



Az.: 60.1

Rotenburg (Wümme), 23.06.2021

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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	06.07.2021			
Verwaltungsausschuss	07.07.2021			
Rat	15.07.2021			

Bebauungsplan Nr. 125 - südwestlich des Nagelschmiedsweges -; 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. 125 – südwestlich des Nagelschmiedsweges – 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 17.05.2021
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 18.05.2021
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 19.05.2021
- GASCADE Gastransport GmbH vom 31.05.2021
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 08.06.2021
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 09.06.2021
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 11.06.2021
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 15.06.2021

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 27.05.2021

Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen das o.g. Planvorhaben 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 Bundesstraßenverkehr ergeben sich mit dieser Änderung nicht. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 04.06.2021

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 möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeq.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.lbeq.de/cardomap3/>.

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

Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

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:

Rotenburg und somit das Plangebiet liegen innerhalb des großräumigen Förderfeldes der Erdgas-Förderbohrung „Hemsbünde Z6“ der Wintershall Dea Deutschland GmbH. Anlagen und Vorhaben der Wintershall Dea Deutschland GmbH sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist gem. Grundbuchverzeichnis lastenfrei. Bergbaurechte sind nicht eingetragen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.05.2021 (Eingang 07.06.2021)

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.

5. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 08.06.2021

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 Neubaubauvorhabens (Wohnanlage) vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz im Nagelschmiedsweg ohne Erweiterungsmaßnahmen ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 125 ist nicht ersichtlich, dass das bisherige Gebäude aufgestockt verbleiben soll und 2 zusätzliche Wohnhäuser entstehen werden. Dieses konnten wir der Kreiszeitung vom 11.05. entnehmen. Hier würden wir bei der Finalisierung eine genauere Beschreibung des Vorhabens vorschlagen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei der Neuplanung dieser Wohnanlage die Strom- und Wärmeversorgung im Rahmen einer so genannten Quartierslösung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) sichergestellt werden könnte. Dies bietet sich insbesondere aus energetischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei dieser Kompaktbauweise an und sollte aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen Berücksichtigung finden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planungsumsetzung werden die entsprechenden Kenndaten vorgelegt, um eventuell erforderliche Netzerweiterungen rechtzeitig einplanen zu können. Die Nutzung eines Blockheizkraftwerkes wird geprüft.

An der Planung wird festgehalten.

6. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 18.06.2021

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

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist zu prüfen (Gutachten), ob durch die umliegende gewerbliche Nutzung die Lärmrichtwerte für ein WA-Gebiet eingehalten werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Mit dem Weggang des im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebes sind keine immissionsrelevanten Betriebe in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden. Die Umgebung wird durch ruhiges Wohnen geprägt. Ein Gutachten wird als nicht erforderlich angesehen.

An der Planung wird festgehalten.

2. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

3. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Der Bereich wird über die Straße Nagelschmiedsweg erschlossen. Zur Abholung der Abfälle sind die Behälter an dieser Straße bereit zu stellen. Hierfür ist an der Grundstücksgrenze zum Nagelschmiedsweg eine ausreichend große Stellfläche so auszuweisen, dass diese nicht zugeparkt werden kann. Eine Abfallsammelstelle muss für Abfälle jeglicher Art (auch Sperrmüll) ausgelegt sein.

Bei den zu erwartenden Wohneinheiten ist eine Fläche für eine ausreichende Anzahl einzelner Abfallbehälter (in der Anzahl der Wohneinheiten) oder mindestens ein Großbehälter einer Abfallfraktion erforderlich. Die Fläche muss außerdem ausreichen, dass dort zeitgleich mind. 16 m³ Sperrmüll und mind. 4 Elektrogroßgeräte bereitgestellt werden können. Im Bebauungsplan ist auszuweisen, wo diese Fläche realisiert werden soll.

Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Wie in der Begründung erläutert sind Abfallbehälter und Wertstoffe zu den jeweiligen Abholterminen an der Straße „Nagelschmiedsweg“ bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll. Hierfür sind entsprechende Aufstellmöglichkeiten vorzuhalten, die den Verkehr nicht beeinträchtigen.

Die separate Ausweisung einer entsprechenden Stellfläche zur Abholung wird im Zuge der Bauleitplanung als nicht erforderlich angesehen. Es obliegt dem Eigentümer zu entscheiden, an welcher Stelle er auf seinem Grundstück den Müll ordnungsgemäß zur Abholung bereitstellt.

An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

5. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen den B-Plan Nr. 125 Nagelschmiedsweg Süd. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist abschließend im B-Plan zu regeln (nicht nur in der Begründung).

Gemäß Kapitel 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan soll das auf den Baugrundstücken

anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich durch Versickerung beseitigt werden. Ein Bodengutachten als Nachweis die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde nicht vorgelegt. Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist mir anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen, dass eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 möglich ist.

Bei einer Einleitung in den städtischen Kanal, wird empfohlen die Auslastung der vorhandenen RW-Kanäle zu überprüfen.

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:

In der Begründung wird erläutert, dass die Versickerung anfallenden Niederschlagswasser ggf. aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes nur eingeschränkt zulässig ist. Alternativ muss die Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal beantragt werden. Auf eventuelle Beschränkungen des Grundstücks aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wird insofern hinlänglich hingewiesen. Eine detaillierte Prüfung der Sachlage kann erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen, da erst dann die für ein konkretes Vorhaben relevanten Kennwerte vorliegen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

6. 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:

Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung bereits enthalten. Dieser wird redaktionell um die Gerüche ergänzt.

An der Planung wird ansonsten ohne Änderungen festgehalten.

7. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Nach Luftbild befindet sich am Nagelschmiedsweg rechts und links zwei größere Einzelbäume im Plangebiet. Diese sollten erhalten und möglichst zeichn. festgesetzt werden. Auf die Zugriffsverbote des speziellen Artenschutzes weise ich in diesem Zusammenhang hin.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der benannte Baumbestand soll nach vorliegender Planung erhalten werden. Die Ausgestaltung der privaten Gärten soll ansonsten den Eigentümer überlassen bleiben. Eine Festsetzung zum Erhalt ist nicht vorgesehen. Auf die Bestimmungen des Artenschutzes wird in der Begründung bereits explizit hingewiesen.

An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

7. Anwohner*innen (3 Parteien) des Nagelschmiedsweges vom 15.06.2021.

Gegen die oben genannte Planung der Stadt Rotenburg (Wümme) erheben wir die nachfolgenden Einwendungen. Wir sind die Bewohner des Grundstückes Nagelschmiedsweg XX (*Namen und Adressen aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht*) und leben somit direkt angrenzend zu dem im Bebauungsplan betroffenen Grundstück. Des Weiteren sind wir einer der Nachbarn, die durch den geplanten Bebauungsplan am Stärksten Betroffen sind.

- a) Durch den beabsichtigten Bebauungsplan werden unsere Eigentumsrechte und unser Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit beeinträchtigt. Der Bebauungsplan kann daher in der vorliegenden Form nicht erlassen werden.

Aus der Begründung zu dem Bebauungsplan ergibt sich, dass es sich bei den umliegenden Gebäuden um Einzel- bzw. Doppelhäuser (tatsächlich auch teilweise Flachdach) mit einer Firsthöhe von neun bis zehn Metern handelt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die zulässige Firsthöhe (auch für das Bestandsgebäude) auf 12,5 Meter angehoben wird. Dies ist nicht nachvollziehbar. Die Begründung, dass ein geneigtes Dach sich besser in das Straßenbild einfügt vermag nicht zu überzeugen. Das Gebäude besteht ohne geneigtes Dach schon seit Jahrzehnten. Gebäude mit Geschosswohnungsbauten gibt es in der Straße nicht. Im Gegensatz zur Annahme im Bebauungsplan wird das höhere Gebäude auch aus dem Straßenbild herausstechen, da es sich um die einzige Wohnbebauung mit dieser Größe in der Straße handeln würde. Es handelt sich bei der Bebauung im Nagelschmiedsweg um gewachsene Strukturen und das Straßenbild wird nicht lediglich von den geneigten Dächern geprägt (es gibt auch Flachdächer), sondern hauptsächlich von der maximalen Höhe der errichteten Wohngebäude und der Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern.

- b) Die geplante alleinige, höhere Bebauung führt des Weiteren dazu, dass von den oberen Stockwerken uneingeschränkt in unseren Garten geblickt werden kann. Dies wird auch weitere Grundstücke betreffen.

Dies kann auch nicht durch einen Sichtschutz oder ähnliches verhindert werden. Eine Gartenutzung wäre daher nur noch mit massiven Einschränkungen möglich.

Des Weiteren wird auch der erheblich größere Schattenwurf die Wohnqualität und Gartennutzung einschränken: Auch die zu vermutende, stärkere und dauerhafte Belästigung durch Schall bzw. Lärm, der sich aufgrund der alleinigen, erhöhten Lage besonders ungehindert verbreiten kann, ist anzunehmen. Schließlich ist auch zu berücksichtigen, dass sich in der unmittelbaren angrenzenden Umgebung auch mehrere eingeschossige Häuser befinden, die optisch von dem dann höchsten Haus in der Straße „erschlagen“ werden.

- c) Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich der Grenzabstand des Bestandsgebäudes der Firma Geils zwischen dem Grundstück Nagelschmiedsweg 21 und Nagelschmiedsweg 21A auf fünf Meter beläuft (bei einer Firsthöhe des Gebäudes von ca. zehn Metern). Bei einer Anhebung der Firsthöhe würde nach hiesiger Ansicht von dem allgemein gültigen Grenzbebauungsabstand von $0,5H$ gemäß der Niedersächsischen Bauordnung abgewichen werden, ohne dass es dafür einen ersichtlichen Grund gibt. Auf dem über 3000 qm großen Grundstück können die geplanten Wohneinheiten problemlos auch ohne eine Erhöhung des bestehenden Gebäudes, z.B. durch Errichtung eines weiteren Gebäudes, gebaut werden.

Gründe, die für die Erhöhung der Firsthöhe sprechen sind daher nicht gegeben. Die zu erwartenden Nachteile müssen daher zu einer Begrenzung der Firsthöhe auf zehn Meter führen.

- d) Es ist zudem nicht hinzunehmen, dass über die gesamte Gartenfläche des Nagelschmiedsweg 21 und 21A von erhöhter Position von Balkonen, Dachterrassen oder Dachgeschossfenstern aus Einsicht genommen werden könnte. Insofern ist bei Erlass des geänderten Bebauungsplanes darauf zu achten, dass keine Möglichkeit geschaffen wird, Balkone oder ähnliches an die Grundstücksgrenze zu dem Nagelschmiedsweg 21 und 21A zu errichten. Dies ist erforderlich, um die Privatsphäre der Bewohner, insbesondere unter Berücksichtigung der bisherigen Gege-

benheiten, weiterhin zu schützen. Beeinträchtigungen durch den bisherigen Eigentümer gab es keine, da das Gebäude an den Wochenenden nicht genutzt wurde und auch sonst lediglich einige Bürofenster auf das Grundstück ausgerichtet sind.

- e) Schließlich ist auch noch die durch die zusätzlichen Wohneinheiten zu erwartende Beeinträchtigung der Anwohner durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen. Die geplanten 23 - 24 zusätzlichen Wohneinheiten stellen ca. $\frac{3}{4}$ mehr Wohneinheiten dar, als bisher in der Straße vorhanden sind. In Verbindung mit dem bereits erheblichen Verkehr ist morgens und nachmittags mit einem regelmäßigen Stau zu rechnen, auch wenn die An- und Abfahrten der Firma Geils wegfallen. Auch dies beeinträchtigt die Gesundheit und Lebensqualität der Anwohner. Warum überhaupt ein Bauprojekt dieser Größenordnung in der Straße geplant wird, ist daher nicht nachvollziehbar.

Weiteren Sachvortrag behalten wir uns vor.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung werden auch in Rotenburg kleine, vorrangig barrierefreie Wohnungen benötigt. Die Nachfrage übersteigt hier das Angebot deutlich. Die Stadt Rotenburg sieht in dem ca. 3.400 m² großen, sehr zentrumsnahen Grundstück ein ideales Innenentwicklungspotenzial für den Wohnungsbau. Im Plangebiet kann im Bestand und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme kurzfristig ein derart ausgelegter Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist dabei eine angemessene Erhöhung der baulichen Dichte/ Nachverdichtung ausdrücklich angestrebt.

zu a) Umgebungsbebauung und Beeinträchtigung des Bestandes:

Das Plangebiet ist bereits auf 425 m² Grundfläche mit einem massiven, zweigeschossigen Flachdachgebäude bebaut und zudem nahezu vollständig durch die bestehende Hofbefestigung versiegelt. Es besteht eine gewerbliche Nutzung, die zukünftig durch Wohnen ersetzt wird. Damit wird die umgebungstypische ruhige Wohnnutzung weitergeführt.

Betrachtet man die nähere Umgebung des Plangebietes so wurden im Bereich Mittelweg und Oldenhöfener Weg bereits Nachverdichtungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorgenommen. Im Mittelweg und Nagelschmiedsweg entstanden vereinzelt zweigeschossige Bauten, die Werkstraße ist durch eine Mischung aus ein- und zweigeschossigen Bauten geprägt. Auch das westlich unmittelbar an das Plangebiet grenzende Grundstück wurde bereits durch eine Bebauung in sog. 2. Reihe nachverdichtet (Nagelschmiedsweg 21/21a). Alle neueren Gebäude wurden dabei, analog zum Wohngebäudebestand, mit geneigten Dächern versehen. Das Gebiet ist also gewissermaßen im „Umbruch“ und verändert sich sukzessive. Die ehemals mit gewerblichen Anteilen stark durchmischten Strukturen wandeln sich zugunsten der Wohnnutzungen.

Ein Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist nicht ungewöhnlich und auch im nahen Umfeld des Plangebietes anzutreffen. Die Bestandsbauten entlang der Straße „Nagelschmiedsweg“ halten Abstände zwischen ca. 8,50 m bis 15,50 m zu den seitlichen Baugrenzen des Plangebietes ein. In den rückwärtigen Ruhebereichen sind es zwischen ca. 15,00 m bis 22,00 m. Unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Abstandsvorschriften kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Bauleitplanung unverhältnismäßige Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

zu b) Einsichtnahme in die Grundstücke und weitere Beeinträchtigungen:

Es ist richtig, dass es für die Nachbargrundstücke ggf. zu gewissen Einschränkungen kommen wird. Aber: Auch das Gebot der Rücksichtnahme gibt Anliegern nicht den Anspruch, von jeglicher Beeinträchtigung verschont zu bleiben. Einen generellen Schutz vor Einsichtnahme auf das eigene Grundstück gibt es nicht. Eine Rechtsverletzung liegt erst vor, wenn von einem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Davon ist vorliegend nicht auszugehen.

Durch die hier vorliegenden großen Abstände zu den Bestandsbauten bleiben auch Belüftung, Belichtung und Besonnung für die angrenzenden Grundstücke gewahrt. Eine Verschattung der geschützten Freiräume und Terrassenbereiche ist unwahrscheinlich und da es sich um aneinandergrenzenden Wohnnutzungen handelt, sind erhebliche Lärmeinwirkungen nicht zu erwarten.

zu c) Baugrenzen und Grenzabstände sowie Gebäudehöhen:

Baugrenzen sind nicht mit bauordnungsrechtlichen Grenzabständen gleichzusetzen. Sie geben lediglich den Rahmen vor, in dem sich eine Bebauung bewegen darf. Die Grenzabstände des Niedersächsischen Bauordnungsrechtes sind davon unbenommen einzuhalten, d. h. je höher gebaut wird, desto größer werden auch die erforderlichen Grenzabstände.

Geschosswohnungsbauten sind in der Regel breiter als Einfamilienhäuser. Versieht man sie mit einem geneigten Dach, so ergeben sich schnell höhere/ größere Firsthöhen. Auf diesen Umstand wurde mit der Festsetzung einer etwas höheren zulässigen Firsthöhe im Bebauungsplan reagiert. Derzeit ist das bestehende Flachdachgebäude deutlich niedriger als die umgebenden Gebäude. Durch ein ergänzendes, geneigtes Dachgeschoss entsteht keine erdrückende Bebauung. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich der Baukörper zukünftig besser in die bestehenden Strukturen einfügen wird.

Hinzu kommt, dass sich beim bereits vorliegenden Planungskonzept die deutlich niedrigeren Traufen und nicht die Firste zu den betroffenen Nachbarn orientieren.

zu d) Privatsphäre:

Eine geplante Wohnbebauung wird sich im Wesentlichen nach Süden orientieren. Insofern werden sich kaum Balkone, Loggien oder Dachterrassen zu den Gärten des Nagelschmiedswegs orientieren. Fensteröffnungen sind zu erwarten. Im Rahmen der gesetzlichen Abstandregelungen ist aber davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

zu e) Erhöhung des Verkehrsaufkommens:

Mit der Umsetzung einer Wohnbebauung für ca. 25 Wohneinheiten (WE) entstehen zusätzliche Anliegerverkehre. Bei einem mittleren Ansatz von 2,5 Fahrten pro WE pro Tag ergibt sich ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von etwa 65 Fahrten pro Tag, die sich in beide Richtungen auf den Nagelschmiedsweg verteilen werden. Rechnet man die morgendlichen An- und Abfahrten der Betriebsmitarbeiter sowie die anschließenden An- und Abfahrten der Betriebsfahrzeuge vom Betriebshof gegen, so ist kaum mit einer relevanten Verkehrsbelastung durch das Plangebiet zu rechnen. Für den Betriebshof selbst und somit für die angrenzenden ruhigen Wohnlagen ist zukünftig nicht mit mehr Verkehrsbewegungen zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung sich am umgebenden Bestand orientiert. Sie ist weder „rücksichtslos“ oder „erdrückend“, noch führt sie zu erheblichen oder gar unzumutbaren Verhältnissen für die Anlieger*innen.

An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

8. Kanzlei Blume – Wiemann – Kiesewetter für Anwohner*innen (4 Parteien) des Nagelschmiedsweges vom 18.06.2021 (u.a. auch für die Parteien des Punkt 7.)

Für unsere Mandanten nehmen wir zu den Planentwurfsunterlagen betreffend den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr.125- Nagelschmiedsweg Süd-wie folgt Stellung:

- l) Der Bebauungsplan soll die städtebauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 20 bis 24 Wohneinheiten auf dem Flurstück 122/28 bilden. Die GRZ wird mit 0,4 angegeben; zwei Vollgeschosse sollen zulässig sein bei einer Firsthöhe von max. 12,50 m. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein sehr großzügiges Baufenster definiert, das - abgesehen von 3 m bzw. 5 m breiten Randstreifen entlang der Grundstücksgrenze - das gesamte Flurstück 122/28 erfasst.

Der Bebauungsplan würde mit diesen Festsetzungen eine Nutzung vorbereiten, die den sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Rahmen, zu dem u.a. auch die Wohngrundstücke und die auf Ihnen vorhandenen Wohngebäude unserer Mandanten beitragen, in einer schon als rücksichtslos zu bezeichnenden Weise verlässt.

Aktuell befindet sich auf dem Flurstück, das überplant werden soll, im westlichen Bereich, durchaus noch in der 1. Reihe liegend, ein größeres, gewerblich genutztes Gebäude; in der Südostecke des Plangebiets befindet sich ein weiteres kleines Gebäude. Die übrigen Flächen des Flurstücks 122/28, die südlich an die Grundstücke Nagelschmiedsweg 9 bis 13 angrenzen sind demgegenüber bislang nicht mit Hochbauten versehen.

Die Grundstücke Nagelschmiedsweg 9 bis 13, die von unseren Mandanten repräsentiert werden, sind mit ihren Garten-, Ruhe und Erholungsbereichen wie auch mit den nach Süden ausgerichteten Wohn- und Aufenthaltsräumen, sieht man von der geringfügig verschattenden Wirkung des südwestlich von ihnen gelegenen größeren Gebäudes, für Sonne, Wind und Wetter frei zugänglich. Das Grundstück Nagelschmiedsweg 21 ist in der 1. Reihe und - mit einem kleineren Wohngebäude- auch in der 2. Reihe bebaut. Allerdings befindet sich das Gebäude in der 2. Reihe immer noch auf der Höhe des nördlichen Teils des derzeit auf dem Flurstück 122/28 vorhandenen großen Gebäudes.

Die im Straßengeviert Mittelweg/Nagelschmiedsweg/Harburger Straße/Werkstraße vorhandene Bebauung stellt sich insgesamt als Straßenrandbebauung und mit einem im Wesentlichen von Hochbauten freien Blockinnenbereich dar, der es den Bewohnern, die mit Ihren rückwärtigen Grundstücken diesen Blockinnenbereich ein gutes Stück weit ausmachen, ermöglicht, jedenfalls abends und an den Wochenenden die Ruhe des Blockinnenbereichs zu genießen.

- II) Diese Situation würde bei Umsetzung des Inhalts des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.125 zu Lasten unserer Mandanten grundlegend verändert werden.

Anders als bisher, würden Hochbauten mit einer Höhe von bis zu 12,50 m zzgl. Dachaufbauten weit in den bislang von hoher Bebauung freien Blockinnenbereich ragen. Dadurch würde eine weitreichende Änderung der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB einhergehen. Der bisher unbeplante Innenbereich würde durch die hinzukommende, Wohnbebauung in den Blockinnenbereich hineintragende Bauleitplanung „in Bewegung kommen“; künftig könnte weitere Bebauung aus dem Blockinnenbereich nicht mehr ferngehalten werden.

- III) Der Bebauungsplan würde es zulassen, dass die Grundstücke Nagelschmiedsweg 9 bis 13 im Südosten, Süden, Südwesten und Westen künftig vollständig von einer Bebauung umgeben sein können, die noch einmal deutlich höher ausfiele als die bislang vorhandene Bebauung in Gestalt des gewerblich genutzten Gebäudes Nagelschmiedsweg 15 bis 19. Denn die künftige Bebauung auf dem Grundstück Nagelschmiedsweg 15 bis 19 würde im Osten nahezu unmittelbar an das große Flachdachgebäude auf dem Betriebsgelände der Telekom anschließen können und so einen weitgehend geschlossenen Bebauungsriegel von dem Flachdachbau auf dem Telekom-Grundstück östlich des Grundstücks Nagelschmiedsweg 9 bis an den Nagelschmiedsweg zwischen den Grundstücken Nagelschmiedsweg 13 und Nagelschmiedsweg 21 bilden.

Es droht ein Riegelbauwerk, das die Wohngrundstücke unserer Mandanten Nagelschmiedsweg 9 bis 13 vollständig einfasst und von Südosten bis Westen vollständig und bei einer Höhe von bis zu 12.50 m Firsthöhe zzgl. Dachaufbauten gleichsam „einmauert“. Der Bebauungsplan ermöglicht auf diese Weise eine Bebauung, die dem nahekammt, was die Rechtsprechung u.a. des OVG Lüneburg als mit dem Rücksichtnahmegebot nicht vereinbare „Gefängnishofatmosphäre“ bezeichnet, auch geläufig unter dem Begriff der sog. „erdrückenden Wirkung“.

- IV) Abgesehen davon würde sich die geplante Bebauung deutlich nicht in die vorhandene Bebauung einfügen. Die Bebauung im Straßengeviert zeichnet sich überwiegend durch Wohnbebauung aus, sieht man von der wenigen gewerblichen Nutzung, der Telekom-Nutzung und der

mischgebietstypischen Bebauung entlang der Harburger Straße ab. Die Bebauung besteht noch in erheblichen Teilen und so auch auf den Baugrundstücken Nagelschmiedsweg 9 bis 13 aus sog. Siedlungshäusern, die in den 50er/60er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Sie sind bei weitem kleiner als die offenbar geplante Wohnbebauung, sie bieten Raum für eine oder zwei Wohneinheiten. Die Gebäudehöhe liegt deutlich unter der Höhe, die durch den Bebauungsplan als max. Firsthöhe vorgegeben werden soll. Eine entsprechende eher kleinteilige Bebauung findet sich auch im westlichen Anschluss an das Plangebiet, so etwa vorzufinden auf dem Grundstück unserer Mandanten XXX (Name aus Datenschutzgründen unkenntlich gemacht).

Städtebauliche Gründe, die es rechtfertigen könnten, den bisher zwar nicht gänzlich störungsfreien, dafür aber von hohen Gebäuden und intensiven Wohnnutzungen bisher völlig freien Blockinnenbereich nun im Grunde für das gesamte Straßengeviert aufzugeben, sind nicht ersichtlich. Das Plangebiet liegt mit seinem südlichen Bereich zentral im Blockinnenbereich des Straßengevierts. Veränderungen hier würden die Situation des Blockinnenbereichs insgesamt verändern.

- V) Dieser Befund, dass die Realisierung des Planinhalts erhebliche Veränderungen und Konflikte auch außerhalb des eng gefassten Plangebietes auslösen würde, lässt die Abgrenzung des Plangebietes fehlerhaft erscheinen. Ein Bebauungsplan muss grds. die Konflikte, die er schafft, mit planerischen Mitteln selbst lösen. Das kann indes nur gelingen, wenn mindestens der gesamte Blockinnenbereich und die erheblich nachteilig betroffenen Grundstücke entlang dem Nagelschmiedsweg in das Plangebiet mit einbezogen werden. Erst dadurch würde es möglich, die durch den Eingriff in den Blockinnenbereich ausgelösten Konflikte verträglich zu lösen und zu gestalten. Angesichts dessen erscheint es nicht abwägungsgerecht, die Grenzen des Plangebiets im Wesentlichen auf das Flurstück 122/28 zu beschränken. Die nachteiligen Auswirkungen der Planungen reichen weit über das Flurstück hinaus.

Letztlich verzichtet der Planentwurf auf eine halbwegs konkrete und genaue Steuerung der Bebauung, indem sie es dem Bauherrn überlässt, den sehr weit gefassten planerischen Rahmen auszuschöpfen. Eine dem Abwägungsgebot genügende Bauleitplanung würde die Höhe der Gebäude deutlich niedriger festsetzen - bei einer max. Firsthöhe von 12,50 m plus Dachaufbauten können sich ohne weiteres Gesamthöhen jenseits einer Höhe von 14 m ergeben, die je nach Höhe der Gebäude und Art der Bebauung (mehrere Einzelgebäude oder ein Gebäudeblock) die bereits angesprochene „Gefängnishofatmosphäre“ für die Grundstücke Nagelschmiedsweg 9 bis 13 schaffen können. Hier bedarf es deutlich moderaterer und die Bebauung stärker steuernder Festsetzungen.

- VI) Blicke es bei der Planung, wäre die Privatsphäre auf den Grundstücken Nagelschmiedsweg 9 bis 13 und ähnlich belastend auch auf dem Grundstück Nagelschmiedsweg 21/21 a weitgehend aufgehoben. Bei der vorgesehenen Höhe der Bebauung und zwei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und Dachterrasse nur wenige Meter von der Grundstücksgrenze entfernt wären unsere Mandanten nicht mehr in der Lage, sich gegenüber Störungen der und Einblicken in die privaten Gartenbereiche bis hinein in die Wohnhäuser selbst abzuschirmen. Eine Situation, die eine völlig andere ist, vergleicht man sie mit der bisherigen gewerblichen Nutzung, die zeitlich begrenzt ist und weitgehende Störungsfreiheit insbesondere abends, nachts und an den Wochenenden gewährleistet.

Zudem würde ein Wohngebäudekomplex, der auf einen Schlag 20 bis 24 Wohneinheiten in einen Bereich hineinbringt, der bisher im Wesentlichen durch Wohngrundstücke mit 1 bis 2 Wohneinheiten geprägt war, eine massive nachteilige Veränderung der Wohnsituation mit sich bringen. Auf die Einsehbarkeit der Grundstücke unserer Mandanten aus den Wohnungen und von der zu erwartenden Dachterrasse wurde bereits hingewiesen. Hinzukommen die Störungen, die Tag und Nacht von den auf dem Baugrundstück zu schaffenden bis zu 48 Stellplätzen ausgehen werden. Die Nutzung dieser Stellplätze wird anders aussehen als die zeitlich deutlich begrenzte Nutzung der Stellplätze auf dem noch gewerblich genutzten Flurstück 122/28.

Unsere Mandanten sind durchaus bereit, sich mit dem Vorhabenträger und der Stadt Rotenburg (Wümme) zusammzusetzen, um zu überlegen, wie eine Planung aussehen kann, die alle Belange halbwegs berücksichtigt. Der derzeit vorliegende Planentwurf ist aus den angedeuteten Gründen allerdings nicht akzeptabel und würde, sollte der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung beschlossen werden, unsere Mandanten zwingen, den Bebauungsplan gerichtlich überprüfen zu lassen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

zu I) Beschreibung der Bauleitplanung und der Bestandslage:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu II) Inanspruchnahme des Blockinnenbereiches:
Die Planung dient ausdrücklich der Nachverdichtung und der Neuordnung von bislang gewerblich als Stellplatz genutzten rückwärtigen Grundstücksbereichen / „Blockinnenbereichen“. Insbesondere im Hinblick auf den nach § 1 a Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht die Planung den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Rotenburg (Wümme) und reagiert zudem auf sich verändernde Wohnraumbedürfnisse. Es ist ausdrückliches Planungsziel, dass bislang ungenutzte oder „mindergenutzte“ Potenziale in zentralen, innenstadtnahen Lagen erschlossen und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei wird aufgrund der innenstadtnahen Lage eine gegenüber dem umgebenden aufgelockerten Bestand angemessene aber gleichwohl deutliche dichtere Bebauung angestrebt.

zu III) mögliche Riegelbebauung:
Vorgesehen ist eine sog. offene Bauweise, d. h. zu den Nachbargrundstücken und zwischen den Gebäuden sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Die Länge der Gebäude darf theoretisch maximal 50 m betragen. Die Distanz zwischen den Baugrenzen beträgt 70 m. Bei vorliegendem Grundstückszuschnitt und der maßgebenden GRZ sind zwei sich ergänzende Baukörper von jeweils 20 bis 30 m Länge anzunehmen. Dies entspricht auch der vorliegenden Planung. Eine weitere Untergliederung durch Baugrenzen wird als nicht erforderlich erachtet.

zu IV) Beeinträchtigung durch die Planung/ Einfügen/ Störungsfreiheit:
In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet muss immer damit gerechnet werden, dass auf dem Nachbargrundstück gebaut wird. Sofern das Abstandsrecht nach Landesbauordnung eingehalten wird, ist nach vorliegender Rechtsprechung regelmäßig davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung, durch Verschattung, Einsichtnahme, Lärm u. ä. gegenüber den Nachbarn nicht rücksichtslos ist.
Ein erhebliches städtebauliches Missverhältnis läge nach der Rechtsprechung beispielsweise vor, wenn ein Hochhaus nur 15 m neben einem 2 1/2-geschossigen Gebäude errichtet werden soll¹ oder wenn 11,50 m hohe Silos unmittelbar an ein lediglich 7 m breites Wohngrundstück heranrücken². Die Rechtsprechung legt also für die Einordnung „unzumutbar“ sehr erhebliche Einschränkungen zugrunde.

Vorliegend wird mit der Baugebietskategorie WA der umgebenden Wohnnutzung entsprochen. Eine zweigeschossige Bebauung ist angemessen und mit der umgebenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung gut verträglich. Die Grundstücke der Anlieger sind mit 565 m² bis 1.050 m² ausreichend groß. Gleiches gilt für die Abstände des Gebäudebestands zu den geplanten Baugrenzen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Plangebiet bleiben ausreichend Freiflächen, so dass von einer „erdrückende Wirkung“ oder gar einer „Gefängnishofatmosphäre“ nicht die Rede sein kann.

zu V) Abgrenzung des Plangebietes/ weitere steuernde Festsetzungen:

¹ BVerwG, Urt. V. 13.03.1981 – 4 C 1/78

² BVerwG, Urt. V. 23.05.1986 – 4 C 34/85

Da keine erheblichen Konflikte oder massive nachteilige Veränderungen der Wohnsituation der betroffenen Nachbarschaft gesehen werden, ist es abwägungsgerecht auf die Einbeziehung weitere Grundstücke in das Plangebiet zu verzichten. Auch auf weitere ergänzende Festsetzungen kann insbesondere aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes verzichtet werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind hinreichend durch die Baugrenzen, die Vorgabe der GRZ und die maximale Firsthöhe von 12,50 als Gesamthöhe beschränkt. Diese festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsauslässe, Kollektoren oder SAT-Anlagen überschritten werden. „Gesamthöhen jenseits von 14 m“ sind durch diese der Baupraxis geschuldeten geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Die maximal 12,50 m werden in der Ansicht lediglich am Hochpunkt des Giebels erreicht, ansonsten sind die deutlich niedrigeren Traufen wirksam. Sie sind im Vergleich zu den im Plangebiet vorherrschenden Firsthöhen von 9 m bis 10 m im Sinne der gewünschten städtebaulichen Verdichtung zudem angemessen.

zu VI) Privatsphäre und verkehrliche Beeinträchtigung:

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt e) und d) der vorausgegangenen Stellungnahme verwiesen.

An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

7. Anwohner*in der Werkstraße (2 weitere Parteien/ Werkstraße schließen sich an)

Es wird gebeten, die durch den Bebauungsplan vorgesehene Nachverdichtung der Bebauung herabzusetzen und weniger Wohnungen als geplant auf dem Grundstück zuzulassen, indem bei der Grundflächenzahl nicht das gesetzlich zulässige Höchstmaß ausgenutzt und die Höhe der geplanten Gebäude begrenzt wird.

Begründung:

Bisher ist im Gebiet eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise. prägend mit Beschränkung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,3 und der Bauhöhe auf 9,50 m. Von dieser Struktur weicht die geplante Bebauung erheblich ab. Schon die Planung von Mehrfamilienhäusern mit Gemeinschaftsgebäuden führt zu einer relevanten Nachverdichtung, die die bereits die bestehenden Grundstücke belastet. Die zusätzliche Erhöhung der Nachverdichtung führt zu weiteren erheblichen Belastungen für die bestehenden Grundstücke.

Fast alle direkten Nachbarn grenzen mit dem hinteren Teil ihres Grundstücks an das Baugrundstück an. Die durchgängig im hinteren Grundstücksbereich befindliche Ruhe- und Erholungszone der bereits bestehenden Wohngrundstücke würde normalerweise an einen ebensolchen Teil beim Grundstück der nächsten Straße angrenzen, so dass sich die Ansprüche der Nutzer nicht widersprechen. Anders ist dies jedoch, wenn ein zwischen diesen hinteren Ruhezonen gelegenes Grundstück bebaut wird, denn dann werden alle Bedürfnisse dort in direkter Nähe zur eigenen Ruhezone befriedigt, d. h. nicht nur Erholung, sondern z. B. auch Aufsuchen des Gebäudes zu Fuß/ mit dem Fahrrad durch Bewohner und Besucher, Müllsammlung, Liefer- und Zustellverkehr sowie Parken von Fahrzeugen der Bewohner und Besucher.

Normalerweise würden bei dem bestehenden Bebauungstyp maximal drei direkte Nachbarnschaften mit jeweils 1 bis (bei Zweifamilienhäusern oder größeren Familien) 7 Personen bestehen, deren „Emissionen“ der einzelne Bewohner ausgesetzt wäre. Bei der geplanten Bebauung mit 23 Wohnungen kämen auf dem neuen Grundstück ca. 60 Personen hinzu. Selbst, wenn man dies auf jeweils durchschnittlich 3 Nachbarn in der Werkstraße und dem Nagelschmiedsweg aufteilen würde, hätte jedes bestehende Haus ca. 20 weitere Personen zusätzlich zu den beiden anderen Nachbarn hinzubekommen. Das ist sehr viel an Bewegung und Lärm ausgerechnet in unmittelbarem Anschluss an die eigene Ruhezone des Grundstücks.

Bereits bisher gingen von der gewerblichen Nutzung des Grundstücks Emissionen aus, die sich aber (mit Ausnahme der Flutlichtbeleuchtung des Grundstücks nachts) auf die täglichen Arbeitszeiten an den Werktagen beschränkten. Das wird durch eine Wohnnutzung anders, denn da finden die Emissionen schwerpunktmäßig eher in der eigenen Freizeit und in den Abendstunden sowie auch sonntags statt.

Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe führt dazu, dass von den neuen Gebäuden aus Einsicht in alle Gärten der Umgebung bestünde, was ebenfalls die Privatsphäre der bisherigen Bewohner des Gebietes reduziert.

Zu guter Letzt möchte ich Sie noch bitten zu überlegen, ob es möglich ist, vorzuschreiben, dass die neuen Gebäude wie das bereits bestehende Gewerbegebäude in Nord-Süd-Richtung verlaufend gebaut werden.

Das würde die Anzahl der Zimmer, die direkt mit ihren Fenstern zu den Häusern der bisherigen Bewohner des Gebietes gerichtet sind, reduzieren. Dies würde sich dann günstig auf Emissionen aus geöffneten Fenstern oder von Balkonen und Terrassen angesichts der Vielzahl von Personen, die hinzuziehen werden, auswirken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es ist richtig, dass die Bebauung eines rückwärtigen Grundstücksbereiches Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke hat.

Zu Wohngebäuden entlang der Werkstraße halten die Baugrenzen allerdings Abstände von 33 m bis knapp 40 m ein. Dies ist für innenstadtnahe Bereiche sehr großzügig, so dass vorliegend nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung durch eine heranrückende gleichartige Wohnnutzung auszugehen ist. Im Immissionsrecht sind Vorhaben nur unzulässig, wenn die hervorgehenden Belästigungen oder Störungen nach der sog. Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind. Im Verhältnis Wohnnutzung zu Wohnnutzung ist das vorliegend nicht zu erwarten. Dies gilt umso mehr, als sich nach Grundstückszuschnitt die Gartenbereiche und Ruhezone einer zukünftigen Bebauung nach Süden und somit zu den Gärten der Anlieger in der Werkstraße orientieren werden. Mit erheblichen, über das bisherige Maß hinausgehenden oder einer Wohnnutzung widersprechenden Lärmeinflüssen ist hier nicht zu rechnen. Die gegenüber dem Bestand größere Gebäudehöhe und bauliche Dichte wird vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung und der vorhandenen Abstände zur Bestandsbebauung nicht als unverhältnismäßig gewertet. Die Vorgabe einer Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Im Sinne einer energetischen Optimierung und auch hinsichtlich der Wohnungsorientierung ist eine Ost-West-Ausrichtung sinnvoller.

An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung