



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	21.03.2016			
Verwaltungsausschuss	30.03.2016			
Rat	19.05.2016			

Bebauungsplan Nr. 14B - Südlich Moorkamp/Knickchaussee - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1024/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 14B – Südlich Moorkamp/Knickchaussee – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. ExxonMobil Production Deutschland GmbH v. 19.01.2016
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 02.02.2016
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 01.02.2016
LGLN, Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Rotenburg v. 11.02.2016

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 24.02.2016

Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis

Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Eigene Stellungnahme

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend versiegelt und bebaut. Die Stellungnahme ist ggf. bei Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Hier verweise ich auf meine bisherigen Aussagen zu § 1 Abs. 5 BauGB, aber auch zur städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung.

Der Grundstückseigentümer plant nunmehr hier 10 Wohneinheiten (Bauantrag eingegangen am 02.02.2016) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Straßenmeisterei des Landkreises Rotenburg (Wümme) wie auch zu den angrenzenden gewerblichen Betrieben zu verwirklichen. Diese Planung ist mithin grundsätzlich geeignet, die vorhandenen bodenrechtlichen Spannungen noch weiter zu verstärken.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind generell die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bezüglich der vorhandenen und der künftig zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen wurde bisher wenig ausgeführt, sodass eine, den o.a. Anforderungen entsprechende Abwägung, kaum möglich sein wird. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz sowie auf die Stellungnahme der Straßenbaubehörde.

Ferner möchte ich noch erwähnen, dass die in der Vergangenheit geplante Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück des abgebrannten Gebäudes aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen wäre, da es den in der Umgebung vorhandenen bestandsgeschützten Nutzungen entspricht.

Eigene Stellungnahme

Zum § 1 Abs. 5 BauGB und der städtebaulichen Erforderlichkeit wurde in der ersten Auslegung sowie in der Begründung bereits hinreichend Stellung genommen. Auf diese wird verwiesen.

In direkter Umgebung zur Straßenmeisterei befinden sich ebenfalls Mischgebiete, in denen zum größten Teil Wohnnutzungen angesiedelt sind. Im Vergleich zur jetzigen Planänderung besteht dahingehend planungsrechtlich kein Unterschied, da ebenfalls ein Mischgebiet direkt anliegend ausgewiesen ist. Wohnnutzungen sind innerhalb des Mischgebietes zulässig, da sich zudem gewerbliche Nutzungen im anliegenden Gebäude befinden. Des Weiteren war am gleichen Standort bereits ein Wohngebäude vorhanden. Bodenrechtliche Spannungen sind der Stadtverwaltung nicht bekannt. Die Straßenmeisterei sowie das anliegende Gewerbe (nicht störendes Gewerbe festgesetzt) bestehen seit Jahrzehnten nebeneinander. Erhebliche Belästigungen sind somit seitens der Straßenmeisterei nicht zu erwarten. Wären die Emissionen der Straßenmeisterei erheblich belästigend, sind die gesamten Wohnnutzungen in der Umgebung nicht genehmigungsfähig. Aus Sicht der Stadt ist eine Wohnnutzungen innerhalb des Planänderungsgebietes zulässig, wenn die gleiche Nutzung in Richtung Westen „Am Seekamp“ ebenfalls zulässig und genehmigt worden ist. Ob ggf. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der anliegenden Bewohner innerhalb des Planänderungsgebietes durchzuführen sind, ist auf Ebene der Baugenehmigung zu klären. Zum Schutz des anliegenden Gewerbes und als Übergang zur ausschließlichen Wohnbebauung im Bereich des Seekamps wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist in diesem Bereich sinnvoll und durchführbar. Die privaten und öffentlichen Belange sind in gesamtheitlicher Betrachtung ausreichend berücksichtigt.

Die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes ist innerhalb des Planänderungsgebietes aufgrund der Reduzierung der Art und Maß der baulichen Nutzung nicht mehr möglich.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Zur Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist ein Schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen erforderlich.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Straßenmeisterei sind erhebliche Lärmbelästigungen zu befürchten, da dieser Betrieb im Bedarfsfalle auch in der Nachtzeit aktiv werden muss. Für diesen Betrieb besteht Bestandsschutz, ebenso wie für die angrenzenden Gewerbebetriebe, die auch berücksichtigt werden müssen.

Eine ausführliche Betriebsbeschreibung seitens der Straßenmeisterei und der anderen Gewerbebetriebe sind für das Schalltechnische Gutachten erforderlich.

Eigene Stellungnahme

Siehe vorherige Stellungnahme.

Stellungnahme Straßenbaubehörde

Unter Absatz 1.2 „Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung“ wird der Hinweis auf die Existenz der Straßenmeisterei Rotenburg (Wümme) in Verbindung mit Absatz 3.1 „Städtebauliche Nutzung“ als gewerbeähnlicher Betrieb südlich des Planänderungsgebietes als nicht ausreichend betrachtet.

Es muss deutlich dargestellt werden, dass durch den Betrieb der Straßenmeisterei zeitweise auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, zwischen 16.00 Uhr und 7:00 Uhr, mit erheblichen Lärmbelästigungen zu rechnen ist. Die Fahrzeuge und die Mitarbeiter der Straßenmeisterei sind im Winterdienst, aber auch während des ganzen Jahres bei Alarmierung bei Öl- oder allgemeinen Verkehrsunfällen auch in den Nachtstunden im Einsatz. Das Beladen der Streufahrzeuge mit Salz und der Betrieb der Werkstatt und der Waschanlage auch durch das Deutsche Rote Kreuz könnten zur Tag- und Nachtzeit Belästigungen für die zukünftigen Bewohner des geplanten Wohngebäudes verursachen. Eine Änderung der Betriebsabläufe der Straßenmeisterei Rotenburg (Wümme) ist ausgeschlossen, da die Aufgaben des Straßenbaulastträgers im Niedersächsischen Straßengesetz § 9 festgelegt sind.

Eigene Stellungnahme

Die Begründung wird entsprechend der Anregungen redaktionell angepasst. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

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 der 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.

Eigene Stellungnahme

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH v. 20.01.2016

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Betreffend Löschwasser möchten wir Ihnen mitteilen, das die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen zur Verfügung gestellt.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH v. 03.02.2016

Gegen die o.a. Planung haben wir weder Einwände noch Bedenken.

Vor dem Abbruch des Gebäudes Knickchaussee 12 ist die TK-Linie an der Grundstücksgrenze fachgerecht zu trennen. Wenden Sie sich dazu bitte rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten an unsere Hotline unter der Rufnummer 08003301903.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

5. Vodafone Kabel Deutschland GmbH v. 26.02.2016

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel 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.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden v. 23.02.2016

von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des o. g. Planvorhabens habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahme vom 17.09.15, die ich im Rahmen der TöB – Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

7. NABU Rotenburg v. 25.02.2016

der NABU Rotenburg hat die Unterlagen zum o.g. Vorhaben erhalten und nach natur-
schutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten geprüft. Es bestehen kei-
ne grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass Fledermäuse verschiedene Gebäudetypen
als Quartier nutzen. Aufgrund des Brandes ist das eine Gebäude so stark zerstört wor-
den, dass es kein potentiell Fledermausquartier mehr darstellt. Oftmals gehen durch
Sanierung und Umbaumaßnahmen Quartiere verloren. Es ist jedoch nicht grundsätzlich
auszuschließen, dass Fledermäuse modernisierte Gebäude bewohnen können. Vor ei-
nem geplanten Abriss, sollte daher das modernisierte Gebäude auf Fledermäuse begut-
achtet werden.

Eigene Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Wibke Woyke v. 14.02.2016

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung der Planung zur 1. Änderung des Be-
bauungsplanes Nr. 14 B nehme ich als Eigentümerin des Flurstücks (Gebäude- und
Freifläche) 130/3 der Flur 22 von Rotenburg (Moorkamp 70) wie folgt Stellung:

Die im Rahmen der erneuten Auslegung nach konstruktiver Diskussion mit der Verwal-
tung, Fraktionsvertretern und dem Bauherrn angepassten vorgesehenen Festsetzungen
in dem Bebauungsplan, namentlich eine Firsthöhe von max. 12m, eine Traufhöhe von
max. 8m, eine Grundflächenzahl von 0,4, als Dachform Sattel- oder Walmdach, 2 Voll-
geschosse sowie die Baugrenzen entsprechen dem gefundenen Kompromiss uprti fin-
den meine Zustimmung. Einwände erhebe ich gegen die Planänderung in der Fassung
der aktuellen Auslegung daher nicht mehr.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung