



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 4 3 5 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

| Gremien | Datum | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|-----------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau | 05.11.2018 | | | |
| Verwaltungsausschuss | 07.11.2018 | | | |
| Rat | 22.11.2018 | | | |

Bebauungsplan Nr. 120 - zwischen Birkenweg/Lohstraße und Soltauer 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. 120 – zwischen Birkenweg/Lohstraße und Soltauer 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:

- Stadt Rotenburg (Wümme), Ordnungsamt vom 20.08.2018
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 29.08.2018
- Avacon Netz GmbH vom 30.08.2018
- LGLN, Katasteramt Rotenburg vom 29.08.2018
- Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 30.08.2018
- DEA Deutsche Erdöl AG vom 03.09.2018
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 04.09.2018
- Gascade Gastransport GmbH vom 05.09.2018
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt vom 25.09.2018
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 27.09.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.10.2018

2. Industrie- und Handelskammer Stade vom 05.09.2018

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:

In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 finden sich unter der Art der baulichen Nutzung keine Angaben für das Allgemeine Wohngebiet. Innerhalb des angestrebten Allgemeinen Wohngebietes befinden sich zwei Gewerbebetriebe mit dem Betriebszweck Hausmeisterdienste bzw. Grafik- und Fotodesign.

Wir regen an, zu überprüfen, ob die Zulässigkeit der beiden im Bestand vorhandenen Nutzungen aufgrund des § 4 Abs. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe) sichergestellt ist oder ob es notwendig ist, die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO explizit innerhalb der Textlichen Festsetzungen für zulässig zu erklären.

Auf Seite 4 der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 120 findet sich folgender Abschnitt: „Für das Plangebiet gibt es derzeit keine verbindliche Bauleitplanung und zählt zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.“

Die Planung ist, aufgrund der teilweisen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, anstelle der vollständigen Festsetzung eines Mischgebietes (Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche), für die gewerbliche Wirtschaft mit Flächenverlusten verbunden. Grundsätzlich ließe sich in einem solchen Fall empfehlen, gewerbliche Entwicklungen an anderer Stelle zu ermöglichen. Da jedoch Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden sind, regen wir an, zu überprüfen, ob sich die städtebauliche Zielsetzung auch mit der („vollständigen“) Festsetzung eines Mischgebietes erreichen ließe.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der festgesetzte Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird nahezu ausschließlich von einer Wohnnutzung geprägt. Der Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1998. Bereits zum damaligen Zeitpunkt entsprach die Darstellung der gemischten Baufläche in diesem Bereich nicht mehr der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung. Da der Flächennutzungsplan jedoch für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt wird und einen großräumigeren Maßstab als Grundlage hat, war diese Darstellung städtebaulich vertretbar und angebracht.

Der Bebauungsplan plant im Maßstab 1:1.000 für jedes Grundstück und setzt entlang der Lohstraße und des Birkenweges ein allgemeines Wohngebiet fest. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung und ist hier langfristiges Ziel der Stadtplanung. Zukünftig ist ebenso keine Nutzung als Mischgebiet erkennbar. Folgerichtig ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet rechtlich und städtebaulich die einzig vertretbare Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung.

Die beiden angesprochenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Sie führen ihre Tätigkeit nicht vor Ort aus, sind als freie Berufe gemäß § 13 BauNVO oder als nicht störende Handwerksbetriebe im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Eine Einschränkung dieser Betriebe wird durch die getroffene Festsetzung nicht gesehen. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes wird daher nicht um eine ausnahmsweise zulässige Nutzung ergänzt.

An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

3. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 21.09.2018

Zur genannten Bauleitplanung bestehen Bedenken aus handwerklicher Sicht. Im Geltungsbereich des Planentwurfs liegen zwei in der Handwerksrolle eingetragene Betriebe: Der Tischlereibetrieb von Kai-Uwe Peters in der Soltauer Straße 7 in 27356 Rotenburg und der Gewerbebetrieb zum Einbau von genormten Bauteilen von Giovanni Herbert Töpfer in der Lohstr. 6 in 27356 Rotenburg. Daneben befindet sich weiteres Gewerbe zwischen der Soltauer Straße und der Lohstraße, das nicht durch die Handwerkskammer vertreten wird.

Die bisherige im Plangebiet vorzufindende Gemengelage nach § 34 BauGB sollte gemäß der aufgezeigten gemischten Nutzung insgesamt als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festge-

setzt und nicht durch eine Aufteilung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO getrennt werden. Die Festsetzung als Mischgebiet **{MI}** des gesamten Geltungsbereiches entspricht unserer Einschätzung nach dem Gebietscharakter und der Emissionskulisse in dem Geltungsbereich. Dadurch würde der Plangeber möglichen Nutzungskonflikten entgegenwirken.

Der Tischlereibetrieb von Kai-Uwe Peters wäre in einem Mischgebiet **(MI)** nach § 6 BauNVO bei typisierender Annahme planungsrechtlich unzulässig (vgl. Bayr. VGH, Urteil v. 22.07.2004, 26 B 04.931 (Ein-Personen-Schreinerei), VG Braunschweig, Urteil v. 09.10.2002, 2 A 317 01, OVG NRW, Entscheidung v. 31.10.1997, 10 B 3207/96, BRS 59 Nr. 202). Damit der Betrieb nicht existenziell eingeschränkt und ein Planungsschaden vermieden wird, empfehlen wir dem Plangeber, eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Bebauungsplan aufnehmen. Dadurch kann der Tischlereibetrieb auch künftig erforderliche Modernisierungsmaßnahmen oder bauliche Umbaumaßnahmen durchführen, die andernfalls unzulässig wären.

Die ergänzende textliche Festsetzung sollte wie folgt lauten:

„Die Erweiterung, Änderung oder der Umbau der Anlagen des Tischlereibetriebes in der Soltauer Str. 7 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO), sofern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.“

Sofern der Plangeber trotz unserer Bedenken zum Gebietscharakter an der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO festhält, wäre unserer Einschätzung nach die Erstellung eines Schallgutachtens unausweichlich. Nur mit einer schalltechnischen Untersuchung ließe sich überprüfen, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) nachbarlich des Tischlereibetriebes eingehalten werden können. Der Schallgutachter sollte Emissionsquellen und Einwirkzeiten mit dem Betriebsinhaber abstimmen. Das Gebot der Konfliktbewältigung darf von der Planung nicht vernachlässigt werden (vgl. Beschluss des OVG NRW vom 30.06.03, 10 a B 1028/02.NE).

Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit. Zur Abstimmung möglicher Lösungswege stehen wir gerne zur Verfügung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der festgesetzte Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird nahezu ausschließlich von einer Wohnnutzung geprägt. Der Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1998. Bereits zum damaligen Zeitpunkt entsprach die Darstellung der gemischten Baufläche in diesem Bereich nicht mehr der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung. Da der Flächennutzungsplan jedoch für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt wird und einen großräumigeren Maßstab als Grundlage hat, war diese Darstellung städtebaulich vertretbar und angebracht.

Der Bebauungsplan plant im Maßstab 1:1.000 für jedes Grundstück und setzt entlang der Lohstraße und des Birkenweges ein allgemeines Wohngebiet fest. Dies entspricht der tatsächlich vorhandenen Nutzung und ist hier langfristiges Ziel der Stadtplanung. Zukünftig ist ebenso keine Nutzung als Mischgebiet erkennbar. Folgerichtig ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet rechtlich und städtebaulich die einzig vertretbare Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung.

Für den Bereich der Soltauer Straße wurde ein Mischgebiet festgesetzt, da hier verschiedene Betriebe vorhanden sind und die Stadtplanung in diesem zentralen Bereich auch insbesondere Einzelhandelsbetriebe oder Geschäfts- und Bürogebäude vorstellen kann.

Der Tischlereibetrieb Kai-Uwe Peters ist als sonstiger Gewerbebetrieb in einem Mischgebiet zulässig. Die letzte Baugenehmigung für den Betrieb aus den 90`er Jahren stuft die umgebende Bebauung als Mischgebiet ein und genehmigte auf dieser Grundlage. Voraussetzung für weitere Genehmigungen für den Betrieb Peters ist die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm für das Mischgebiet. Unter Einhaltung der Werte für das Mischgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Werte für das angrenzende allgemeine Wohngebiet anhand der Ausrichtung des Betriebs nach Norden sowie des Abstandes zum allgemeinen Wohngebiet ebenfalls einge-

halten werden. Im Übrigen genießt der Betrieb Bestandsschutz.

Dies gilt ebenso für den genannten Betrieb Töpfer. Als nicht störender Handwerksbetrieb ist er in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Da der Betrieb Peters allgemein in einem Mischgebiet zulässig ist, ist eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht notwendig. Auf eine entsprechende Regelung wird verzichtet. Auf ein Lärmgutachten zum aktuellen Zeitpunkt wird ebenfalls verzichtet, da davon ausgegangen werden muss, dass der Betrieb Peters die gegebenen Grenzwerte einhält. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist konkret im Einzelfall die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 01.10.2018

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

1. In den Einmündungsbereichen der Zu- und Ausfahrten im Zuge der B 71 sind entlang des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes Sichtdreiecke gem. RAST 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) mit den Schenkellängen 5m/70m in dem B-Plan festzusetzen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Ein entsprechender Vermerk ist in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
2. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und Einmündungen zur B 71 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Einmündungen ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Einmündungen in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.
3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Vermerk auf die notwendigen Sichtdreiecke sowie die Beteiligung der Straßenbauverwaltung im Rahmen neuer Bauvorhaben werden in die Hinweise aufgenommen. Die vier genannten Sachverhalte der Stellungnahme betreffen die Baudurchführung und werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf der Planzeichnung werden, wie beschrieben, redaktionell ergänzt. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 08.10.2018

Von der 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:

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Auf dem Grundstück der Soltauer Straße Nr. 11 steht eine relativ alte Eiche mit schön ausgebildeter Krone. Dies ist der einzige größere Baum im Wohngebiet, der als Lebensstätte für viele Tiere dienen dürfte. Daher sehe ich den Baum als unbedingt schützenswert und würde es begrüßen, wenn dieser zum Erhalt festgesetzt würde.

Um zu verhindern, dass nicht standortheimische Baumarten gepflanzt werden, würde ich es begrüßen, wenn die beigefügte Pflanzliste nicht als Vorschlag, sondern als abschließende Liste genannt würde.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das genannte Grundstück Soltauer Straße 11 mit der Eiche ist einer aktuelleren Bebauung versehen und aktuell ist nicht erkennbar, dass das Grundstück neu bebaut wird. Die Eiche steht aus diesen Gründen nicht zur Disposition. Da sich der Planbereich in einer zentralen Lage befindet und langfristige Entwicklungen nicht vorhersehbar sind, sollen Bauwillige nicht dauerhaft durch etwaige Festsetzungen eingeschränkt werden. Unter dem Gesichtspunkt einer flexiblen und offenen städtebaulichen Entwicklung wird von einer Festsetzung zum Erhalt des Baumes abgesehen.

Die vorgeschlagene Pflanzliste dient als Orientierung von Bauwilligen. Da kein Pflanzgebot besteht, ist die Pflanzung von Bäumen freiwilliger Art. Um eine gewisse Steuerung zu entfalten wird die Formulierung „Zusatz“ aus den Hinweisen entfernt. Damit ist die Pflanzliste verbindlich und der Empfehlung der Naturschutzbehörde wird gefolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden wie beschrieben redaktionell angepasst.

An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Bei einer geplanten Versickerung muss der Boden nachweislich (Bodengutachten) geeignet sein und die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 erfüllen. Weitere Maßnahmen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers gem. DWA-M 153 können ebenfalls notwendig werden.

Auf die Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG wird hingewiesen.

Auf dem Flurstück 31/43 befindet sich eine Altlast der ehemaligen Tankstelle Rissmann. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im betroffenen Bereich wird nicht zugestimmt.

Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die genannten Sachverhalte der Stellungnahme betreffen die Baudurchführung und werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung beachtet. Der Hinweis auf die Altlast auf dem Flurstück 31/43 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dieser Belang abzarbeiten. Arbeiten finden dort derzeit nicht statt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Altlast wird hingewiesen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

3. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 03.08.2018, erstellt von T&H Ingenieure, ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 tagsüber teilweise um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) an vorhandenen Gebäuden überschritten werden und am geplanten Neubau um tagsüber bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A).

Die Überschreitung der Außenwohnbereiche liegt bei maximal 5 dB(A).

Zu den Außenbereichen wurden keine Festsetzungen getroffen.

Für die Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Aussagen zu gewerblichen Betrieben wurden in dem Gutachten nicht getätigt. Ob hier Gewerbe hätte berücksichtigt werden müssen, kann von hier aus derzeit nicht beurteilt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Schalltechnische Gutachten ermittelte vier Lärmpegelbereiche. Für die Lärmpegelbereiche II bis IV wurden textliche Festsetzungen getroffen, damit die Immissionsgrenzen eingehalten werden. Weitere Festsetzungen sind nicht notwendig. Der vorhandene Tischlereibetrieb in der Soltauer Straße muss bereits heute dem Stand der Technik entsprechen und die Immissionswerte eines Mischgebietes einhalten. Weitere immissionsrelevante Betriebe sind nicht bekannt. An einer Überarbeitung des Gutachtens besteht kein Bedarf.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

4. Bauaufsichtliche Stellungnahme:

Die Stadt Rotenburg plant die Festsetzung eines Mischgebiets.

Mischgebiete dienen gem. § 5 Abs. BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Festsetzung eines Mischgebiets fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit, wenn eine mischgebietstypische Durchmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung nicht gewollt ist, sondern die Festsetzung lediglich aus Gründen des Immissionsschutzes für ein angrenzendes Wohngebiet erfolgt (OVG RP, Urt. V. 21.06.2017 – 8 C 10068/17)

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass gem. § 15 Abs. 1 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Insofern ist in Mischgebieten besonders auf ein ausgewogenes Mischungsverhältnis aller nach der o.a. Baugebietsnorm zulassungsfähigen Anlagen zu achten. In einem Mischgebiet allgemein zulässige Wohngebäude können der Eigenart des Mischgebiets widersprechen, wenn das gebotene quantitative Mischungsverhältnis gestört wird.

Wie dieses gesunde Mischungsverhältnis gewährleistet werden soll, ist der Begründung bisher nicht zu entnehmen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Industrie- und Handelskammer Stade mit ihrer Stellungnahme von 05.09.2018 sowie die Handwerkskammer Braunschweig Lüneburg Stade mit ihrer Stellungnahme vom 21.09.2018 haben mit Verweis auf einige vorhandene Betriebe empfohlen, den gesamten Planbereich als Mischgebiet festzusetzen. Die Stadt hat diese Empfehlung abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass lediglich der Bereich an der Soltauer Straße als Mischgebiet festgesetzt wird. Das städtebauliche Ziel ist in diesem zentralen innerstädtischen Bereich entlang einer Hauptstraße eine Nutzungsmischung beizubehalten und zu entwickeln. Hierzu gehören Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese sind in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Insbesondere die Nachfrage nach Geschäftshäuser und Einzelhandelsstandorte machen das vorliegende Plangebiet attraktiv. Im näheren Umfeld befinden sich unter anderem ein Rundfunk- und Fernsehgeschäft, Sanitärgeschäft, ein Küchenstudio, ein Steinmetz, ein Friseurgeschäft und ein Fahrradladen. Die gegenüberliegende Seite auf der Soltauer Straße bietet sich für eine diesbezügliche Entwicklung ebenfalls an. Der Verweis auf die Lärmschutzproblematik wird zurückgewiesen. Hier zeigt ein Lärmgutachten Lösungen auf. Die Immissionen durch den Verkehr sind beherrschbar. Auslöser des vorliegenden Planvorhabens ist zwar ein Wohnbauvorhaben. Die Festsetzung des Mischgebietes betrifft jedoch den gesamten Straßenzug und ist großräumig zu sehen. Die anschließenden Bebauungspläne Richtung Birkenweg und Elise-Averdieck Straße führen das Mischgebiet fort.

In einem Mischgebiet sind aber auch Wohnbauvorhaben zulässig. Von diesen gehen keine Störungen aus, die im Mischgebiet unzumutbar sind. Umgekehrt sind die oben genannten Nutzung auch nicht unzumutbar für das Wohngebäude. Im Ergebnis ist die Festsetzung des Mischgebiet-

tes städtebaulich die einzig sinnvolle Art der baulichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich bereits als gemischte Baufläche dar. Die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Begründung wird mit den oben gemachten Ausführungen ergänzt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

5. Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

- Im Geltungsbereich ist entlang der Soltauer Str. außer der Wohnbebauung nur noch ein Rundfunk- und Fernsehgeschäft. In dem Haus Soltauer Str. 3 waren bis vor kurzer Zeit noch 2 Ladengeschäfte. Das Gebäude soll zugunsten einer Wohnbebauung abgerissen werden. Eine Durchmischung ist dann nicht mehr gegeben. Der Bauantrag wäre abzulehnen (siehe oben).
 - Entlang der Soltauer Str. soll eine Baugrenze im Abstand von 5 m zur Straße entstehen. Die Häuser Soltauer Str. 21 und 23 liegen im B-Plan 44, der hier eine Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie ausweist. Der Unterschied dürfte den Anliegern schwer zu vermitteln sein. Es wäre besser, die beiden Grundstücke in das Plangebiet aufzunehmen.
 - Eine Ausnutzung im WA mit der (sog.) GRZ II von 0,8 erscheint zu hoch. Die TF IV sollte auf ein MI beschränkt werden.
 - In der TF VI ist der Schreibfehler (II statt III) zu korrigieren.
 - In der textlichen Festsetzung VI wird vom LPB I gesprochen, dieser ist dem Bebauungsplan jedoch nicht zu entnehmen.
1. Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.
Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift der wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.
Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.
 2. Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Industrie- und Handelskammer Stade mit ihrer Stellungnahme von 05.09.2018 sowie die Handwerkskammer Braunschweig Lüneburg Stade mit ihrer Stellungnahme vom 21.09.2018 haben mit Verweis auf einige vorhandene Betriebe empfohlen, den gesamten Planbereich als Mischgebiet festzusetzen. Die Stadt hat diese Empfehlung abgewogen und ist zum Schluss gekommen, dass lediglich der Bereich an der Soltauer Straße als Mischgebiet festgesetzt wird. Das städtebauliche Ziel ist in diesem zentralen innerstädtischen Bereich entlang einer Hauptstraße eine Nutzungsmischung beizubehalten und zu entwickeln. Hierzu gehören Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese sind in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Insbesondere die Nachfrage nach Geschäftshäuser und Einzelhandelsstandorte machen das vorliegende Plangebiet attraktiv. Im näheren Umfeld befinden sich unter anderem ein Rundfunk- und Fernsehgeschäft, Sanitärgeschäft, ein Küchenstudio, ein Steinmetz, ein Friseurgeschäft und ein Fahrradladen. Die gegen-

überliegende Seite auf der Soltauer Straße bietet sich für eine diesbezügliche Entwicklung ebenfalls an. Der Verweis auf die Lärmschutzproblematik wird zurückgewiesen. Hier zeigt ein Lärmgutachten Lösungen auf. Die Immissionen durch den Verkehr sind beherrschbar. Auslöser des vorliegenden Planvorhabens ist zwar ein Wohnbauvorhaben. Die Festsetzung des Mischgebietes betrifft jedoch den gesamten Straßenzug und ist großräumig zu sehen. Die anschließenden Bebauungspläne Richtung Birkenweg und Elise-Averdieck Straße führen das Mischgebiet fort.

In einem Mischgebiet sind aber auch Wohnbauvorhaben zulässig. Von diesen gehen keine Störungen aus, die im Mischgebiet unzumutbar sind. Umgekehrt sind die oben genannten Nutzung auch nicht unzumutbar für das Wohngebäude. Im Ergebnis ist die Festsetzung des Mischgebietes städtebaulich die einzig sinnvolle Art der baulichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich bereits als gemischte Baufläche dar. Die verbindliche Bauleitplanung konkretisiert die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der vorliegende Planbereich ist aktuell Teil des Innenbereichs nach § 34 BauGB. Die vorgeschlagene Hereinnahme der beiden Gebäude des BPlans Nr. 44 wäre eine Planänderung. Die Rücknahme der straßenseitigen Baulinie würde eine Rücknahme von Baurecht bedeuten, die aktuell nicht erforderlich ist. Es liegen keine Anfragen für diesen Bereich vor. Weiterhin überplant der BPlan Nr. 44 weitere Bereiche entlang der Elise-Averdieck Straße. Eine Planänderung müsste für diese Bereiche insgesamt überlegt werden und ist derzeit nicht erforderlich. Von einer Ausweitung der Planung wird deswegen an dieser Stelle abgesehen.

Die Grundflächenzahl II wurde festgesetzt, um den Bau von Tiefgaragen zu ermöglichen. Dieses städtebauliche Ziel rechtfertigt die hohe Ausnutzung des Grundstücks, um eine höhere Aufenthaltsqualität im urbanen Umfeld zu schaffen.

Der Schreibfehler in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz wird redaktionell behoben. Ebenso wird der Hinweis auf den nicht vorhandenen Lärmpegelbereich I redaktionell gestrichen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen im Plan werden, wie beschrieben, redaktionell geändert. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

6. Grundstücksbesitzerin des ansässigen Tischlereibetriebes vom 19.09.2018

Ich melde Bedenken an, weil in dem Planungsbereich der Tischlereibetrieb meines Sohnes Kai-Uwe Peters (seit 1.1.2016) liegt.

Diese alteingesessene Tischlerei wurde vorher von meinem Ehemann Hans-Joachim Peters seit 1978, davor von meinem Vater Tischlermeister Wilhelm Meyer und davor von meinem Großvater Tischlermeister Wilhelm Meyer (verstorben 1955) betrieben, d.h. dass der Tischlereibetrieb mindestens sei 1910 dort angesiedelt ist. Zeitweise haben dort 10 Gesellen als Bautischler gearbeitet und wurden ständig die Tischlereimaschinen betrieben.

Augenblicklich arbeitet mein Sohn überwiegend im Messebau, so dass nicht so viel Werkstattarbeit zu leisten ist. Durch neue Aufträge kann jedoch wieder mehr Maschinenarbeit notwendig werden.

In Anwesenheit von Herrn Baurat Bumann hat eine Bauamtsmitarbeiterin nachgeschlagen, dass im Mischgebiet holzverarbeitende Betriebe zugelassen sind.

Daher weise ich darauf hin, dass im Planungsgebiet seit über 100 Jahren eine Tischlerei bestanden hat und somit in Zukunft auch Bestandsschutz haben muss!

Ich bitte dies bei Ihren Planungen zu berücksichtigen!

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Tischlereibetrieb Kai-Uwe Peters ist als sonstiger Gewerbebetrieb in einem Mischgebiet zulässig. Die letzte Baugenehmigung für den Betrieb aus der 90`er Jahren stuft die umgebende

Bebauung als Mischgebiet ein und genehmigte auf dieser Grundlage. Voraussetzung für weitere Genehmigungen für den Betrieb Peters ist die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm für das Mischgebiet. Diese Vorgabe gilt auch dann, wenn das vorliegende Plangebiet weiterhin am Innenbereich gemäß § 34 BauGB teilnehmen würde. Unter Einhaltung der Werte für das Mischgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Werte für das angrenzende allgemeine Wohngebiet anhand der Ausrichtung des Betriebs nach Norden sowie des Abstandes zum allgemeinen Wohngebiet ebenfalls eingehalten werden. Im Übrigen genießt der Betrieb Bestandschutz.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

7. Pächter des ansässigen Tischlereibetriebes vom 19.09.2018

Hiermit legen wir, als Pächter der Tischlerei Kai-Uwe Peters, Widerspruch gegen den o.g. Bebauungsplan ein.

Unser Betrieb besteht seit 1910, in 3. Generation leben und arbeiten wir hier am selben Standort, hier in der Soltauer Str. 7! Somit sehen wir unseren Betrieb unter Bestandschutz stehend und auch als Wohnrechtsrecht an. Wir beschäftigen Festangestellte, div. Aushilfen und arbeiten auch zusätzlich mit einigen Subunternehmern zusammen. Sollte unsere Tischlerei wegen dem o.g. Bebauungsplan nicht mehr hier betrieben werden können, steht nicht nur unsere Existenz auf dem Spiel, sondern auch die der eben genannten Personen.

Wir können unsere Tischlerei nicht einfach verlegen, da sie unmittelbar mit unseren Nebengebäuden genutzt wird. Auch macht es keinen Sinn, eine neue Tischlerei anderswo anzumieten, wenn es schon eine eigene Tischlerei gibt, die seit sehr langer Zeit besteht. Auch der finanzielle Aspekt wäre hierbei zu berücksichtigen.

Unser Betrieb wird zu normalen Öffnungszeiten betrieben. Nach Rücksprache mit unseren Nachbarn fühlt sich niemand durch unsere Tischlerei, und den hier entstehenden Geräuschen, belästigt, da unsere Tischlerei durch Nebengebäude und Lärmschutz abgeschirmt ist. Ganz im Gegenteil, man sagte uns, der Verkehrslärm der durchrasenden Lkw's und Pkw's (auch zu nachtschlafender Zeit) sei die einzige Lärmbelästigung.

Des Weiteren fühlen wir uns wohl in Nachbarschaftlicher Nähe zu den wirtschaftlichen Betrieben Schenkenberg, der Schlosserei der Rotenburger Werke und weiteren Betrieben in unserer Nähe.

Wir bitten aus oben genannten Gründen, Notfalls eine Sonder- oder Ausnahmegenehmigung für unseren Tischlereibetrieb in der Soltauer Str. 7 auszustellen.

Im Übrigen schließen wir uns den Ausführungen des Planungsbeauftragten Herrn Steinborn, von der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade an.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Für den Bereich der Soltauer Straße wurde ein Mischgebiet festgesetzt, da hier verschiedene Betriebe vorhanden sind und die Stadtplanung in diesem zentralen Bereich auch insbesondere Einzelhandelsbetriebe oder Geschäfts- und Bürogebäude vorstellen kann.

Der Tischlereibetrieb Kai-Uwe Peters ist als sonstiger Gewerbebetrieb in einem Mischgebiet zulässig. Die letzte Baugenehmigung für den Betrieb aus der 90`er Jahren stuft die umgebende Bebauung als Mischgebiet ein und genehmigte auf dieser Grundlage. Voraussetzung für weitere Genehmigungen für den Betrieb Peters ist die Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm für das Mischgebiet. Diese Vorgabe gilt auch dann, wenn das vorliegende Plangebiet weiterhin am Innenbereich gemäß § 34 BauGB teilnehmen würde. Unter Einhaltung der Werte für das Mischgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Werte für das angrenzende allgemeine Wohngebiet anhand der Ausrichtung des Betriebs nach Norden sowie des Abstandes zum allgemeinen Wohngebiet ebenfalls eingehalten werden. Im Übrigen genießt der Betrieb Bestandschutz.

Da der Betrieb Peters allgemein in einem Mischgebiet zulässig ist, ist eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht notwendig. Auf eine entsprechende Regelung wird verzichtet. Auf ein Lärmgutachten zum aktuellen Zeitpunkt wird ebenfalls verzichtet, da davon ausgegangen werden muss, dass der Betrieb Peters die gegebenen Grenzwerte einhält. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist konkret im Einzelfall die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte

nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

In Vertretung

Bernadette Nadermann

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung