Stadt Rotenburg (Wümme)
Der Bürgermeister

Az.: 60.1 **Rotenburg (Wümme), 19.04.2021**

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 0 1 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. 3 - Weichelsee - 8. 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. 3 – Weichelsee – 8. 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:
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 15.03.2021
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 15.03.2021
- GASCADE Gastransport GmbH vom 23.03.2021
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 18.03.2021
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 08.04.2021
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 07.04.2021
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 15.04.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.04.2021

2. Avacon Netz GmbH vom 17.03.2021
Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Sottrum-Rotenburg/W“, LH-14-1173 (Mast 029-031).

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Im Bereich der Hochspannungsleitung ist bereits ein Hinweis auf den Schutzbereich festgesetzt. Die Schutzbestimmungen der Avacon Netz GmbH vom 17.03.2021 werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt und sind bei der Bauausführung zu beachten.

3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 18.03.2021
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 Aufbaus einer Eventlocation und eines Gastronomiebetriebs vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Wie Sie bereits vermerkt haben, kann die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h nicht aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Rotenburg zur Verfügung gestellt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 25.03.2021
In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Nachbergbau

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historische Bergrechtsgebiete:
Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:
Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.
Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.
Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.

Keine weiteren alte Rechte vorhanden:
In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bewilligungen	Rotenburg-Scheeßel	Wintershall DEA Deutschland GmbH	Kohlenwasserstoffe

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge beachtet. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

5. Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 26.03.2021

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der o.g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung:
Der räumliche Geltungsbereich der oben genannten Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Rotenburg-Scheeßel“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz zur Gewinnung von Rohstoffen (hier Kohlenwasserstoffe).

Einschränkungen für die Durchführung der o.g. Maßnahme ergeben sich hierdurch nicht. **Es bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.**

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung ergeben sich hierdurch nicht.

6. EWE Netz GmbH vom 26.03.2021

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) grund-

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

7. Industrie- und Handelskammer Stade vom 09.04.2021

Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine Bedenken vorzutragen, solange den in der näheren Umgebung befindlichen Gewerbebetrieben keine nachträglichen Einschränkungen entstehen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Einschränkungen benachbarten Betriebe kann aufgrund der vorliegenden Planung nicht ausgegangen werden. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 13.04.2021

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

1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft der Planvorhaben bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem

Einzelfall zu beteiligen.

3. Eine ggf. eintretende Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 75, z. B. verursacht durch die Beleuchtung von Veranstaltungen usw. ist mit entsprechenden baulichen Anlagen, wie z. B. mit der Aufstellung von Sichtschutzwänden in entsprechender Lage und Höhe, auszuschließen. Die Kosten für Planung, Bauausführung, Unterhaltung etc. gehen zu Lasten der Stadt.

4. In Abgrenzung zum Bundesstraßengrundstück ist das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in dem Plan festzusetzen, sowie der Geltungsbereich ohne Tür und Tor fest einzufrieden.

5. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

6. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

7. Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße 75 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung - Abteilung Landschaftspflege, Tel.: 04231/9857-0- abzustimmen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung beachten die anbaurechtlichen Bestimmungen. Eine Blendung kann aufgrund des bestehenden Walls mit der Bepflanzung ausgeschlossen werden. Aus demselben Grund muss auch das Grundstück der Bundesstraße nicht weiter abgegrenzt werden. Die straßenrechtlichen Bestimmungen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Erschließung über die B 75 nicht zu. Eine städtebauliche Notwendigkeit weiterer Festsetzungen wird nicht gesehen. Die weiteren genannten Punkte werden im Rahmen der Planfolge im Zuge der Baugenehmigungsplanung beachtet und umgesetzt.
An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

9. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg vom 16.04.2021
Aus forstwirtschaftlicher Sicht habe ich zu den geplanten Änderungen nachfolgende Anmerkungen:

Bei den in der Begründung angeführten angrenzenden **Gehölzbeständen** handelt es sich um Wald im Sinne des NWaldLG. Diese sind in den Ausführungen richtigerweise auch **als Wald zu benennen**.

Als **Rechtsgrundlage** für die Erstellung von Bauleitplanungen ist ergänzend **das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) aufzuführen und zu berücksichtigen.

Wie bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mitgeteilt, wurden Anregungen und Bedenken hinsichtlich eines vorhandenen Waldbestandes innerhalb des Planänderungsgebietes und der nicht ausreichende Abstand zum vorhandenen Wald vorgebracht. Diese sind in die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 eingeflossen, wonach die nordwestlich anliegende Fläche als Wald festgesetzt wird und einerseits zum Schutze und Erhalt des Waldes nicht überplant und andererseits der Anstand von 35 m zur Baugrenze eingehalten wird. Dieses wird aus forstwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt.

Diese Stellungnahme ist mir dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den beiden Hinweisen wird gefolgt und die Begründung, wie vorgeschlagen, redaktionell geändert. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

10. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 16.04.2021

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. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Sofern die angesetzten Parameter in den Gutachten vom 04.04.2019 und 26.02.2021, erstellt von T&H Ingenieure, zutreffend sind, bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes.
In der Begründung zum o.g. B-Plan wird das am 26.02.21 neu erstellte Gutachten nicht erwähnt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung, wie vorgeschlagen, redaktionell geändert. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 Weichelsee. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen. Für eine Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird in der Planfolge im Zuge des Baugenehmigungsverfahren nachgekommen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

2.1 Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Änderung des Bebauungsplans bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

2.2 Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans 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. Der genannte Hinweis ist bereits Bestandteil der Begründung. In der Planzeichnung wird er redaktionell zusätzlich aufgenommen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

3. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb

Zur Abholung der Abfälle sind die Behälter an der Bremer Straße bereit zu stellen. Hierfür sind an der Grundstückgrenze ausreichend große Stellflächen so auszuweisen, dass diese nicht

zugeparkt werden können. Ist dies gewährleistet gibt es seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für doe Abfallbehälter sind ausreichend Stellflächen im Plangebiet vorhanden. Eine separate Ausweisung einer Stellplatzfläche ist städtebaulich nicht erforderlich. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Zuwegung
Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO auszuführen.
Insbesondere ist DVO-NBauO§ 1 (2), Satz 2 „Für ein Gebäude, das mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein, wenn sie für die Feuerwehreinsätze erforderlich ist."
Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendeplätzen versehen werden.
Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 2012 zu berücksichtigen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Brandschutz werden in der Planfolge im Zuge des Baugenehmigungsverfahren nachgekommen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. Naturschutzfachliche Stellungnahme

1. Ich begrüße es, dass zum Wald im Westen mit der Baugrenze nunmehr 35m statt 20m Abstand eingehalten wird und dass sich der Puffer zwischen zu erhaltendem Gehölzbestand im Norden von 1m auf 2m erhöht hat (üblich sind allerdings 3m).
2. Im Gegenzug wird allerdings das Plangebiet mit einer Versiegelungsmöglichkeit von 60% auf das Doppelte vergrößert, so dass von der ursprünglichen Grünfläche nicht mehr viel übrigbleibt. Auch wird dadurch nunmehr ein anderer Gehölzbestand überplant. Es wäre natürlich wünschenswert, dass dieser Gehölzriegel ebenso wie die Einzelbäume beim vorhandenen Gebäude bei der tatsächlichen Realisierung möglichst verschont werden.
3. Es bleibt für mich unklar, welche der in der textl. Fests. Nr. 1 genannten Anlagen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen.
4. Hinweis: die auf S. 18 angesprochene hohe Bedeutung für Fauna des Weichselsees geht auf die Tiergruppe der Libellen zurück.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich insgesamt vergrößert sich. Allerdings wird die überbaubare Fläche (Bauraum) grundsätzlich verschoben, so dass die Fläche für die Errichtung von baulichen Anlagen nicht wesentlich zunimmt. Die Nebenanlagen und Stellflächen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Damit entspricht die Regelung den Bestimmungen der Nds. Bauordnung. Die Begründung wird auf Seite 18, wie vorgeschlagen, redaktionell ergänzt.
An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

Aus der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme eingegangen:

11. Anwohner*innen des Weicheler Damms vom 12.04.2021

Als Anwohner im Weicheler Dammbitten wir zu berücksichtigen, dass bei allen Bauvorhaben in

der näheren Umgebung die bereits sehr strapazierte Geräusch- bzw. Lärmemission sowie Staubemission beachtet werden muss, so wie es die Grundsätze der Bauleitplanung (§1 BauGB) auch fordern.

Vorab möchten wir feststellen, dass wir die grundsätzliche Entwicklung am Weichelsee weiterhin durchaus begrüßen, denn wir vertreten die Auffassung, dass der Weichelsee, so wie er derzeit genutzt und von den BürgerInnen angenommen wird, eine Bereicherung für Rotenburg darstellt. Daher möchten wir dem engagierten Wirt, der auch Funktionen im Sinne des Gemeinwohls erfüllt, grundsätzlich nicht im Wege stehen und guten Erfolg wünschen.

Eine Wiederbelebung und Erweiterung des Gaststättenbetriebes hat zwangsläufig auch einen verstärkten Verkehr zur Folge, hier sicherlich mit Schwerpunkten in den Abendstunden und am Wochenende. Weiterhin ist durch begleitende Musikveranstaltungen damit zu rechnen, dass die Geräusch- bzw. Lärmemission zu diesen Zeiten ansteigt.

Bezüglich der Musikveranstaltungen gilt derzeit noch die Auflage / Zusage (Ihr Schreiben vom 26.11.2012), dass am Weichelsee maximal zehn Veranstaltungen pro Jahr zulässig sind. Diese sind vertretbar und tolerierbar, insbesondere wenn darauf geachtet wird, dass die Lautstärke nach 23:00 Uhr reduziert und nach 24:00 Uhr erheblich reduziert oder ganz beendet wird. Wir gehen davon aus, dass diese Auflage, trotz Änderung der Bebauung, nicht nach oben korrigiert wird und die Betriebszeiten verträglich gehandhabt werden. Ebenso gehen wir davon aus, dass die Regelung „zehn Veranstaltungen pro Jahr" weiterhin die Präzisierung beinhaltet, dass eine mehrtägige Musikveranstaltung nicht als eine Veranstaltung gerechnet wird. Dann wäre diese Regelung beliebig interpretierbar.

Bezüglich des Verkehrs ist die Staub- und Geräusch- bzw. Lärmbelästigung in den letzten Jahren deutlich über die vertretbare Belastung angewachsen. Eine markante Steigerung des Verkehrs, insbesondere des LKW-Verkehrs, brachte die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 ,,Tiefenbruchwiesen" seit etwa 2014.
Im besagten Bebauungsplan wurde eine Steigerung des LKW-Verkehrs im. Weicheler Damm von 146/87 auf 154/93 prognostiziert (Richtung Bremer Str./ Richtung Hansestr.). Das entspräche einer Steigerung von ca. 5 --6 %. Die Realität sieht da anders aus. Erfreulich für die ansässigen Firmen, belastend für die Anwohner. Stichprobenzählungen bestätigen diesen Eindruck.
Es ist erfreulicherweise die 30 km/h Beschilderung mit dem Hinweis „Lärmschutz" angebracht worden. Diese wird durchaus bei einer Reihe von PKW- und LKW-Fahrern beachtet. Besonders auffällig sind dabei die Fahrschulen. Leider gibt es aber eine nennenswerte Anzahl von LKW bekannter Firmen aus dem Bereich Otto-von-Guericke-Straße, sowie eine Reihe von Linienbussen, die sich nicht an die Geschwindigkeitsregelung halten. Ein möglicher Spitzenreiter war ein großer Gelenkbus, besetzt mit Schülern, der in Höhe des Jobcenters mit 76 km/h von der temporären Messtafel angezeigt wurde....
Kontrollierende Messungen des Landkreises und der Polizei fehlen offensichtlich und sollten durchgeführt werden.

Belastend kommen zunehmend erkennbare Veränderungen / Schäden an der Straße hinzu, die die Lärmbelastungen dann deutlich steigern. An der Stelle aber auch ein Lob: der abgesackte Kanaldeckel vor unserem Grundstück ist im letzten Jahr repariert worden und hat erhebliche Verbesserungen gebracht. Wir befürchten allerdings, dass die Schäden an der Straße weiter deutlich zunehmen werden und wir dann nicht nur mit zunehmender Lärmbelastung leben müssen, sondern potentiell auch noch an einer Sanierung der Straße finanziell beteiligt werden.

Bei einer durchaus wünschenswerten, weiteren guten Entwicklung der heimischen Gewerbebetriebe, dazu gehört natürlich auch das künftige Sondergebiet „Gastronomie / Veranstaltung" am Weichelsee, muss seitens der Stadt Rotenburg dringend über eine geeignete Verkehrsführung, insbesondere für LKW, zum Gewerbegebiet/ Industriegebiet nachgedacht werden.
Dieses ist insbesondere notwendig, nachdem sich in den letzten Jahren die ansässigen Betriebe, die Anzahl der Wohnungen und auch der Betrieb am Weichelsee deutlich weiter entwickelt und vergrößert haben. Es ist naheliegend, dass der Verkehr im Weicheier Damm in den derzeit

eher etwas ruhigen Phasen (Wochentags nach 20 Uhr, samstags nach 18 Uhr und Sonntags) spürbar aufleben wird, denn ein Großteil der Besucher des Veranstaltungsgeländes reisen nicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad an. Das bestätigen die Erfahrungen mit Veranstaltungen am Weichelsee in den vergangenen Jahren. Und da der Investor ein Interesse an einer ganzjährigen Bewirtschaftung haben wird, sind dann auch nicht nur die Sommermonate davon betroffen- und 400 Gäste, die bewirtschaftet werden bedeutet auch, dass das nicht nur 400 Gäste pro Tag sind, also im Laufe eines Tages noch mehr kalkuliert werden muss.

Zusammenfassend fordern wir, dass ...
I. die Änderung des Bebauungsplanes die Regelung mit der begrenzten Anzahl von Veranstaltungen / Events unverändert lässt,
II. die Lärm- und Verkehrsbelastungen der Anwohner im Weicheier Damm durch geeignete Maßnahmen begrenzt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planänderung betrifft ausschließlich das Plangebiet der 7 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ sowie die angrenzende östliche Grünfläche. Aufgrund dieser Planänderung ist nicht mit zusätzlichen Verkehren zu rechnen. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen sind in der schalltechnischen Stellungnahme des Ing.-Büros T&H, Bremen vom 26.02.2021 erfasst und bewertet worden. Auch unter ungünstigen Annahmen werde die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten. Die vorliegende Baugenehmigung für Veranstaltungen hat nach wie vor Gültigkeit. Demnach sind zehn Veranstaltungen pro Jahr möglich. Allerdings ist davon auszugehen, dass im Falle des Vollzugs der vorliegenden Planänderung, die hierfür notwendigen Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen.
Die Stellungnahme und die Anlage nennt einige Planungen und Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, die nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung sind. Diese wurden in separaten eigenständigen Verfahren betrachtet. Künftige Verfahren müssen die Auswirkungen der jeweiligen Planungen ebenso betrachten. Gleichwohl ist die Stadtverwaltung im Rahmen der laufenden Verwaltung bemüht, LKW Verkehre in Wohngebieten zu vermindern. Über konkrete Maßnahmen wie auch Verkehrskontrollen ist außerhalb der vorliegenden Planung zu entscheiden.
Klarstellend wird hinzugefügt, dass das Verfahren zur genannten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen“ eingestellt wurde. Die 1. Änderung des Bebauungsplanverfahren aus dem Jahr 2001 betraf den aktuellen Baumarkt an der Bremer Straße.
An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:
- Bebauungsplan
- Begründung mit Anlage
- Anhang zur Stellungnahme der Anwohner*innen