



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 3 1 9 / 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. 89 - Hohenesch-Süd / Kesselhofskamp -, 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. 89 – Hohenesch-Süd / Kesselhofskamp -, 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung mit 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:

- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 19.06.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.06.2023

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Verden 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. Eventl. Schutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten, keine weiteren Änderungen im Plan oder der Begründung notwendig.

3. 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 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 Abfallwirtschaft

Der Planbereich ist bereits über die Straße Kesselhofskamp verkehrlich erschlossen. Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken.

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Der B-Plan soll dahingehend geändert werden, dass u.a. Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Damit wird das Ziel verfolgt die planungsrechtliche Zulässigkeit der Obdachlosenunterkunft herbeizuführen.

Nach der beigefügten Entscheidung des VG München sind Obdachlosenunterkünfte wegen ihres wohnähnlichen Charakters in einem Gewerbegebiet gebietsunverträglich, auch wenn sie als Anlage für soziale Zwecke einzustufen sind. Es stellt sich vor diesem Hintergrund die Frage,

ob mit der vorgesehenen Änderung tatsächlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Legalisierung geschaffen werden. Zwar wird die Planungsabsicht der Stadt in der Begründung deutlich; mit Blick auf die Entscheidung des VG München würde ich der Stadt aber dringend empfehlen weitergehende Abwägungen zur Gebietsverträglichkeit der wohnähnlichen Nutzung in der hier gegebenen städtebaulichen Situation anzustellen.

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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Änderung bezieht sich auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Vorgaben zur Lärmbeschränkung. Die Lärmbeschränkungen im Bebauungsplan sind mit 65 dB tagsüber und 45 dB nachts festgelegt. Die BauNVO definiert in § 8 die zulässigen Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise ausdrücklich Anlagen für soziale Zwecke aufgeführt. Eine Obdachlosenunterkunft wird in der baufachlichen Stellungnahme folgerichtig als eine Anlage sozialer Zwecke subsumiert.

Von dieser Ausnahme macht die vorliegende Bebauungsplanänderung Gebrauch. Diese Ausnahme wird durch die festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben gerade zu ermöglicht. Die Festsetzung von 45 dB (A) nachts entspricht den Werten, die in einem Dorf- oder Mischgebiet erlaubt sind. Damit eignet sich der Standort ausdrücklich für eine wohnähnliche Anlage wie eine Obdachlosenunterkunft. Hierbei ist zu bedenken, dass der Aufenthalt in einer solchen Unterkunft nicht auf Dauer angelegt sein soll und tatsächlich sich in der Regel nur auf die Nachtzeiten bezieht. Damit eignet sich die vorliegende Planänderung, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Obdachlosenunterkunft zu ermöglichen.

Die Unterkunft befindet sich weiterhin am westlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes. Weiter westlich und südlich schließen sich Wohngebäude an, die einem Dorfgebiet entsprechen. Im Norden schließen sich Grünflächen an. Hier kann in der weiteren Entwicklung Rücksicht auf die Obdachlosenunterkunft genommen werden. Lediglich in östlicher Richtung befinden sich Speditionen und nicht produzierende Gewerbebetriebe. Diese nicht störenden Betriebe sind baulich so ausgelegt, dass die vorhandenen Gebäude den Lärm effektiv abschirmen. Eine Änderung der Anordnung der Hallen ist sehr unwahrscheinlich, da der Speditionsbetrieb von Norden erschlossen und angefahren wird. Dort befindet sich seine Hauptzufahrt und die Verwaltung. Den Betrieb beeinträchtigen die geplante Wohnnutzung in keinem Fall. Ein ausreichender Abstand ist langfristig auch durch die vorhandene Erschließungsstraße und Grünbestände gegeben, die die Unterkunft zusätzlich abschirmen. Weitere Immissionsschutzrechtliche Anordnungen sind daher nicht notwendig, um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten.

ten.

Die Wohnungen sind nur als vorübergehende Unterbringung vorgesehen und beeinträchtigen somit nicht den Gebietscharakter. Ein Kippen des Gebietscharakters ist nicht zu befürchten, da auf allen anderen Grundstücken des Bebauungsplanes eine gewerbliche Nutzung stattfindet und sich das Grundstück der geplanten Änderungen am westlichen Rand befindet im Übergang zu Gebieten die einem Dorfgebiet entsprechen.

An der Planung wird festgehalten. Die oben gemachten Ausführungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

4. 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 bietet. Bzw. gehen davon aus, dass es sich lediglich um eine Nutzungsänderung handelt und sich daher keine veränderten Anschlusswerte ergeben.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Es werden hier keine geänderten Anschlusswerte erforderlich sein. An der Planung wird festgehalten, keine weiteren Änderungen im Plan oder der Begründung notwendig.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Torsten Oestmann

Anlage:

Satzung mit Begründung