



**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 7 0 8 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	29.04.2021			
Verwaltungsausschuss	05.05.2021			
Rat	20.05.2021			

***Bebauungsplan Nr. 69A - südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt - 2. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus 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 aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69A – südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

**Begründung:**

Der Entwurf des o.g. Bauleitplanes 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:**

- Wintershall Dea Deutschland AG vom 11.11.2019
- Avacon Netz GmbH vom 11.11.2019
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 12.11.2019
- Gascade Gastransport GmbH vom 14.11.2019
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 14.11.2019
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH vom 13.11.2019
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 28.11.2019
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 06.12.2019
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 10.12.2019

**2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 20.11.2019**

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

1. Die Erschließung des Plangebiets soll über die Mühlenstraße erfolgen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Knotenpunkt mit der B 215 und der damit verbundenen höheren Risiken für ein- und ausfahrenden Verkehr, auch in Verbindung mit den beiden Geh-

/Radwegen, die erst weiter östlich zusammentreffen, ist die Erschließung zwingend am nordöstlichen Rand der Grundstücksfläche (in größtmöglicher Entfernung zum Knotenpunkt) vorzusehen.

Diesbezüglich ist auch in Abgrenzung zum Bundesstraßengrundstück und der zugehörigen Kurvenradien das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in dem PLANfestzusetzen.

2. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
3. Brauch- und Oberflächenwasser darf auf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks erfolgt über eine 6 Meter breite Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt ist. Die Fläche entspricht der Lage, wie sie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 A aus dem Jahr 1989 festgesetzt wurde. Diese geplante Einfahrt wurde auch im bestehenden Straßenverlauf beachtet und mit einer entsprechenden Absenkung und Anordnung der Pflanzbeete aufgenommen. Die weiteren Punkte werden zur Kenntnis genommen und im nachfolgenden Genehmigungsverfahren beachtet.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

### **3. EWE NETZ GmbH vom 26.11.2019**

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 unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier getroffenen Aussagen werden in der Planfolge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und umgesetzt. Der Leitungsträger wird in die Planung eingebunden.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

### **4. BUND, Kreisgruppe Rotenburg vom 03.12.2019**

Der BUND gibt zu den Planungen folgende Stellungnahme ab.

1. In der Begründung steht unter Punkt 8.3 (Seite 12) folgendes:

**„Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.“**

Im BPlan wird unter Punkt 4 außerdem der Hinweis gegeben, dass der Landkreis zu informieren ist, sollten im Zuge der Umsetzung des BPlans Abfallablagerungen festgestellt werden. Diese Aussage ist für den BUND sehr verwunderlich.

Schon bei einer Begehung des Grundstücks stößt man nach ca. 10m auf Bauschutt. Nachforschungen hat es offensichtlich nicht gegeben.

2. Auf dem Grundstück Mühlenstr. 11 befindet sich eine Altlast-Deponie, vermutlich im hinteren Teil des Grundstücks. Sie ist eingetragen im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen unter der Nummer 3570394008. Es handelt sich um eine Deponie mit einer Größe von 800 m<sup>2</sup> und einem Volumen von 1.000 m<sup>3</sup>. Abgelagert sind dort Bauschutt und Hausmüll. Die Bewertungszahl der Erstbewertung ist 56, ab einer Bewertungszahl  $\geq 60$  Punkten besteht ein vorrangiger Erkundungsbedarf. In diesem Fall ist die Erkundung als nachrangig erforderlich beschrieben. Das bedeutet nicht, dass im Falle einer Bebauung darauf gänzlich verzichtet werden darf.

Da im hinteren Teil des Grundstücks der Ausgleich für den aufzuschüttenden Teil des Überschwemmungsgebietes stattfinden soll, hätte in der Begründung auf die Altlasten-Deponie eingegangen werden müssen, zumal deren Zustand unmittelbar verändert werden soll.

3. In der Begründung werden unter 4.1 (Seite 5) die Rechtsgrundlagen für den BPlan aufgeführt. Da die Fläche teilweise in einem Überschwemmungsgebiet liegt, fehlt die Nennung des Hochwasserschutzgesetzes II.

4. Da ein Teil des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet liegt, gelten die mit dem Hochwasserschutzgesetz II eingeführten Änderungen. Gem. § 77 Abs. 1 WHG sind im Fall einer Bebauung von Überschwemmungsgebieten rechtzeitig Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Im Hinweis 7. des BPlans wird auf einen städtebaulichen Vertrag bezüglich des Ausgleichs der Retentionsfläche hingewiesen. Es handelt sich um eine Information, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden muss. **Ohne diese Information ist eine Beurteilung, ob die Ausgleichsmaßnahme sachgerecht ist, nicht möglich. Der BUND bittet daher um unverzügliche Übersendung dieser Unterlage.**

5. Nach Abschnitt 6.2 (Seite 10) der Begründung wird dem Überschwemmungsgebiet durch die Bebauung und Auffüllung des Grundstücks Retentionsraum entzogen. Die Fläche der Auffüllung beträgt ca. 1.600 m<sup>2</sup> und hat ein Volumen von ca. 666 m<sup>3</sup>. Als Ausgleich wird angestrebt, im hinteren Grundstücksbereich einen Volumenausgleich herzustellen, der die Fläche gleichzeitig natur-schutzrechtlich aufwerten soll.

Auf dem hinteren Teil des Grundstücks befand sich ein ca. 150 m<sup>2</sup> großes naturnahes Kleingewässer, das nach § 28a des damaligen NNatG geschützt war. Mitte der 90er Jahre hatte der Eigentümer begonnen, das Gewässer zu verfüllen. Nach einem Hinweis beim Landkreis ist dieses Vorgehen gestoppt worden. Auf der offiziellen Unterlage der Nds. Katasterverwaltung (Geolife) ist das Gewässer immer noch verzeichnet (s. Kartenausschnitt):



6. Das Gewässer ist wg. der Verfüllung und mangelnder Pflege inzwischen zugewachsen, es hat sich eine Röhricht-Fläche entwickelt. Röhrichte sind nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Sollte der hintere Teil des Grundstücks tatsächlich für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden, müsste auch für die Röhrichtfläche ein Ausgleich geschaffen werden.

7. Für den Fall der Bebauung hat der Eigentümer mit Datum 16.02.2006 eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen, in der er sich zur Anlage einer Ausgleichsmaßnahme für das Kleingewässer im Bereich Kohrs Knick verpflichtet hat. Das Ersatzgewässer ist nie angelegt worden. Sollten im hinteren Teil des Grundstücks Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, ist auch dieser Sachverhalt zu berücksichtigen. Der BUND weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Grundstück bis zu der in den 90er Jahren geplanten Bebauung Teil des dahinter liegenden Landschaftsschutzgebietes war.

8. Lt. Punkt 3 (Seite 4) der Begründung wurde Mitte der 90er Jahre die 1. Änderung des BPlans 69A beschlossen. Seit dieser Zeit hat der Eigentümer ein Baurecht, das er nicht genutzt hat. Trotzdem wird die jetzige 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt. In der Begründung heißt es auf Seite 7:

***„Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.“***

Der BUND stellt fest, dass diese Begründung und damit die Anwendung des § 13a BauGB offensichtlich unzutreffend ist. Wenn ein Baurecht über so viele Jahre nicht genutzt wird, gibt es keinen Grund, auf die Anwendung des Normalverfahrens zu verzichten und stattdessen ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

9. Die drei auf dem Grundstück stehenden Linden sind Ortsbild prägend. Sie wurden daher bereits im BPlan 69 als zu erhalten festgesetzt. Ihr Wert hat sich seitdem zweifellos erhöht. Dass sie bei der geplanten Baugrenze nicht erhalten werden können, hat das vorliegende Gutachten aufgezeigt. Die Wahl des beschleunigten Verfahrens führt aber dazu, dass nicht einmal für Gehölze dieser Bedeutung Ersatzpflanzungen vorgesehen werden.

Offensichtlich hat die Nutzung des § 13a ausschließlich den Zweck, den Bauherrn vor Ersatzpflanzungen zu schützen. Während im Zuge des Klimawandels und der zunehmenden Bedeutung innerstädtischen Grüns auf die Bedeutung von Bäumen hingewiesen wird, nutzt die Stadt Rotenburg alle Möglichkeiten, um Bäume ohne Ersatzpflanzungen fällen zu können. Wie soll das der Öffentlichkeit vermittelt werden?

**Der BUND erwartet, dass trotz der Anwendung des § 13a Ersatzpflanzungen vorgeschrieben werden.**

10. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. **Diese Regelung gilt auch für Bebauungspläne nach § 13a.**

Die Ausführungen unter Punkt 7. (Seite 11) der Begründung sind daher absolut unzureichend und erfüllen nicht die gesetzlichen Anforderungen. Der Hinweis auf eine entstandene „Ruderalvegetation“ ist wertlos, solange nicht der Wert dieser Vegetation ermittelt wird. Das gilt ebenfalls für diese Aussage:

***„Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wildlebender Tiere oder wild-wachsender Pflanzen ausgelöst.“***

Wo ist das Gutachten, in dem das festgestellt wurde? Das BauGB schreibt **zwingend(!)** vor, **alle(!)** Auswirkungen auf die Natur auch im beschleunigten Verfahren zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen. Das betrifft nicht nur streng geschützte Arten. Auch an dieser Stelle noch einmal der Hinweis, dass die mit Röhricht bewachsene Fläche im hinteren Teil des Grundstücks ein gesetzlich geschützter Biotop ist.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Punkten wird wie folgt Stellung genommen.

Zu 1. Die Bodenbelastungen, auf die die Begründung Bezug nimmt sind im rückwärtigen Teil des Grundstücks im Altlastenkataster des Landkreises vermerkt. Im Plangebiet selbst sind keine Bodenbelastungen festgestellt worden. Oberflächliche Ablagerungen sind als Müll zu werten und entsprechend zu entsorgen.

Zu 2. Die Altlast im rückwärtigen Teil des Grundstücks wird benannt. Der Standort befindet sich außerhalb des Plangebietes. Nach Gesprächen mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises scheidet der rückwärtigen Teil des Grundstücks als Retentionsraum aus. Dieser wird auf einer externen Fläche nachgewiesen. Die Begründung wird dahingehend redaktionell geändert und angepasst. Eine Erläuterung des rückwärtigen Grundstücks entfällt.

Zu 3. Das genannte Gesetz wird in die Begründung aufgenommen.

Zu 4. Grundsätzlich ist die Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben. Falls kein Retentionsraum für den Ausgleich der entfallenden Überschwemmungsfläche gefunden werden sollte, besteht die Möglichkeit, in einer aufgeständerten Form zu bauen. Damit ist die Durchführung der Planung gegeben. Mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises wurde besprochen, bei Bedarf eine externe höherliegende Retentionsfläche zu vereinbaren. Diese Vereinbarung kann im Planvollzug im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Begründung wird dahingehend angepasst.

Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das ehemalige Biotop befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird durch die vorliegende Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Zu 6. Die rückwärtige Fläche ist von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich unterbleibt demnach.

Zu 7. Die damalige Planung wurde nicht weiterverfolgt. Demnach wurde die angedachte Ausgleichsfläche ebenfalls nicht umgesetzt.

Zu 8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 A trat 1996 in Kraft und betrifft das Grundstück des Hauses des Handwerks. Das vorliegende Plangebiet wird zum ersten Mal geändert und hat eine Nachverdichtung zum Ziel, wie es die Regelung des § 13 a BauGB vorsieht. Die Voraussetzung zur Anwendung der Regelung liegen vor und hiervon macht die Verwaltung Gebrauch.

Zu 9. Die drei Linden haben aufgrund der Lage an einem abfallenden Grundstück und der in den letzten Jahrzehnten durchgeführten Baumaßnahmen im Umfeld nicht an Wert gewonnen. Die Begründung führt auf, dass die artenschutzrechtliche Prüfung ausführt, dass die Baumfällarbeiten keine weiteren Sicherungsmaßnahmen aufgrund des Artenschutzes bedürfen, wenn diese außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Ein weiteres Gutachten belegt, dass die Bäume mit der geplanten Bebauung nicht zu erhalten sind. Die Lage des Bauraumes wurde im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan von 1989 nicht verändert. Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen widersprechen sich und waren nicht durchführbar. Diese Planung wird aktuell korrigiert. Die bestehenden Straßenbäume sichern eine ausreichende städtebauliche Eingrünung an dieser Stelle. Ein Ausgleich kann unterbleiben, da der rechtskräftige Bebauungs-

plan im Jahre 1989 rechtskräftig wurde und damit vor Einführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung 1993. Diese Aussage wird in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Bebauung und der Schaffung der Retentionsflächen ist von einer naturschutzrechtlichen Aufwertung sowohl auf der Retentionsfläche, als auch im rückwärtigen Bereich des Grundstücks auszugehen. Weiterhin setzt der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen unter V. Grünordnung fest, dass je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen ist. Damit ist sichergestellt, dass mehr Bäume gepflanzt als entfernt werden. Die Entnahme wird langfristig überkompensiert.

Zu 10. Das vorliegende Planvorhaben bezieht sich ausschließlich auf die Fläche im vorderen Bereich des Grundstücks. Hier ist keine nennenswerte Vegetation anzutreffen. Die vorhandenen Bäume wurden begutachtet. Weitergehende Gutachten und Ausführungen sind an dieser Stelle für die Ermittlung der Schutzgüter nicht notwendig. Es handelt sich um eine Baulücke, die von der umgebenden Nutzung, dichte und stark versiegelte Bebauung sowie eine stark befahrene Straße geprägt ist. Zudem weist der Planbereich bereits ein Baurecht auf, das jederzeit umgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen werden beibehalten, weswegen sich der Eingriff in Natur und Landschaft nicht wesentlich erhöht.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. Die Begründung wird, wie erläutert, redaktionell ergänzt. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

## **5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 29.11.2019**

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

Im Bereich des Plangebiets befindet sich laut den Daten des LBEG eine Altablagerung. Wir empfehlen diesbezüglich die Abstimmung mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). 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 oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

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 (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes 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. Die Hinweise werden in der Planfolge im Rahmen der Bauausführung beachtet. Mit der unteren Bodenschutzbehörde wurde der Altlaststandort im hinteren Grundstücksteil besprochen. Dieser liegt außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches und ist unabhängig des Planverfahrens zu bearbeiten.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

## **6. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 04.12.2019**

Zur genannten Bauleitplanung bestehen Bedenken aus handwerklicher Sicht.

Von der Planung ist der Betrieb des Schmiede- und Schlossermeisters Ferdinand Meyer in der Mühlenstr. 13 in 27356 Rotenburg betroffen. Der Schmiedebetrieb befindet sich an dem Standort seit über 100 Jahren und ist in der Handwerksrolle eingetragen. Der Lieferverkehr kann An- und Abfahrten von Lkw-Sattelzügen an zwei bis drei Tagen wöchentlich umfassen. Verladungen finden mit eigenem Gabelstapler statt. Die Werkstatt wird zusätzlich traditionell mit einer Esse betrieben, die für die Schmiedearbeiten und Kundenaufträge erforderlich ist.

Bei der Planung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich Wohnnutzung zulässig wäre, die aber in unmittelbarer Nachbarschaft zur betrieblichen Seite des Schmiedebetriebs ausgeschlossen werden sollte. Denn der Handwerksbetrieb emittiert betriebsbedingte Geräusche und Gerüche, die störend auf eine Wohnnutzung wirken können. Diese möglichen Konflikte sind bei der Planung zu vermeiden, selbst wenn diese für ein Mischgebiet möglicherweise noch zumutbar wären. Die künftigen Bewohner dürfen keine Schutzansprüche erhalten, die den Schmiede- und Schlossereibetrieb ggf. einschränken könnten.

Das Gebot der Konfliktbewältigung darf von der Planung nicht vernachlässigt werden (vgl. Beschluss des OVG NRW vom 30.06.03, 10 a B 10 28/ 02 .NE). Eine Verlagerung des Konflikts in das Baugenehmigungsverfahren ist nur zulässig, wenn eine Lösung sichergestellt werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss v. 14.07.1994, 4 NB 25.94).

Wir hoffen sehr, dass die Stadt Rotenburg ein Interesse am weiteren Bestand des traditionellen Schmiede- und Schlossereibetriebes hat und empfehlen dringend, keine Wohnnutzung oder nach TA Lärm schützenswerten Nutzungen wie Wohn- oder Schlafräume in direkter betrieblicher Nachbarschaft planungsrechtlich zuzulassen. Die nach TA Lärm als schützenswerte Nutzungen einzustufenden Räume sollten zur betrieblich abgewandten Seite geplant werden.

Möglicherweise sind schall- und geruchsbezogene Untersuchungen erforderlich, um die notwendigen planrelevanten Informationen zu erheben.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf den zz. gültigen Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen, der als bauleitplanerische Orientierung für Abstände zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben ebenso in anderen Bundesländern herangezogen wird. Schlosereien fallen unter die Abstandsklasse VII, Lfd. Nr. 205. Dafür ist ein Abstand von 100 m vorgesehen.

Die Bauleitplanung sollte mit dem Betriebsinhaber Ferdinand Meyer abgestimmt werden. Zur Erörterung unserer Bedenken stehen wir gerne zur Verfügung. Bitte informieren Sie uns über den Planungsstand und teilen Sie uns das Abwägungsergebnis mit.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 A setzt für das genannte Grundstück Mühlenstraße 13 ein Mischgebiet fest. Auf diesem Grundstück sind die geltenden immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte für ein Mischgebiet einzuhalten, um die auf dem Grundstück selbst vorhandene Wohnnutzung zu schützen. Der Schutzanspruch dieser Wohnbebauung ist derselbe, wie auf dem vorliegenden Plangrundstück. Ein möglicher Immissionsort innerhalb des Plangrundstückes wird durch die parallel zum beplanten Grundstück verlaufenden Bebauung größtenteils abgeschirmt.

Grundsätzlich ist die vorliegende Planänderung ein Angebotsbebauungsplan, der in einem Mischgebiet sowohl eine gewerbliche Nutzung als Geschäftshaus, wie auch eine Wohnnutzung zulässt. Die konkrete Ausgestaltung ist aktuell nicht absehbar. Die aufgezeigten möglichen Konflikte sind in Anbetracht der vorhandenen genehmigten Nutzungen im Zuge der Baugenehmigungsplanung technisch lösbar. Eine Verlagerung der Problematik auf die nächste tiefergehende Planungsebene ist sinnvoll und angebracht. Der Betriebsinhaber ist von der Planung informiert und wird im weiteren Planungsprozess beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

#### **7. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.12.2019**

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier getroffenen Aussagen werden in der Planfolge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und umgesetzt. Der Leitungsträger wird in die Planung eingebunden.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

#### **8. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 10.12.2019**

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich 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 Kapazi-

tätsreserven 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 hier getroffenen Aussagen werden in der Planfolge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und umgesetzt. Der Leitungsträger wird in die Planung eingebunden. Die Aussage über die Löschwasserversorgung wird in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

### **9. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 11.12.2019**

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**

Für die Aufhebung der Festsetzung der drei Linden an der Mühlenstraße ist auch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ein entsprechender gleichwertiger Ersatz vorzusehen. Die Entfernung der Bäume war planerisch ja bisher ausdrücklich nicht zulässig.

Für die Bebauung im Überschwemmungsgebiet der Wümme ist neuer Retentionsraum zu schaffen. In Vorbesprechungen wurde festgehalten, dass dieser im hinteren Teil des Grundstücks 63/20 geschaffen werden soll. Dabei dürfen aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch weder das bestehende gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop, das bestehende Landschaftsschutzgebiet noch das angrenzende FFH-Gebiet beeinträchtigt werden. Außerdem ist dafür der Umgang mit der bestehenden Altablagerung sowie illegalen Auffüllungen mit Baumaterialien im Landschaftsschutzgebiet zu klären. Hierfür erscheint die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans im Zuge der Änderung des Bebauungsplans als das geeignete Instrument. Eine bloße Regelung über einen städtebaulichen Vertrag erscheint nicht ausreichend, weil dieser die zuständige Naturschutz- und Wasserbehörde nicht als Vertragspartner umfasst und die nötigen Maßnahmen nicht in der nötigen Detailschärfe festsetzen kann, die für Befreiungen von Schutzverordnungen nötig sind.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Ausgleich für die drei Linden, die bisher als zu erhalten festgesetzt waren, kann unterbleiben, da der rechtskräftige Bebauungsplan im Jahre 1989 rechtskräftig wurde und damit vor Einführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung 1993. Überdies lagen damals der Festsetzung städtebauliche Überlegungen zugrunde und keine grünordnerischen Gründe, da nach damaligem Recht von keiner Eingriffsminimierung auszugehen ist. Diese Aussage wird in die Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der Bebauung und der Schaffung der Retentionsflächen ist von einer naturschutzrechtlichen Aufwertung sowohl auf der Retentionsfläche, als auch im rückwärtigen Bereich des Grundstücks auszugehen. Weiterhin setzt der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen unter V. Grünordnung fest, dass je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen ist. Damit ist sichergestellt, dass mehr Bäume gepflanzt als entfernt werden. Die Entnahme wird langfristig überkompensiert.

Die Stadt ist dem Vorschlag der Naturschutzbehörde gefolgt und hat einen Freiflächengestaltungsplan erarbeiten lassen, der eine Retention nachweist, das Biotop wiederherstellt und den Rand des neu festgesetzten Naturschutzgebietes ökologisch aufwertet. Dieser Plan wurde von der unteren Wasserbehörde mit der Begründung abgelehnt, dass der Grundwasserstand hoch

ansteht und der dargestellte Bereich bereits Teil des Überschwemmungsgebietes ist. Im Ergebnis, so die Wasserbehörde wäre kein zusätzlicher Retentionsraum entstanden. Die Entfernung von ca. 800 m<sup>3</sup> Feststoffen für eine nachzuweisende Retention von 660 m<sup>3</sup> wird in der Argumentation von Seiten der Behörde nicht gefolgt.

Die Stadt erkundet aktuell Flächen außerhalb des Plangebietes, um dort eine geeignete Retention nachzuweisen. Die von der Naturschutzbehörde angesprochenen Flächen liegen somit außerhalb des Plangebietes, der von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen ist. Die Frage der Retention kann in der Planfolge geklärt werden, da die Planung in jedem Falle durchführbar ist. Ohne Retention muss mit einer aufgeständerten Bauweise dem Wasser unter dem Bauwerk Raum gegeben werden.

Die Aussagen werden in die Begründung übernommen. Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

## **2. Regionalplanerische Stellungnahme**

Keine Bedenken.

## **3. Stellungnahme Kreisarchäologie**

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfinden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier getroffenen Aussagen werden in der Planfolge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und umgesetzt. Die Aussage der Behörde wird unter Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Begründung wird ebenfalls mit den vorgetragenen Hinweisen ergänzt. Damit wird der Stellungnahme nachgekommen.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden. Die Planzeichnung und die Begründung werden, wie erläutert redaktionell ergänzt.

## **4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplan Nr. 69A. Voraussetzung dafür ist aber die Schaffung und Ausweisung des Retentionsraums, da der von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Bereich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt. Die Stadt hat deshalb gem. § 78 Abs. 3 WHG bei der Änderung des Bebauungsplans in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Zu beachten ist, dass nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist. Die Untere Wasserbehörde kann davon abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben:

a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen wird.

b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird.

c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung dieser Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Für eine Bebauung ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weitere Verbote innerhalb eines Überschwemmungsgebietes ergeben sich aus § 78 a WHG.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt hat der Behörde eine Freiflächengestaltungsplan vorgelegt. Dieser sah vor, auf dem rückwärtigen Grundstück eine Retention vorzunehmen. Dieser Plan wurde von der unteren Wasserbehörde mit der Begründung abgelehnt, dass der Grundwasserstand hoch ansteht und der dargestellte Bereich bereits Teil des Überschwemmungsgebietes ist. Im Ergebnis, so die Wasserbehörde, wäre kein zusätzlicher Retentionsraum entstanden. Die Entfernung von ca. 800 m<sup>3</sup> Feststoffen für eine nachzuweisende Retention von 660 m<sup>3</sup> wird in der Argumentation von Seiten der Behörde nicht gefolgt.

Die Stadt erkundet aktuell Flächen außerhalb des Plangebietes, um dort eine geeignete Retention nachzuweisen. Die Frage der Retention kann in der Planfolge geklärt werden, da die Planung in jedem Falle durchführbar ist. Ohne Retention muss mit einer aufgeständerten Bauweise dem Wasser unter dem Bauwerk Raum gegeben werden. Damit werden der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert. Damit werden den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes entsprochen.

Die Aussagen werden in die Begründung übernommen. Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

#### **5. Abfallrechtliche Stellungnahme**

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

#### **6. 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.

Eine verzeichnete Altlast befindet sich südöstlich in ca. 20 m Entfernung zur B-Planfläche auf dem Flurstück 63/20.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier getroffenen Aussagen werden in der Planfolge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet und umgesetzt. Die Aussage der Behörde wird unter Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Begründung wird ebenfalls mit den vorgetragenen Hinweisen ergänzt. Damit wird der Stellungnahme nachgekommen.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden. Die Planzeichnung und die Begründung werden, wie erläutert redaktionell ergänzt.

#### **7. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb**

Die vorgesehenen Änderungen sind voraussichtlich für die Entsorgung der Abfälle unproblematisch.

**Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahmen eingegangen:**

## 10. Eigentümer und Betriebsinhaber des benachbarten Grundstücks Mühlenstraße 13

In obiger Sache erreichten mich folgende Unterlagen zu folgenden Inhalten:

1. Begründung – Bebauungsplan Nr. 69 A, 2. Änderung  
- Südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt -  
  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
2. Ein Gutachten des Instituts IfÖNN GmbH bezüglich einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf das Bauvorhaben

Zu dem Neubauvorhaben und zu der Unterlage zu 1. nehme ich wie folgt Stellung:

Zunächst möchte ich Ihnen meine Verwunderung darüber mitteilen, dass ich als unmittelbar betroffener Nachbar nicht zu dem Vorhaben angehört worden bin. Meiner Ansicht nach hätte mich das Stadtplanungsamt planungsbegleitend einbinden müssen.

Zur Sache:

Wie bekannt sein dürfte, betreibe ich neben dem Planungsgrundstück neben einem vermieteten Wohngebäude einen Schmiede- und Schlosserbetrieb. Wenn ich den vorliegenden Text richtig interpretiere, könnte sich darauf ein Hinweis unter Punkt 1 finden:

„Im Süden schließen sich weitere Gebäude an, die als Wohngebäude oder gewerblich genutzt werden.“

Und unter Punkt 2 heißt es:

„In südwestlicher Richtung schließen sich 2 geschossige Gebäude an, die als gewerblich oder als Wohnhäuser genutzt werden.“

Fraglich ist für mich, warum einige Betriebe konkret erwähnt sind, mein Schmiede- und Schlossereibetrieb jedoch nicht, obwohl er sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgrundstücks befindet.

Unter 5.2 heißt es:

„Das Umfeld des Planungsvorhabens weist eine Nutzungsdurchmischung auf, die einem Mischgebiet entspricht. Gewerbliche Flächen für Ärzte, Versicherungen und anderen Berufen wechseln sich ab mit Einzelhandelsflächen, Gastronomie und Wohnen. Diese Nutzungsmischung ist im Plangebiet ebenfalls vorgesehen.“

Auch hier ist mein Betrieb nicht ausdrücklich erfasst. Er soll sich wohl unter dem Begriff „andere Berufe“ wiederfinden.

Aus den oben gemachten Anmerkungen ergibt sich für mich leider nicht, dass bei der Planung die Besonderheiten, die sich aus dem Betrieb einer Schmiede und einer Schlosserei im Gegensatz zum Betrieb einer Versicherung ergeben, Beachtung gefunden haben:

Zu Punkt 6.1 – Lärmimmissionen

Selbstverständlich ergeben sich bei der handwerklichen Tätigkeit in meinem Betrieb - insbesondere im Umgang mit Metallen - Lärmimmissionen („Gewerbelärm“) durch Sägen, Hämmern etc., wie ja wohl jeder nachvollziehen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tätigkeit nur den gewerblichen zeitlichen Beschränkungen unterliegt, nicht aber den privaten. Bedeutet: Die Lärmimmissionen finden über den gesamten Arbeitstag statt.

Zu Punkt 6.2 – Immissionsschutzfachliche Belange

Der Betrieb einer Schmiede erfordert den Betrieb eines Schmiedeschornsteins. Dieser befindet sich direkt neben dem Planungsgrundstück. Es wird auf mögliche Nachteile für die Substanz des ja wohl 3 geschossig geplanten Gebäudes hingewiesen, wenn dieses nicht in einem diesbezüglich erforderlichen Abstand zum Schornstein errichtet wird. Zu berücksichtigen sind auch

eventuelle Nachteile für die Bewohner, die sich aus den Immissionen durch den Schornstein ergeben.

Natürlich sind auch Staub und Abgasimmissionen, wie sie nun einmal bei der Bearbeitung von Werkstoffen auftreten, zu erwarten. Diese treten jedoch im Wesentlichen in den Werkräumen, jedoch kaum außerhalb auf.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mir war es wichtig, dass Sie bei der Planung die Besonderheiten, sprich eventuellen Nachteile, die sich aus dem Betrieb eines Handwerksbetriebes für Ihr geplantes Haus und dessen Bewohner ergeben können, berücksichtigen. Für Fragen hierzu stehe ich Ihnen jederzeit (natürlich nach Anmeldung) zur Verfügung.

Zum Schluss weise ich noch darauf hin, dass der Betrieb auf bislang uneingeschränkte Zeit fortgeführt wird.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung stellt eine städtebaulich verträgliche geringfügige Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang dar. Die Entwurfsunterlagen sind öffentlich ausgelegt worden. Dieses Vorgehen wurde unter anderem in der Zeitung bekannt gemacht. Hierdurch wurde eine Anstoßwirkung erreicht, wodurch der benachbarte Eigentümer zur Planeinsicht gekommen und diese von der Verwaltung erläutert wurde.

Die Begründung geht nur allgemein auf die städtebauliche Nutzung ein und beschreibt die Betriebe, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Der in der Stellungnahme genannte Betrieb stellt einen sonstigen Gewerbebetrieb dar und ist in einem Mischgebiet zugelassen. Dem Hinweis, den Schmiede- und Schlossereibetrieb ausdrücklich in der Begründung zu nennen wird gefolgt und die Begründung redaktionell geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 A setzt für das genannte Grundstück Mühlenstraße 13 ein Mischgebiet fest. Auf diesem Grundstück sind die geltenden immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte für ein Mischgebiet einzuhalten, um die auf dem Grundstück selbst vorhandene Wohnnutzung zu schützen. Der Schutzanspruch dieser Wohnbebauung ist derselbe, wie auf dem vorliegenden Plangrundstück. Ein möglicher Immissionsort innerhalb des Plangrundstückes wird durch die parallel zum beplanten Grundstück verlaufenden Bebauung größtenteils abgeschirmt.

Grundsätzlich ist die vorliegende Planänderung ein Angebotsbebauungsplan, der in einem Mischgebiet sowohl eine gewerbliche Nutzung als Geschäftshaus, wie auch eine Wohnnutzung zulässt. Die konkrete Ausgestaltung ist aktuell nicht absehbar. Die aufgezeigten möglichen Konflikte sind in Anbetracht der vorhandenen genehmigten Nutzungen im Zuge der Baugenehmigungsplanung technisch lösbar. Eine Verlagerung der Problematik auf die nächste tiefergehende Planungsebene ist sinnvoll und angebracht. Der Betriebsinhaber ist von der Planung informiert und wird im weiteren Planungsprozess beteiligt.

Die Begründung wird mit den getroffenen Aussagen redaktionell ergänzt. Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an der Planung notwendig. An ihr kann unverändert festgehalten werden.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung