



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	17.12.2018			
Verwaltungsausschuss	19.12.2018			

***Bebauungsplan Nr. 110 - Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt beschließt die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg - und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

**Begründung:**

Im SO 1 wird in Abänderung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In dem z.Zt. stattfindenden Architektenwettbewerb hat sich herausgestellt, dass für die Fachpflegeeinrichtung Gebäude von über 50m erforderlich werden, damit die Bewohner vorwiegend auf ihrer gewohnten Umgebung auf einer Ebene untergebracht werden können. Ziel ist es, die Möglichkeit zu schaffen, auch einzelne Gebäudeteile durch Gänge und Flure miteinander zu verbinden, sodass die Bewohner barrierefrei und geschützt zu weiteren Gebäuden gelangen können. Dies lässt sich mit einer offenen Bauweise nicht realisieren. Des Weiteren wird zur sicheren Erschließung des Plangebietes ein Teilbereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zum anliegenden Wald werden auf Anregung der UNB außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen ausgeschlossen.

Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

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

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 06.11.2018
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 02.11.2018

## **2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 15.10.2018**

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o. g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg Bedenken bestehen.

Durch die vorliegende Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung einer Pflegeeinrichtung vorgesehen. Das Plangebiet wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt; die Grundfläche beträgt rd. 3,2 ha.

Durch das Plangebiet werden landwirtschaftlich uneingeschränkt nutzbare Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) zu formulieren.

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1 a (3) BauGB hin, dass im Sinne des §15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zielsetzung der Rotenburger Werke ist es, die Standorte ihrer Einrichtungen zu dezentralisieren. So gibt es heute bereits Standorte in verschiedenen Orten. Auch in Rotenburg sollen neben dem Hauptgelände an der Lindenstraße und dem Kalandshof mehr kleinere Standorte etabliert werden, um den Grundsatz zur Inklusion besser umzusetzen. Dabei ist auch die Errichtung einer Fachpflegeeinrichtung mit Tagesförderstätte mit ca. 80 Plätzen geplant. Für die vorgesehene Festsetzung/ Darstellung eines Sondergebiets sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um die o.g. Zielsetzung der Dezentralisierung umsetzen zu können.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der genannten Einrichtungen an diesem Standort zu schaffen. Bezüglich möglicher Standortalternativen für ein Sondergebiet wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet, die den Rotenburger Werken für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, überprüft. Hier wird der Ansiedlung geeigneter Einrichtungen, der Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum (Inklusion) und sozialen Belangen Vorrang vor der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort eingeräumt.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen werden in ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt. Ebenso kann die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen weiterhin gewährleistet werden.

Bei der Auswahl der externen Ausgleichsflächen wurden die Hinweise auf die agrarstrukturellen Belange berücksichtigt.

## **3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 05.11.2018**

aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch/ Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Der Oberboden sollte vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Verdichtungen nachträglich zu minimieren — wie auf S. 33 im Bericht dargestellt — ist notwendig, sollte aber ergänzend von vorsor-

genden Maßnahmen begleitet werden. Auf den Flächen sollten daher Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Es sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

#### **4. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 20.11.2018**

Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahme, die ich am 30.03.17 im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

*Stellungnahme vom 30.03.17:*

*Der Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben liegt im Nordosten der Stadt Rotenburg (Wümme). Er hat einen Abstand von ca. 650 m zum südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg - Soltau.*

*Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt über die Stadtstraße „Brockeler Straße“ mit Anbindung an den südöstlichen Fahrbahnrand im Zuge der B 71 „Harburger Straße“ in Abschnitt 360 bei Station 0.867 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme). Der v. g. Knotenpunkt ist Vollsignalisiert und mit Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgebaut.*

*Ziel und Zweck der o. g. Planvorhaben ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“.*

*Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.*

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingewandt. Das Schreiben war nach Fristende eingegangen und konnte daher nicht in der Abwägung eingestellt werden. Die Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB betrifft wiederum den Einmündungsbereich der Brockeler Straße in die Harburger Straße (B 71), der außerhalb des Plangebietes liegt. Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

#### **5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 16.11.2018**

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

##### **1. Regionalplanerische Stellungnahme**

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

##### **2. Landschaftspflegerische Stellungnahme**

###### B-Plan

1. Die Festsetzung von z.T. über 10m hohen (Kap. 3.2.1), zweigeschossigen Gebäuden im Übergang zur freien Landschaft und im direkten Anschluss zu einem Gebiet, das nach meinen Landschaftsrahmenplan die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet „Ahlerbeekniederung mit Stüh“ aufweist, ist aus landschaftspflegerischer Sicht nicht an-

gemessen. Auf die vorhandene Wohnbebauung wird mit der Höhenfestsetzung des SO2 Rücksicht genommen, aber auf die Bedeutung des Landschaftserlebens nicht, obwohl hier ein äußerst wichtiger Bereich für die Naherholung von Rotenburg vorliegt (Vorsorgegebiet für Erholung und für Natur und Landschaft, regional bedeutsamer Wanderweg laut meinem RROP).

2. Ich bitte, in der Detailplanung zum Zwecke der Vermeidung darauf hinzuwirken, dass Baumbestand über 50cm, insb. mit 90cm (s. S. 29 Umweltbericht) im Zufahrtbereich erhalten bleibt.
3. Zum Schutz der umliegenden Gehölzbestände, insb. aber zur Einhaltung des Waldabstandes, sind Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze textlich auszuschließen. Eine solche Festsetzung fehlt bisher.
4. Ich gehe davon aus, dass den Anforderungen der Stellungnahme des Beratungsförstamtes (s. Anschreiben) zum Waldabstand, die mir leider nicht vorliegt, gefolgt wurde. Im Übrigen verweise ich auf beigefügtes Urteil zu diesem Themenbereich (ab Randnummer 18).

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1.: In einem 15 m breiten Streifen zum vorhandenen Wohngebiet (SO 2) ist ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt. Hier ist zu erwarten, dass Gebäude mit einem geneigten Dach wie im anliegenden Bebauungsplan von ca. 8 -10 m Höhe entstehen können. Im übrigen Bereich des Plangebietes (SO 1) ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zulässig, um die angrenzende freie Landschaft (und somit auch das Vorsorgegebiet für Erholung und für Natur und Landschaft) und das vorhandene Wohngebiet zu berücksichtigen. Bezogen auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist im Plangebiet die Errichtung von Gebäuden nicht höher als 10 m möglich. Abweichungen sind bei abfallendem Gelände im Südwesten des Plangebietes möglich (ohne Bodennivellierung); die maximale Höhe wird sich in der optischen Wahrnehmung nicht von den übrigen Bereichen unterscheiden. Dahingehend ist die Umgebung mit der Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen hinreichend berücksichtigt.

Zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Diese betrifft jedoch die Durchführung des Bebauungsplanes. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird bei der Ausgestaltung der Erschließung auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen. Da die Erschließung jedoch nur im Norden des Plangebietes möglich ist, ist ein vollständiger Erhalt des Baumbestandes nicht möglich. Die Beseitigung der Bäume ist bereits in die Eingriffsregelung gestellt worden. Ein entsprechender Ausgleich wird für die Beseitigung der Bäume geleistet.

Zu 3.: Ein Ausschluss von Nebenanlagen baulicher Art in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Maßnahmenfläche und zur Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird durch textliche Festsetzung vorgenommen.

Zu 4.: Gemeint ist die Stellungnahme der Landesforsten im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.03.2017. Diese war wie andere Stellungnahmen mit Umweltbezug Teil der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. BauGB. In diesem Schreiben wurde auf die Einhaltung der Abstände zum Wald gemäß Landesraumordnungsprogramm und Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg hingewiesen.

Das beigefügte Urteil thematisiert ebenfalls diese Problematik. In der Begründung und im Umweltbericht ist bereits ausgeführt, aus welchen Gründen diese Abstandsempfehlungen unterschritten werden. Im Plangebiet wird mit der Baugrenze ein Abstand zum Wald von ca. 30 m eingehalten. Der Abstand von ca. 30 m zum Wald setzt sich wie folgt zusammen: 6 m Abstand zwischen Baugrenze und Maßnahmenfläche, 20 m Breite Maßnahmenfläche sowie 4 m Ruderalfur vorgelagert vor dem Fichtenforst. Mit dem gewählten Abstand zum Wald kann eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen ausgeschlossen werden. Durch die ergänzende textliche Festsetzung (s. oben zu Ziffer 3) werden zudem Nebenanlagen und Garagen in der Zone zwischen Maßnahmenfläche und Baugrenze zukünftig ausgeschlossen. Somit wurde der anliegende Wald im Rahmen der Abwägung aller Belange ausreichend berücksichtigt und durch eine Maßnahmenfläche ein Puffer festgesetzt.

### **3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:**

Die Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde nachgereicht:

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. In dem Gebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen (siehe Bodengutachten), so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nur bedingt möglich sein wird. Der für eine Versickerung erforderliche Sickerraum von mindestens 1 m zum höchsten mittleren Grundwasserstand wird voraussichtlich nur an einigen Stellen des Grundstücks zur Verfügung stehen.

Für die Versickerung ist ein Antrag gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Stadt Rotenburg, Schutzzone IIIa, mit einer eingeschränkten Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser.

Es ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Wasserschutzgebiet (§2 SchuVo, § 51 WHG) erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Sondergebietes ist vorgesehen den vorhandenen Graben auf einer dafür erforderlichen Länge zu verrohren. Dieser Graben dient der Entwässerung des Niederschlagswassers des Baugebietes Brockeler Straße Nord und dem z.Z. neu erstellten Baugebiet Brockeler Straße Nord-Ost. Die Entwässerung und der Ausbau des Grabens ist mit der Plangenehmigung vom 18.07.2018, Az. 66:6643.20.039/129-01 beantragt und erteilt worden.

Für das neue Sondergebiet ist daher eine umfassende Erschließungs- u. Entwässerungsplanung zwingend notwendig. Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn diese Unterlagen vorliegen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Nachweis über die Versickerung erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Ggf. kann es aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage noch zu Bodenaufschüttungen im Plangebiet kommen, um die Versickerungsfähigkeit zu verbessern.

Dann ist auch der Ausnahmeantrag für das Wasserschutzgebiet zu stellen. Ein entsprechender Hinweis auf das Wasserschutzgebiet ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

### **4. Abfallrechtliche Stellungnahme:**

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

### **5. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme:**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

### **6. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb:**

Es ist geplant, dass die Müllfahrzeuge auf das Privatgelände fahren sollen, um den Müll abzuholen. Dies muss seitens der Tagesförderstelle rechtzeitig beim Landkreis Rotenburg (Wümme), Abfallwirtschaftsbetrieb, beantragt werden. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Fahrwege und die Wendeanlage auf dem Privatgelände ausreichend groß und für LKW-Verkehr belastbar hergestellt werden müssen. Außerdem muss der Standplatz für die verschiedenen Müllfraktionen deutlich erkennbar ausgewiesen sein. Nur unter diesen Voraussetzungen kann

eine Abholung des Mülls vom Privatgelände in Erwägung gezogen werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes.

**7. Bauaufsichtliche Stellungnahme:**

Erschließung:

Zur Erschließung soll ein 3,5 m breiter Streifen, der bisher im B-Plan-Gebiet 87 liegt genutzt werden. Der weitere Verlauf vom Baugebiet zur Erschließungsstraße „Brockeler Straße“ ist im B-Plan 87 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Wirtschaftsweg für Land- und Forstwirtschaft festgesetzt. Eine ausreichende Erschließung des Baugebietes ist danach nicht vorhanden. Das betrifft auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Entwurf schließt eine Erschließung über die südliche Wegeparzelle 15 nicht aus.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Brockeler Straße über den nordöstlichen Eckbereich des Bebauungsplanes. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Plangebiet wird zukünftig so breit festgesetzt, dass der Wirtschaftsweg auf 50 m Länge überplant wird und die Verkehrsfläche der Brockeler Straße erreicht wird. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Dies vermeidet, wie bereits in der Begründung ausgeführt, vom angrenzenden Wirtschaftsweg aus die Anlage von einzelnen Grundstückszufahrten, sodass das anliegende Wohngebiet mit keinen zusätzlichen Fahrverkehren belastet wird.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes von Süden aus ist rein theoretischer Natur, da die umliegenden Wirtschaftswege nicht ausgebaut sind und dem öffentlichen Straßenverkehr nicht zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Brockeler Straße aus.

Immissionsschutz:

Eine Prüfung des Schalltechnischen Gutachtens Nr. 18-121-GJH-01 vom 06.07.2018 ist nicht möglich, da dieses Gutachten auf zwei vorhandene Gutachten aufbaut. Diese zwei Gutachten aus dem Jahre 2017 und 2016 liegen nicht vor.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachter Herr Hünerberg von T&H Ingenieure wurde folgendes für das Sondergebiet festgestellt:

Ohne die Schallminderungsmaßnahmen am Schießstand wird am nächstgelegenen Immissionsort im SO-Gebiet ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) erreicht, mit den Maßnahmen 50 dB(A). Da es sich hier wahrscheinlich nach der TA-Lärm um ein Sondergebiet für Pflegeanstalten handelt, ist ein Beurteilungspegel von tagsüber 45 dB(A) einzuhalten.

Nach Aussage von Herrn Hünerberg ist das in Zimmern nur einzuhalten, wenn diese Zimmer nach Südwesten ausgerichtet werden.

Berechnet wurde nur der Regelbetrieb an der Schießanlage, nicht der Wettkampfmodus.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Im Ergebnis werden im Sondergebiet tagsüber die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm von 55 dB(A) eingehalten. Nachts findet kein Schießbetrieb statt.

Bei entsprechender Umsetzung der Schallminderungsmaßnahmen am Schießstand kann im Sondergebiet tagsüber auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (50 dB(A)) und Pflegeanstalten (45 dB(A)) erreicht werden. Im Sondergebiet 1 sind keine Pflegeanstalten, Kurheime o.ä. festgesetzt. Zu betreuende Personen werden sich in „normalen“ Wohnungen aufhalten. Weitere Ausführungen können erst bei Durchführung des Bebauungsplanes getroffen werden, da erst in diesem Zuge die genauen Nutzungen und Schutzansprüche deutlich werden.

Zulässigkeit von Nutzungen:

Der Kanon der zulässigen Nutzungen ist sehr weit gefasst. So ist es nach dem Entwurf zulässig, das Plangebiet bis zu 100 % mit Wohnungen für Beschäftigte der Rotenburger Werke zu bebauen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Für die Errichtung der Tagesförderstätte läuft bereits parallel ein Architektenwettbewerb, der eine Mischung aus Pflegeeinrichtungen, Dienstleistungen und Wohnungen für die zukünftigen Bewohner erfordert. Der Umfang der festgesetzten Nutzungen entspricht der Zielsetzung der Rotenburger Werke und der Stadt. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, sodass von der Stadt die in dem Nutzungskatalog beschriebenen Nutzungen als zielführend in der Entwicklung der Rotenburger Werke erachtet werden, auch wenn sich im Plangebiet zu 100 % Wohnungen ansiedeln könnten.

Bei der Verkaufsstätte ist weder hinreichend bestimmt, was „ergänzende“ Produkte sind noch die Größe der „Region“.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Gemeint ist die Palette der in den Werkstätten der Rotenburger Werke hergestellten Produkte sinnvoll ergänzende Erzeugnisse (z.B. in der Region hergestellter Honig o.ä.). Die Rotenburger Werke haben aufgrund ihrer Vielzahl unterschiedlicher Einrichtungen weitere Standorte in denen Produkte hergestellt werden und im kleinen Umfang an diesem Standort veräußert werden könnten.

Eine Definition des Umfangs der Region nicht erforderlich, es handelt sich wie allgemein üblich um eine Vermarktungsbezeichnung (regional hergestellte Erzeugnisse aus der hiesigen Region). Im weitläufigen Sinne ist die Heideregion bzw. das Land Niedersachsen gemeint.

Zum Verständnis: Die Größe des zulässigen Cafés bezieht Außengastronomie sowie Neben- und Lagerräume ein.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird die Begründung ergänzt.

In den folgenden Spiegelstrichen ist der Begriff „Sondernutzungen“ unglücklich gewählt, wenn es sich nach der Beschreibung um „allgemein zulässige“ Nutzungen handelt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Formulierung der textlichen Festsetzung orientiert sich am rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97 „Hartmannshof“, der ebenfalls ein Sondergebiet mit Einrichtungen der Rotenburger Werke festsetzt. Zur besseren Verständlichkeit wird in der textlichen Festsetzung 1.1 die Bezeichnung „Sondernutzungen“ durch den Begriff „Nutzungen“ ersetzt.

Die Bauleitplanung soll nach den Vorstellungen des Bundesgesetzgebers stets gesamtträumliches Nutzungskonzept abbilden.

Entlang der Straße Brockmanns Wiesenweg soll nunmehr erneut eine Einzelfallplanung betrieben werden, die in der Rechtsprechung durchaus als städtebaulich unerwünschte „Briefmarkenplanungen“ bezeichnet wird. Auch die Beschränkung der Alternativenprüfung auf Grundstücke, die im Eigentum der Rotenburger Werke stehen, begegnet erheblichen rechtlichen Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Bezüglich der Alternativprüfung ist auszuführen, dass die Rotenburger Werke gleichlautend mit einer Einrichtung für Wohn- und Betreuungsstätten für Menschen mit Behinderung sind. Es sind nur Standortalternativen zu betrachten, die offensichtlich eine Alternative darstellen. Dazu zählt ein wichtiger Aspekt, dass ein Zugriff auf die Flächen besteht. Die Rotenburger Werke sind im

Besitz zahlreicher Flächen, wodurch sich im Vorwege intensiv mit der Standortfrage beschäftigt wurde. Die Stadt Rotenburg konnte im Vorwege der Planung ebenfalls keine Alternativen Flächen vorweisen. Weitere Flächen, die für die angestrebte Nutzung in Frage kommen, konnten nicht ausfindig gemacht werden. Des Weiteren hat die Stadt Rotenburg einen Fokus in der Siedlungsentwicklung auf die Brockeler Straße im Nordosten und im Bereich Stockforthsweg im Südosten gelegt. Dahingehend bietet sich das Änderungsgebiet als geeigneter Standort für eine Siedlungserweiterung an. Die Planung wurde zudem hinsichtlich eines gesamträumlichen Nutzungskonzeptes zusammen mit der anliegenden Wohnbaufläche nördlich der Brockeler Straße begonnen. Aufgrund der Dringlichkeit bei der Umsetzung der Wohnbaugrundstücke wurden die Verfahren getrennt und nun in unterschiedlicher zeitlicher Abfolge zu Ende geführt. Somit wird die angesprochene standardisierte „Briefmarkenplanung“ vehement zurückgewiesen. Die Stadt Rotenburg hat als Mittelzentrum übergeordnete Aufgaben, die sie mit zahlreichen Bauleitplänen bewältigt und so Ihrer Aufgabe gerecht wird. Die Unterstützung großer Arbeitgeber zur beschriebenen Dezentralisierung der Standorte ist somit auch im Sinne der Stadt, um ein gleichwertiges Stadtgefüge und Stadtleben zu ermöglichen.

Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Ausweisung eines Sondergebiets entsprechend § 11 BauNVO ausscheidet, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach den § 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Insofern halte ich auch hier, aus Gründen der Rechtssicherheit, weitere Ausführungen für erforderlich.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO wurde gewählt, weil sich die geplanten Nutzungen z.T. im Wesentlichen von denen der übrigen Baugebiete der BauNVO unterscheiden. Genannt ist hier der hohe Anteil an Betreuungs-, Therapie- und Dienstleistungseinrichtungen, der sich deutlich von einem z.B. klassischen allgemeinen Wohngebiet unterscheidet. Ebenso hat die Planung einen gewerblichen Anteil und es sollen auch Werkstätten realisiert werden können. Auch der Zuschnitt ohne öffentliche Verkehrsflächen bietet sich für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht an. Dahingehend wurde sich nach der frühzeitigen Beteiligung, auch durch die Anmerkungen des Landkreises, für die zielführendere Festsetzung eines Sondergebietes entschieden.

### **8. Stellungnahme Kreisarchäologie**

Keine Bedenken.

### **Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:**

#### **Verschiedene Anwohner vom 16.11.2018**

1. Der vorliegende Entwurf orientiert sich erkennbar nicht - wie es geboten wäre - an städtebaulichen Überlegungen und Abwägungen, sondern praktisch ausschließlich an den Wünschen des Vorhabenträgers. Das kommt schon in der Formulierung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Zweckbestimmung des Sondergebiets (Ziffer 1) und bezüglich der zulässigen Nutzungen (Ziffer 1.1) zum Ausdruck. Es ist äußerst ungewöhnlich und mit städtebaulichen Gesichtspunkten nicht begründbar, dass die Zweckbestimmung eines Sondergebiets auf Vorhaben eines ganz bestimmten, im Satzungstext namentlich genannten Vorhabenträgers zugeschnitten wird. Ebenso ist es auch äußerst ungewöhnlich und mit städtebaulichen Gesichtspunkten nicht begründbar, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der den Charakter einer allgemeingültigen Rechtsnorm hat, nur Vorhaben für zulässig erklärt werden, die den Zwecken eines ganz bestimmten, namentlich genannten Vorhabenträgers dienen.

2. Die konkrete Benennung des Vorhabenträgers steht in einem erstaunlichen Gegensatz zu den völlig ungenauen, den Anforderungen an die Bestimmtheit einer Rechtsnorm nicht genügenden Angaben bezüglich der Art der zulässigen Nutzung. Praktisch bedeutet das, dass die

Stadt als Trägerin der Planungshoheit ihre Verantwortung für die Festlegung der zulässigen Nutzungsarten in einem Sondergebiet nicht wahrnimmt und stattdessen dem Vorhabenträger Spielräume eröffnet, die dieser fast nach Belieben ausnutzen kann.

Dem Grundsatz einer hinreichenden Bestimmtheit könnte z. B. durch eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung Rechnung getragen werden, die sich an den in den Fachausschusssitzungen seitens der Rotenburger Werke kommunizierten Wünschen orientiert:

- Fachpflegeeinrichtungen und Tagesförderstätten für ca. 80 Menschen mit Behinderung sowie hierfür notwendige Wohnungen für die genannten Menschen mit Behinderung und Bedienstete der Rotenburger Werke,
- therapeutische Einrichtungen und Dienstleistungen zur Betreuung der Bewohner der Rotenburger Werke,
- eine Verkaufsstätte für Produkte überwiegend aus Einrichtungen der Rotenburger Werke (landwirtschaftliche, gartenbauliche und sonstige Produkte aus den Werk- und Förderstätten) und ergänzende Produkte aus der Region mit einer Verkaufsfläche bis zu 200m<sup>2</sup>,
- ein Restaurant./ Cafe für Menschen mit Behinderung, Bedienstete der Rotenburger Werke und Besucher mit einer Grundfläche bis zu 200m<sup>2</sup>,
- Dem Vorhaben dienende Werkräume, Lagerräume und Abstellräume,
- Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume für die zulässigen Sondernutzungen,
- Anlagen für gärtnerische Nutzung der zulässigen Sondernutzung,
- Stellplätze und Nebenanlagen,
- Anlagen für die Regenwasserbeseitigung.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung zu 1 und 2:

Die Rotenburger Werke sind eine sehr wichtige Institution für die Stadt Rotenburg. Aufgrund der hohen Zahl an Bewohnern und Beschäftigten wurden bereits in Vergangenheit Bebauungspläne mit dem Titel der Institution benannt. Die Rotenburger Werke sind gleichlautend eine Einrichtung für Wohn- und Betreuungsstätten für Menschen mit Behinderung. Dahingehend kann die Bezeichnung eines Sondergebietes ohne Einschränkungen auch den Namen einer Institution tragen. Sowohl regional als auch überregional kann der Großteil der Öffentlichkeit diese Begrifflichkeit bestimmen und zuordnen. Mit der genaueren Typenbezeichnung wird des Weiteren auch unterbunden, dass externe Investoren das Areal anderweitig nutzen könnten. Dieses dient dem Schutz der festgelegten Nutzungen und deren Umgebung. Aufgrund der jahrzehntelangen Zusammenarbeit besteht hier eine Vertrauensbasis zwischen Stadt und Rotenburger Werke. Somit wurden zahlreiche Projekte gemeinsam zur Stadtentwicklung umgesetzt, wie z.B. der Hartmannshof, bei dem ebenfalls ein offener Nutzungskatalog festgelegt wurde. Ein direkter Vorhabenbezug ist dahingehend nicht zielführend, da die Rotenburger Werke eine zu hohe Zahl an unterschiedlichen Nutzungsarten bedienen und dieses in Verbindung mit einem konkreten Vorhabenplan nicht festgelegt werden kann. Zudem wären sie in Ihren Entwicklungsmöglichkeiten und in Ihrer Planungssicherheit zu sehr einschränkt. Die Stadt möchte den Rotenburger Werken in dem festgelegten Rahmen des Bebauungsplanes Spielräume eröffnen. Dahingehend erfolgt keine konkrete Angabe von z.B. Bewohnern, um hier nach oben oder unten einen Gestaltungsspielraum zu behalten.

3. Die ausschließliche Orientierung an den Wünschen des Vorhabenträgers kommt auch darin zum Ausdruck, dass mit einer Grundflächenzahl von 0,7 eine außergewöhnlich hohe Verdichtung ermöglicht werden soll, die den städtebaulichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt. Insoweit muss darauf hingewiesen werden, dass § 17 der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl Obergrenzen regelt, die für Wohngebiete bei 0,4 und für Mischgebiete bei 0,6 liegen. Der Umstand, dass in § 17 der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete eine Obergrenze von 0,8 genannt ist, besagt wenig, da Sondergebiete in verschiedensten städtebaulichen Situationen für verschiedenste Zwecke festgesetzt werden können. Entscheidend kommt es darauf an, der konkreten städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen. Einer geordneten städtebaulichen Planung entspricht es, hohe Ausnutzungsziffern nur in innerstädtischen Lagen festzusetzen. Das kommt auch darin zum Ausdruck, dass § 17 der Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete eine höhere Obergrenze als für Dorf- und Mischgebiete und für Kerngebiete noch einmal eine höhere Obergrenze vorsieht.

Hier muss konkret berücksichtigt werden, dass es sich um eine Ortsrandlage handelt. Die Planung betrifft eine bisherige Außenbereichsfläche, die in Zukunft den Übergang von einem Wohngebiet zum Außenbereich bilden soll. Für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet, das bisher an den Außenbereich angrenzt, gilt eine durch Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3, die die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 damit deutlich unterschreitet. Es ist städtebaulich verfehlt und geradezu unverständlich, für die hier überplante Fläche, die am Ortsrand in den Außenbereich vorspringen und in Zukunft den Übergang von dem Wohngebiet zum Außenbereich bilden soll, eine so hohe Grundflächenzahl festzusetzen, wie sie nur bei einer Lage in einem zentralen innerstädtischen Verdichtungsbereich städtebaulich gerechtfertigt werden könnte.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

In Zusammenhang mit der festgesetzten abweichenden Bauweise soll ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung gegeben sein (s. auch einleitende Begründung)

Ziel ist die Quartiersbildung mit den umliegenden Wohngebieten. Dafür ist jedoch nicht die Gebietsart oder die Grundflächenzahl entscheidend. Es soll eine großzügige Bebauung entstehen, um den Bewohnern eine barrierefreie und gewohnte Umgebung zu ermöglichen. Da es sich eben nicht um ein typisches Allgemeines Wohngebiet handelt, ist die höhere Ausnutzung der überbaubaren Flächen vertretbar. Auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Somit kann mehr Raum auf geringerer Fläche generiert werden. Die maximale zu versiegelnde Fläche liegt in Sondergebieten bei 0,8. Die in dem B-Plan darunterliegend festgesetzte GRZ von 0,7 sind alle baulichen Anlagen im Plangebiet enthalten. Dazu zählen auch sämtliche Nebenanlagen, anzulegende Stellplätze und ggf. Flächen für die Regenwasserrückhaltung (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Dieses ist im Vergleich in Wohngebieten durch öffentliche Straßen und Regenrückhaltebecken außerhalb der privaten Grundstücke in der Grundflächenzahl der Wohngebiete nicht berücksichtigt. Im Vergleich ist im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 „Nordöstlich der Brockeler Straße“ in Teilen eine GRZ von 0,4 festgesetzt; zusammen mit der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden hier auch schon Werte von 0,6 erreicht. Diese Festsetzungen sind aufgrund kleinerer Grundstücke und einer gewünschten höheren Ausnutzung auch gängige Praxis. Da das Grundstück privat erschlossen wird, fallen entsprechend lange versiegelte Wege an, um von der nördlich verlaufenden Brockeler Straße aus alle zukünftigen Gebäude im Plangebiet zu erreichen. Diese Erschließungsvariante wurde explizit zum Schutz der vorhandenen Baumreihe sowie der anliegenden Wohnbebauung getroffen, um keine zusätzlichen Verkehre entlang des land- und forstwirtschaftlichen Weges vorbeiführen zu lassen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 wird aufgrund des erforderlichen Gestaltungsspielraums und der benannten Gründe beibehalten. Die Festlegung einer GRZ orientiert sich nicht nach einer Stadtrand- oder innerörtlichen Lage. Ansonsten hätten die häufig an den Außenbereich anliegenden Gewerbe- und Industriegebiete ebenfalls eine deutlich geringere GRZ als 0,8.

4. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 getroffene Regelung bezüglich der Gebäudehöhe ist zum einen deshalb ungeeignet, weil sie es gar nicht ermöglicht, den Bezugspunkt in einem Genehmigungsverfahren zu bestimmen, bevor die Straße fertig gestellt ist. Sie ist zum anderen deshalb ungeeignet, weil sie das vorhandene Gefälle des Baugrundstücks nicht berücksichtigt.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es ist die übliche Vorgehensweise, die Gebäudehöhe auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche zu beziehen, um die maximale Höhe festzulegen. Durch die ausschließliche Zufahrtsmöglichkeit von Norden ist der Bezugspunkt klar definiert. Ob das Grundstück dann im Gelände abfällt oder ansteigt, ist ohne Bedeutung, da die grundsätzliche Entscheidung gefallen ist, dass das Gebäude die in diesem Falle festgelegten 10m nicht überschreiten darf.

5. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 getroffene Regelung über die Sockelhöhe ist deshalb ungeeignet und unzureichend, weil sie es dem Belieben des Bauherrn überlässt, die Terrainhöhe durch Aufschüttungen zu verändern.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Bezug auf das endgültige Terrain des umliegenden Baugrundstücks ist plausibel, da es bei einem Bezug auf die höherliegende öffentliche Verkehrsfläche zu unverhältnismäßig hohen Sockelhöhen kommen könnte, die hier nicht erwünscht sind.

6. Insgesamt sind die vorgesehenen Festsetzungen nicht geeignet, Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet, die sich aus einer übermäßig intensiven Bebauung und einer möglicherweise auch mit störenden Einwirkungen verbundenen Nutzung ergeben können, zu vermeiden. Erkennbar liegt der Planung nicht das Bemühen zugrunde, gemäß § 1 Abs. 7 BauGB alle öffentlichen und privaten Belange, zu denen auch die Belange der Eigentümer und Bewohner des durch Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietes gehören, gerecht abzuwägen und zum Ausgleich zu bringen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Insgesamt wurde das anliegende Wohngebiet hinreichend in den Planungen berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die ausschließliche Erschließungsmöglichkeit des Gebietes von Norden zur Minimierung von Verkehrsimmissionen, der Erhalt der Baumreihe entlang des land- und forstwirtschaftlichen Weges zur Reduzierung der Sichtbeziehungen, die Festlegung einer eingeschossigen Bauweise in einem Streifen von 15 m, obwohl dieses städtebaulich aufgrund des großen Abstandes auch 2-geschossig vertretbar wäre. Dahingehend hat sich die Stadt intensiv mit den Anregungen und Bedenken der anliegenden Bürger beschäftigt und in die Abwägung der unterschiedlichen Belange eingestellt. Weitere Einschränkungen in den Festsetzungen sind städtebaulich nicht vertretbar und entsprechen nicht den vorgesehenen Zielsetzungen.

Andreas Weber

#### Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung
- Anlage zur Begründung (Externe Ausgleichsfläche)
- Anlage zur Stellungnahme des Landkreises, lfd. Nr. 5/Punkt 2 Nr. 4 (Urteil Waldabstand)