

Stadt Rotenburg (Wümme)

– Amt für Planung, Entwicklung und Bauen –

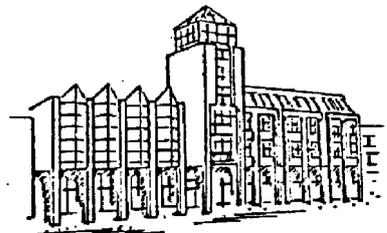


Begründung

Zur 3. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 42A

- Gewerbegebiet Hohenesch - Nord -



Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
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	5
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Immissionsschutz.....	7
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	8
3.5 Verkehr	10
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	10
5. BODENORDNUNG.....	10

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes im Gewerbegebiet Hohenesch, in der Flur 30 der Gemarkung Rotenburg, nördlich der Karl-Göx-Straße und westlich der Heinrich-Schelper-Straße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen des Flurstücks 10/99 in einer Größe von ca. 0,27 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen; © 2021

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet ist eine bauliche Anlage, die eine Hackschnitzelheizung und Materiallager beherbergt, vorhanden. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Brachfläche.

Angrenzend an das Planänderungsgebiet befinden sich nach Süden und Osten gewerblich genutzte Betriebsflächen. Im Norden befindet sich das Flugplatzgelände.

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. 42A „Gewerbegebiet Hohenesch - Nord“, die vom Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42A vollständig aufgehoben.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42A „Gewerbegebiet Hohenesch - Nord“ 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 42A 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. 2700 m², die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42A wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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 sich 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

Das Planänderungsgebiet ist Teil eines großen Betriebes der Holzindustrie. In der angrenzenden Lagerhalle werden verschiedene Holzmaterialien gelagert, die bei einer konstanten Raumtemperatur innerhalb der Halle gelagert werden sollen. Hierfür wurde bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Gebäude für eine Hackschnitzelheizung mit Materiallager errichtet, um eine Beheizung der Lagerräume mit in der Produk-

tion anfallenden Holzresten und angelieferten Hackschnitzeln zu gewährleisten. Um diese nachhaltige Warmegewinnung fortzusetzen und gleichzeitig konventionelle fossile Heizmethoden zu ersetzen, und das vermehrt benötigte Heizmaterial ordnungsgemäß lagern zu können, ist es erforderlich, die vorhandenen baulichen Anlagen zu erweitern. Aufgrund des eingeschränkten Platzbedarfes durch den südlich angrenzenden weiteren Betrieb, der westlichen Anpflanzung und durch die bestehende Halle ist eine Erweiterung der Heizanlage ausschließlich nördlich in Richtung Flugplatz möglich.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42A ist hier bereits ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, jedoch im Planänderungsgebiet z.T. eine Grünfläche in 15 m Breite und eine nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Mit der Änderung der Baugrenze und der Umwandlung des kleinen Teilbereiches der Grünfläche und des Pflanzstreifens in eine Industriegebietsfestsetzung können die baulichen Anlagen errichtet werden.

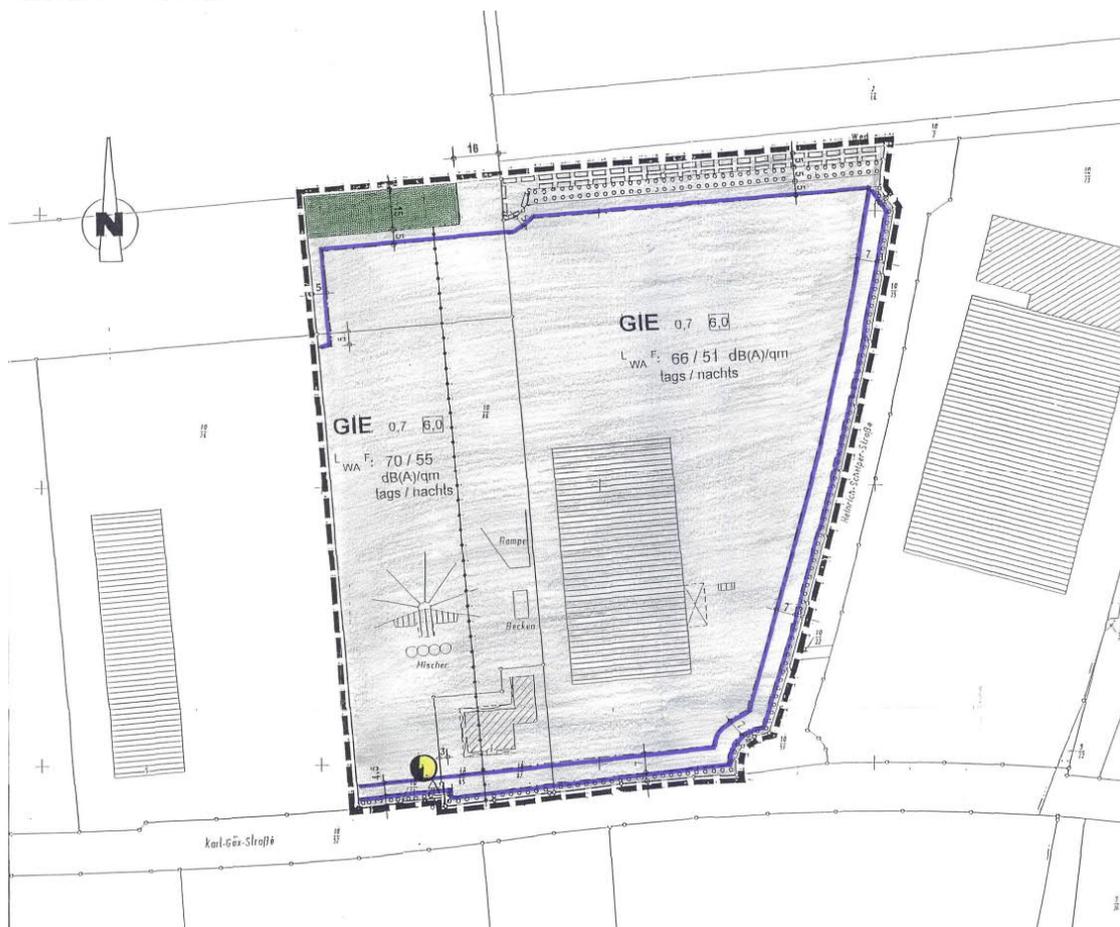


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 42A „Gewerbegebiet Hohenesch - Nord“ 1. Änderung

Weiterhin wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die die Erreichbarkeit des Grünstreifens im damaligen B-Plan regelte, aufgehoben. Durch die Aufgabe der

ehemals öffentlichen und mittlerweile privaten Heinrich-Schelper-Straße ist das Leitungsrecht nicht mehr erforderlich. In der festgesetzten Eingrünung befindet sich die Umfahrung der Halle bzw. die Zuwegung zur Hackschnitzelanlage. Eine Eingrünung zum nördlichen Flugplatz bzw. dem darüberliegenden Areal der Bundeswehr ist nicht zwingend erforderlich. Dahingehend wird der Pflanzstreifen an anderer Stelle ausgeglichen.

Aufgrund der bereits bestehenden Hackschnitzelanlage ergeben sich keine gleichwertigen Alternativen.

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der Bauleitplanung den Betriebsstandort des ansässigen Unternehmens im Hinblick auf die energetische Versorgung zu stärken und die Wärmeversorgung durch regenerative Energien zu fördern.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Planänderungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 42A im Bereich der Grünfläche und im Bereich des Anpflanzstreifens ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen innerhalb des Planänderungsgebietes werden so festgesetzt, dass ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für die Zielsetzung der baulichen Anlagen gegeben sind. Weiterhin wird die Grundflächenzahl auf die Obergrenze von 0,8 angehoben, um die geplanten baulichen Anlagen im Änderungsbereich realisieren zu können. Das weitere darf die Grundfläche bis zu 100 % durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden. Diese Möglichkeit ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO gegeben, da sich nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens ergeben und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42A bleiben weiterhin bestehen.

3.3 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben zum bestehenden Bebauungsplan unverändert.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im Folgenden erfolgt.

Das Planänderungsgebiet ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 42 A – 1. Änderung als eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 überplant. Eine maximale Versiegelung ist bis zu 80 % zulässig. Im Nordwesten des Planänderungsgebietes ist eine Grünfläche festgesetzt und im Nordosten eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Im realen Bestand ist das Planänderungsgebiet bereits nahezu fast vollständig bebaut bzw. versiegelt und die Grün- bzw. Anpflanzflächen sind faktisch nicht vorhanden.

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 42 A soll die Erweiterung der baulichen Anlagen sowie die Erschließung und Umfahrung planungsrechtlich gesichert werden. Demzufolge wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 erhöht und die Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen bis auf 100 % überschritten werden. Die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 42 A – 1. Änderung festgesetzte Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird mit der Änderung des B-Planes als eingeschränktes Industriegebiet überplant.

Mit der zukünftig höheren Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeit ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Aufgrund der Größe des Änderungsgebietes und der eher kleinflächigen Erweiterungsmöglichkeit in einem im Zusammenhang großen Industriegebiet gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar, gerade im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung bereits gewerblich genutzter Flächen. Aufgrund der vollständigen Versiegelungsmöglichkeit kann zukünftig kein Niederschlagswasser mehr im Änderungsgebiet versickern. Stattdessen soll es dem Regenwasserkanalnetz zugeführt werden. Durch die geringe Änderungsgebietsgröße und die geringe Grundwasserneubildungsrate werden die daraus resultierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser als nicht erheblich eingestuft.

Mit Bebauungen und Versiegelungen von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Beschaffenheit des Änderungsgebietes sowie der Lage des Gebietes in einem Industriegebiet für das Schutzgut Klima/Luft deutlich

unter die Erheblichkeitsschwelle. Zudem ist mit dem angrenzenden Areal des Flugplatzes eine große Freifläche vorhanden, die sich positiv auf den Luftaustausch auswirkt. Da das Änderungsgebiet nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt ist und in einem Industriegebiet liegt, sind zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild nicht zu erwarten. Mit der Überplanung einer Grün- bzw. Anpflanzfläche wird die mögliche Durchgrünung des Industriegebietes jedoch gemindert.

Das Planänderungsgebiet beinhaltet derzeit im Wesentlichen Zuwegungen und Lagerflächen. Geringfügig sind Grünflächen vorhanden, die einen Scher- und Trittrasen beinhalten. Die vorgefundenen Biotoptypen sind allesamt von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich mit der geplanten Änderung nicht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die Plangebietsgröße beschränkt sich auf ca. 2.700 m², sodass die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt. Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für die höhere Versiegelungsmöglichkeit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit der 3. Änderung des B-Planes werden, die im Bebauungsplan Nr. 42 A – 1. Änderung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ca. 650 m²) sowie eine Grünfläche (ca. 190 m²) überplant. Beide Maßnahmen sind in der Realität nicht umgesetzt und werden als Lager- und Zuwegungsfläche genutzt. Dennoch beinhalten beide Flächen Kompensationsmaßnahmen des rechtsverbindlichen B-Planes. Um den Ausgleichsbedarf weiterhin aufrecht zu halten, werden die o.g. Flächen auf eine externe Fläche verlagert. Die Stadt erarbeitet derzeit einen neuen Ausgleichsflächenpool, da der bisherige Flächenpool fast vollständig belegt bzw. für andere Vorhaben reserviert ist. Somit stehen der Stadt derzeit keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der kleinflächige Ausgleichsbedarf durch die Überplanung eine Anpflanzfläche und Grünfläche soll in dem anerkannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpool „Erlenweg“ auf dem Flst. 318/3, Flur 4, Gemarkung Hemslingen vollständig erbracht werden. Hier wurde bereits eine weitere Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Rotenburg erbracht. In dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpool, welcher von der Unteren Naturschutzbehörde am 15.08.2018 anerkannt wurde, soll das Flurstück 318/3 der Flur 4 in der Gemarkung Hemslingen verwendet werden (siehe Anlage 1). Die Sicherung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Grunddienstbarkeit ist bereits eingetragen. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt. Auf dem o.g.

Flurstück erfolgt die Umwandlung eines Intensivgrünlandes trockener Mineralböden in ein mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte bzw. in ein sonstiges mesophiles Grünland. Die Bewirtschaftungsauflagen sind dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpool „Erlenweg“ vom 13.07.2018 zu entnehmen.

In dem anerkannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpool „Erlenweg“ ist eine Flächenverfügbarkeit von 3.274 m² bzw. 6.548 Werteinheiten gegeben. Demzufolge kann der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 820 m² vollständig erbracht werden. Nach Abzug des Ausgleichsbedarfes verbleibt auf dem Flurstück im Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenpool „Erlenweg“ eine Abbuchungsmöglichkeit von 2.454 m² bzw. 4.908 WE.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst, da der Änderungsbereich bereits intensiv genutzt wird und nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt ist. Es erfolgen keine Beseitigungen von Gehölzen und/oder Umbau-/Abrissarbeiten an Gebäuden.

3.5 Verkehr

Das Industriegebiet ist über die öffentliche Karl-Göx-Straße erschlossen. Die Anlieferung der Hackschnitzel kann über die privatisierte Heinrich-Schelper-Straße und das Grundstück des ansässigen Unternehmens erfolgen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist bereits über den vorhandenen Bebauungsplan geregelt und bleibt unverändert.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den

.....

Bürgermeister