

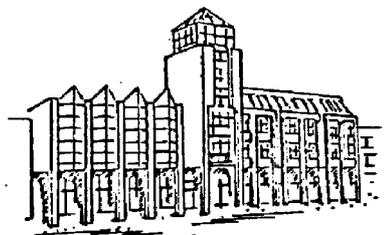


**Stadt Rotenburg (Wümme)
-Stadtplanungsamt-**

Satzung und Begründung zur
6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3

– Weichelsee –

(Vereinfachtes Verfahren nach §13 Baugesetzbuch)



Präambel
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
– Weichelsee –

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs.4 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Satzung beschlossen:

Satzung
der Stadt Rotenburg (Wümme) über die 6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3 - Weichelsee -

§ 1

Inhalt

Die textliche Festsetzung II.3 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt neu gefasst:

II. 3 Parkanlagen/ Badeplatz/ Veranstaltungsgelände

Auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teil des Flurstückes 49/7 der Flur 5 der Gemarkung Rotenburg sind folgende Nutzungen zulässig:

1. eine Gaststätte einschließlich der baulichen Anlagen zur sanitären Ausstattung des Badeplatzes und zur Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen des Weichelsees mit einer Gesamtgröße von max. 400 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise und
2. Boots- und Vereinshaus für Wassersportvereine mit einer Gesamtgröße von max. 300 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise,
3. ein Veranstaltungsgelände auf freier Fläche und zur Aufstellung fliegender Bauten im Sinne von §84 Niedersächsische Bauordnung. Die Grundfläche der fliegenden Bauten darf die unter 1. und 2. festgesetzte Grundfläche überschreiten.

§ 2

Inkrafttreten

Gemäß § 12 Baugesetzbuch tritt diese Satzung mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in der Rotenburger Kreiszeitung in Kraft.

Rotenburg (Wümme), den 00.00.2012

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Gliederung

1. Lage des Änderungsgebietes
2. Bisherige Festsetzungen
3. Erforderlichkeit der Änderung
4. Planinhalt
5. Umweltprüfung

Anlage: Übersichtsplan

| | | |
|--------------|--------|-----------------------|
| Abkürzungen: | BauGB | Baugesetzbuch |
| | BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| | TF | Textliche Festsetzung |

1. Lage des Änderungsgebietes

Die Änderung der textlichen Festsetzung II.3 aus der bisher rechtsgültigen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bezieht sich auf das Flurstück 49/7 der Flur 5 der Gemarkung Rotenburg (Wümme). Das Flurstück liegt am westlichen Weichelseeufer und umfasst neben einem Teil der Wasserfläche einen als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereich zwischen Seeufer und Bremer Str. (s. Anlage Übersichtsplan).

2. Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 3 – Weichelsee – vom 31.12.1985 setzt am Westufer des Weichelsees eine öffentliche Grünfläche mit Badeplatz und Veranstaltungsgelände fest. Die textliche Festsetzung II.3 "Parkanlagen/Badeplatz/Veranstaltungsgelände", die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vom 12.08.2006 neugefasst wurde, lautet wie folgt:

Auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teil des Flurstückes 49/7 der Flur 5 der Gemarkung Rotenburg sind folgende Nutzungen zulässig:

1. *Boots- und Vereinshaus für Wassersportvereine und bauliche Anlagen zur Beaufsichtigung und zur Kontrolle des Badebetriebes mit einer Gesamtgröße von max. 400 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise,*
2. *eine Gaststätte einschließlich der baulichen Anlagen zur sanitären Ausstattung des Badeplatzes mit einer Gesamtgröße von max. 200 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise und*

3. *ein Veranstaltungsgelände auf freier Fläche und zur Aufstellung fliegender Bauten im Sinne von §84 Niedersächsische Bauordnung. Die Grundfläche der fliegenden Bauten darf die unter 1. festgesetzte Grundfläche überschreiten.*

3. Erforderlichkeit der Änderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein öffentliches Veranstaltungsgelände am Westufer des Weichelsees zu schaffen, wurde der Bebauungsplan Nr. 3 im Jahre 2004 zum 4. Mal geändert. Weiterhin wurde mit der 4. Änderung die zulässige Grundfläche von 350 qm auf 400 qm erhöht, um Erweiterungsmöglichkeiten für den Kiosk, das Bootshaus der Segelkameradschaft und für DLRG-Räume anzubieten.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden die Grundfläche erhöht und die Nutzungen aufgeteilt in zwei Arten:

1. Zulassung einer Gaststätte statt eines Kiosks mit einer Grundfläche von maximal 200 qm einschließlich der auch dem Badebetrieb dienenden Toilettenanlage,
2. separate Ausweisung der zulässigen Grundfläche für die sonstigen baulichen Anlagen (für die Überwachung des Badebetriebes und die Anlagen eines Wassersportvereines) bis insgesamt 400 qm Grundfläche.

Diese beiden Bebauungsplanänderungen führten dazu, dass sich die Zahl der Besucher des Badesees erheblich erhöht hat, da durch den Ausbau der sanitären Anlagen und die Verbesserung der Bewirtung die Attraktivität für Badegäste gestiegen ist. Ebenso wurde der See immer beliebter bei Wohnmobilitzern, denen hier ein Serviceangebot mit Abstellmöglichkeiten, Schmutzwasserentsorgungsstelle und sanitären Anlagen zur Verfügung steht. Auch die Zulassung eines Veranstaltungsgeländes für open-air-Konzerte hat dazu beigetragen, dass der See immer bekannter wurde und die Gaststätte auch außerhalb von Veranstaltungen und Badebetrieb zunehmend aufgesucht wird.

Das Ziel der Stadt, dargelegt im Bebauungsplan Nr. 3 von 1985, den Weichensee von einer Sandentnahmestelle für den Neubau der Nordumgehung B71/ 75 zu einer öffentlichen Grünfläche mit lokalen und regionalen Freizeit- und Erholungsangeboten umzugestalten, konnte nach den Anlaufschwierigkeiten in den ersten 10 – 15 Jahren insbesondere durch die Änderungen der letzten 10 Jahre nahezu erreicht werden.

Im Laufe Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus 2006 hat sich jedoch ein Änderungsbedarf ergeben, der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorhersehbar war.

Das öffentliche Interesse an einer erfolgreichen Gaststätte besteht weiter, da der Pächter für die Stadt zusätzliche Sachleistungen erbringt:

- Beaufsichtigung des Freigeländes,
- Angebot und Unterhaltung der Toilettenanlage im Gaststättengebäude,
- Leeren der Papierkörbe am Seeufer,
- Ansprechpartner für die Wohnmobilitzern als touristisch bedeutsame Gruppe.

Hierbei hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan bestehende Differenzierung in der textlichen Festsetzung II.3 zwischen Gaststätte einschließlich der baulichen Anlagen zur sanitären Ausstattung des Badeplatzes (Nr. 2) und bauliche Anlagen für die Überwachung des Badebetriebes (Nr. 1) nicht zweckmäßig ist, zumal beide Nutzungen in einem Gebäude betrieben werden. Weiterhin kommt hinzu, dass die DLRG

die ihr zugewiesenen Räume nicht mehr benötigt. In der alltäglichen Praxis hat sich ergeben, dass der Gaststättenbetreiber alle Räumlichkeiten nutzt, einerseits um Nebenräume für die Gaststätte zu haben, andererseits um Unterstellmöglichkeiten für Geräte zu haben, die für die Pflege des Freigeländes erforderlich sind. Bedingt durch die mehrmalige jährliche Nutzung der Freiflächen als Veranstaltungsgelände hat sich auch ein weiterer Flächenbedarf für die Zwischenlagerung von Geräten, Einrichtungsgegenständen und Getränken etc. ergeben.

Da der Betrieb der Gaststätte aus wirtschaftlichen Gründen auch im Winter erfolgen soll, besteht auch ein weiterer Bedarf an gastronomisch zu nutzender Fläche. Die Stadt ist bestrebt, den Weichelsee als Freizeit- und Erholungsgelände für die Bevölkerung auszubauen.

Der Bebauungsplan soll deshalb mit folgender Zielsetzung geändert werden:

1. Zulassung einer Gaststätte einschließlich der baulichen Anlagen zur sanitären Ausstattung des Badeplatzes und zur Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen des Weichelsees und,
2. separate Ausweisung eines Boots- und Vereinshauses für Wassersportvereine.

Nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 treten die bisherigen textlichen Festsetzungen zu II.3 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vom 12.08.2006 außer Kraft.

4. Planinhalt

Die textliche Festsetzung II.3 der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr.3 wird mit folgendem Inhalt neu gefasst:

II. 3 Parkanlagen/ Badeplatz/ Veranstaltungsgelände

Auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teil des Flurstückes 49/7 der Flur 5 der Gemarkung Rotenburg sind folgende Nutzungen zulässig:

1. *eine Gaststätte einschließlich der baulichen Anlagen zur sanitären Ausstattung des Badeplatzes und zur Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen des Weichelsees mit einer Gesamtgröße von max. 400 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise und*
2. *Boots- und Vereinshaus für Wassersportvereine mit einer Grundfläche von maximal 300 qm,*
3. *ein Veranstaltungsgelände auf freier Fläche und zur Aufstellung fliegender Bauten im Sinne von §84 Niedersächsische Bauordnung. Die Grundfläche der fliegenden Bauten darf die unter 1. und 2. festgesetzte Grundfläche überschreiten (**unverändert!**).*

Der Gaststättenbereich mit Neben- und Lagerräume wird daher in einer Nutzungsart mit den baulichen Anlagen zur sanitären Ausstattung des Badeplatzes und zur Unterhaltung und Pflege der Außenanlagen des Weichelsees zusammengefasst und auf 400 qm Grundfläche begrenzt (II.3 Nr.1).

Die dem Vereinswassersport dienenden baulichen Anlagen werden unter einer Nutzungskategorie geführt (II.3 Nr.2). Die zulässige Gesamtgrundfläche wird von 400 qm auf 300 qm verringert.

Die Festsetzungen für das Veranstaltungsgelände (II.3 Nr.3) bleiben unverändert erhalten (Erläuterungen hierzu sind in der Begründung zur rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 enthalten.).

5. Umweltprüfung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da durch die Planänderung lediglich eine textliche Festsetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes umdefiniert wird, - die Grundzüge der Planung nicht berührt werden -, wird vom Umweltbericht und von der Umweltprüfung abgesehen.

Rotenburg (Wümme), den 2012

(L.S.)

Der Bürgermeister

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 00.00.2012 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den 00.00.2012

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den 00.00.2012

.....
Dipl.-Ing. Scholz

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 00.00.2012 dem Entwurf der Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 13 Nr.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den 00.00.2012

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 00.00.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den 00.00.2012

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 00.00.2012 in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden.

Die Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist damit am 00.00.2012 rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg(Wümme), den 00.00.2012

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

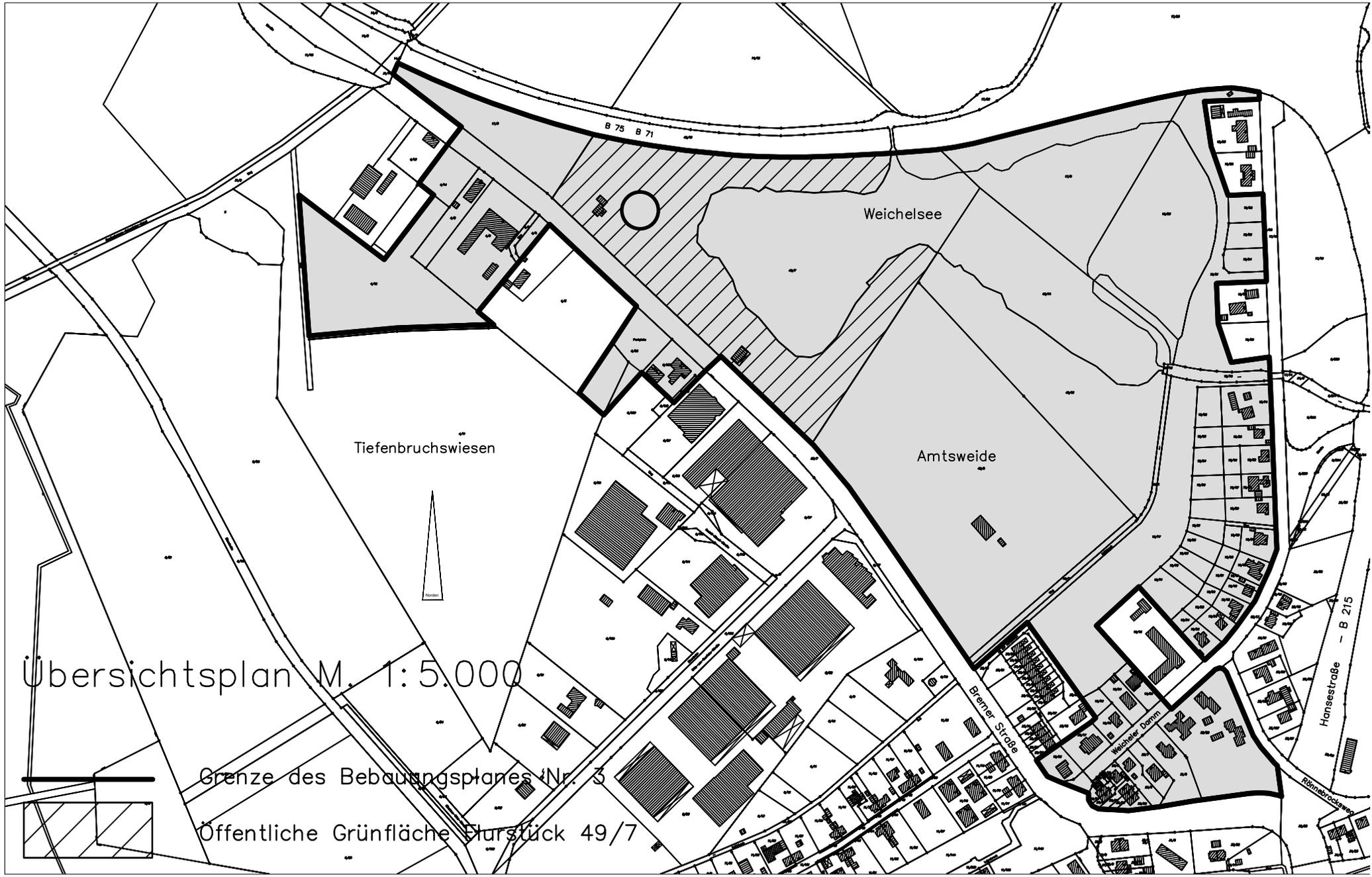
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 3, 6. Änderung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)



Übersichtsplan M. 1:5.000

Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3

Öffentliche Grünfläche Flurstück 49/7