



Stadt Rotenburg (Wümme)

- Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

zur

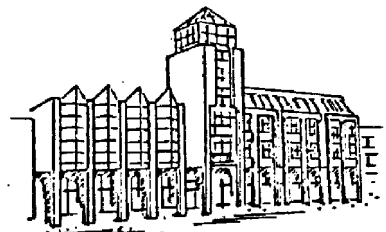
**11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes,
Teil B, Mulmshorn**

und zum

Bebauungsplan Nr. 7

von Mulmshorn

- Uhlenkampsweg-Ost -



TEIL I: BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes	4
2.0 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand	4
3.0 Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
4.0 Raumordnung, Erforderlichkeit und Planungsziele	6
5.0 Planinhalt	7
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.4 Verkehrserschließung.....	8
5.5 Ver- und Entsorgung.....	9
5.6 Grün- und Freiflächen	10
6. Immissionsschutz und Altlastenverdachtsfläche.....	10
7. Wasserschutzgebiet.....	11
8. Denkmalschutz	11
9. Flächenbilanz.....	11
10. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	12
Luftbild.....	13

Abkürzungen:

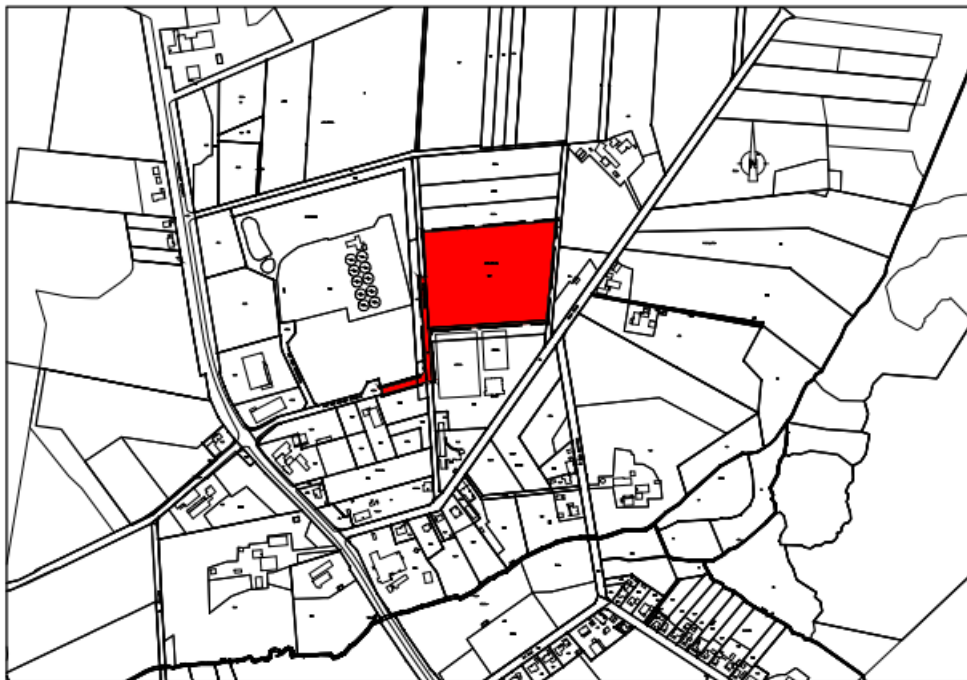
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zum Schutz gegen Luftschadstoffe
GIRL	Geruchsimmissionsrichtlinie
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das ca. 3 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Mulmshorn der Stadt Rotenburg und grenzt unmittelbar an den Ostrand des bestehenden Gewerbegebietes zwischen Rotenburger Straße und Uhlenkampsweg. Der Standort befindet sich im Anschluss der zusammenhängenden Ortslage. Südlich des Planvorhabens befinden sich die Sportplätze des Ortes sowie das Dorfgemeinschaftshaus „Haus der Zukunft. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen schließen sie mit der Feuerwehr und dem Kindergarten südlich des bestehenden Gewerbegebietes an. Östlich des Planvorhabens schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie Betriebsstellen an. Das Planvorhaben wird durch die Bundesstraße 71 westlich des bestehenden Gewerbegebiets erschlossen, die zur nahegelegenen Autobahn 1 führt.

Lageplan:



2.0 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

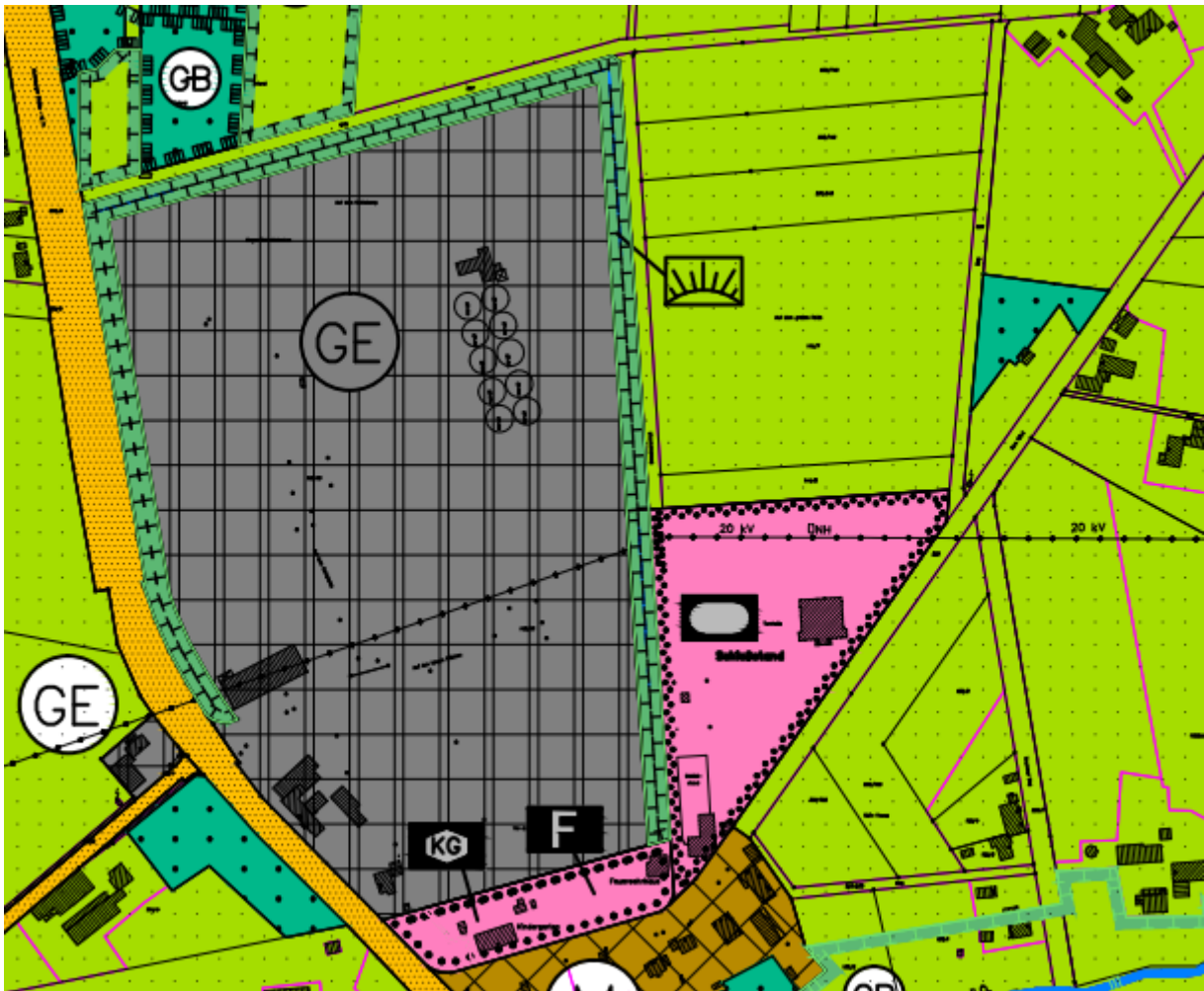
Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

3.0 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist unbeplant. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der Stadt Rotenburg besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Der Bedarf hiernach kann derzeit nicht gedeckt werden. Das letzte Baugrundstück im bestehenden Gewerbegebiet westlich angrenzend wurde vor im Jahr 2015 verkauft. Das Gewerbegebiet Hohenesch in Rotenburg selbst hat ebenfalls keine freien Kapazitäten mehr. Hier findet aktuell auf ein bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Angebotes statt. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Alternativenprüfung im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes verkehrsgünstig entsprechende Bauflächen ausgewiesen.

Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil B Mulmshorn, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Osten wird das Plangebiet eingegrenzt von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 von Mulmshorn das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.



4.0 Raumordnung, Erforderlichkeit und Planungsziele

Mittelzentrale Aufgabe Rotenburgs ist es, ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen, um damit zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen beizutragen. Die planungsrechtliche Sicherung der Planflächen erfolgt vorsorglich, konkrete Ansiedlungsvorhaben stehen derzeit nicht an. Im Stadtgebiet stehen Flächen, auf denen mittelfristig Industriebetriebe angesiedelt werden können, nicht ausreichend zur Verfügung.

Die Flächenpotentiale in den städtischen Gewerbegebieten sind erschöpft. Im Bereich des Industriegebiets Hohenesch West sind nahezu alle Flächen verkauft. Einige Firmen haben sich Grundstücke gesichert, um mittelfristige Firmenerweiterungen realisieren zu können. Es ist absehbar, dass in Kürze alle verfügbaren Flächen für Gewerbe und Industrie veräußert sind. Die Stadt kann derzeit daher für potentielle Investoren keine Grundstücke anbieten. Daher wird derzeit auch in Hohenesch eine Erweiterung durchgeführt, um im

Standortwettbewerb eine erforderliche Flexibilität bei der Flächenbereitstellung anbieten zu können.

Das bestehende Gewerbegebiet in Mulmshorn ist ebenfalls komplett belegt und die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der Autobahn A 1 ist ein Standortvorteil, der für die Gesamtstadt genutzt werden soll. Die Stadt erhofft sich hier Investoren, die diese Lagegunst suchen. Die Stadt Rotenburg tritt als Eigentümerin auf und kann über die Fläche verfügen. Eine zeitnahe Umsetzung der Planung ist daher gewährleistet.

5.0 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planvorhaben wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich generell nach §8 BauNVO. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach §1 Abs.5 BauNVO in der Festsetzung Nr. II.1 wurde - wie im bestehenden westlichen Gewerbegebiet - zum Schutz der innerstädtischen Funktionen vorgenommen. Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, sind unzulässig. Ausgenommen sind Handelsbetriebe für Kraftfahrzeuge und Zubehör sowie für Haus- und Gartenbedarfsartikel und der Landhandel. Der Einzelhandel mit Waren in einem fertigungsbetrieb ist zulässig, wenn die Größe der Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschossfläche für Fertigung und/oder Reparatur. Diese Festsetzung lehnt sich an die Regelung des benachbarten Gewerbegebietes an.

Für das Gewerbegebiet wurde ein maximal zulässiger Flächenschalleleistungspegel festgesetzt, die den Grenzwerten der BImSchV entsprechen.

Auf den Baugebietsflächen sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Damit soll Immissionskonflikten vorgebeugt werden, die ggf. zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Industriebetriebe führen könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen entsprechen denen des benachbarten Gewerbegebietes zwischen Rotenburger Straße und Uhlenkampsweg. Dabei findet auch Berücksichtigung, dass sich das Gebiet außerhalb des Siedlungszusammenhanges am Ortseingang von Mulmshorn befindet.

Die Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über Gelände und die Ausnahmeregelungen für betriebstechnisch erforderliche Überschreitungen bis zu einer Höhe von maximal

25 m über Gelände entsprechen ebenso wie die Anzahl der Vollgeschoss und der Baumassenzahl dem benachbarten bestehenden Gewerbegebiet. Damit ist eine Einfügung in den Siedlungszusammenhang gegeben.

5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der Baugrenzen entlang der Planstraßen wird ebenfalls nach dem Muster der benachbarten Baugebietsabschnitte vorgenommen. Die Abstände der Baugrenzen zu den vorhandenen Gehölzstreifen wie auch zu den Neupflanzungen betragen 3 m. Im Südosten des Baugebietes wird eine kleinere Fläche ohne Baugrenzen festgesetzt. Hier soll die Ortschaft die Möglichkeit haben, Grünabfälle zu lagern. Angefahren wird diese Fläche über die vorhandene Straße „Zum Glind“.

Mit den Festsetzungen soll eine flexible Bebaubarkeit der Baugrundstücke gewährleistet bleiben, um ein breites Spektrum an Unternehmen mit unterschiedlichen Betriebsanforderungen anzusprechen.

Die Textliche Festsetzung Nr. V bestimmt, dass 15% der Grundstücksfläche zu begrünen sind. In die Berechnung dieser Fläche können die nach Textlicher Festsetzung Nr. IV. Nr. 2 anzulegenden 3m breiten Pflanzstreifen mit Einzelbäume und Staudensäumen entlang der Erschließungsstraße einbezogen werden.

5.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbebiets an die Bundesstraße B 71 erfolgt über die bereits vorhandene Anbindung „Auf den langen Stücken“ und über den „Uhlenkampsweg“.

Auf eine innere Erschließung wird aufgrund der geringen Flächengröße verzichtet. Bei Bedarf kann eine Privatstraße vom Uhlenkampsweg nach Osten in das neue Gewerbegebiet geführt werden. Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch notwendige Zu- und Abfahrten ist zulässig. Damit ist eine flexible Entwicklung des Gewerbegebietes gewährleistet. Auf Wendekreise wird verzichtet, da auf den Grundstücken die Verkehrsbewegungen abgewickelt werden.

Alle Planstraßen sind für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Die Straßenverkehrsfläche ist im Querschnitt mit 11,00 m festgesetzt. Sie ist nicht nach Straßenverkehrs-, Fuß- und Radwegflächen differenziert, jedoch wird von einem

kombinierten Fuß- und Radweg und bei Bedarf einem einseitigen Parkstreifen ausgegangen. Eine endgültige Zuordnung erfolgt im Straßenbauentwurf.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburger Land.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Erfahrungen aus dem westlich anschließenden Gewerbegebiet lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken im Westen des bestehenden Gewerbegebiets geführt. Falls hier die Kapazitäten nichts

ausreichen, kann südöstlich des Plangebietes eine Fläche für ein weiteres Regenrückhaltebecken bereitgestellt werden.

5.6 Grün- und Freiflächen

Südöstlich des Plangebietes grenzt eine Baumgruppe an. Diese wie auch eine 15 Meter breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stellt die Eingrünung zur offenen Landschaft sicher.

Südlich zum Sportplatz befindet sich ein Gehölzstreifen. Dieser wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Damit werden die vorhandenen Grünstrukturen geschützt und weiter nach Osten komplettiert und insgesamt eine Eingrünung zur offenen Landschaft hergestellt.

Im Norden des Planvorhabens wird von einer großzügigen Begrünung abgesehen, da die sich nach Norden anschließenden Flächen als Flächenpotentiale für eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes anbieten und eine kurzfristige Begründung überflüssig machen. Im Osten schließt sich über die Erschließungsstraße die großzügige Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes an. Die vorhandene Eingrünung des Sportplatzes ist ausreichend.

Auf eine innere Begrünung des Plangebietes kann aufgrund der Flächengröße von ca. 3 ha verzichtet werden. Hier ist eine Begründung von insgesamt 15 % der Fläche vorgesehen. Diese Mindestausstattung an Grünstrukturen sichert eine Gliederung und optische Aufwertung des Standortes. Damit wird außerdem ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet. Die unversiegelten Flächen und deren Bepflanzung wirken zudem positiv auf das Kleinklima im hochversiegelten Gewerbegebiet. Gerade blattreiche Pflanzungen erhöhen die Luftfeuchtigkeit im Gebiet und binden Staub.

Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzungen schreibt die Festsetzung IV.3 eine dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Abgang vor. Die Eingriffsbetrachtungen nach §1a BauGB sind Bestandteil des Umweltberichtes.

6. Immissionsschutz und Altlastenverdachtsfläche

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt. In der Nähe befinden sich keine schutzbedürftigen Einrichtungen, zu deren Schutz immissionsschutzrechtliche Festsetzungen notwendig sind.

Kenntnisse über Altlasten oder Altstandorte liegen ebenso nicht vor.

7. Wasserschutzgebiet

Wasserrechtliche Schutzgebiete liegen nicht vor.

8. Denkmalschutz

Angaben über Bodendenkmale oder denkmalgeschützte Gebäude sind nicht bekannt.

9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (bebaubare und nicht überbaubare Flächen): ca. 2,99 ha

Verkehrsfläche: ca. 0,28 ha

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung: ca. 0,22 ha

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen: ca. 0,16 ha

Gesamtfläche: ca. 3,65 ha

10. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das neue Plangebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Mulmshorn zeigt sich als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes „Zwischen Rotenburger Straße und „Uhlenkampsweg“. Die vorhandene Gehölzkulisse im Osten sowie die Sportplätze im Süden mit ihrem bereits vorhandenen Baumbestand begrenzen eindeutig eine mögliche Siedlungsausdehnung und schaffen damit eine Ortsbild prägende Eingrünung zur freien Landschaft. Die optimale Eingrünung des bestehenden Baugebietes im Westen unterstützt zusätzlich eine Untergliederung der Siedlungsstruktur und trägt zur Durchgrünung der dörflichen, weniger verdichteten Strukturen bei, neben der kleinklimatischen Optimierung.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf intensiv genutzte Ackerflächen. Die fortgesetzte Veränderung der Landschaft hat hier wie überall stattgefunden, mit hohem Düngereintrag und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Ohne Bebauung könnte von einer weiteren Nutzungsintensivierung ausgegangen werden.

Die Fläche ist folglich vorbelastet und eine Nutzung als Gewerbegebiet bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Eine Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist erheblich, weil sich die Siedlungsgrenze weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Für das Schutzgut Boden sind Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch Versiegelung der Boden seine natürlichen Eigenschaften (Regulation der Wasserrückhaltung, Schadstofffilter, klimatischer Einfluss, landschaftsprägendes Element, Lebensraumfunktion) verliert. Diese Eigenschaften sind jedoch durch die vorhandene, intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Zu den wertvollen, großflächigen Waldgebieten oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sind ausreichende Abstände vorhanden. Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Ackerflächen mit Untergliederung durch Feldgehölze und Baumreihen. Der Forst im Osten des Plangebietes erfährt durch den geplanten Grünstreifen einen Schutz.

Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren verfasst. In ihm sind die Ergebnisse der Umweltprüfung und eine Bilanzierung der Eingriffsregelung enthalten.

Abb. 4 : Luftbild



Rotenburg (Wümme), den

.....

Der Bürgermeister