



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	19.11.2019			
Verwaltungsausschuss	27.11.2019			

Bebauungsplan Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - 2. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden sowie TÖB und erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss 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 beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und die geänderten Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 – zwischen Stadtstreek und Kirchstraße – sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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 16.09.2019
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 18.09.2019
- Avacon Netz GmbH vom 19.09.2019
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 18.09.2019
- Gascade Gastransport GmbH vom 24.09.2019
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 30.09.2019
- Wintershall DEA Deutschland AG vom 01.10.2019
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 07.10.2019
- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 10.10.2019
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 14.10.2019

2. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 18.09.2019

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom, Gas und Wasser der geplanten Neubauten (bzw. Ersatz der vorhandenen Gebäude

vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Betreffend Löschwasser möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kapazität des Anschlussnetzes wird in der Planfolge im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet. Das Löschwasser ist aktuell bereits bereit zu stellen. Die vorliegende Planung stellt keine Neuererschließung dar, sondern überplant in kleinem Umfang einen bestehenden Siedlungsbereich. Die Bereitstellung von Löschwasser ist gesichert und bei Bedarf im Zuge der Planfolge neu zu bewerten.

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

3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.09.2019

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. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>. Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge im Rahmen der Bauausführung beachtet. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

4. EWE Netz GmbH vom 30.09.2019

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben

weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung, wie Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge im Rahmen der Bauausführung beachtet. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 09.10.2019

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips, Anhydrit) in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrunds sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge im Rahmen der Bauausführung beachtet. Die Erstellung eines Bodengutachtens obliegt dem Bauherrn. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

6. Industrie- und Handelskammer Stade vom 15.10.2019

Solange die gewerblichen Interessen der acht im Plangebiet befindlichen Betriebe durch die Realisierung des Planvorhabens nicht negativ berührt werden, begrüßen wir die städtebauliche Innenentwicklung von Rotenburg. Da Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauN-VO im gesamten Planänderungsgebiet unzulässig sind, regen wir an, diese an anderen Standorten im Stadtgebiet zuzulassen.

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der genehmigten Planausfertigung digital zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Planung sieht weiterhin ein Kerngebiet als Art der baulichen Nutzung vor. Hier sind alle ansässigen Betriebe weiterhin zulässig. Die aktuelle Planung sieht in erster Linie eine zusätzliche Wohnbebauung im Rahmen der Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Steinbeißergasse vor. Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich ausgeschlossen worden, da im Bereich der Innenstadt von Rotenburg ein ausreichendes Angebot solcher Einrichtungen vorhanden ist. Weitere Betriebe dieser Art sollen an anderer Stelle nicht ermöglicht werden. Auf die negativen gesellschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen dieses Gewerbes wird hingewiesen.

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

7. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 16.10.2019

Von der geplanten Änderung 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

Keine Bedenken.

2. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

3. Stellungnahme Kreisarchäologie

Wird nachgereicht.

4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 31. Evtl. erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge im Rahmen der Bauausführung beachtet. Die Erstellung eines Bodengutachtens obliegt dem Bauherrn. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

5. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

6. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das neue Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

7. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h über 2 Stunden unverändert weiterhin erforderlich.

Auf Grund der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits zu diesem Zeitpunkt ersichtlich, dass eine Rettung über ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr nur bedingt möglich sein wird.

Daher ist zu prüfen, ob die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr im Plangebiet grundsätzlich eingehalten werden. Andernfalls sind Rettungswege von Aufenthaltsräumen ab einer OKFF von 7 m baulich sicherzustellen. Insbesondere ist auf die Einmündung zur Straße „Am Wasser“ sowie ausgewiesene Parkflächen, Baumbestand und ähnliche Hindernisse zu achten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Löschwasser ist aktuell bereits bereit zu stellen. Die vorliegende Planung stellt keine Neuerschließung dar, sondern überplant in kleinem Umfang einen bestehenden Siedlungsbereich. Die Bereitstellung von Löschwasser ist gesichert und bei Bedarf im Zuge der Planfolge neu zu bewerten. Die übrigen angesprochenen Punkte hinsichtlich der Rettungswege sind in der Planfolge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

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

8. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Keine Bedenken.

9. Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde

In der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich Baudenkmale, von denen ein Umgebungsschutz ausgeht (§8 NDSchG):

- Der Stadtstreek
- Goethestraße 10 und 12
- Am Wasser 8

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nicht denkmalverträglich.

Eine Stellungnahme aus denkmalrechtlicher Sicht kann ich z.Zt. nicht abgeben, da im Bebauungsplan keine Auseinandersetzung mit der recht hochwertigen denkmalgeschützten Umgebung nachvollziehbar ist.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Baudenkmale zu befürchten. Baugrenzen, Bauhöhen, das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Baukörper lassen keine Berücksichtigung der Baudenkmale erkennen.

Es fehlt der Hinweis auf die erforderliche Abstimmung im Rahmen des Umgebungsschutzes. Baudenkmale sind nachrichtlich zu kennzeichnen.

Ich werde den Fall demnächst mit der Gebietskonservatorin des NLD, Frau Albert besprechen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die Gebäude Goethestraße 10 und 12 sowie Am Wasser 8, die jeweils als Einzeldenkmale gesetzlich geschützt sind. Weiterhin ist der Wasserlauf des Stadtstreek als Gruppendenkmal in der Denkmalliste eingetragen. Gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild

des Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden ausdrücklich beachtet und in der Planung berücksichtigt. Die Nutzungszonen MK 1 und MK 2, die sich an der Goethestraße sowie an der Straße Am Wasser befinden, enthalten entsprechende gestalterische Festsetzungen. Die Traufhöhen sind auf maximal 7,00 Meter und die Oberkante der Gebäude auf maximal 12,00 Meter festgesetzt. Als Dachformen sind entweder als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 35 und 50° zu errichten. Damit wird dem Bestand der unmittelbaren Nachbarschaft entsprochen. Ebenso entsprechen die genannten Denkmale den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Flachdächer oder flache Dachneigungen sind aktuell Stand der Technik, architektonisch üblich und entsprechen den Ansprüchen an gesunde und zeitgemäße Wohnverhältnisse. Diese Dachform wurde unter Beachtung der Umgebungsbebauung nicht gewählt. Im Ergebnis wird das Erscheinungsbild der genannten Denkmale nicht beeinträchtigt. Die Planung schließt an die Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 an, der dieselben Festsetzungen entlang der Goethestraße aufweist.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt eine zweigeschossige Bauweise ohne Höhenbegrenzung fest. Die aktuelle Planung geht mit der Festsetzung konkreter Gebäudehöhen auf die Belange des Denkmalschutzes ausdrücklich ein. Die Bedenken der unteren Denkmalschutzbehörde werden zurückgewiesen. Die genannten Baudenkmale befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine nachrichtliche Übernahme ist daher nicht möglich.

Die Ausführungen der Abwägung werden in die Begründung aufgenommen. Diese Änderung ist redaktioneller Art. An der Planung wird festgehalten.

10. Bauaufsichtliche Stellungnahme:

Bei der Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 Abs. 1 BauNVO muss hinreichend sichergestellt sein, dass es vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Entscheidung des OVG NRW vom 10.05.2019 – 7 A 1419/17 (Baurecht Ausgabe 10 aus 2019 Seite 1563 ff.) Insofern ist ggf. eine Neuplanung in Erwägung zu ziehen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Kerngebiet fest und teilt das Plangebiet in drei Nutzungszonen MK 1, 2 und 3. Im Kerngebiet sind Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes allgemein zulässig. Die nachfolgende Regelung ist der Begründung zu entnehmen:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 war bereits die Zulässigkeit von Wohnungen geregelt. Dies soll auch im Planänderungsgebiet erfolgen. Dabei wird allerdings unterschieden zwischen den an der Goethestraße, also dem wesentlichen Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt, gelegenen Grundstücken und den Grundstücksbereichen Am Wasser bis zur Steinbeißergasse. Um die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung an der Goethestraße zu sichern und zu fördern, sind im Kerngebiet MK 1 wie bisher gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. In den Kerngebieten MK 2 und 3 dagegen sind Wohnungen in allen Geschossen zulässig. Hier soll entsprechend den oben aufgeführten städtebaulichen Zielvorstellungen auch die Errichtung von Gebäuden ermöglicht werden, die nur dem Wohnen dienen, um so eine Belebung der Innenstadt zu erreichen und insbesondere mobilitätseingeschränkten Menschen das Wohnen in unmittelbarer Nähe zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu ermöglichen. Zudem bietet sich insbesondere im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes eine Wohnbebauung an, um die relativ geschützte, ruhige Lage zu nutzen und weil die Erschließung der Grundstücksflächen über die Steinbeißergasse einer verkehrsintensiven Nutzung entgegenstehen würde.

Diese Regelung widerspricht der Festsetzung eines Kerngebietes nicht. Die Stadt stellt mit der

Ausweisung eines Kerngebietes die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Rotenburg sicher. Insbesondere können sich Handelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansiedeln. Der Strukturwandel des Einzelhandels zwingt die Stadtplanung jedoch zu flexibleren Lösungen auf Einzelgrundstücken. Die Lage im Bereich Am Wasser und im rückwärtigen Bereich kann sich auch für eine Wohnnutzung eignen. Im weiteren städtebaulichen Umfeld entlang der Goethestraße und der Großen Straße ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. Eine anderweitige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entlang der Straße Am Wasser ist aufgrund der geringen Fläche städtebaulich nicht zielführend. Es ist und bleibt ein Ziel der Stadt Rotenburg in den zentralen Bereichen der Innenstadt zwischen Große Straße und Goethestraße Kerngebiete mit den allgemein zulässigen Nutzungen zu entwickeln.

Die weiteren Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. Diese Änderung ist redaktioneller Art. An der Planung wird festgehalten.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme eingegangen:

8. Eigentümer/in der Straße „Am Wasser 1-3“, vertreten durch die Anwaltskanzlei Winkel, Buhrfeind & Partner vom 16.10.2019

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage der auf uns lautenden Vollmacht an, dass uns die Firma Peter Hoffmann Verwaltungs KG, Am Wasser 1-3, 27356 Rotenburg, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Den zukünftigen Schriftwechsel bitten wir ausschließlich mit uns zu führen.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des im Innenbereich der Stadt Rotenburg gelegenen Grundstücks der Gemarkung Rotenburg der Flur 13 Flurstücke 15/2 und 15/4 mit einer Größe von ca. 886 m². Diese Grundstücke liegen im Bereich des von der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 betroffenen Plangebietes.

Zu dem uns vorliegenden Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - geben wir für unsere Mandantin folgende Stellungnahme ab:

1. Zunächst wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Baugrenze im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin durch ein bestehendes Gebäude verläuft. Im Gegensatz dazu, verläuft die Baugrenze im Bereich des Grundstücks Goethestraße 7 parallel zur Grundstücksgrenze. Mithin ist in diesem Bereich eine Grenzbebauung zulässig, während dies im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin durch die festgesetzte Baugrenze nicht zulässig wäre. Dies stellt eine Ungleichbehandlung dar. Sofern es hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen im dem Planentwurf heißt,

„Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen“.

ist festzustellen, dass dies im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin gerade nicht der Fall ist. Eine vollständige Ausnutzung des Grundstücks ist nur dann gegeben, sofern die Baugrenzen im nordöstlichen Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze verlaufen würde.

2. Ferner beruht der Planentwurf auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen unserer Mandantin werden in ungemessener Weise zurückgestellt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Grundstück unserer Mandantin, in dessen rückwärtigen Bereich sich ein Garten und damit ein Ort der Erholung befindet, wird nunmehr eine massive Bebauung in 3-geschossiger Bauweise mit

Staffelgeschoss zugelassen. Die Firsthöhe wurde mit 14,50 m festgesetzt. Die Baukörper, die aufgrund dieser planerischen Festsetzung errichtet werden können, haben ein Vielfaches des Volumens der vorhandenen Bauten. Sie wirken im Verhältnis zu der vorhandenen Bebauung „erdrückend“. Auch ist durch die massive Bebauung mit erheblichen Schattenwurf auf dem Grundstück unserer Mandantin zu rechnen. Eine derartige Planung stellt einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot dar.

Wir möchten Sie bitten, diese Einwendungen bei Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen und uns über den weiteren Verlauf des Verfahrens zu informieren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1. Die nördliche Baugrenze rückt drei Meter auf das Grundstück der Gebäude Am Wasser 1 und 3 ein. Dies ist nicht zielführend, da die Bebauung entlang der Großen Straße direkt anschließen sollte und städtebaulich eine abweichende Bauweise festgesetzt ist. Diese muss mindestens an einer Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand anschließen. Daher wird der Anregung aus der Stellungnahme entsprochen und die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze nach Norden verschoben. Die Änderung ist nicht nur redaktioneller Art. Daher muss der Plan erneut ausgelegt werden.

Zu 2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 setzt für das in der Stellungnahme angesprochene südliche Grundstück bereits ein Kerngebiet mit einer zwei geschossigen geschlossenen Bauweise fest. Höhenangaben sind nicht festgesetzt. Die Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes rückt ca. 7 bis 10 Meter von der östlichen Grundstücksgrenze ein.

Die vorliegende Planung vergrößert den Bauraum unwesentlich um 3 bis 4 Meter nach Osten und setzt im rückwärtigen Grundstücksteil eine maximale Firsthöhe von 14,50 Meter fest. Dies entspricht einem drei geschossigen Gebäude mit ausgebautem Dach. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von gewerblichen Geschossen, was im Ergebnis zu vergleichbaren Höhen wie die vorliegende Planung führen könnte. Die vorliegenden Festsetzungen entsprechen der Lage im zentralen Stadtgebiet und sind im Sinne der Nachverdichtung städtebaulich verträglich. Der Garten des nördlichen Grundstücks im Geltungsbereich des Plangebietes stellt eine Ausnahmesituation dar und ist mit ca. 100 bis 150 m² von untergeordneter Bedeutung. Die Stadtplanung verfolgt langfristige Entwicklungszeiträume. Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Zielvorstellungen für innerstädtische Quartiere und entsprechen einer behutsamen Weiterentwicklung der getroffenen Festsetzungen. Die jeweiligen Grundstücke erfahren eine wirtschaftliche Aufwertung. Die ökologische Bedeutung der aktuell noch vorhandenen Grün- bzw. Gartenfläche ist aufgrund des geringen Umfangs hierbei abzuwägen.

Die oben gemachten Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen und redaktionell ergänzt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung

