



Tischvorlage Nr.: 0913/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	05.11.2020			
Verwaltungsausschuss	18.11.2020			
Rat	19.11.2020			

Bebauungsplan Nr. 55B II - Glockengießerstraße-Ost - 3. 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, den Bebauungsplan Nr. 55B II – Glockengießerstraße-Ost – 3. Änderung 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:

- Industrie- und Handelskammer Stade vom 22.09.2020
- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 24.09.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 08.10.2020
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 19.10.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 19.10.2020

2. EWE NETZ GmbH vom 23.09.2020

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 gegebenenfalls notwendige Erschließung

des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

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 Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet und umgesetzt. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.09.2020

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 Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 30.09.2020

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, Gas und Wasser des geplanten Bauvorhabens vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Im Sinne einer ökologisch effizienten und CO₂-reduzierten Primärenergieausnutzung für die Wärmeversorgung des oben genannten, zukünftigen Bauobjekts, würden wir gasbetriebene Blockheizkraftwerke in Form von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) für das geplante Bauvorhaben empfehlen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. Die Stellungnahme mit der Empfehlung ein Blockheizkraftwerk zu er-

richten wir den Vorhabenträger weitergeleitet. An der Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 23.10.2020

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

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund der Lage des Plangebietes am historischen Ortskern ist im Bereich des Bebauungsplanes mit Bodenfunden 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 vorgetragenen Ausführungen werden als Hinweise in den Plan aufgenommen und die Begründung gleichlautend redaktionell ergänzt. Beide Ergänzungen sind redaktioneller Art und bedürfen keiner weiteren Auslegung. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet.

An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

3. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Keine Bedenken.

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Es müssen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Ggfs. sind über ein Schalltechnisches Gutachten die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Plandurchführung beachtet. Falls erforderlich ist im Rahmen des Bauantrages ein Immissionsgutachten vorzulegen, um eventuell Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 55B II. Evtl. erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Rotenburg, Schutzzone IIIa, mit einer eingeschränkten Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser.

Es ist evtl. ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Wasserschutzgebiet (§2 SchuVo, § 51 WHG) erforderlich.

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.

6. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

7. 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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Ausführungen werden als Hinweise in den Plan aufgenommen und die Begründung gleichlautend redaktionell ergänzt. Beide Ergänzungen sind redaktioneller Art und bedürfen keiner weiteren Auslegung. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet.

An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

8. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Keine Hinweise oder Anregungen erforderlich.

9. Bauplanungsrechtliche Stellungnahme:

Bei der Abwägung geht die Stadt davon aus, dass der Investor im Erdgeschoß keine Wohnnutzung etablieren möchte. Der Bebauungsplan schließt aber die Wohnnutzung im EG nicht explizit aus.

Bei der Abwägung muss die Behörde von den Bau- und Nutzungsmöglichkeiten ausgehen, die der Bebauungsplan eröffnet und nicht die derzeit vom Investor beabsichtigte Nutzung berücksichtigen. Dieser Abwägungsfehler wäre auch für das Abwägungsergebnis beachtlich.

Insofern wird hier die Wohnnutzung auf dem Grundstück deutlich intensiviert. Insofern ist auch der vorhandene Verkehrslärm für die Abwägung beachtlich. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Bauleitplanung einen Nutzungskonflikt nicht erstmalig hervorrufen und auch einen bestehenden Konflikt nicht weiter verschärfen darf. Mithin wird die Stadt ggf. auch über textl. und zeichnerische Festsetzungen zum passiven Schallschutz eine Konfliktlösung auf dieser Planungsebene herbeiführen müssen.

Zudem vermisse ich in der Abwägung Aussagen hinsichtlich der nachbarschützenden Belange im Zusammenhang mit der Ausnutzbarkeit der größtmöglichen Bebauung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. In einem Mischgebiet sind unter anderem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Lage des Plangebietes bietet sich für die genannten Nutzungen an. Diese sollten durch textliche Festsetzungen nicht eingeschränkt werden, um eine flexible Ausnutzung sicher stellen zu können. Die Nutzungsmischung ist dabei nicht auf das einzelne Gebäude bezogen, sondern im angrenzenden Gebiet sicherzustellen.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55B II betrifft lediglich das vorliegenden untergeordnete Plangrundstück. Der gesamte Geltungsbereich erstreckt sich über den Neuen Markt, die Glockengießerstraße bis zur Wallbergstraße. Hier überwiegt die gewerbliche Nutzung. Ein überwiegend genutztes Wohngebäude fügt sich daher in den gesamten Planungsraum ein. Die genannten möglichen Immissionskonflikte sind durch entsprechende Grundrisse lösbar, da der rückwärtige Gebäudeteil von den verkehrlichen Immissionen nicht betroffen ist. Anderweitig sind passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen. In jedem Falle ist der Konflikt im nachgeordneten Verfahren lösbar. Der Planentwurf stellt weder einen Konflikt erstmalig auf, noch verschärft er einen bestehenden Konflikt. Der Planentwurf ändert im vorliegenden Planverfahren einige Parameter, um im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung eine etwas höhere Traufhöhe und Ausnutzbarkeit zu ermögli-

chen.

Die nachbarlichen Belange werden gewahrt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5, die Grundflächenzahl II von 0,8 sowie die festgesetzte Traufhöhe sichern die städtebauliche Integration in das Siedlungsumfeld. Das Grundstück weist eine Größe von lediglich ca. 800 m² auf und ist daher nicht prägend. Im weiteren Verlauf des Mittelweges, aber auch entlang der Harburger Straße und der Bergstraße sind weitaus höhere Traufhöhen und Gebäude mit größeren Grundflächen anzutreffen. Entlang des Neuen Marktes lässt der Bebauungsplan Nr. 55B II ebenfalls eine höhere Bebauung zu.

Die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen. Die Änderungen sind redaktioneller Art. Eine erneute Auslegung ist daher nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme werden keine Änderungen an der Planung vorgenommen.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung