



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 3 8 1 / 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. 115 - Sportanlage In der Ahe -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und 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. 115 – Sportanlage In der Ahe – 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:

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 25.05.2018
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 25.05.2018
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 25.05.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.06.2018
- Stadt Rotenburg (Wümme), Ordnungsamt vom 30.05.2018
- Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 04.06.2018
- LGLN, Katasteramt Rotenburg vom 05.06.2018
- Niedersächsische Landesforsten vom 06.06.2018
- Gascade Gastransport GmbH vom 13.06.2018
- DEA Deutsche Erdöl AG vom 21.06.2018
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 26.06.2018
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 27.06.2018
- Vodafone Kabel Deutschland vom 28.06.2018
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 29.06.2018

2. Industrie- und Handelskammer Stade vom 12.06.2018

wir bedanken uns für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Ziel des Bebauungsplanes, der

nach § 8 Abs. 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, ist es, den Standort des gesamten Sportanlagenareals planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch den Bebauungsplan Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ soll das Plangebiet als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportvereinsgelände festgesetzt werden.

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:

Nach unserer Kenntnis resultieren aus der Festsetzung einer Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportvereinsgelände keine grundsätzlichen einzuhaltenden Schutzansprüche des Plangebietes bezogen auf von außen einwirkende Lärmemissionen.

Um diesen Sachverhalt darzustellen, regen wir dazu an, in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen, dass keine Lärmschutzanlagen zum Schutze vor Lärmemissionen der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke notwendig werden.

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der vorliegenden Planfassung berücksichtigt. Bezüglich der vorgetragenen Lärmemissionen sind keine Aussagen bzw. Anforderungen enthalten. Insofern sind hierzu auch keine Aussagen in der Begründung erforderlich.

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

3. Avacon Netz GmbH vom 12.06.2018

Der Bebauungsplan „Sportanlage in der Ahe“ befindet sich im Schutzbereich unserer Fernmeldeleitung.

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise bestehen gegen Ihre Planung unsererseits keine Bedenken.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen jedoch unserer erneuten Zustimmung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Anhang:

Für das nördlich im Planungsgebiet befindliche Fernmeldekabel ist die genaue Lage unbekannt. Der Schutzbereich umfasst 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse und 1,00 m über und unter dem Kabel.

Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren fachverantwortlichen Mitarbeiter ausgeführt werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion des bestehenden Fernmeldekabels hat höchste Bedeutung und ist damit in seinem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkung zu gewährleisten.

Ferner dürfen im Schutzbereich unseres Kabels keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Falls unsere Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss, berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf die Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungsleitungen enthalten. (Hinweis Nr. 6). Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

4. Landkreis Rotenburg (Wümme)

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:

Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

Landschaftspflegerische Stellungnahme

1. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist die Einschätzung, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der **Innenentwicklung** aufgestellt werden kann, aus verschiedenen Gründen nicht nachzuvollziehen.
 - I. Sehe ich nicht, wie eine Fläche, die von mehreren Seiten direkt an einen großflächigen Wald anschließt, als Innenbereich eingestuft werden kann.
 - II. Ist zu klären, ob das Verfahren überhaupt für Sportplätze zulässig ist oder ob mit diesem Verfahren nur Bebauungspläne für Wohnnutzung, Gewerbe u.ä. aufgestellt werden können.
 - III. Kann nicht ausgeschlossen werden, dass keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von FFH-Gebieten besteht, da sich das Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung unterhalb von Rotenburg“ (welches bald Naturschutzgebiet sein wird) keine 10 m, das FFH-Gebiet „Wümmeniederung“ keine 100 m und ein avifaunistisch wertvoller Bereich keine 10 m entfernt von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden.
 - IV. Wird das Kriterium unter §13a Abs. 1 Satz 1 nicht erfüllt. Bei einem Geltungsbereich von 8,77 ha und einer Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine Größe der überbaubaren Grundfläche von 26.310 m², womit die Grenze von 20.000 m² überschritten ist.
2. In dem Plan wurden für die Gehölzbestände und den Wald keine nach PlanzV gültigen Planzeichen verwendet. Dadurch kam es mancherorts zu der Einzeichnung zu vieler Gehölze und Bäume und anderenorts fehlen vorhandene Gehölze. Gerade unter Berücksichtigung, dass der Grün-, Gehölz- und Baumbestand dauerhaft zu erhalten ist (textliche Festsetzung Nr. 3), ist zusätzlich zu der Verwendung gültiger Planzeichen eine detaillierte Vermaßung und Bestandserfassung des zu erhaltenden Gehölzbestandes nötig. Insbesondere bitte ich den Wald westlich des Umkleidetrakts und den historisch alten Waldstandort im Südosten des Stellplatzbereichs als „Fläche für Wald“ in dem Plan darzustellen.
3. Ich weise darauf hin, dass die **Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege** nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB ungeachtet der Regelung zu § 13a BauGB in die gemeindliche Abwägung mit einzubeziehen sind (auch ohne Umweltbericht) und dies meines Erachtens nach nicht in ausreichender Weise erfolgt ist. Insbesondere fehlen eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebiets und eine Diskussion der zu erwartenden Eingriffe. Dass diese z.gr.T. nicht ausgeglichen werden müssen, ist eine andere Frage.
4. Der Hinweis Nr. 3 des Plans erübrigt sich, da nach der textlichen Festsetzung Nr. 3 alle Gehölze des Geltungsbereichs geschützt sind und für deren Beseitigung eine Befreiung des Landkreises nötig ist.
5. Ich habe festgestellt, dass sich im Nordwesten des Parkplatzes bauliche Strukturen befinden, die in dem Plan nicht dargestellt wurden sind. Da der Plan jedoch diese Fläche mit überplant, wäre es wichtig, diese Strukturen auch in dem Plan wiederzufinden und zu beschreiben, worum es sich handelt.

Es wäre wünschenswert, wenn in den Hinweisen folgende Passage ergänzt würde: Erhalt von Bäumen: „Bei allen Maßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern **nach den Vorgaben der DIN 18920 zu sichern.**“

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bauvorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bauvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bauvorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahmen aus regionalplanerischer, wasserwirtschaftlicher, bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.

Zur landschaftspflegerischen Stellungnahme ist folgendes anzumerken:

Zu 1.I und II:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach dem Gesetzestext gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan für Innenentwicklung auch für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ in Betracht kommt. Damit kommen im Grunde alle Umgestaltungen der vorhandenen baulichen Nutzungen, wozu auch Sportanlagen zählen, im Innenbereich in Betracht, mithin neben Umnutzungen des vorhandenen Bestandes auch seine baulichen Änderungen und Erweiterungen.

Unter Würdigung dieser Sachlage wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass das Plangebiet dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuzurechnen ist, da Sportanlagen bauliche Anlagen bilden, die in Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung den Eindruck der Zusammengehörigkeit der baulichen Nutzungen vermitteln. An der Argumentation, in der Folge des Bebauungsplans eine Fläche des Innenentwicklungspotentials in Anspruch zu nehmen, wird demzufolge festgehalten. Grundsätzlich besteht derzeit bereits ein Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Zu 1.III:

Hier ist anzumerken, dass es sich um einen Bebauungsplan im Bestand handelt. Es können zwar innerhalb des Plangebiets bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, diese sind aber nur bezogen auf die Bauzeit als temporär einzustufen. In der Außenwirkung sind keine Veränderungen festzustellen. Zudem ist festzustellen, dass die südliche Begrenzung des Plangebiets nicht ein FFH-Gebiet, sondern die Straße „In der Ahe“ bildet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Anlagen des Schützenkorps Rotenburg von 1818 e.V. sowie das Restaurant Am Ahe Wald. Südwestlich des Plangebiets schließt Wohnbebauung sowie das Niedersächsische Forstamt Rotenburg (Wümme) an. Da keine naturschutzfachlich sensiblen Bereiche anschließen, kann den vorgetragenen Bedenken nicht gefolgt werden.

Zu 1.IV:

Hier ist klarzustellen, dass im Bebauungsplan zwar eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist, zugleich sind aber auch die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Addiert man die maximal zulässigen überbaubaren Flächen zusammen, erhält man eine Gesamtgrundfläche von ca. 3.850 m². Damit liegt der Wert deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Dies ist auch grundsätzlich in Kap. 4.4 der Begründung erläutert. Weitere Ergänzungen oder Änderungen sind nicht erforderlich.

Zu 2:

Bezüglich der verwendeten Planzeichen ist festzustellen, dass gemäß § 2 Abs. 2 PlanzV Planzeichen sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt werden können. Der Baum- und Gehölzbestand wurde nachrichtlich dargestellt. Ein exakter Baumbestandsplan wurde nicht

erstellt. Ein zusätzlicher Nutzen im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes oder im Hinblick auf den Vollzug des Bebauungsplans würde sich hieraus indes nicht ergeben. Da kein exaktes Baumbestandsaufmaß vorlag, wurde das entsprechende Baumsymbol leicht abgewandelt und bewusst als nachrichtlicher Hinweis und nicht als Festsetzung verwendet. Die Festsetzung bezüglich des Baumbestandes wurde nur textlich gefasst. In der Planfolge ist im Rahmen des Bauvollzugs bzw. im Rahmen eines Bauantrags durch einen Freiflächengestaltungsplan der exakte Baumbestand darzustellen. Zu dem sog. Waldstandort im Südosten der Stellplatzbereichs ist festzustellen, dass dieser Bereich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Ergänzend ist festzustellen, dass die Fläche nur ein Hecken- und Sträucherbewuchs war, die im Zuge der Parkplatzneuordnung grünordnerisch neu gestaltet und aufgewertet wurde. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich dadurch nicht.

Zu 3:

Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass die Begründung hinsichtlich der Aussagen zu den Belangen von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege sowie des derzeitigen Umweltzustandes, soweit erforderlich, ergänzt werden. Bezüglich der zu erwartenden Eingriffe ist festzustellen, dass alle Eingriffe bereits erfolgt sind. Sämtliche Sportanlagen sind bereits erstellt, ebenso die baulichen Anlagen. Durch die Regelungen des Bebauungsplans sind insgesamt nur marginale Erweiterungen der baulichen Anlagen zulässig. Die Sportanlagen selbst werden nicht erweitert. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Anlagen sowie die Anpassung an eine zeitgemäße Ausstattung und Nutzung der Sportanlagen geschaffen werden.

Zu 4:

Der Hinweis Nr. 3 des Plans bezieht sich auf die schalltechnische Untersuchung, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde. Vermutlich war Hinweis Nr. 2 gemeint, der sich auf die Entfernung von Gehölzen bezieht. Dieser Hinweis sollte zur Klarstellung beibehalten werden.

Zu 5:

Auf dem Luftbild sind Strukturen erkennbar, die bauliche Anlagen sein könnten. Tatsächlich sind es aber mobile Anlagen und Einrichtungen, die nicht durch die Regelungen des Bebauungsplans erfasst werden.

Die abschließende Anregung zur Ergänzung der Hinweise bezüglich des Baumschutzes nach DIN 18920 wird berücksichtigt und der Bebauungsplan entsprechend redaktionell ergänzt.

Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen. In den Bebauungsplan wird als redaktionelle Änderung ein Hinweis zum Baumschutz nach DIN 18920 aufgenommen. Die Begründung wird bezüglich der Erläuterungen zu den Belangen von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege sowie dem derzeitigen Umweltzustand, soweit erforderlich, ergänzt. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen abgegeben worden:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt 14 Schreiben gemäß nachfolgend aufgeführter Liste ein:

Nr.	Verfasser/in	Unterschriften	Datum
1	Bürgerin – Richthofenstraße	1	13.06.2018
2	Bürger/in – Richthofenstraße (identisch mit 11)	2	20.06.2018
3	Bürger/in – Richthofenstraße	2	25.06.2018 27.06.2018
4	Bürgerin – Richthofenstraße	1	28.06.2018

5	Bürger /in – Hoffeldstraße / Düringstraße	37	20.06.2018
6	Bürgerin – Richthofenstraße	1	25.06.2018
7	Bürger/in – Richthofenstraße	2	26.06.2018
8	Bürger – Richthofenstraße	1	28.06.2018
9	Bürger/in – Richthofenstraße	1	28.06.2018
10	Bürgerin – Richthofenstraße	2	28.06.2018
11	Bürgerin – Richthofenstraße (identisch mit 2)	2	25.06.2018
12	Bürger – Zeppelinstraße	1	28.06.2018
13	Bürgerin – Richthofenstraße	1	28.06.2018
14	Bürger/in – Richthofenstraße	2	28.06.2018

Davon sind zwei unterschiedliche Schreiben (Nr. 2 und Nr. 11) von denselben Einwendern verfasst, ein Schreiben (Nr. 5) weist insgesamt 37 Unterschriften auf. Die Schreiben Nr. 6 bis 14 zeichnen sich durch weitgehend gleiche Wortwahl aus und unterscheiden sich nur in einzelnen Details und Abwandlungen in der Wortwahl.

Da im Wesentlichen in jedem Schreiben die gleichen Themen aufgegriffen wurden, werden die Anregungen und Bedenken aller Schreiben zusammengefasst und in die Abwägung eingestellt, um 14 Wiederholungen zu vermeiden. Zum Teil wurden auch Anregungen vorgetragen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht in Zusammenhang stehen. Zum besseren Verständnis werden die Anregungen und Bedenken in Themenbereiche geordnet und abgehandelt:

1. Bedenken wegen Anordnung Kunstrasenplatz auf Grandplatz

Ein Kunstrasenplatz auf dem bisherigen Grandplatz sowie die Erweiterung des Spielbetriebs bis 22.00 Uhr würde für die Anwohner der Richthofenstraße eine immense zusätzliche Belastung bezüglich Lärm und Belästigung durch die Flutlichtanlage bedeuten. Die Ruhezeiten würden jetzt schon nicht eingehalten, auch an schutzwürdigen Feiertagen. Die Lärmgutachten bezögen sich auf alte Gutachten, obwohl die Gegebenheiten andere seien (Wohngebiet statt Mischgebiet).

2. ökologische Bedenken wegen Kunstrasenplatz

Es wird vorgetragen, dass die Stadt Rotenburg versucht, als umweltfreundliche Stadt aufzutreten. Ein Kunstrasenplatz, der ständig mit Maschinen gepflegt werden müsse und mit Granulat aus geschredderten Autoreifen aufgefüllt werden müsse und deren Partikel ins Grundwasser gelangen könnten, sei nicht umweltfreundlich und stelle langfristig eine Gefahr für Menschen und Tiere dar. Ein Kunstrasenplatz sei kostenintensiv und giftig.

Gesundheitsschädlicher könne man Sport nicht betreiben. Spielfelder aus Kunstrasen sollte man den Sportlern nicht zumuten, da sie Materialien enthielten, die krebserregend seien. Die Abnutzung des Kunstrasens führe zu Mikropartikel, welche von den Sportlern eingeatmet würden, bei Regen kämen diese Partikel ins Grundwasser und das Plastikaufkommen in den Meeren würde immer größer. Kunstrasen habe nur den Vorteil, dass er ohne viel Aufwand öfter beispielbar sei. Man erwarte, dass die Stadt hier zum Wohle der Bevölkerung und der Sportler handle und keine Gesundheitsgefährdung eintrete.

3. Bedenken gegen Kunstrasenplatz Var.2 auf Parkplatz

Die Planungsvariante 2 mit einem Kunstrasenplatz auf dem jetzigen Parkplatz sowie die hierfür erforderliche Parkplatzenerweiterung nach Osten, die eine Abholzung eines Teils des Stadtrandgehölzes nach sich ziehen würde, werde abgelehnt, da diese Variante einen nicht hinnehmbaren Eingriff in den geschützten Landschaftsbestandteil „Stadtrandgehölz zwischen Hoffeldstraße und Am Bahnhof“ bedeuten würde. Das Stadtrandgehölz stelle für die Anwohner einen wichtigen Lärm- und Staubschutz zur Bahn dar. Hier würden für den Parkplatz mehrere Hundert Bäume gefällt. Der zum Lärmschutz notwendige Lärmschutzwall stelle keine Alternative dar. Zudem werde ein noch schwierigerer Abfluss des Oberflächenwassers befürchtet. Wenn überhaupt ein Kunstrasenplatz benötigt werde, sollte er aufgrund der Nähe zu den Umkleidekabinen und der geringeren Beeinträchtigung der Anwohner auf Platz 3 errichtet werden. Auf ein Ende

der Spielzeit um 20.00 Uhr werde bestanden.

4. Bedenken gegen Sportlerheim kommerzielle Nutzung / Nichteinhaltung der Vereinbarungen von 1985

Laut Vereinbarung vom 15.07.1985 sollte das Sportlerheim nicht kommerziell genutzt werden und es sollte keine bauliche Erweiterung des Gebäudes bzw. Ausbau des Dachgeschosses erfolgen. Im Bebauungsplan beziehe sich die Stadt auf diese Vereinbarung sowie eine Vereinbarung aus dem Jahre 2003, die dem Einwander nicht bekannt sei. Warum werde dann eine schalltechnische Untersuchung für eine kommerzielle Nutzung beauftragt, wenn man sich angeblich an die Vereinbarungen halten wolle? Auch hier würde es zu einer vermehrten An- und Abfahrt mit Lärmbelästigung kommen, evtl. auch zu randalierenden, alkoholisierten Fußgängern und Radfahrern. Immer wieder mussten Anwohner wegen ausartender Feiern nachts die Polizei rufen, auch wegen illegal gezündeter Feuerwerke. Eine kommerzielle Nutzung des Sportlerheims werde abgelehnt.

Es sei auch von einer Wertminderung der Immobilien auszugehen. Der Parkplatzlärm könne auch nur theoretisch verhindert werden. Die Erfahrung zeige, dass bei offenem Fenster der Essensgeruch direkt ins Schlafzimmer gehe.

5. Allgemeine Einwendungen wegen Lärmbelästigung / Störung wg. Lebensqualität / Flutlicht / Lautsprecher / Training bis 22 Uhr

- Lärmbelästigung durch mehr Anreise- und Abreiseverkehr zum Parkplatz
- Lärmbelästigung durch mehr längere Trainingszeiten, da die Spiele bis 22.00 Uhr gehen könnten und dann wird noch geduscht und mit dem Wagen nach Hause gefahren. Dies erfolgt dann evtl. erst 22.45 Uhr.
- Lärmbelästigung durch mehr längere Trainingszeiten und dann lautstarke Auswertung nach den Trainingseinheiten.
- Lärmbelästigung durch mehr längere Trainingszeiten, da dort nicht nur Fußball gespielt wird, sondern auch Football, sind jetzt schon beim Training lautstarke Schreie der Männer zu hören.
- Lärmbelästigung durch mehr Veranstaltungen, die durch die Erweiterung stattfinden werden
- die bereits bestehende Lärmbelästigung durch das Abholzen der Bäume hinter der Richtigofenstraße durch den Umbau der Schule, wird dann noch verstärkt
- Lärmbelästigung durch das evtl. vermieten des Sportlerheims (Veranstaltungen, Anreise, Abreise, extra private Veranstaltungen usw.)
- Lärmbelästigung durch zusätzliche Pflege der Anlage durch Vergrößerung
- Lärmbelästigung durch gleichzeitige Trainingseinheiten mehrerer Vereine gleichzeitig durch die Vergrößerung
- Flutlichtanlage belästigt die Anwohner
- Kinder/ Rentner gehen früher ins Bett und werden so durch den Lärm und das Flutlicht in ihrem Erholungsschlaf gestört
- Schichtdienst-Betroffene können sich nicht erholen, da sie in den angegebenen Trainingszeiten schlafen müssen (Polizei/ Rotenburger Werker/ Krankenhaus Mitarbeiter nur als Beispiel)
- durch den zusätzlichen Verkehr könnten mehr Unfälle entstehen, viele Anwohner haben Kinder und Hunde, außerdem könnten parkende Autos angefahren werden
- durch den zusätzlichen Verkehr könnten mehr Unfälle entstehen, durch die Schulkinder
- durch den zusätzlichen Verkehr könnten mehr Unfälle entstehen, durch die Besucher der Gastronomie am Schützenhaus
- durch den zusätzlichen Verkehr werden die Parkplätze der Anwohner belegt, die auf der Straße aufgebracht sind
- durch Werbung wird der neue große Sportplatz angeboten und in Zusammenhang mit dem Wachtelhof werden dann auch evtl. bessere Vereine in die Stadt kommen, mehr Busverkehr!!!
- Wertminderung der Immobilie
- schlechtere Vermietungsmöglichkeiten
- Preise der Mieten werden sinken
- Mieter wird mehr Beschwerden an den Vermieter richten und evtl. ausziehen
- Mietausfälle durch Leerstand, da es schlechter vermietet werden kann
- Anwohner werden in der Erholungsphase nach der Arbeit gestört
- Außerdem gibt es Absprachen von 1985, da dies nicht vorgesehen ist!!!

Zudem wird vorgetragen, dass es nach dem Training Lärmbelastigungen durch die Abfahrt der Sportplatznutzer per Fahrrad, Mofa, Roller durch die Richthofenstraße, vor allem aber über den Fuß- und Radweg entlang der Realschule gäbe. Dieser Weg sei für motorisierte Fahrzeuge nicht zugelassen, dennoch nutzten viele Sportler diesen Weg.

6. Wertminderung wegen Lärm und Sportplatznutzung

Es wird befürchtet, dass alle geplanten Maßnahmen durch die daraus resultierenden Beeinträchtigungen den Wert der Grundstücke / der Immobilien in der Nähe des Ahestadions beträchtlich mindern.

7. Bedenken gegen die Verlegung des Trainings auf Platz 1 wg. Lärmproblematik

Eine Verlegung des Trainings- und Spielbetriebs auf Platz 1 sei grundsätzlich abzulehnen. Der Lärm rücke noch weiter an die Häuser heran und das bis 22.00 Uhr. Auch die Installation einer Flutlichtanlage sei abzulehnen.

8. Bedenken wegen der Rodung des Wäldchens an der Richthofenstraße

Durch die Abholzung des Wäldchens zwischen den Wohnhäusern und dem Sportplatz komme es jetzt zu erheblicher Lärmbelastigung, Blendung und mehr Lärm durch die deutsche Bahn. Es sei jeglicher Schutz genommen worden und nun werde sogar noch aufgerüstet- das könne nicht im Sinne eines einvernehmlichen Miteinanders sein. Es werde gefordert, dass kein weiterer Baumbestand für den Ausbau der Sportanlagen gerodet würde.

9. Bedenken gegen bauliche Erweiterungen von Gebäuden

Unter Hinweis auf die Vereinbarung von 1985 werden Bedenken geäußert, dass bauliche Erweiterungen sowie ein Ausbau des Dachgeschosses des Sportlerheims von Seiten der Stadt gestattet werden.

10. Einwand wegen fehlender Benachrichtigung

Eine Bürgerin trägt Einwände vor, da sie nur durch ihre Nachbarin erfahren habe, dass es einen Bebauungsplan Nr. 155 gebe. Selbst als der Änderungsbebauungsplan vorgestellt worden sei, sei man als Besitzer nicht angeschrieben worden. Es wäre super, wenn man als Hausbesitzer informiert würde.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden eine „Schalltechnische Untersuchung für die geplante Errichtung und Nutzung eines Kunstrasenplatzes auf der Sportanlage des Rotenburger SV in Rotenburg (Wümme)“ mit Datum vom 20.09.2017 sowie eine „Ergänzende schalltechnische Untersuchung zur Sportanlage des Rotenburger SV in Rotenburg (Wümme)“ mit Datum vom 04.05.2018 erstellt. Beide Gutachten sind auf dem aktuellen Stand. In den Gutachten wurden zur Bewertung entsprechend der tatsächlichen Gegebenheit die östlich angrenzenden Bereiche als Allgemeines Wohngebiet, die südlich angrenzenden Bereiche mit dem Niedersächsischen Forstamt, einem Wohngebäude, dem Schützenverein sowie dem Restaurant Am Ahe Wald als Mischgebiet eingestuft. Es erfolgte keine Neubewertung eines Allgemeinen Wohngebietes als Mischgebiet. Entgegen der Darstellung in dem Schreiben der Bürgerin ist klarzustellen, dass beide Untersuchungen auf aktuellem Stand sind, ebenso wie die Gebietsbewertung der umliegenden Quartiere.

Es ergeben sich auch keine immensen zusätzlichen Belastungen durch die Erstellung und Benutzung des Kunstrasenplatzes. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung für den Betrieb der Sportanlagen, deren Einhaltung im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen ist, werden die Immissionsrichtwerte nicht nur eingehalten, sondern auch deutlich unterschritten.

Zu 2:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach den Regelungen des Bebauungsplans Kunstrasenplätze zulässig sind. Weitere Regelungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

Ein fach- und sachgerechter Einbau, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen werden kann, erfolgt nach den derzeit geltenden Normen und Richtlinien. Es gibt derzeit unterschiedliche Verfahren, Kunstrasen herzustellen. Eine ist, ein Granulat aus recycelten Autoreifen zu verwenden, es gibt aber auch alternative, ökologisch verträglichere Lösungen, z.B. die Verwendung von Sand.

Kunstrasenplätze werden seit den Siebziger Jahren u.a. in den Bereichen Hockey, Tennis, Fußball etc. eingesetzt. Insofern werden die Bedenken hinsichtlich eines Kunstrasenplatzes nicht geteilt.

Zu 3:

Zu den Bedenken hinsichtlich der Errichtung eines Kunstrasenplatzes auf der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche ist festzustellen, dass die Fläche nach den Regelungen des Bebauungsplans als Fläche für Stellplätze planungsrechtlich gesichert ist. Eine Nutzung als Kunstrasenplatz oder sonstige sportliche Anlage ist nicht zulässig. Die Flächen des sogenannten Stadtrandgehölzes liegen zudem nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Deshalb sind im Bebauungsplan zu diesen Flächen auch keine Aussagen enthalten.

Zur Klarstellung ist noch anzumerken, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung verschiedene Überlegungen und Alternativen aus immissionsschutzfachlicher Sicht geprüft wurden. In der Folge wurde dann die Lösung, die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist, zur weiteren Realisierung ausgewählt. Alle anderen Alternativen, auch wenn diese in der schalltechnischen Untersuchung behandelt wurden, sind nicht zulässig.

Zu 4:

Bezüglich der befürchteten kommerziellen Nutzung des Sportlerheims sowie der Nichteinhaltung der Vereinbarungen von 1985 wird auf Kapitel 5.1, Abs. 2 der Begründung verwiesen, in dem eindeutig festgestellt wird, dass die getroffenen Vereinbarungen weiterhin gelten. Zudem ist im Bebauungsplan die Nutzung als Vereinsgaststätte geregelt, sodass eine kommerzielle Nutzung nicht zulässig ist.

Insofern sind die Befürchtungen hinsichtlich einer kommerziellen Nutzung des Sportlerheims gegenstandslos.

Zu den erwähnten Störungen durch randalierende Sportplatzbesucher ist anzumerken, dass diese wohl derzeit schon auftreten - ohne Bebauungsplanverfahren - und wohl auch in Zukunft - unabhängig vom Bebauungsplanverfahren - auftreten können. Dies ist ein gesellschaftliches Problem, das u.a. leider in Zusammenhang mit Sportveranstaltungen immer wieder auftritt, das aber bauplanungsrechtlich nicht gelöst werden kann.

Zu 5:

Zu den vorgetragenen Bedenken hinsichtlich allgemeiner Belästigung – Lärm, Lautsprecher, Flutlicht - durch die Benutzung der Sportanlagen ist auf die immissionsschutzfachlichen Untersuchungen zu verweisen. Demnach werden die Immissionsrichtwerte nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten. Bezüglich der befürchteten Lichtimmissionen ist auf die entsprechenden Fachgesetze und -verordnungen, wie z.B. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG für genehmigungsbedürftige Anlagen sowie § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, zu verweisen, die zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen der Allgemeinheit und der Nachbarschaft beachtet werden müssen.

Zu 6:

Bezüglich der Befürchtungen zur Wertminderung der benachbarten Grundstücke ist festzustellen, dass die Nutzung des Plangebietes als Sportanlage bereits besteht und keine Änderung der Nutzung durch den Bebauungsplan erfolgt. Die Pkw-Erschließung erfolgt wie bisher über den nördlich gelegenen Parkplatz sowie die Straße Am Bahnhof, die nördlich der an den Sportplatz anschließenden Wohngebiete verläuft. Eine Verkehrsbelastung durch die Wohngebiete erfolgt nicht. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Insofern besteht auch kein Grund für die Annahme, dass eine Wertminderung eintreten könnte. Die Bedenken hinsichtlich der Wertminderung aufgrund der Sportplatznutzung werden somit nicht geteilt.

Zu 7:

Bezüglich der Bedenken zum Spielbetrieb auf Platz 1 ist anzumerken, dass der Bebauungsplan zwar Regelungen zur Art der Nutzung treffen kann, aber keine Regelungen zum Betrieb oder Nutzungsablauf. In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Fokus jeweils auf die schalltechnisch ungünstigste Situation gelegt. Unter der Voraussetzung, dass der angesetzte Trainings- und Spielbetrieb sowie die Nutzungsdauer der Lautsprecheranlage eingehalten wird, sind keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten, da die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Zu 8:

Das sogenannte Wäldchen im Bereich des Parkplatzes zwischen der Sportanlage und der östlich anschließenden Wohnbebauung liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die vorgetragenen Anregungen betreffen insofern nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Es handelte sich dabei im Wesentlichen um Sträucher und heckenartige Gehölzbestände. Grundsätzlich ist zum einen anzumerken, dass eine Neugestaltung des Parkplatzes in Verbindung mit einer umfassenden Eingrünung erfolgte und die Gesamtsituation eine wesentliche Aufwertung erfuhr. Zum andern ist klarzustellen, dass durch einzelne Gehölzpflanzungen oder –gruppen keine wirksame Lärminderung bzw. kein Schallschutz erreicht werden kann.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der eingeschossige Schultrakt der IGS Rotenburg (Wümme) durch einen zweigeschossigen Baukörper ersetzt wurde. Damit wurde ein tatsächlicher Beitrag zur Lärminderung und zu einem wirksamen Schallschutz geleistet.

Zu 9:

Wie unter Ziffer 4 bereits erläutert, ist auf der Grundlage der Vereinbarung von 1985 keine bauliche Erweiterung des Sportlerheims vorgesehen. Die Regelungen des Bebauungsplans lassen aber in insgesamt bescheidenem Umfang bauliche Erweiterungen der sonstigen baulichen Anlagen zu.

Zu 10:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach den Vorgaben des BauGB mit vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung sowie anschließender einmonatiger Frist der Auslegung der Unterlagen. Informationen hierüber konnten der örtlichen Presse, dem Aushang im Rathaus sowie der Homepage der Stadt Rotenburg (Wümme) entnommen werden.

Die Bedenken, dass die Stadtverwaltung ihrer Informationspflicht nicht nachgekommen sei, werden deshalb zurückgewiesen.

Die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Andreas Weber

- Bebauungsplan
- Begründung