



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 3 9 1 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1 / 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	25.09.2018			
Verwaltungsausschuss	26.09.2018			

31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung) und Bebauungsplan Nr. 110 - Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/ Brockmanns Wiesenweg- entsprechend der u. ausgeführten Stellungnahmen und Abwägungen zu ändern. Im Änderungs- bzw. Plangebiet wird abweichend von den Planfassungen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und eine Maßnahmenfläche dargestellt bzw. festgesetzt.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung) und des Bebauungsplanes Nr. 110 – Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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:

- Gasunie Deutschland GmbH vom 28.02.2017
- Gascade Gastransport GmbH vom 23.02.2017
- Exxon Mobil Production GmbH vom 21.02.2017
- Avacon AG vom 13.03.2017
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.03.2017
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 14.03.2017
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 15.03.2017
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 27.03.2017

2. Stadt Rotenburg (Wümme) vom 22.02.2017

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist für beplante Flächen gem. § 2 Abs. 1, Satz 3, Ziff. 2 NBrand-SchG für die Grundversorgung mit Löschwasser verpflichtet.

Gem. der Anlage zum DVGW Arbeitsblatt 405 ist bei einer angenommenen Geschosshöhe von 2

und der vorgegebenen Nutzungsart eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten. Dies ist für den ogn. Bebauungsplan durch die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

3. Niedersächsische Landesforsten vom 27.03.2017

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Bedenken:

Östlich der geplanten Häuser befindet sich ein Fichtenhochwald, der unmittelbar an die Grundstücksgrenze heranreicht. Im Westen stockt eine kleine Waldfläche, die nicht Bestandteil der Planfläche ist.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm soll zwischen Wald und Bebauung ein Abstand von 100 m erhalten bleiben und im Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Rotenburg ist immerhin noch ein Mindestabstand von 50 m festgeschrieben.

Aus forstlicher Sicht muss mindestens der Abstand einer Baumlänge, das sind in der Regel 35 bis 40 m, eingehalten werden.

Der Umstand, dass die o. a. Abstandsregelung in der Vergangenheit nicht immer in dem erforderlichen Maße Berücksichtigung gefunden hat und die notwendigen Grenzabstände zum Wald unterschritten wurden, kann meines Erachtens nicht dazu führen, diese nunmehr erkannten Mängel in der heutigen Zeit weiterzuführen.

Der Grund für diese Forderung besteht darin, dass auch auf Standorten ohne besondere Windwurfgefährdung die latente Gefahr besteht, dass Totäste herabfallen, Bäume umstürzen oder Grundstücksbrände auf den Wald, bzw. Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können, was zu einer Gefahr für Leib und Leben der sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen werden kann.

In die erforderliche Gefahrenprognose ist dabei nicht nur der „Ist-Zustand“ zu betrachten, der auf Grund seiner derzeitigen Baumhöhen von etwa 25 Metern bei dem östlichen Waldgebiet und dem geplanten Abstand von 26 m (Baufenster) keine besonders große Gefahr darstellt, sondern auch die natürliche Weiterentwicklung mit in die Planung einzubeziehen.

Die Möglichkeit von **Windwürfen** oder Windbrüchen ist bei starken Stürmen sogar im gesunden Holz möglich (in Niedersachsen in großem Umfang: 1990, 2005, 2007 usw.).

Ein Nachlassen der Stand- oder Bruchfestigkeit durch Fäule im Wurzel- oder unteren Stammbereich ist besonders bei zunehmendem Alter möglich, aber oft nicht von außen erkennbar, so dass die Gefahr mit zunehmendem Alter der Bäume durch zunehmende Höhe, damit auch eine Schwerpunktverschiebung nach oben und durch zunehmende Fäulewahrscheinlichkeit ansteigen werden.

Obwohl das in der Westecke liegende kleine Waldstück nicht Bestandteil der Baufläche ist, gilt hier ebenfalls das oben Gesagte.

Ich empfehle daher die nötigen Abstände zwischen der geplanten Bebauung und dem Wald bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Nordheide - Heidmark gemäß§5 (3) NWaldLG abgestimmt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beinhalten keine gesetzlich vorgeschriebene Abstände zu Wald. Dementsprechend ist in Niedersachsen ein Mindestabstand nicht zu berücksichtigen.

Nach § 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sind bauliche Anlagen so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können.

Bei Planungen an Waldrändern sind die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der Wald besteht hauptsächlich aus Fichtenbäumen, die bei einer Begutachtung einen vitalen Eindruck wiedergaben. Zudem unterliegen Bäume am Waldrand einer Verkehrssicherungspflicht, sodass wohlmögliche Gefahren frühzeitig erkannt werden können. Dennoch ist ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig auszuschließen. Da der Fichtenforst an der östlichen Plangebietsgrenze liegt und die Hauptwindrichtung in entgegengesetzter Richtung zur Wohnbaufläche verläuft, sind Windwürfe in das Plangebiet nur bedingt möglich. Um die Belange des Waldes zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand zum Wald von ca. 30 m eingehalten. Der Abstand von ca. 30 m zum Wald setzt sich wie folgt zusammen: 6 m Abstand zwischen Baugrenze und Maßnahmenfläche, 20 m Breite Maßnahmenfläche sowie 4 m Ruderalflur vorgelagert vor dem Fichtenforst. Mit dem gewählten Abstand zum Wald kann eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden die Belange des Waldes ausreichend berücksichtigt und dem Schutz des Waldrandes genügend Raum gelassen.

Der Gehölzbestand im südwestlichen Dreieck des Plangebietes stellt eine Baumgruppe mit den Arten Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Ahorn (*Acer platanoides*) dar, welche im Übergang zu einem Feldgehölz ist. Dieser Bestand beinhaltet keinen Wald im Sinne des NWaldLG. Wald im Sinne des Gesetzes ist zwar jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die jedoch aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Das Gehölz umfasst eine Fläche von ca. 825 m² und besteht aus jungen Bäumen. Aufgrund der Flächengröße und des Gehölzaufwuchses stellt die Fläche keinen Wald i.S. des NWaldLG dar.

4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 23.02.2017

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg/Wümme Bedenken bestehen, da landwirtschaftliche Kulturflächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zielsetzung der Rotenburger Werke ist es, die Standorte ihrer Einrichtungen zu dezentralisieren. So gibt es heute bereits Standorte in verschiedenen Orten. Auch in Rotenburg sollen neben dem Hauptgelände an der Lindenstraße und dem Kalandshof mehr kleinere Standorte etabliert werden, um den Grundsatz zur Inklusion besser umzusetzen. Dabei ist auch die Errichtung einer Fachpflegeeinrichtung mit Tagesförderstätte mit ca. 80 Plätzen geplant. Für die vorgesehene Festsetzung/ Darstellung eines Sondergebiets sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um die o.g. Zielsetzung der Dezentralisierung umsetzen zu können.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der genannten Einrichtungen an diesem Standort zu schaffen. Bezüglich möglicher Standortalternativen für ein Sondergebiet wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet, die den Rotenburger Werken für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung überprüft (s. auch Stellungnahme zu Nr. 6). Hier wird der Ansiedlung geeigneter Einrichtungen, der Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum (Inklusion) und sozialen Belangen Vorrang vor der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort eingeräumt.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen werden in ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt. Ebenso kann die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen weiterhin gewährleistet werden.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.03.2017

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Detailpläne können Sie bei der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de/html/index.html>. Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

Die Planzeichnung bleibt unberührt.

6. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 27.03.2017

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs.1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Der Änderungsbereich bzw. das Plangebiet würde im Süden an ein Gebiet grenzen, das in meinem Landschaftsrahmenplan als Gebiet dargestellt ist, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Wald an. Der Abstand von 26m der Baugrenze zum Wald (Flurstücksgrenze) ist m.E. nicht ausreichend. Mein Beratungsforstamt fordert üblicherweise 35m Abstand. Dies ist hier umso vordringlicher, weil die Bewohner/ Nutzer auf eine waldtypische Gefahr (Windbruch, Waldbrand) nicht so schnell reagieren könnten wie andere Menschen.

Zusammen mit der 32. Änderung (B-Plan Nr. 111) wird der Siedlungsrand weiter nach Osten verschoben. Dabei wurde mir bereits beim scoping für die 25. Änderung. des F-Plans (B-Plan Nr. 49) schriftlich zugesichert, dass „eine weitere Siedlungsentwicklung an dieser Stelle nicht vorgesehen ist“. Der Standort für die Planung ist aufgrund der o.g. Aspekte aus naturschutzfachlicher Sicht bedenklich. Insbesondere wenn man bedenkt, das riesige bebaute Flächen an der B75/Soltauer Straße brach liegen und zur Verfügung stünden, ist aus naturschutzfachlicher Sicht die Standortalternativenprüfung nicht nachvollziehbar.

Der schmale Wald deckt nur etwa die Hälfte der Ostgrenze optisch ab. Da insb. die Verlängerung der Brockeler Straße nach Osten einen wichtiger Naherholungsweg darstellt, sind zusätzliche Eingrünungsfestsetzungen erforderlich. (Hinweis: zwischen S. 4 und 5 der Erläuterungen im Kap. Naturschutz fehlen offensichtlich Sätze genau zu diesem Thema bzw. der Satz bricht unvermittelt ab).

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zum südlich gelegenen wertvollen Grünlandkomplex, welches nach dem LRP die Voraussetzung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt, bestehen beidseitig entlang des angrenzenden landwirtschaftlichen Weges Baum- und Strauchstrukturen, die für eine wesentliche Sichtverschattung sorgen. Die zukünftigen baulichen Anlagen können aus diesem Raum nicht wahrgenommen werden. Verstärkt wird diese Situation durch die Begrenzung von baulichen Anlagen auf maximal 10 m. Somit bleiben die zukünftigen baulichen Anlagen deutlich hinter den Bäumen zurück.

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie das Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beinhalten keine gesetzlich vor geschriebene Abstände zu Wald. Dementsprechend ist in Niedersachsen ein Mindestabstand nicht zu berücksichtigen. Nach § 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sind bauliche Anlagen so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können.

Bei Planungen an Waldrändern sind die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der Wald besteht hauptsächlich aus Fichtenbäumen, die bei einer Begutachtung einen vitalen Eindruck wiedergaben. Zudem unterliegen Bäume am Waldrand einer Verkehrssicherungspflicht, sodass wohlmögliche Gefahren frühzeitig erkannt werden können. Dennoch ist ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig auszuschließen. Da der Fichtenforst an der östlichen Plangebietsgrenze liegt und die Hauptwindrichtung in entgegengesetzter Richtung zur Wohnbaufläche verläuft, sind Windwürfe in das Plangebiet nur bedingt möglich. Um die Belange des Waldes zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand zum Wald von ca. 30 m eingehalten. Der Abstand von ca. 30 m zum Wald setzt sich wie folgt zusammen: 6 m Abstand zwischen Baugrenze und Maßnahmenfläche, 20 m Breite Maßnahmenfläche sowie 4 m Ruderalflur vorgelagert vor dem Fichtenforst. Mit dem gewählten Abstand zum Wald kann eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen ausgeschlossen werden. Des Weiteren werden die Belange des Waldes ausreichend berücksichtigt und dem Schutz des Waldrandes genügend Raum gelassen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden neben dem Standort im Plangebiet weitere Liegenschaften der Rotenburger Werke überprüft und bewertet. Dabei sollen das Hauptgelände und der Standort Kalandshof, wie oben beschrieben, nicht weiter verdichtet werden, um die Zielsetzung der Verteilung auf kleinere Standorte umzusetzen. Durch den Neubau der zentralen Wäscherei ergeben sich auch auf dem Kerngelände Entwicklungspotenziale; hier sind die Planun-

gen aber mittelfristig angelegt und noch nicht abgeschlossen.

Der Standort Königskamp an der Soltauer Straße (B 71) kommt einerseits aufgrund der gewerblichen Prägung dieses Bereiches (Schwerpunkt Werkstätten) und andererseits wegen vorhandener Wohngruppen sowie eines größeren Wohnbereichs für Menschen mit deutlichen Verhaltensbesonderheiten nicht in Frage. An einem weiteren Standort an der Freudenthalstraße ist das Grundstück für die vorgesehenen Nutzungen zu klein, so dass dieser Standort nur ein geringes Erweiterungspotenzial bietet und für die geplante Nutzung nicht geeignet ist.

Besonders durch die Lage zu den angrenzenden Wohngebieten lässt sich der Grundsatz der Inklusion am gewählten Standort gut umsetzen. Dadurch wird die Entwicklung von großräumigen Standorten im Stadtgebiet vermieden. Die Größe der Flächen lässt neben der Tagesförderstätte weitere Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung einer Quartiersbildung mit den städtischen Wohnbauflächen zu. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf (z.B. Einkaufsmöglichkeiten im Wümmepark) ist nah und in fußläufiger Entfernung gelegen.

Ziel der Stadt Rotenburg und der Rotenburger Werke ist es, diese geplanten Nutzungen und mögliche Wohnprojekte in die Nähe der neu entstandenen Wohngebiete an der Brockeler Straße zu bringen. Hierfür ist der gewählte Standort eines Sondergebietes aus verkehrlicher und auch aus städtebaulicher Sicht gut geeignet.

Zusammen mit den Wohnbauflächen der 32. Flächennutzungsplanänderung, die nördlich der Brockeler Straße liegt und kürzlich rechtswirksam geworden ist, wird eine Arrondierung der Siedlungsflächen am östlichen Stadtrand von Rotenburg erreicht.

Eine östliche Eingrünungsfestsetzung wird mit der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Anpflanzung eines naturnahen Waldrandsaumes gefolgt. Mit dieser Anpflanzung können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen zur freien Landschaft deutlich gemindert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Auslegungsunterlagen wurde ein Umweltbericht erstellt, in den die Ausführungen ergänzt worden.

3. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 21.11.2016, erstellt von T&H Ingenieure GmbH, ist ersichtlich, dass der Immissionsrichtwert nach der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet, außerhalb der Ruhezeiten, von 55 dB(A), ausgehend vom Lärm der Schießanlage, mit 53 dB(A) eingehalten wird.

Hier ist allerdings der Wettkampfmodus nicht berücksichtigt. Laut dem Gutachten sind an Wettkampftagen höhere Schusszahlen möglich. Die Bestimmungen für seltene Ereignisse nach der TA-Lärm 7.2 sind meines Erachtens hier nicht anwendbar. Damit sind auch die Wettkampftage zu berücksichtigen. Hier sind auch insbesondere die Zeiten des Schießens zu ermitteln.

Der Straßenverkehrslärm wurde hier nicht berücksichtigt. Eine Aussage über die zu erwartenden Lärmimmissionen kann nicht getroffen werden.

Das Gutachten ist zu ergänzen.

Eine Minderung der Lärmimmissionen ist durch Maßnahmen an dem Schießstand möglich.

Der Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten (SO) von tagsüber 45 dB(A) wird mit 48 dB(A) überschritten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 700 m Entfernung im Ahlsdorfer Forst eine Schießsportanlage. Der Schießstand besteht aus fünf Schießbahnen und einem Vereinsheim und ist nur tagsüber in Betrieb. Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurde ein Schallgutachten erstellt durch die T+h-Ingenieure erstellt. Aufgrund des größeren Abstandes des Schießstandes zum Plangebiet sind dort um 3- 4 dB geringere Schallimmissionspegel als am Messpunkt der geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Damit werden im Sondergebiet tagsüber die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm eingehalten. Nachts findet kein Schießbetrieb statt.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen Schallminderungsmaßnahmen (u.a. Einbau

von hochabsorbierenden Schallschutzplatten) am Schießstand umgesetzt werden, können die Beurteilungspegel im Idealfall um bis zu 8 dB(A) reduziert werden. Im Ergebnis kann im Sondergebiet tagsüber auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (50 db(A)) und Pflegeanstalten (45 dB(A)) erreicht werden. Pflegezimmer sollten jedoch nach Südwesten ausgerichtet werden, damit für diese Nutzung tagsüber die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten gewährleistet ist.

4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit innerhalb des Bebauungsplans ist durch eine Bodenansprache mit Schichtenverzeichnis nachzuweisen.

Kann die Versickerungsfähigkeit nicht belegt werden, ist eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung im B-Plan aufzunehmen und hierfür notwendige Flächen vorzuhalten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Nach der vorliegenden Bodenuntersuchung ist eine Versickerung auf dem Grundstück möglich. Anlagen für die Regenwasserbeseitigung sind im gesamten Sondergebiet zulässig und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5. Stellungnahme Abfallwirtschaft:

Das gesamte Gebiet soll nur über die nördliche Ecke verkehrlich erschlossen werden. Angaben über die geplanten Straßen innerhalb des Gebietes fehlen.

Damit die Straßen mit Müllfahrzeugen befahren werden können, muss die Belastbarkeit für LKW-Verkehr gegeben sein. Außerdem müssen Wendebereiche einen Durchmesser von mindestens 20 m aufweisen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Plangebiet dient zukünftig ausschließlich den Rotenburger Werken, so dass eine Erschließung innerhalb des Areals mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich ist.

Für Müllfahrzeuge, die die geplanten Nutzungen im Sondergebiet ansteuern müssen, wird auf dem Grundstück eine ausreichend große Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Auf dem Betriebsgrundstück entsteht ein zentraler Stellplatz für die Abfallbehälter.

6. Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Bebauungsplan wird um einen nachrichtlichen Hinweis ergänzt.

7. Bauplanungsrechtliche Stellungnahme:

Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. „Dieses Gesamträumliche Nutzungskonzept ist aus den vorgelegten Planungen nicht mehr ersichtlich. Die Stadt ist dazu übergegangen grundstücksbezogen auch schon auf der Flächennutzungsplanebene zu planen. Die Planungen werden in der Rechtsprechung als Briefmarkenplanung tituliert und als unzulässige städtebauliche Fehlentwicklung interpretiert. In der Gesamtschau zu der Entwicklung entlang der Brockeler Straße wird auch nicht klar, warum einzelne Grundstücke nicht gleichsam einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt wurden.

Ferner finde ich die Bezeichnung Fachpflegeeinrichtung für eine Wohnbaufläche doch sehr irritierend. Wurde diese Wohnbauflächenausweisung nur gewählt, um in dieser Fläche tatsächlich ausschließlich eine Fachpflegeeinrichtung zuzulassen? Sollte diese Wohnbauflächendarstellung nur gewählt worden sein, um nicht die Lärmimmissionsrichtwerte für die Pflegeeinrichtung einhalten zu müssen, muss sich auch diese Bauleitplanung an der Rechtsprechung zum sogenannten Etikettenschwindel messen lassen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes für die nördlich angrenzende Fläche (Wohnbaufläche) ist bereits genehmigt. Für die angestrebte Nutzung im Plan(änderungs)gebiet wird jetzt ein Sondergebiet dargestellt/ festgesetzt. Bezüglich möglicher Standortalternativen für ein Sondergebiet wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet, die den Rotenburger Werken für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung überprüft. Ziel der Stadt Rotenburg und der Rotenburger Werke ist es, diese geplanten Nutzungen und mögliche Wohnprojekte in die Nähe der neu entstandenen Wohngebiete an der Brockeler Straße zu bringen. Hierfür ist der gewählte Standort eines Sondergebietes aus verkehrlicher und auch aus städtebaulicher Sicht gut geeignet.

Zusammen mit den Wohnbauflächen der 32. Flächennutzungsplanänderung, die nördlich der Brockeler Straße liegt und kürzlich rechtswirksam geworden ist, wird eine Arrondierung der Siedlungsflächen am östlichen Stadtrand von Rotenburg erreicht. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 14.08.2018 wurde der Tagesordnungspunkt vertagt. Inzwischen wurde nach einem Gespräch mit den Rotenburger Werken eine Nutzungsgrenze parallel zum Brockmanns Wiesenweg eingezogen und zur Wohnbebauung eine eingeschossige Bauweise festgelegt. Die geplante Bebauung entspricht den Vorgaben für das Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite. Der geänderte Plan ist dieser Vorlage beigefügt.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Entwurf Flächennutzungsplanänderung
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Entwurf Begründung
4. Anlage zur Begründung (Externe Ausgleichsfläche)