



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 16.07.2018

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 3 7 0 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	14.08.2018			
Verwaltungsausschuss	15.08.2018			
Rat	27.09.2018			

***Bebauungsplan Nr. 112 - Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße/Brockeler Straße -;
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. 112 – Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße/Brockeler Straße – 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:

- Avacon Netz GmbH vom 12.04.2018
- Stadt Rotenburg (Wümme), Amt für Planung, Entwicklung und Bauen und Stadtbrandmeister vom 16.04.2018
- LGLN, Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Rotenburg vom 23.04.2018
- GASCADE Gastransport GmbH vom 24.04.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 24.04.2018
- Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 03.05.2018
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 09.05.2018
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 14.05.2018

Keine Anregungen und Bedenken!

1. Deutsche Telekom Technik GmbH (16.04.2018)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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 betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

2. Industrie- und Handelskammer Stade (07.05.2018)

Vielen Dank für die Beteiligung an obigem Planverfahren, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung des Lidl-Marktes an der Brockeler Straße geschaffen werden sollen.

Die Begründung stellt dem Vorhaben eine Vereinbarkeit mit der Landes- und regionalen Raumordnung in Aussicht. Ein entsprechender Nachweis, z.B. über ein Verträglichkeitsgutachten wurde nicht erbracht. Behelfsmäßig erfolgt unsere raumordnerische Bewertung daher auf Basis des kommunalen Einzelhandelskonzeptes von 2009/2010. Demnach handelt es sich bei dem Standort um eine nicht integrierte Lage, ohne schutzwürdigen Status eines zentralen Versorgungsbereiches. Da mit der Bauleitplanung allerdings keine Verkaufsflächenerhöhung verfolgt wird, wird das Vorhaben als raumordnerisch unbedenklich eingestuft. Unsere dahingehende Stellungnahme vom 2. Mai 2018 erachten Sie bitte als gegenstandslos.

Aufgrund der dynamischen Verkaufsflächenentwicklungen in den vergangenen Jahren, speziell im Lebensmittelbereich, halten wir die Aktualisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes weiterhin für dringend geboten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung

Aufgrund der beschriebenen raumordnerischen Unbedenklichkeit wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es ist bereits geplant, das kommunale Einzelhandelskonzept in den kommenden Jahren kurz- bis mittelfristig planerisch zu überdenken und konzeptionell zu überarbeiten.

3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (16.05.2018)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.04.2018.

Eine Ausbauentcheidung 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 GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Eigene Stellungnahme und Abwägung

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

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

4. Landkreis Rotenburg (Wümme) (16.05.2018)

Von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

4.1. Regionalplanerische Stellungnahme

Da sich die im B-Plan festgesetzte Gesamtverkaufsfläche nicht ändert, bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht habe ich gegen den B-Plan Nr. 112 - Verbrauchermarkt Ecke Harburger Straße / Brockeler Straße keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bauvorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.4. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bauvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.5. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bauvorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.6. Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Mit dem Bebauungsplan Nr. 112 soll offensichtlich der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 gänzlich in einen Angebotsbaugebietesplan umgewandelt werden. Insofern begegnen die Aussagen bezüglich einer Teilaufhebung unter 2.4. der Begründung rechtlichen Bedenken.

Durch die Vergrößerung des Baufensters werden möglicherweise genehmigte Stellplätze nicht mehr zu Verfügung stehen. Ob die dann nur noch zur Verfügung stehenden Stellplätze im Sinne des § 47 NBauO noch ausreichend sind, wurde bisher in der Begründung nicht erwähnt.

Eine Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist nicht möglich, da die Auswirkungen der Planung nicht bekannt sind. Ob das alte Schalltechnische Gutachten von 2005, erstellt von der ted GmbH, für diese Planung ausreichend ist, ist zu prüfen. Ggfs. ist das Gutachten hinsichtlich der Erweiterung zu überarbeiten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung

Die Anregung im Hinblick auf die Teilaufhebung wird berücksichtigt. Es handelt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine gänzliche Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Die erforderlichen Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Vergrößerung des Baufensters ermöglicht dahingehend lediglich eine flexiblere Gestaltung der Gebäude. Die Errichtung von Stellplätzen wird dadurch nicht eingeschränkt. Der Nachweis für die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze gemäß § 47 NBauO ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln bzw. nachzuweisen.

Im Vergleich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 sollen lediglich die Baugrenzen sowie die zulässige Grundfläche geändert werden. Alle übrigen Festsetzungen bleiben weiterhin unverändert bestehen. Der Markt und die Stellplätze sind bereits genehmigt. In Anbetracht der vergleichbaren Situation können auf Grundlage der schalltechnischen Prognose des vorhandenen Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte weiterhin im Plangebiet eingehalten werden. Damit hat die Stadt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt.

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden (16.05.2018)

Von der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen.

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

- 5.1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Einen ent-

sprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

- 5.2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d.h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
- 5.3. Die bestehenden Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone im Zuge der Bundesstraße bedürfen gem. § 9 (8) FStrG der Ausnahme vom Bauverbot, die ggf. im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens mit Auflagen und Bedingungen seitens der Straßenbauverwaltung in Aussicht gestellt wird.
- 5.4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- 5.5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen 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 und Abwägung

Die Bauverbotszone wurde in Bezug auf die Hauptgebäude durch die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt. Die bestehenden, bereits genehmigten, Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone genießen Bestandsschutz. Die Planzeichnung wird zur Verdeutlichung um einen entsprechenden Hinweis auf die Bauverbotszone redaktionell ergänzt. Die übrigen Anregungen betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung