



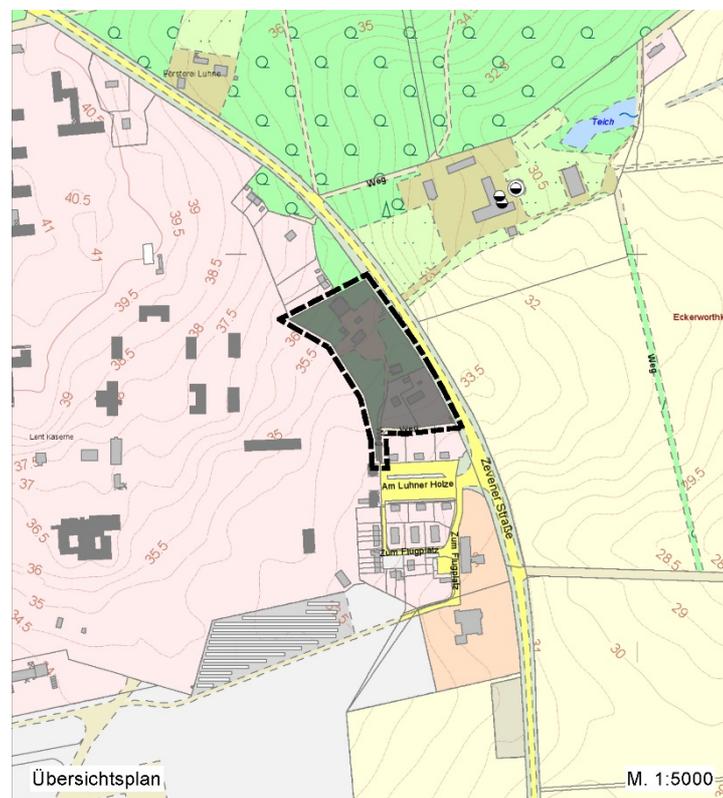
Beschlussvorlage Nr.: 0713/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	08.12.2014			
Verwaltungsausschuss	17.12.2014			

***Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12a - Am Luhner Holze Nord -;
Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen
Auslegung***

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12a – Am Luhner Holze Nord - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12a – Am Luhner Holze Nord - zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Grundstück und Gebäudebestand Zevener Straße 41 wurden 1999 aus der militärischen Nutzung entlassen und veräußert. Der Erwerber nutzte das Gebäude zu Wohnzwecken und siedelte zudem sein Taxi und Busunternehmen an. Insbesondere aufgrund seinerzeit noch fehlender Erschließungsverträge, bestand kein Baurecht für notwendige Änderungen und Erweiterungen. Erst mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12 der Stadt Rotenburg, „Zevener Strasse 41“ im Jahre 2007 wurde für den Vorhabenträger, das Taxi- und Omnibusunternehmen Dieter Schmidt, die gewerbliche Nutzung der ehemaligen Bundesliegenschaft im Zufahrtsbereich der Lent-Kaserne planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wurde die erforderliche Erweiterung des Gebäudebestandes in moderatem Umfang ermöglicht. Der Betrieb wird durch Herrn Schmidt und seine Ehefrau geführt, die mit ihrer Tochter zunächst das ehemalige Offizierswohnheim als Wohnhaus bewohnten. Inzwischen ist die Tochter, Julia Schmidt-Binder, zusammen mit ihrem Ehemann in die Unternehmensführung eingebunden worden. Eine Nachfolge und geregelte Übergabe des Betriebes an die Kinder ist in den nächsten fünf Jahren geplant.

Aufgrund der Funktion der beiden Nachfolger und der betrieblichen Abläufe ist eine dauerhafte Präsenz auf dem Firmengelände in unmittelbarer Nähe des zentralen Betriebsgebäudes mit der Taxizentrale erforderlich.

Die derzeitigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes erlaubt jedoch keine Errichtung einer zusätzlichen Betriebsleiterwohnung oder eines Betriebsleiterwohnhauses an zentraler Stelle, ohne die verkehrlichen Funktionen durch Wendplatz, Zufahrten und Stellplätze einzuschränken.

Um den Fortbestand des Unternehmens zu sichern, soll deshalb am vorhandenen Wohnhaus in östlicher Richtung ein Baufenster für den Anbau einer Betriebsleiterwohnung kleinteilig um etwa 7,50 m erweitert werden.

Der zur Zeit rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12, setzt im Zufahrtsbereich auf Höhe des Wohnhauses Nr. 8 und zum Schutz desselben eine Verlegung der Zufahrt die Errichtung einer Lärmschutzwand fest. Diese Maßnahmen wurden im städtebaulichen Erschließungsvertrag vom 23.07.2008 mit festgehalten und vereinbart.

Der Vorhabenträger erwarb im Jahr 2011 zusätzlich die südlich angrenzenden Wohnhäuser auf den Flurstücken 29/52 und 29/51 mit den Hausnummern 8, 10 und 10a von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten mit der Absicht das Gebäude mit der Hausnummer 8 für die Vermietung an Betriebsangehörige und Bereitschaftspersonal zu nutzen.

Nach dem Erwerb der Wohnhäuser durch den Vorhabenträger und nach Widerspruch der Anwohner gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand setzte die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rotenburg diese Forderung in Erwartung einer weiteren betrieblichen Entwicklung in diesem Bereich zunächst aus. Insbesondere auch deshalb, weil mit der Verlegung der Fahrbahn ein erheblicher Eingriff im Bereich der dort vorhandenen Waldflächen verbunden ist.

Auch das Wohnhaus Nr. 8 wird inzwischen durch Mitarbeiter der Firma Julia Reisen, einen Busfahrer und den Hausmeister des Betriebs, bewohnt. Diese Wohnungen erfüllen somit, eine dem Betrieb dienenden Funktion.

Dadurch entsteht hinsichtlich der räumlichen und funktionalen Verflechtung ein neu zu bewertenden Sachzusammenhang.

Um den Betriebsstandort langfristig zu sichern und an die neuen Erfordernisse anzupassen, wird ein neuer Bebauungsplan erforderlich, der den gesamten Betriebsstandort, also auch die angrenzenden Mischgebietsflächen, in die Betrachtung einbezieht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 – Zevener Straße 41- der Stadt Rotenburg geht komplett in der Planung auf und wird im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens aufgehoben. Die Flurstücke 29/52 und 29/51 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 - Vor der Lent-Kaserne / Zum Flugplatz – der Stadt Rotenburg der durch diese Planung somit teilweise überlagert wird. Das bestehende Recht wird in diesem Überlagerungsbereich ersetzt, während der sonstige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 in seiner bisherigen Form weiterhin rechtsgültig bleibt.

Um das Verfahren zu beschleunigen, soll der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Trotz der geplanten Änderungen fügt sich die Neubebauung auch weiterhin in die bereits bestehende verdichtete Bebauung dieses Stadtteils nördlich der Innenstadt ein.

Ich bitte dem Entwurf zuzustimmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Planentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
2. Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. Schalltechnisches Gutachten, Büro Bonk Maire Hoppmann, 22.06.2007 mit Anlagen 1 und 2