



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 0 7 4 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	31.03.2022			
Verwaltungsausschuss	06.04.2022			
Rat	21.04.2022			

Bebauungsplan Nr. 44B - Fuhrenstraße, Soltauer Straße, Elise-Averdieck-Straße - 2. 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. 44B – Fuhrenstraße, Soltauer Straße, Elise-Averdieck-Straße – 2. 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 25.02.2022
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 28.02.2022
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 09.03.2022

2. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.02.2022

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.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 24.02.2022

Gegen das o.g. Planvorhaben (Neubau eines Mehrfamilienhauses) bestehen 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.

4. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 08.03.2022

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. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Bei dieser Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits angeschlossenen Objektes.

Für die Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt die Abfallentsorgung über die Straßen: Fuhrenstraße, Soltauer Straße und Elise-Averdieck-Straße.

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen. Für eine Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge umgesetzt und beachtet. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

4. Abfallrechtliche Stellungnahme

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

5. 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planzeichnung als redaktionelle Ergänzung aufgenommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

6. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Auf die problematische Verkehrssituation Zufahrt Krankenhaus für Fahrzeuge der Feuerwehr wird verwiesen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

7. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Grundsätzlich besteht hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken. Gesunde Wohnverhältnisse müssen gewährleistet werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes benachbarten Wohnungen ist bezüglich des Parkplatzlärms ggfs. ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

8. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

9. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Laut Luftbild befindet sich im Bereich zwischen den Baufeldern durchaus Gehölze, offenbar auch größere Bäume, z.T. sogar ein geschlossener Bestand auf Flurstück 46/1 und 46/2, denn die Mischgebiete MI 2 und MI 5 wurden ja niemals baulich in Anspruch genommen. Die rückwärtigen Grünflächen stellen eine 3.500m² große, bis auf den Lärm ungestörte Grüninsel dar. Daher sind Angaben zum besondere Artenschutz unerlässlich. Diese können sich m.E. auch nicht nur darauf beschränken, eine „ungefährliche“ Zeit zur Beseitigung festzulegen, sondern es müsste erst einmal Art und Qualität des Arteninventars gutachterlich bewertet werden. Es wäre zu prüfen, ob i.S. §44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, müssten ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgelegt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Träger öffentlicher Belange verwechselt im vorliegenden Fall die Örtlichkeit. Eine gleichlautende Stellungnahme ist für die Änderung des Bauungsplanes Nr. 78 abgegeben worden. Im vorliegenden Fall werden die Aussagen der Begründung zur Grünordnung beibehalten.

An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

10. Bauaufsichtlicher Hinweis:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss das beschleunigte Verfahren die Ausnahme bleiben. Es darf auch von der Stadt Rotenburg nicht zur Regel erhoben werden. Das geht aus dem Leitzatz im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) hervor (Az.: 4 CN 6.19 vom 29.06.2021).

Die Stadt Rotenburg (Wümme) plante seinerzeit zulässigerweise die Festsetzung eines Mischgebiets als Pufferzone zur Gliederung von Baugebieten.

Mischgebiete dienen gem. § 5 Abs. BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 15 Abs. 1 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Insofern ist in Mischgebieten besonders auf ein ausgewogenes Mischungsverhältnis aller nach der Baugebietsnorm zulassungsfähigen Anlagen zu achten. In einem Mischgebiet allgemein zulässige Wohngebäude können der Eigenart des Mischgebiets widersprechen, wenn das gebotene quantitative Mischungsverhältnis gestört wird.

Entsprechend der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung soll aber explizit der Wohnungsbau weiter gefördert werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan kann gem. § 13a BauGB unabhängig von der Quantität der Verfahren der Stadt Rotenburg aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden. Diese liegen hier vor und die Begründung geht auf die Tatbestandsmerkmale ausreichend ein.

In dem genannten Urteil des BVerwG wird auf einen Bebauungsplan verwiesen, welcher als unwirksam erklärt wurde, da es sich bei der zulässigen Nutzung (Photovoltaik) um eine „andere Maßnahme der Innentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelte, welche nicht dem Ziel und Inhalt der Entwicklung der überplanten Fläche diene.

Das vorliegende Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt, um einen Übergang der weiter östlich und südlich liegenden Wohngebiete zu den gemischt genutzten Gebieten an der Soltauer Straße und den angrenzenden Einmündungen zu schaffen. Hier sind nicht störende gewerbliche Einrichtungen und Wohnnutzungen zulässig. Ein reines Wohngebäude auf einem Grundstück widerspricht einem Mischgebiet nicht. Vielmehr ist auf eine ausgewogene Nutzungsmischung im gesamten Plangebiet hinzuwirken. Im unmittelbaren Anschluss existieren mehrere Gewerbebetriebe wie ein Steinmetz oder ein Küchenstudio. Weitere können sich entwickeln.

Die Aussagen werden zur rechtlichen Klarstellung in die Begründung aufgenommen. An der Planung wird insgesamt festgehalten.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung