

Stadt Rotenburg (Wümme)

– Amt für Planung, Entwicklung und Bauen –

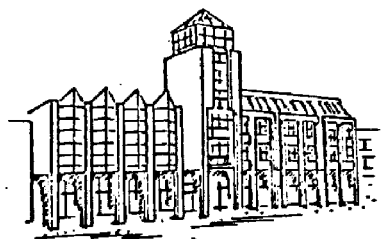


Begründung

zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 98

- Nördlich der Otto-von-Guericke-Straße
zwischen Rudolf-Diesel- und Nikolaus-Otto-
Straße –



Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	4
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	4
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Immissionsschutz.....	7
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	8
3.5 Verkehr	8
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	8
5. BODENORDNUNG	9

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes, in der Flur 29 der Gemarkung Rotenburg, südlich der Bremer Straße an der Rudolf-Diesel-Straße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 4/19 und Teilflächen des Flurstücks 6/55 in einer Größe von ca. 0,35 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich

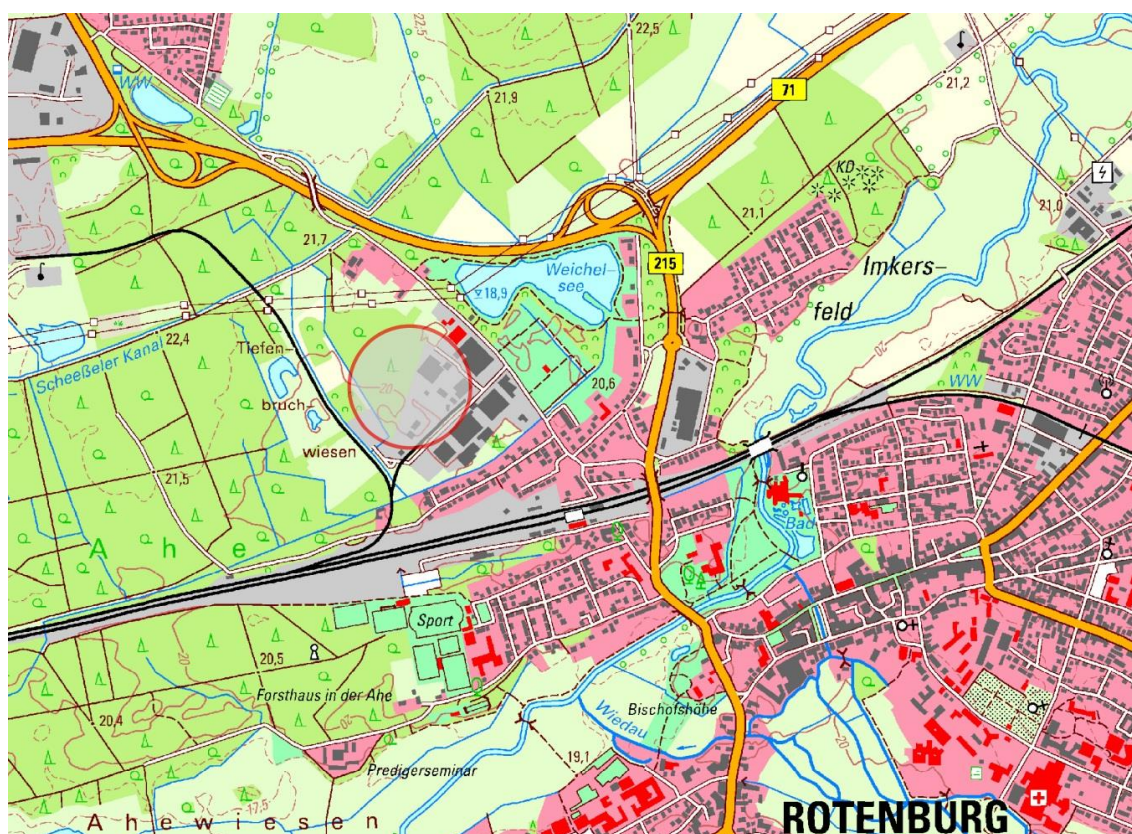


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet wird z.Zt. als Lagerplatz genutzt.

Angrenzend an das Planänderungsgebiet befinden sich nach Süden und Osten gewerblich genutzte Betriebsflächen. Im Nordwesten befinden sich Waldflächen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Rotenburg ist sowohl im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 98 „Nördlich der Otto-von-Guericke-Str. zwischen Rudolf-Diesel- und Nikolaus-Otto-Str.“, die vom Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 vollständig aufgehoben.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Nördlich der Otto-von-Guericke-Str. zwischen Rudolf-Diesel- und Nikolaus-Otto-Str.“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg und sind durch den B-Plan 98 als Industriegebiet überplant. Das Planänderungsgebiet sowie der Ursprungsplan sind durch bauliche Anlagen und Nutzungen geprägt. Die

Bebauungsplanänderung dient der städtebaulichen Innenentwicklung der gewerblichen Flächen.

- b) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 3.500 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Schutzgebiete befinden nicht in der Nähe der geplanten Vorhaben.
- e) Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Angrenzend an das Planänderungsgebiet befindet sich ein Betrieb der Antriebs- und Steuerungstechnik. Der ansässige Betrieb benötigt dringend Erweiterungsflächen für seine Produktion, die direkt an die vorhandenen Produktionshallen anschließen sollen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, der vorhandenen baulichen Anlagen und der Betriebsabläufe kann eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude ausschließlich in Richtung Nordwesten erfolgen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 98 ist hier bereits ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, jedoch nur Lagerplätze zulässig. Dies war bei der damaligen Aufstellung des B-Planes erforderlich, um den angrenzenden Waldbestand mit einem 35 m breiten Abstand zu berücksichtigen. In einem Vorgespräch zwischen den Landesforsten als Eigentümer des Waldbestandes, dem Gewerbetreibenden sowie der Stadt Rotenburg wurde seitens der Landesforsten signalisiert, dass ein Heranrücken der Baugrenze möglich ist, wenn der Eigentümer des Gewerbes eine grundbuchliche Vereinbarung mit den Landesforsten trifft, die die forstwirtschaftliche Nutzung des Waldes nicht eingeschränkt und bei Schäden, beispielsweise durch Windwurf oder Schäden, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehen, weder in Haftung genommen werden kann, noch für die Kosten einer etwaigen Gefahrenbeseitigung einstehen.

Somit kann eine Verringerung des Abstandsstreifens erfolgen, die dann eine Bebauung erlaubt. Die baulichen Anlagen sollen zukünftig bis zu einem Abstand von 18 m heranrücken. Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, die Bebauung in geringem Ausmaß in Richtung des Waldbestandes zu erweitern, zumal bereits heute die Nutzung durch Lagerplätze zulässig ist und die überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Plangebietsgrenze verlaufen.

Alternativ könnte die geplante Änderung der Betriebsabläufe nur durch Einsatz hoher Kosten realisiert werden und würde dazu noch zu einer wesentlichen Verschlechterung des Produktionsablaufes führen. Ansonsten müssten Produktionsbereiche und Arbeitsplätze aufgrund der Expansion an einen anderen Standort außerhalb Rotenburgs verlagert werden. Zu der Betriebserweiterung ergeben sich keine gleichwertigen Alternativen.

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. den Gewerbestandort für die ansässigen Firmen zu sichern und die vorgesehenen Nutzungen im Planänderungsgebiet planungsrechtlich abzusichern. Durch die Lösung mit dem anliegenden Waldeigentümer soll der Bebauungsplan dahingehend angepasst werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Planänderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 weiterhin ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund des nordwestlich anliegenden Waldes sowie hochwertigere Bereiche für Natur und Landschaft ist gemäß § 1 Abs. 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen das Plangebiet in GI 1 und GI 2 unterteilt worden. Im Industriegebiet GI 1 sind nur Lagerplätze zulässig, um Beeinträchtigungen auf den anliegenden Waldbereich durch Hochbauten zu vermeiden. Die Abstandszone wird auf 18 m zur nordwestlichen Plangebietsgrenze verringert. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben bestehen. Diese werden der Vollständigkeit halber noch einmal im Folgenden aufgeführt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 und die Zulässigkeit von Lagerplätzen werden beibehalten.

Innerhalb des übrigen Teil des Planänderungsgebietes, im Industriegebiet GI 2 sind als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 4,0 als Höchstmaß und Gebäudehöhen von 15,00 m als Höchstgrenze (Bezug: OK Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße „Otto-von Guericke-Straße“ in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) festgesetzt. Damit werden ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung und Erweiterung der für den angrenzenden Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen geschaffen.

Die Baugrenzen innerhalb des Planänderungsgebietes bleiben so festgesetzt, dass für die angrenzenden Betriebe ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

Ebenso ist - wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 98 festgesetzt - das Heranbauen auf einer Grundstücksgrenze zulässig.

Außerdem ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist erforderlich, da in dem Industriegebiet auch größere Gebäude errichtet werden bzw. Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen ermöglicht werden sollen, für die eine offene Bauweise nicht ausreichend ist.

3.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 98 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Innerhalb des Industriegebietes ist ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ tagsüber und $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts einzuhalten. Aufgrund der Vorbelastungen sowie zu erwartenden Emissionen innerhalb des Plangebietes wurden Emissionskontingente bestimmt und Richtungssektoren festgelegt, um die naheliegenden Immissionsorte zu berücksichtigen. Die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Geltungsbereich des Plangebietes werden deutlich unterschritten.

Die schalltechnischen Festsetzungen werden für das Planänderungsgebiet übernommen.

Das damalige Gutachten (T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Rotenburg/Wümme, Bremen 12/2013) kann bei der Stadt eingesehen werden.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Plangebiet ist bereits als Industriegebiet festgesetzt und kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl ergeben sich durch die zukünftige Errichtung von Hochbauten in diesem Bereich keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Das Plangebiet kann derzeit bis 3 m an das Grundstück durch Lagerflächen, Verkehre, etc. genutzt werden. Dadurch lassen sich auf die verbleibenden Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowohl im Planänderungsgebiet als auch außerhalb im anliegenden Wald keine Auswirkungen erkennen. Änderungen zum Ist-Zustand hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich nicht.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Zufahrten von der Rudolf-Diesel-Straße aus. Anhand der geplanten Nutzungen der damaligen Erweiterungsflächen wurden durch einen Gutachter eine Verkehrszählung und eine Prognose (Ing.-Gem. Dr.-Ing. Schubert vom Februar 2013) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die verkehrliche Situation (ohne Berücksichtigung der Verlagerung von Verkehr auf die Schiene) durch die Erweiterungsflächen nur unwesentlich verändert. Das Ergebnis kann für die Bebauungsplanänderung übernommen werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Anfallendes Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage in Rotenburg geleitet.

Das anfallende *Oberflächenwasser* wird gedrosselt einem Vorfluter zugeführt. Für eine ggf. erforderliche Regenwasserrückhaltung stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Die Versorgung mit *Gas, Wasser und Strom* erfolgt über das vorhandene Netz der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den

.....

Der Bürgermeister