



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 7 9 8 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	19.05.2020			
Verwaltungsausschuss	20.05.2020			
Rat	18.06.2020			

Bebauungsplan Nr. 98 - nördlich der Otto-von-Guericke-Straße zwischen Rudolf-Diesel- und Nikolaus-Otto-Straße - 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 – nördlich der Otto-von-Guericke-Straße zwischen Rudolf-Diesel- und Nikolaus-Otto-Straße – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

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

- Avacon Netz GmbH vom 30.03.2020
- Gascade Gastransport GmbH vom 30.03.2020
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 30.03.2020
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 31.03.2020
- Forstamt Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer Nds. vom 03.04.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 09.04.2020
- Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 15.04.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 27.04.2020
- EWE NETZ GmbH vom 28.04.2020
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 23.04.2020

2. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.04.2020

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 Stel-

lungennahmen 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 Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

3. Industrie- und Handelskammer Stade vom 23.04.2020

Wir begrüßen, dass gewerbliche Erweiterungsmöglichkeiten für den betreffenden Betrieb geschaffen werden. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche regen wir jedoch an, die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Industriegebieten (GI) zu erweitern. Eine Ausnahme sollte allerdings für Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn diese in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im GI-Gebiet befindlichen Gewerbebetrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ferner steht in der Planzeichenerklärung des Entwurfs, dass Gewerbegebiete ausgewiesen werden, während in der Begründung und der Planzeichnung selbst von Industriegebieten die Rede ist.

Wir bitten darum, uns ein Exemplar der rechtskräftigen Planausfertigung digital zur Verfügung zu stellen oder über den Abschluss des Planverfahrens zu informieren. Ferner bitten wir um Mitteilung der Abwägungsentscheidung in digitaler Form.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es handelt sich bei der GI – Ausweisung lediglich um eine kleine Änderung des bestehenden Industriegebietes. Für diesen kleinen Änderungsbereich werden keine anderslautenden Festsetzungen getroffen als für den bestehenden Bebauungsplan. Für die Stadt sind mit der kleinen Änderung keine Auswirkungen auf den zentralen Einzelhandel zu erwarten. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Erläuterung in der Planzeichnung wird auf Industriegebiet redaktionell angepasst. Auswirkungen auf den Inhalt der Planung ergeben sich nicht.

Der IHK wird nach Planausfertigung eine digitale Fassung zugesandt.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 28.04.2020

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 23.2.1987, 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 teilweise setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und

Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

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.

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

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > [Karten, Daten & Publikationen](#) > [Publikationen](#) > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

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.

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 23.04.2020

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bundesstraßenver-

kehr ergeben sich mit dieser Änderung nicht.

6. Niedersächsische Landesforsten vom 29.04.2020

Aus forstwirtschaftlicher Sicht habe ich zu der Planung folgende Hinweise:

Zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung gab es am 31. Januar 2020 ein Abstimmungsge-
spräch im Landkreis Rotenburg.

Soweit die dort vereinbarten Änderungen zum Waldabstand, besonders hinsichtlich der mögli-
chen Gefährdung von Personen, dem Sinne und Wortlaut nach, Eingang in die spezifischen
und rechtlichen Formulierungen gefunden haben, bestehen aus forstwirtschaftlicher Sicht keine
Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Erläuterungen in der Begründung zum Waldabstand sind ausreichend beschrieben worden.
Das Vertragswerk zwischen den beiden Eigentümern ist vor Bekanntmachung des Bebauungs-
planes der Stadt vorzulegen. Dann bestehen keine Bedenken gegenüber der Durchführbarkeit
des Bebauungsplanes.

7. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 29.04.2020

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belan-
ge Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt
Stellung:

Unter Hinweis auf den Erlass des Nds. MU vom 26.03.2020 empfehle ich eine erneute öf-
fentliche Auslegung.

Die Art der baulichen Nutzung soll lt. textlicher Festsetzung ein Industriegebiet (GI) sein.
Entsprechend der Planzeichenerklärung soll es jedoch ein Gewerbegebiet (GE) werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten im GI 2 sollten aus Gründen der Rechtsklarheit mit bei den textl.
Festsetzungen unter 1. aufgenommen werden.

Ebenso sollte die Formulierung der abweichenden Bauweise dem GI 2 zugeschrieben wer-
den.

Bei der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB sind alle Bebauungspläne, die in
einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zu berück-
sichtigen. In räumlicher Nähe zu dieser Fläche wurde erst kürzlich eine Bauleitplanung gem.
§ 13 a BauGB geändert. Eine entsprechend Aussage zu dieser Teilprüfung fehlt.

Voraussetzung für eine Unterschreitung des Mindestabstandes zum Wald von 35 Metern
war neben der privatrechtlichen grundbuchlichen Absicherung eines Haftungsausschlusses
auch ein öffentlich - rechtlicher Ausschluss des ständigen bzw. längerfristigen Aufenthalts
von Personen in der 35-Meter-Zone. Diesbezügliche Regelungen und Erklärungen fehlen
gänzlich, sodass eine sachgerechte Abwägung mit dem Ergebnis einer Abstandsunter-
schreitung derzeit nicht möglich ist.

1. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Wie schon in meiner Stellungnahme zum B-Plan 98 vom 30.09.2013 angegeben, ist in
dem Gebiet der Grundwasserstand sehr hoch, die Entwässerungssituation schwierig.
Der vorhandene Entwässerungsgraben, Gewässer III. Ordnung, führt mitten durch das
Plangrundstück. Dieser Graben dient der Entwässerung der angrenzenden Grund- und
Waldstücke der Tiefenbruchwiesen. Die Erschließung, bzw. Bebauung gemäß der Pla-
nung GI2, des Gebietes ist jedoch nur möglich, wenn die Entwässerung ordnungsgemäß
gesichert werden kann.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn für eine Überbauung von Gewässern durch bauliche Anlagen wie z.B. Gebäuden entsprechende Beantragungen gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz vorliegen. Eine Verrohrung oder Verlegung des Entwässerungsgrabens bedarf eines Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz mit allen zur Beurteilung erforderlichen Antragsunterlagen.

2. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sofern die vorhandene Wendeanlage nicht verkleinert wird, bestehen seitens des öRE keine grundsätzlichen Bedenken.

3. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

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

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.

4. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung erhebliche Bedenken. Der 35m-Waldabstand in der Ursprungsplanung, der nur für Lagerflächen genutzt werden darf, war bereits ein Kompromiss.

In der Besprechung am 31. Januar diesen Jahres wurde von hier deutlich gemacht, dass Hochbauten nur ausnahmsweise zulässig sein könnten, wenn garantiert werden kann, dass diese Gebäude nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, da deren körperliche Unversehrtheit bei zu geringem Waldabstand öffentlich-rechtlich nicht zugesichert werden kann. Privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Waldeigentümer (hier: Landesforsten) können die öffentlich-rechtliche Problematik nicht ändern, was auch in der o.g. Besprechung von hier klar ausgesagt wurde. Dazu finde ich in der Begründung bzw. im Plan keinerlei Aussagen.

Es ist daher über textliche Festsetzungen (ggf. über §9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB ?) oder andere geeignete Mittel dauerhaft (Angebotsbebauungsplan!, daher reicht m.E. ein Vertrag mit dem jetzigen Firmeninhaber nicht aus) sicherzustellen, dass die Anzahl an Mitarbeitern des Unternehmens, die sich gleichzeitig in den Gebäuden aufhalten, nur sehr gering ist die absolute Dauer, in der sich ein Mitarbeiter dort pro Tätigkeit zwischen Betreten und Verlassen des Gebäudes aufhält, sehr gering ist die Gesamtzeitdauer innerhalb eines Arbeitstages, in der sich ein Mitarbeiter dort immer mal wieder aufhält, sehr gering ist (Frequenz der Nutzung).

Diese Auflagen müssen auch bei späterer Umnutzung der Gebäude (oder Neubau eines späteren Eigentümers) Bestand haben. Daher halte ich die Festsetzung einer weiteren Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ für erforderlich, die an der bisherigen Grenze verläuft, so dass klargestellt ist, dass die neue Baufläche keine „normale“ ist.

Auch sollte zum Schutz der Waldfauna eine Beleuchtung untersagt oder eingeschränkt werden (z.B. keine Fassadenanstrahlung oder Abstrahlung in Richtung Wald). Auch dieser Punkt wurde in der o.g. Besprechung angesprochen.

Im Übrigen geht die Änderung des B-Planes in der Länge räumlich weit über das hinaus (Änderung der Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“), was während des o.g. Gespräches vom Vorhabenträger als unbedingt erforderliche Erweiterung vorgetragen wurde. In der Breite wird ebenfalls noch 1m mehr „freigegeben“, als nach Antrag benötigt. Dies ist im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes nicht zulässig.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die vom Landkreis benannten Hinweise zur öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB in Zeiten der Kontaktbeschränkung zur Begrenzung der Ausbreitung des Coronavirus (SARS-CoV-2) wurden umfangreich berücksichtigt.

Der Hinweis zielt darauf, dass eine alleinige Einstellung der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt. Die Unterlagen müssen ergänzend auch in Papierform zugänglich sein. Dies war im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens der Fall. Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist bestrebt, die Arbeit der Verwaltung und der politischen Gremien auch in Corona-Zeiten weitgehend funktionsfähig zu halten und hat sich daher bewusst entschieden, das Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Das Rathaus der Stadt Rotenburg war während der benannten Öffnungszeiten besetzt. Auf die Möglichkeit einer jederzeitigen telefonischen Terminvereinbarung wurde sowohl im Beteiligungsverfahren als auch mit einem Hinweis an der Rathhaustür hingewiesen. Die Unterlagen waren damit auch in Papierform jedermann für die Dauer der öffentlichen Auslegung umfassend zugänglich. Eine erneute öffentliche Auslegung wird daher als nicht erforderlich angesehen. An der Planung wird in der vorliegenden Form festgehalten.

Die Erläuterung in der Planzeichnung wird auf Industriegebiet redaktionell angepasst. Auswirkungen auf den Inhalt der Planung ergeben sich nicht.

Die BauNVO zeigt die Nutzungsmöglichkeiten auf. Eine explizite Benennung der Nutzungen ist keine Verpflichtung und wird in dieser Änderung nicht aufgeführt. Für die Lesbarkeit des Bebauungsplanes ist es aus Sicht der Stadt sinnvoller, wenn sich die Festsetzungen der beiden Planwerke nicht wesentlich unterscheiden. Dahingehend werden die Nutzungsmöglichkeiten nicht aufgenommen.

Die abweichende Bauweise gilt für das gesamte Plangebiet. Eine Differenzierung muss in diesem Falle nicht erfolgen.

In räumlicher Nähe wurde 2019 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Diese setzt beiderseits der Bremer Straße verschiedene Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO fest. Somit ist sowohl ein sachlicher als auch ein räumlicher Zusammenhang zum jetzigen Planänderungsverfahren nicht gegeben. Hierzu erfolgt eine redaktionelle Aussage in der Begründung. Auswirkungen auf die Anwendbarkeit des Verfahrens und somit den Bebauungsplan ergeben sich jedoch nicht.

Die privatrechtliche grundbuchliche Sicherung ist ausreichend. Nach Vorlage dieser steht der Durchführbarkeit und Bekanntmachung des Bebauungsplanes aus Sicht der Stadt nichts im Wege. Weitere Regelungen über die Art und Dauer des Aufenthaltes von Menschen im Bebauungsplan übersteigen die Kompetenzen des § 9 BauGB, indem nur bodenrechtliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen werden können. Die in der Begründung getroffenen Aussagen sind ausreichend. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

1. Wasserwirtschaft

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und ist zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

2. Abfallrecht

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Bodenschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis ergänzt.

4. Naturschutz

Die Stadt bewertet die wirtschaftlichen Interessen des ansässigen Unternehmens höher als die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde. Diese Möglichkeit besteht im Rahmen der Abwägung unterschiedlicher Interessen im Sinne des BauGB. Die zwingende Erforderlichkeit der

Planung wurde in der Begründung dargelegt. Ein wesentlicher Grund der Abwägungsentscheidung und damit für die Bebauung ist, dass dieser Bereich bereits als Industriegebiet festgesetzt ist. Die Fläche darf als Lagerfläche versiegelt und genutzt werden. Mit der Klärung des Waldabstandes des anliegenden Eigentümers besteht eine ausreichende Klärung und Abstimmung der beiden wesentlichen Beteiligten. Die privatrechtliche grundbuchliche Sicherung ist ausreichend. Nach Vorlage dieser steht der Durchführbarkeit und Bekanntmachung des Bebauungsplanes aus Sicht der Stadt nichts im Wege. Weitere Regelungen über die Art und Dauer des Aufenthaltes von Menschen im Bebauungsplan übersteigen die Kompetenzen des § 9 BauGB, indem nur bodenrechtliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen werden können. Die in der Begründung getroffenen Aussagen sind ausreichend. Des Weiteren können sich im jetzigen Zustand ebenfalls Menschen in diesem Bereich frei bewegen. Des Weiteren wird der Bereich bereits jetzt aus Sicherheitsgründen entlang der Bestandsgebäude ausgeleuchtet. Nach Aussage des Gewerbetreibenden werden durch die Errichtung eines Gebäudes die Emissionen durch Bewegungen, Geräusche und Licht durch den Baukörper minimiert. Dahingehend werden die Anregungen der Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In Vertretung

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung