



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	28.02.2019			
Verwaltungsausschuss	06.03.2019			
Rat	14.03.2019			

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur erneuten Stellungnahme vorgelegen. Einleitend wird vorausgeschickt, dass für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes bestimmt wurde, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den o.g. geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Anregungen zu diesen Änderungen wurden nicht abgegeben.

Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

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

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 21.01.2019
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 04.02.2019
- LGLN, Katasteramt Rotenburg vom 21.01.2019.

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 23.01.2019

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 das Plangebiet werden rd. 2,9 ha 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:

Die Änderungen sind nicht betroffen. Die Stellungnahme wurde bereits inhaltsgleich zur öffentlichen Auslegung gemäß 3(2) BauGB vorgetragen und in die Abwägung eingestellt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.

3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 31.01.2019

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

Wir betonen die Aussagen unserer Stellungnahme zum Vorhaben der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 110 vom 05.11.2018 (L3.3-L68503- 03_01-2018-0359-Möh) noch einmal. Die genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen der guten fachlichen Praxis auf der Baustelle sollten in die Planunterlagen integriert werden — auch um Verdichtungsschäden präventiv zu handhaben und so die Erwähnung auf Seite 36 im Bericht überflüssig zu machen. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes (gemäß § 1 BBodSchG) sollte es zunächst unbedingt zu den Aufgaben der Planung gehören, Schäden zu vermeiden. Das Beheben eventuell trotzdem auftretender Verdichtungen sollte dem untergeordnet sein.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Änderungen sind nicht betroffen. Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Normen und Regelungen sind bei der Bauausführung zu beachten. Bodenverdichtungen werden dabei soweit wie möglich vermieden.

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 06.02.2019

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

Auf meine Stellungnahmen, die ich am 30.03.17 und 20.11.2018 im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Änderungen sind nicht betroffen. Die Stellungnahmen nach §§ 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB betrafen 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 06.02.2019

Von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wie folgt Stellung:

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Die Stellungnahme wird von der UNB direkt nachgereicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Eine Stellungnahme der UNB wurde nicht nachgereicht.

2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme sowie Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Bei der erneuten Vorlage des Entwurfs „Bebauungsplan Nr. 110“ wurden keine Änderungen oder Ergänzungen gemäß Wasser-, Boden- oder Abfallrecht vorgelegt. Daher verweise ich auf meine Stellungnahme vom 29.10.2018.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Änderungen sind nicht betroffen. Die Stellungnahme wurde bereits in die Abwägung eingestellt. Eine erneute Behandlung ist nicht erforderlich; die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.

3. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz:

Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 04.12.2018 beschrieben, ist das Schalltechnische Gutachten vom 06.07.2018 so nicht überprüfbar.

Es sollte ein neues, prüfbares Gutachten für diesen geplanten B-Plan erstellt werden, indem alle relevanten Daten aus den vorherigen zwei Gutachten einzuarbeiten sind.

Als Beurteilungspegel sollten tagsüber 45 dB(A) tagsüber für Pflegeanstalten herangezogen werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Änderungen sind nicht betroffen. Das schalltechnische Gutachten der T+H-Ingenieure vom 06.07.2018 beinhaltet nachvollziehbare Ergebnisse und bezieht sich auf den vorliegenden B-Plan.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Somit wird im SO-Gebiet ein Rahmen von Nutzungen vorgegeben, die zukünftig innerhalb des Plangebietes entstehen können. Da unter anderem eine Fachpflegeeinrichtung geplant ist, wurde auch im Vorwege eine gutachterliche Betrachtung eingeholt. Diese ist auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend, da eine Bebauung der Zielsetzung des Sondergebietes auch im Hinblick des Immissionsschutzes nicht entgegensteht. Es wird jedoch bereits im B-Plan auch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung diese Thematik bei Errichtung einer Pflegeeinrichtung weiterhin zu betrachten ist. Durch Lösungsansätze und Empfehlungen des Schallgutachtens können durch die Lage, die Ausrichtung und die Bauweise die Richtwerte eingehalten werden. Damit wurde dem Konfliktfeld des Lärms auf Ebene des Bebauungsplanes in angemessener Weise Rechnung getragen. Weitere Unterlagen sind je nach Bebauung im Rahmen der Detailplanung bei der Genehmigung einzureichen (s. auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 8).

Weitere Stellungnahmen der Fachämter liegen derzeit nicht vor. Ich werde diese ggf. nachreichen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Weitere Stellungnahmen wurden nicht nachgereicht.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.02.2019

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Änderungen sind nicht betroffen. Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

7. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 04.02.2019

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom und Wasser der geplanten Fachpflegeeinrichtungen vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz bzw. das für das Neubaugebiet neu entstehende Strom und Wassernetz in der Brockeler Straße ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Eine Erschließung mit Erdgas ist für den Bereich nicht vorgesehen, da die Stadtwerke Rotenburg für das Neubaugebiet eine nachhaltige und hocheffiziente Erzeugung von Wärme durch Kraftwärmekopplung anbieten werden. Durch die Nähe zum Neubaugebiet würde sich die Einbindung der Pflegeeinrichtung in das Wärmenetz anbieten.

Um das Bauvorhaben in unsere Bauausführungen für das Neubaugebiet mit einzuplanen, bitten wir um schnellstmögliche Mitteilung der gewünschten Anschlussleistungen seitens der Bauherren.

Weiter befindet sich das o. g. Planungsgebiet in der Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) mit einem Abstand von ca. 130 m zur Schutzzone II. Wir bitten die Stadt Rotenburg dafür Sorge zu tragen, dass den Stadtwerken Rotenburg keine Beeinflussungen und keine Nachteile für die Wasserversorgung der Bürger in Rotenburg durch das geplante Bauvorhaben entstehen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Änderungen sind nicht betroffen. Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen. Die Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

8. RA Blume, Wiemann und Kiesewetter mbH für Jägerschaft Rotenburg (Wümme) e.V. vom 08.02.2019

In der oben genannten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Jägerschaft Rotenburg (Wümme) e.V. vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird hiermit anwaltlich versichert. Wenn gewünscht, reichen wir eine schriftliche Vollmacht gerne nach.

Zu den zur Zeit ausgelegten Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. **110** — Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg — nehmen wir für unseren Mandanten wie folgt Stellung:

Wie die Stadt weiß, ist es für unseren Mandanten von entscheidender Bedeutung, dass der von ihm betriebene Schießstand in seinem Bestand und in seinem Betrieb durch die heranrückende Bebauung in keiner Weise beeinträchtigt werden kann. Wir beziehen uns dazu auf den Vertrag, den die Stadt und unser Mandant im vergangenen Jahr aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 — Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst — geschlossen haben.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 — Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg — gilt Entsprechendes, so dass wir vorschlagen, die aktuelle Bauleitplanung in den Vertrag aus 2018 zu integrieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregungen betreffen die allgemeine Planung und nicht explizit die geänderten Punkte. Dennoch wird zu den Anregungen Stellung genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans haben wir folgende Anmerkungen:

1. Die Bekanntmachung führt ausdrücklich aus, dass es sich um die „erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“ handle. Damit führt die Bekanntmachung in die Irre. Denn bei Lichte betrachtet dürfte es sich lediglich um die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB handeln. Die Anforderungen, die das BauGB an eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB stellt, werden nicht erfüllt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Von der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB soll eine Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit ausgehen. Durch die Auflistung der Änderungen des Planentwurfs gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung und die folgenden Hinweise auf die Verfahrensverkürzung ist eindeutig erkennbar, dass es sich bei der erneuten öffentlichen Auslegung um eine Auslegung im Sinne des § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB handelt, zu der Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

2. Der durch die an den Schießstand heranrückende Nutzung ausgelöste Immissionskonflikt wird entgegen den Forderungen des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB derzeit nicht mit planerischen Mitteln gelöst. Dies überrascht, da das schalltechnische Gutachten des Büros T & H Ingenieure GmbH vom 6. Juli 2018 auf die zu lösenden Probleme aufmerksam macht.

Wie der Name des Bebauungsplans bereits andeutet, will der Bebauungsplan im Plangebiet nicht zuletzt Raum für Fachpflegeeinrichtungen bieten, die nach der TA Lärm einen erhöhten Anspruch auf Lärmschutz geltend machen können (45/35 dB(A)).

Auf Seite 10 des Gutachtens wird ausgeführt, dass innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche tagsüber die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete gemäß TA Lärm (55 dB(A) tags) eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der Anfang 2018 vertraglich vereinbarten Maßnahmen am Schießstand unseres Mandanten sollen die im Sondergebiet auch die Immissionsrichtwerte für WR-Gebiete (50 dB(A) tags) und Pflegeanstalten (45 dB(A) tags) eingehalten werden können. Berechnungen, die diese Einschätzung nachvollziehbar machen, sind dem Gutachten nicht beigelegt, Vielmehr weist die Empfehlung der Gutachter auf Seite 11, nämlich dass die Pflegezimmer nach Südwesten ausgerichtet werden sollten, damit tagsüber die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten sichergestellt ist, darauf hin, dass der Wert von 45 dB(A) tags im Sondergebiet selbst bei Berücksichtigung der vereinbarten Schallminderungsmaßnahmen am Schießstand überschritten wird.

Vorgaben, welche die Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes verhindern sollen, finden sich in der Planzeichnung nicht. Der Plan genügt damit nicht dem Gebot, die Konflikte, die er auslöst, mit planerischen Mitteln zu lösen. Insoweit wird nachzuarbeiten sein.

Dabei wird zu prüfen sein, ob nur Pflegezimmer den erhöhten Schutzanspruch für Pflegeanstalten genießen, oder ob der Anspruch auch für andere Aufenthaltsräume gilt.

Solange der Bebauungsplan nicht vorgibt, dass Pflegeeinrichtungen und Pflegezimmer im östlichen, dem Schießstand zugewandten Teil des Plangebiets ausgeschlossen sind, ist der Schallschutz unmittelbar an der nördlichen und östlichen Baugrenze zu gewährleisten.

Die genannten Defizite müssen behoben werden. Solange der Schutz des Schießstandes nicht sichergestellt ist, wird sich unser Mandant mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht einverstanden erklären können.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Somit wird im SO-Gebiet ein Rahmen von Nutzungen vorgegeben, die zukünftig innerhalb des Plangebietes entstehen können. Da unter anderem eine Fachpflegeeinrichtung geplant ist, wurde auch im Vorwege eine gutachterliche Betrachtung eingeholt. Diese ist auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend, da eine Bebauung der Zielsetzung des Sondergebietes auch im Hinblick des Emissionsschutzes nicht entgegensteht. Es wird jedoch bereits im B-Plan auch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung diese Thematik bei Errichtung einer Pflegeeinrichtung weiterhin zu betrachten ist. Die Festsetzung von schallmindernden Maßnahmen ist im Bebauungsplan nicht vorgenommen worden und nicht erforderlich, da die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (d.h. für die Wohnräume innerhalb der geplanten Fachpflegeeinrichtung und den weiteren Gebäuden) gemäß TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber eingehalten werden. Nachts findet kein Schießbetrieb statt. Es wurde in der Begründung ausgeführt, dass sich die zu betreuenden Personen in Wohnungen aufhalten werden. Weitere Ausführungen können erst bei Durchführung des Bebauungsplanes getroffen werden, da erst in diesem Zuge die genauen Nutzungen und Schutzansprüche deutlich werden. Die Lage der Wohnräume und von evtl. einzelnen Pflegezimmern ist aufgrund der Angebotsplanung nicht bekannt. Hierfür ist das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren der geeignete Rahmen. Sollten dabei Pflegezimmer eingerichtet werden, sollten diese dann, wie im Schallgutachten dargelegt, im betroffenen Gebäude nach Südwesten ausgerichtet sein. Dieses ist dann im Baugenehmigungsverfahren auch schalltechnisch nachzuweisen. Durch Lösungsansätze und Empfehlungen des Schallgutachtens können durch die Lage, die Ausrichtung und die Bauweise die Richtwerte eingehalten werden. Damit wurde dem Konfliktfeld des Lärms auf Ebene des Bebauungsplanes in angemessener Weise Rechnung getragen. Weitere Unterlagen sind je nach Bebauung im Rahmen der Detailplanung bei der Genehmigung einzureichen.

Ein Ausschluss von Pflegeräumen in Teilbereichen des Plangebietes, wie vom Einwender vorgeschlagen, ist insofern nicht möglich und in städtebaulicher Hinsicht auch nicht zielführend.

Im Ergebnis wird der von der Jägerschaft Rotenburg (Wümme) e.V. betriebene Schießstand in seinem Bestand und in seinem Betrieb durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung mit Anlage (Ausgleichsfläche)

