



Az.: 60

Rotenburg (Wümme), 19.09.2023

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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	02.10.2023			
Verwaltungsausschuss	04.10.2023			
Rat	26.10.2023			

Bebauungsplan Nr. 7 - Beiderseits der Fuhrenstraße -, 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 7 - Beiderseits der Fuhrenstraße -, 1. 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:

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.06.2023
- IHK Stade vom 06.07.2023
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 19.07.2023

2. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 19.06.2023

Aus Sicht der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ergeben sich keine Einwände gegen das geplante Vorhaben der B-Plan-Änderung.

Hinweis:

Nicht alle Grenzpunkte des Verfahrensgebietes sind mit qualitativ eindeutigen Koordinaten versehen. Bei grenznahen Arbeiten sollte eine Vermessungsstelle mit hoheitlichen Befugnissen eingebunden werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Der Hinweis ist bei Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom. 18.07.2023 (mit Übersichtsplan)

Von der Änderung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen.

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, dass keine Bedenken bestehen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zur Bundesstraße sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

4. Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH vom 17.07.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die Hinweise zu den Leitungen betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 21.07.2023

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:

Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme

Keine Stellungnahme erforderlich.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes.

Abfallrechtliche Stellungnahme

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Gebiet zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

Stellungnahme Abfallwirtschaft

Hier handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits an die öff. Abfallentsorgung angemeldeten Gebietes. Die Bereitstellung der Abfallfraktionen hat wie bisher im Bereich der Fuhrenstraße zu erfolgen.

Sofern es zu keiner inneren Erschließung des Plangebietes kommt, gibt es aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken.

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen Nr. 2. „Höhe der baulichen Anlagen“

„Bezugspunkt... ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße...“

Diese Festsetzung definiert die Bezugshöhe bei dem sowohl an die Große Gartenstraße als auch an die Fuhrenstraße angrenzenden Eckgrundstück nicht eindeutig.

Sofern hier, wie aus der Begründung unter Pkt. 4.2.1 ablesbar, lediglich die Fahrbahnoberkante der Fuhrenstraße gemeint ist, sollte dies entsprechend in den textlichen Festsetzungen präzisiert werden.

Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen, in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Weitere interne Stellungnahmen liegen derzeit nicht vor, werden ggf. nachgereicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Der Bauaufsichtliche Hinweis wird in der Planzeichnung redaktionell klarstellend ergänzt. Der Hinweis auf die Vorschriften der VV-BauGB betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes.

6. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 21.07.2023

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 vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven für die veränderte Bebauung bietet. Wie Sie bereits in der Änderung aufgeführt haben, befindet sich der Planungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet „Rotenburg-Stadt“.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die weitergehenden Ausführungen betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes.

Aus der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme eingegangen:

1. Anwohner aus dem Holzweg vom 07.06.2023

Zu dem Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

1. Entlang der Führenstraße ist die Baulinie/Baugrenze ab dem rechten Bereich des Grundstücks Hausnummer 9 etwas nach hinten versetzt.

Es wird beantragt, diese Baulinie/Baugrenze entsprechend dem linken Bereich des Grundstücks Hausnummer 9 für die Grundstücke 11 und 13 sowie Auf dem Loh 1A anzupassen. Weiter wird beantragt, die Baulinie/Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke, insbesondere der Hausnummer 11, so weit nach hinten zu versetzen, wie es im zentralen Bereich des Grundstücks Hausnummer 9 vorgesehen ist.

Begründung: Es gibt keinen vorstellbaren Grund für diese Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke. Im Wege der Innenverdichtung sind die von mir vorgeschlagenen Änderungen eher förderlich.

2. Es wird beantragt, das Flurstück 31/4 in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.

Begründung: Dieses Flurstück ist anhängig zum Grundstück Führenstraße 11 und steht somit uneingeschränkt auch für Außen- und Freiflächen zur Verfügung. Daher ist dieser Bereich mit in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Im Wege der Innenverdichtung sind die von mir vorgeschlagenen Änderungen eher förderlich, da dieser Bereich dann mit in die Berechnung der maximal bebaubaren Grundfläche mit eingerechnet werden kann.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1: Die Baugrenze wurde für die angesprochenen Grundstücke bereits zum Bestandsbebauungsplan vergrößert und nach Süden verschoben. Somit ergibt sich für alle Grundstückseigentümer ein vergrößerter Bauraum, der eine zielgerichtete Innenentwicklung zulässt. Ein Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche soll in diesem Bereich jedoch bestehen bleiben, da sich in diesem Bereich auch die Zufahrten befinden. Die Erschließung des Grundstückes der angesprochenen Hausnummer 9 erfolgt von der Großen Gartenstraße, sodass dadurch eine etwas größere Be-

baubarkeit (1,5m) nach Süden erforderlich ist. Zudem ist diese unterschiedliche Abgrenzung bereits im vorhandenen B-Plan festgesetzt, sodass man das Grundstück zum jetzigen Bestand nicht einschränken möchte. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu 2: Das Flurstück 31/4 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 und kann daher nicht in den Änderungsbereich einbezogen werden.

Eine Innenentwicklung in diesem Bereich könnte erfolgen, wenn ein entsprechender Antrag an die Stadt gestellt wird und das Vorhaben durch die Politik positiv bewertet wird. Es wird jedoch bereits hier darauf hingewiesen, dass bei einer Neuplanung auch die hinteren Grundstücke und Grundstückseigentümer zwischen „Große Gartenstraße“ und „Auf dem Loh“ bei einer Überplanung mit in den Planungsprozess einzubeziehen wären, um mögliche Konflikte durch eine erhöhte Bebaubarkeit frühzeitig zu thematisieren.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung

