteht in der Erfassung sämtlicher öffentlichen und privaten Belange, die einen Einfluss auf die Planung haben. In der Begründung sind unter Punkt 4.1 alle zu beachtenden Rechtsgrundlagen aufgeführt. Darunter befindet sich auch § 1 BauGB mit der Forderung,

„die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“
zu berücksichtigen.

Darauf weist auch der Gutachter hin:

„Im Rahmen der erforderlichen Abwägung der Belange in der städtebaulichen Planung ist der Belang des Schallschutzes als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu sehen.“

Der vorliegende Planentwurf erfüllt die Vorgaben des BauGB allerdings nicht.

a)

Das Immissionsschutz-Gutachten der Sachverständigen uppenkamp und partner beschäftigt sich auftragsgemäß ausschließlich mit dem Lärm, der vom Betriebsgelände der Stadtwerke, der Feuerwehr und dem Parkplatz ausgeht. Die Stadt hat dieses Gutachten als einzige Grundlage für die Bewertung des Lärms herangezogen. Das wird den tatsächlichen Lärmbelastungen des Plangebiets nicht gerecht.

b)

Nach der Lärmkarte des Eisenbahnbundesamtes, nachzulesen unter <http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>, gibt es für das Plangebiet folgende Lärmbelastung durch den Bahnbetrieb:

- Tag-Abend-Nachwerte (L_{DEN}) 60 - 65 dBA

- Nachtwerte (L_{Night}) 55 – 60 dBA.

Diese Vorbelastung wird weder im Immissionsschutz-Gutachten noch in der Begründung des BPlans berücksichtigt!

c)

Für die Bewertung des Lärms ist (ausschließlich) DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) maßgebend.

Allgemeines Wohngebiet	Orientierungswerte		
	Tag (6.00 - 22.00 Uhr) dB(A)	Nacht (2.00 - 6.00 Uhr) Verkehrslärm	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) Anlagenlärm

		dB(A)	dB(A)
Belastung durch SR-Betrieb	55		40
Grenzwert nach VerkehrslärmschutzVO	59	49	
Richtwert nach TA Lärm	55		40
Belastung durch Bahn	60 - 65	55 - 60	
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	55	45	40

Diese Übersicht zeigt, dass der Bahnbetrieb mit Abstand die größte Lärmquelle darstellt. Die Werte liegen weit über denen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Auf diese Tatsache wird in der Begründung des Bebauungsplans überhaupt nicht eingegangen.

Die künftigen Bewohner des geplanten Gebäudes haben einen Anspruch darauf, dass sich die Stadt mit allen Lärmbelastungen auseinandersetzt. Erst dann lassen sich im BPlan Festsetzungen treffen, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 3 a-c:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet einen Abstand von ca. 250 m Luftlinie zu den Bahnanlagen aufweist. Von Seiten der Bahn wurden bereits schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und in der Folge für die von Überschreitungen betroffenen Gebiete Lärmschutzwände errichtet und Lärmschutzsanierungsmaßnahmen angeboten und durchgeführt. Diese Maßnahmen umfassen die Bereiche bis etwa zur Ringstraße. Das Plangebiet liegt südlich davon und war nicht von den vorgeschlagenen Lärmschutzsanierungsmaßnahmen betroffen. Insofern ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Überschreitungen der zulässigen Lärmemissionen auftreten. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

d)

Überhaupt nicht thematisiert wird im BPlan die Tatsache, dass sich auf dem Gelände der Stadtwerke eine Erdgas-Tankstelle befindet. Für die Lagerung von LNG kann die Störfallverordnung (12. BImSchV) Anwendung finden.

LNG fällt grundsätzlich unter die Rubrik „Hochentzündliche verflüssigte Gase und Erdgas“ (Anhang 1 Stoffliste Nr. 2.1 StörfallVO) und damit unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV. Das hängt von der Menge des gelagerten Stoffes ab. Ob die Schwelle überschritten wird, ist dem BUND nicht bekannt.

In jedem Fall ist auch dieser Belang in die Abwägung einzustellen.

Insgesamt stellt der BUND fest, dass nicht alle Dinge, die sich aufdrängen, in die Abwägung eingestellt worden sind. Wir bitten um Ergänzung der Begründung, da der BPlan in seiner jetzigen Fassung rechtlich angreifbar wäre.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 3 d:

Hier ist klarzustellen, dass in Kapitel 6.2 der Begründung auf die Störfallthematik eingegangen wurde und festgestellt wurde, dass im Umfeld des Plangebiets kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden ist. Die maximale Lagermenge der Erdgastankstelle beträgt ca. 400 kg. Der Mengenschwellenwert für Erdgaslagerung beträgt 50.000 kg. Insofern sind Ergänzungen oder Änderungen der Planung nicht veranlasst.

7. Bürger (12.01.2018)

a)

Am 06.11.2017 wurde im APIHo die Vorlage des Bürgermeister beraten, und die öffentliche Auslegung der zuvor für gut befundenen Planungsunterlagen beschlossen. Die durch den Ausschuß beratenen und zur Auslage bestimmten Unterlagen sollten für vier Wochen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Ich habe an dieser Stelle darauf hinzuweisen, daß die ausgelegte

Begründung zur Aufstellung des B-Planes a) nicht aus der Verwaltung stammt, und b) nicht identisch mit der durch das Gremium beschlossenen Fassung ist. Damit ist festzustellen, daß die durch die Verwaltung der Öffentlichkeit vorgestellte Fassung nicht dem politischen Willen der Bevölkerung dieser Gemeinde entsprechen kann. Das Dokument wurde gezielt umgeschrieben und danach in die Auslegung gegeben. Insgesamt sind 75 Änderungen vorgenommen worden. U. a. sind 11 Ersetzungen, 2 Einfügungen und 6 Löschungen zu dokumentieren. Es kann nicht sein, daß dem Bürger ein geändertes Dokument als ein durch die Politik legitimes Papier zur Einsicht und Stellungnahme vorgelegt wird. Formal hätte nicht ein Wort geändert werden dürfen. Aus der Niederschrift:

4. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 116 – östlich Nordstraße – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

--sowie--

gez. Vorsitzende/r

gez. Bürgermeister

gez. Protokollführer/in

Die Vorlagen sind Bestandteil der Niederschrift.

Mit amtlicher Bekanntmachung der Auslegung und elektronischem Locus sigilli (L.S.) bestätigte der Bürgermeister die Richtigkeit der ausgelegten Unterlagen.

Wenn also der Öffentlichkeit eine andere Version als die politisch legitimierte Fassung vorgelegt wurde, braucht man noch nicht einmal auf eine Täuschung abzustellen um zu erkennen, daß das bisherige Verfahren keinen Bestand haben kann.

Die derzeitige Planung gibt erheblichen Anlaß zur Sorge um das rechtstaatliche Gebaren in dieser Gemeinde.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Begründung nicht am Rechtscharakter des Bebauungsplans teilnimmt, nicht rechtsverbindlich wird und auch kein Planbestandteil ist. Nach der Kommentierung des BauGB ist die Begründung im Verfahren regelmäßig ergänzt, konkretisiert und modifiziert. Dabei geht es im Stadium des Verfahrens um die Begründung einer Planungsabsicht. Erst beim Satzungsbeschluss geht es um die Begründung einer getroffenen Entscheidung. Insofern können die Bedenken, dass das bisherige Verfahren keinen Bestand hätte, nicht geteilt werden. Zudem waren die Änderungen redaktioneller Natur und hatten keinen Einfluss auf die Grundzüge der Planung. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

b)

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

Die Stadtwerke beabsichtigen auf ihrem Betriebsgelände das bestehende Wohnhaus Nordstraße 16 abzureißen und an gleicher Stelle durch einen Neubau für Mitarbeiter zu ersetzen. Es handelt sich um Betriebswohnungen für die Mitarbeiter des städtischen Versorgungsbetriebes auf den eigenen und im Flächennutzungsplan angeblich ausgewiesenen "Flächen für Versorgungsanlagen/Zweckbestimmung Wasser". Auf dem Gelände befinden sich zudem die Wohnhäuser mit den Nummern 18 und 19. Bei allen drei Häusern ist bisher eine Wohnnutzung ohne B-Plan möglich gewesen, trotz der Flächenausweisung "Flächen für Versorgungsanlagen/Zweckbestimmung Wasser". Bei Nutzung durch Mitarbeiter ist der Wohnraum Betriebsbestandteil des Versorgers. Damit wird die vorgesehene Nutzung den städtischen, bisherigen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes vollumfänglich gerecht. Für diese Nutzung bedarf es keines eigenen B-Planes.

Sogar der Verkauf einer Teilfläche der "Flächen für Versorgungsanlagen/ Zweckbestimmung Wasser" zum Neubau eines Feuerwehrhauses mit drei Wohnungen im Jahre 1996, nach vier-

jähriger Planung, bedurfte keines eigenen B-Planes.

c)

Städtebauliche Ziele oder Erforderlichkeiten sind nicht hinreichend begründet, zumal sich der Vortrag in der Begründung nur auf ein einzelnes Grundstück innerhalb des etwa 8 ha großen unbeplanten Innenbereiches bezieht. Ein einzelnes Grundstück kann nicht dafür stehen, "bestehende Siedlungsflächen" städtebaulich "im Sinne einer Innenentwicklung weiterzuentwickeln", da es an der Wirksamkeit mangelt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu b und c:

Unter Verweis auf die Stellungnahme und Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises, Ziffer 6, ist festzustellen, dass es aus städtebaulicher Sicht das Erfordernis, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen vorlag. Da die Planung den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Rotenburg (Wümme) entspricht, hat sie unter Wahrnehmung ihrer Planungshoheit den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan aufzustellen und damit die städtebauliche Ziele innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans planungsrechtlich zu sichern. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

d)

Die Überplanung des gesamten Bereiches würde einen Willen zeigen, städtebaulichen Zielen und Erforderlichkeiten nachhaltig zu folgen, und böte jedem Bürger des Gebietes ein Mitgestaltungsrecht an seinem Wohnumfeld. Im Ergebnis hätten alle Bürger Teilhabe sowie die selben Pflichten und Rechte.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu b und c:

Hier ist darauf hinzuweisen, dass das Bauleitplanverfahren und somit die Beteiligung der Öffentlichkeit unabhängig von der Größe des Plangebiets gemäß § 3 BauGB festgelegt ist. Insofern ist es jedem Bürger unbenommen, sein Mitgestaltungsrecht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wahrzunehmen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

e)

Das mögliche Bauvorhaben hat sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dieses Einfügen ist anhand der dürtigen Planungsunterlagen nicht erkennbar. Es soll ein Gebäude entstehen, das sich ansatzweise am gegenüber liegenden Arbeitsamt orientiert, und dieses hinsichtlich seiner Größe bei weitem übertrifft. Bereits das Arbeitsamt hat sich nicht eingefügt und wirkt als "Ausreißer" geradezu erdrückend auf die umgebende Bebauung. Es kann als Referenz und Legitimation für eine ortsübliche Bebauung nicht herangezogen werden. Jeder möge sich das vor seiner Entscheidung einmal vor Ort ansehen.

Bei der Grundstücksfläche der Stadtwerke-Liegenschaft wäre eine Wohnbebauung mit 10 Wohneinheiten in einem Gebäude mit Erdgeschoss plus Obergeschoß plus Dach durchaus vertretbar, sofern es sich dabei optisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte; insbesondere in der Höhe. Die geplanten Festsetzungen sind nicht ausreichend, auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl sollte nicht verzichtet werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu d und e:

Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind 3 Vollgeschosse zulässig. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die umliegende Bebauung sehr inhomogen sich darstellt und sehr unterschiedliche Bebauung sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung vorhanden ist. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich das Arbeitsamt mit 3 Vollgeschossen sowie eine Wohnbebauung mit ebenfalls 3 Vollgeschossen. Insofern ist davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben im Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einordnet und keinen Maßstabsbruch darstellt. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

f)

Das seitens der Stadtwerke vorgelegte Schallgutachten weist verschiedene Außergewöhnlichkeiten auf. Auf eine darf ich näher eingehen:

Die in dem Gutachten bemühte TA-Lärm 98 gilt für:

"4.1.1 Anwendungsbereich

Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes unterliegen, mit Ausnahme folgender Anlagen:"

Es folgt eine Aufzählung der Ausnahmen; Feuerwehrwachen sind hierbei nicht aufgeführt.

In dem Gutachten wird auf Seite 13 Ziffer 7.1 (Ausnahmeregelung für Notsituationen) der TA-Lärm zitiert:

Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

Die in dem Gutachten bemühte Ausnahmeregelung der TA-Lärm 98, und auf die Feuerwehr heruntergebrochene Regelung gilt allein für den in Not geratenen, und damit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellenden Betrieb. Die Ausnahmeregelung befreit den Betrieb in Notsituationen von der Einhaltung der gegebenen Regelungen der TA-Lärm. Es ist also nicht die Feuerwehr im Notstand, sondern der Betrieb, dem sie hilft. Da sich die Feuerwehr selbst nicht im Notstand befindet, ist sie im Einsatzfall auch nicht von der Anwendung der TA-Lärm 98 befreit. Der Gutachter hätte die Lärmbelastung durch Einsatz und Alarmfahrten bewerten müssen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung zu f:

Hier ist klarzustellen, dass die i.V. mit Notfalleinsätzen verursachten Geräuschimmissionen nicht mit den Beurteilungskriterien der TA Lärm bzw. vergleichbaren Regelwerken zu fassen sind, da sich diese Vorschriften auf den „regelmäßigen“ Betrieb gewerblicher Anlagen beziehen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Feuerwehrabfahrt in ca. 150 m Entfernung auf der plangebietsabgewandten Seite in Richtung Mittelweg erfolgt und somit keine unmittelbare Lärmbelastung darstellt. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung