



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 3 7 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	14.07.2020			
Ausschuss für Planung und Hochbau	16.07.2020			
Verwaltungsausschuss	29.07.2020			
Rat	27.08.2020			

Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt - Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg - 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 zum Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt – Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg – 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:

- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 03.06.2020
- Avacon Netz GmbH vom 02.06.2020
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 03.06.2020
- GASCADE Gastransport GmbH vom 04.06.2020
- Wintershall DEA Deutschland GmbH vom 04.06.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 16.06.2020
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 30.06.2020

2. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 08.06.2020

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 und Gas des geplanten Kindergartens vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das

bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden im Rahmen in der Planfolge im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

3. Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 15.06.2020

Gegen den o.g. Bebauungsplan in Unterstedt sind seitens des Wasserversorgungsverbandes keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.

Die Trinkwasserversorgung wird seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land bereitgestellt. Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass die Bereitstellung der Löschwasserversorgung nicht im Verantwortungsbereich des Wasserversorgungsverbandes liegt, wie unter Punkt 4.5 „Löschwasserversorgung“ im Begründungstext beschrieben. Die skizzierte Sicherstellung über Löschbrunnen, bzw. Vorfluter würden wir auf der anderen Seite befürworten.

Gerne stehen wir diesbezüglich für ein erörterndes Gespräch zur Verfügung, auch im Hinblick der gegebenen Versorgungsbedingungen vor Ort.

Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise werden im Rahmen in der Planfolge im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.06.2020

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 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 Hinweise werden im Rahmen der Plan - durchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 19.06.2020

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. Die vorgetragenen Hinweise werden im Rahmen in der Planfolge im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

6. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 02.07.2020

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

1. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Geräusche von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen sind nach § 22.1a BImSchG im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gleichwohl sind Lärmeinwirkungen durch technische Anlagen, Lieferverkehr, Bring- und Abholverkehr, zu berücksichtigen. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Wohngebiet, in dem ein höherer Schutzanspruch besteht, gerade werktags zu Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Direkt nördlich und nordwestlich grenzen Innenbereiche, die als Mischgebiete bzw. Dorfgebiete eingestuft werden an. Hier ist die Empfindlichkeit geringer als im Allgemeinen Wohngebiet. Die Lärmeinwirkungen hier finden zu den üblichen Tageszeiten statt. Die Straße Hempberg ist als Haupteinfahrtsstraße zu werten. Die zusätzlichen Immissionen ordnen sich unter und sind in diesem Rahmen hinzunehmen.

Die vorgetragene Hinweise werden im Rahmen der in der Planfolge im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

2. Vorläufige Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Auf diesen Flächen des B-Plangebietes befindet sich eine Verdachtsfläche einer Altablagerung. Das vorhandene Bodengutachten weist zwar keine Auffälligkeiten auf, diente aber auch nur zur Erkundung. Eine weiterführende Untersuchung ist hier erforderlich. Bodenuntersuchungen mit Analysen und örtlicher Eingrenzung der Altablagerungen werden für eine abschließende Stellungnahme benötigt. Einer Niederschlagswasserentsorgung über die Versickerung kann so auch nicht zugestimmt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Planfolge wird die Ausführungsplanung erstellt und vertiefende Untersuchungen vorgenommen. Die vorliegenden Ergebnisse sind ausreichend, um eine grundsätzliche Bebaubarkeit beurteilen zu können.

Die vorgetragene Hinweise werden im Rahmen der in der Planfolge im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

3. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

4. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Das Plangebiet befindet sich auf einer Altlastverdachtsfläche welche im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen geführt wird. Die Einstufung mit 58 Punkten ist nicht unerheblich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Planfolge wird die Ausführungsplanung erstellt und vertiefenden Untersuchungen vorgenommen. Die vorliegenden Ergebnisse sind ausreichend, um eine grundsätzliche Bebaubarkeit beurteilen zu können.

Die vorgetragenen Hinweise werden im Rahmen in der Planfolge im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

5. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Der spezielle Artenschutz im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch m.E. bisher nicht ausreichend betrachtet. Die pauschale Aussage, dass keine erhebliche Störung, Beeinträchtigung oder Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten zu besorgen sei ist ohne weitere Begründung nicht nachvollziehbar. Vor dem Hintergrund, dass u.a. alle europäischen Vogelarten zumindest besonders geschützt sind, ist daher mindestens eine Potentialanalyse der betroffenen Arten und deren Lebensstätten vorzunehmen und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für diese Arten abzuprüfen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Rasenfläche ohne nennenswerte weitere Strukturen. Auf der Westseite an der Busstation sind Sträucher anzutreffen, die in Form einer zukünftigen Eingrünung erhalten werden sollen. Auf der nördlichen Seite entlang der Straße Hempberg sind ebenfalls einige Sträucher sowie eine kleine und eine mittlere Birke anzutreffen. Diese unwesentlichen nicht Ortsbild prägenden Bestände werden bei Bedarf entnommen. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen werden beachtet. Aufgrund der fehlenden Nisthöhlen und der geringfügigen Bestände ist davon auszugehen, dass keine geschützten Arten, wie Fledermäuse, anzutreffen sind. Eine Potentialanalyse ist aus genannten Gründen nicht notwendig.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

6. Bauplanungsrechtliche Stellungnahme:

Ich vermissen eine städtebauliche Begründung für die Festsetzung der GRZ 2 auf 0,7.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundflächenzahl II drückt den Grad der Versiegelung aus. Hierzu zählen Wege- und Stellplatzflächen, überbaute Gartenteile oder auch Nebengebäude oder Nebenanlagen wie Gartenhäuser und Abstellgebäude. Die Außenanlagen und Freiraumplanung nehmen bei einem Kindergarten in der Regel größere Ausmaße an. Zudem ist das Plangebiet mit ca. 2.000 m² relativ klein. Um eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Gartengestaltung und der Außenanlagen zu ermöglichen, wird die GRZ II auf 0,7 festgesetzt. Die Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen und redaktionell ergänzt.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

7. Kreishandwerkerschaft Elbe-Weser vom 02.07.2020

Zum genannten Planverfahren nehmen wir im Namen der Maler- und Lackierer Innung Rotenburg für den Innungsbetrieb Ohlsen GmbH, Am Schützenholz 4- 6, 27356 Rotenburg-Unterstedt, wie folgt Stellung:

Der Innungsbetrieb grenzt westlich, getrennt durch die Straße „Am Schützenholz“ unmittelbar an den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes an, in dem die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant ist.

Der Ausbildungsbetrieb ist notwendig auf einen störungsarmen Lieferverkehr sowie das Auf- und Abladen angewiesen, so dass die Zuwegung zur Kindertagesstätte wegen Verkehrsbelastung durch Eltern und Unfallgefahr unbedingt über die Straße „Hempberg“ erfolgen sollte.

Durch die Betriebstätigkeit des Innungsbetriebes in dem Mischgebiet werden weiterhin gewerbetypische Geräusch- und Geruchsemissionen auftreten, was bei der Raumplanung der Kindertagesstätte unbedingt in der Weise werden berücksichtigt sollte, dass lärmsensible Bereiche (Schlafbereich, Ruheräume, Aufenthaltsbereiche auf dem Außengelände) mit angemessenen Abstand bzw. auf der betriebsabgewandten Seite geplant und errichtet werden.

Hinsichtlich Art und Umfang der handwerklichen Tätigkeit gehen wir von einem umfassenden Bestandsschutz für den Innungsbetrieb aus.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Kindergartens wird im Wesentlichen über die Straße Hempberg erfolgen, da sich in der Straße Am Schützenholz eine Busstation befindet, die erhalten bleiben soll.

Der Bereich Am Schützenholz 4 bis 6 befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, der ein Teil des Firmengrundstückes als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Betrieb muss mit seinen Schallimmissionen hierauf Rücksicht nehmen. Daher ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Bereich des Immissionsschutzes eingehalten werden. In der Planfolge wird die Ausführungsplanung erstellt und die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise beachtet werden. Für den Betrieb wird ein umfassender Bestandsschutz zugestanden.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

8. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 01.07.2020

Zum genannten Planverfahren bitten wir unsere per E-Mail abgesandte Stellungnahme vom 24. Juni 2020 als gegenstandslos zu betrachten.

Von der Planung ist die Ohlsen GmbH, Maler- und Lackierbetrieb, Gerüstbau, Holz- und Bauenschutz, Am Schützenholz 4-6 in 27356 Rotenburg betroffen. Den in der Handwerksrolle eingetragenen Betrieb konnten wir zunächst aufgrund abweichender Geodaten nicht orten.

Der Handwerksbetrieb grenzt westlich - getrennt lediglich durch die Straße „Am Schützenholz“ - unmittelbar an den Geltungsbereich. Im Plangebiet ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant. Der Ausbildungsbetrieb ist auf einen reibungslosen Lieferverkehr und die notwendigen Verladetätigkeiten angewiesen. Damit die Ohlsen GmbH weiterhin nicht beeinträchtigt wird und Konflikte hinsichtlich der Verkehrsbelastung und Unfallgefährdung in der Straße „Am Schützenholz“ vermieden werden, sollte die Zuwegung zur Kindertagesstätte unbedingt über die Straße „Hempberg“ erfolgen.

Das Gebiet mit der Ohlsen GmbH und einem Betrieb am Hempberg stufen wir - auch bei Errichtung der geplanten Kindertagesstätte - derzeit als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ein.

Zudem weisen wir auf übliche Maler- und Lackierarbeiten auf dem Betriebsgelände der Ohlsen GmbH hin. Damit verbunden können gewerbetypische Geruchsemissionen auftreten. Deshalb sollte der Vorhabenträger die sensiblen Nutzungen und Räume der Kindertagesstätte auf jeden Fall zur betriebsabgewandten Seite der Ohlsen GmbH oder mit angemessenem Abstand errichten. Dies betrifft die Aufenthaltsräume in den Gebäuden und Aufenthaltsbereiche auf dem Au-

ßengelände.

Zur Erläuterung unserer Hinweise 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.

Die Erschließung des Kindergartens wird im Wesentlichen über die Straße Hempberg erfolgen, da sich in der Straße Am Schützenholz eine Busstation befindet, die erhalten bleiben soll.

Der Bereich Am Schützenholz 4 bis 6 befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, der ein Teil des Firmengrundstückes als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Betrieb muss mit seinen Schallimmissionen hierauf Rücksicht nehmen. Daher ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte im Bereich des Immissionsschutzes eingehalten werden. In der Planfolge wird die Ausführungsplanung erstellt und die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise beachtet werden. Für den Betrieb wird ein umfassender Bestandsschutz zugestanden.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

Aus der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme eingegangen:

8. Anliegender Malerfachbetrieb vom 01.07.2020

Zu dem geplanten Neubau einer Kindertagesstätte im Bereich: Am Schützenholz / Hempberg habe ich als Betriebsinhaber der Ohlsen GmbH, Maler- und Lackierbetrieb, Gerüstbau, Holz- und Bautenschutz, Am Schützenholz 4-6, 27356 Rotenburg folgende Bedenken / Stellungnahme.

Da unsere Firmenzufahrt schon vor Jahren durch eine gegenüberliegende Bushaltestelle sehr stark eingeengt wurde und der firmenbedingte Fahrzeugverkehr (LKW's bis 40 to) jetzt schon eine Gefahr für die wartenden Schulkinder, die auch auf der Straße spielen, darstellt, kann ich nur darum bitten, diesen zusätzlichen Verkehr zu bedenken. Wenn die Kindergartenkinder morgens gebracht und nachmittags wieder abgeholt werden, befürchte ich starke Einschränkungen für die reibungslose Zu- und Abfahrt zu unserem Betrieb, was zu Verzögerungen in unseren Betriebsabläufen führt.

Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass wir in unserem Betrieb des Öfteren Bauteile vor Ort in der Halle lackieren. Dort werden zwar ausschließlich lösemittelfreie Lacke verwendet, aber bei der heutigen sensibilisierten Gesellschaft könnte es im Bereich der geplanten Kindertagesstätte zu Beschwerden kommen, wenn dort ein geringer Farbgeruch auftreten sollte.

Des Weiteren schließe ich mich der Stellungnahme der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 01.07.2020 an.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Kindergartens wird im Wesentlichen über die Straße Hempberg erfolgen, da sich in der Straße Am Schützenholz eine Busstation befindet, die erhalten bleiben soll. Ein Teil des Betriebes befindet sich im Innenbereich, der als Mischgebiet eingestuft werden kann. Geringfügige Geruchsmissionen sind demzufolge hinzunehmen. In der Ausführungsplanung werden die Hinweise aber beachtet und die sensiblen Bereiche nach Osten bzw. Süden angeordnet.

Der Bereich Am Schützenholz 4 bis 6 befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, der ein Teil des Firmengrundstückes als Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Betrieb muss mit seinen Schallimmissionen hierauf Rücksicht nehmen. Daher ist davon

auszugehen, dass die Grenzwerte im Bereich des Immissionsschutzes eingehalten werden. In der Planfolge wird die Ausführungsplanung erstellt und die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise beachtet werden. Für den Betrieb wird ein umfassender Bestandsschutz zugestanden.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung