



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Stadtplanungsamt-

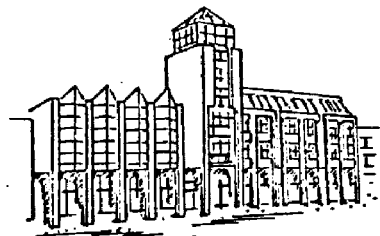
Begründung

Bebauungsplan Nr. 66A

- Jeersdorfer Weg -

1. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



18.06.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen	5
5.	Immissionsschutz	7
6.	Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	7
7.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	7
8.	Statistische Angaben	10

1. Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66A umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Folgende Flurnummer der Gemarkung Rotenburg sind erfasst: 59 (Teilfläche, Jeersdorfer Weg), 429/6 (Teilfläche), 434/1

Abb.1: Übersichtplan



2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für das Plangebiet gilt der seit 2002 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 66A „Jeersdorfer Weg“. Ein Teilbereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Nutzungszweck Gartenbaubetrieb festgesetzt und liegt derzeit teilweise brach. Auf dieser Fläche beabsichtigt ein bereits im Gewerbegebiet ansässiger Betrieb, betriebliche Erweiterungen durchzuführen, um die Produktions- und Lagerkapazität zu erhöhen. Da die vorgesehene Nutzung den gemeindlichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entsprechen, sollen durch eine Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Planungsziele geschaffen werden.

Mit der Mobilisierung von Flächenpotentialen im Gewerbegebiet wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden finden ebenfalls in ausreichendem Maße Berücksichtigung.

Damit entspricht die 1.Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 66A, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitstellen zu können.

Zur Sicherung dieser Ziele und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatSchG

3.2 Wahl des Verfahrens

Am 13.04.2015 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau und am 15.04.2015 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66A im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und Fortentwicklung zu ändern.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen und keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

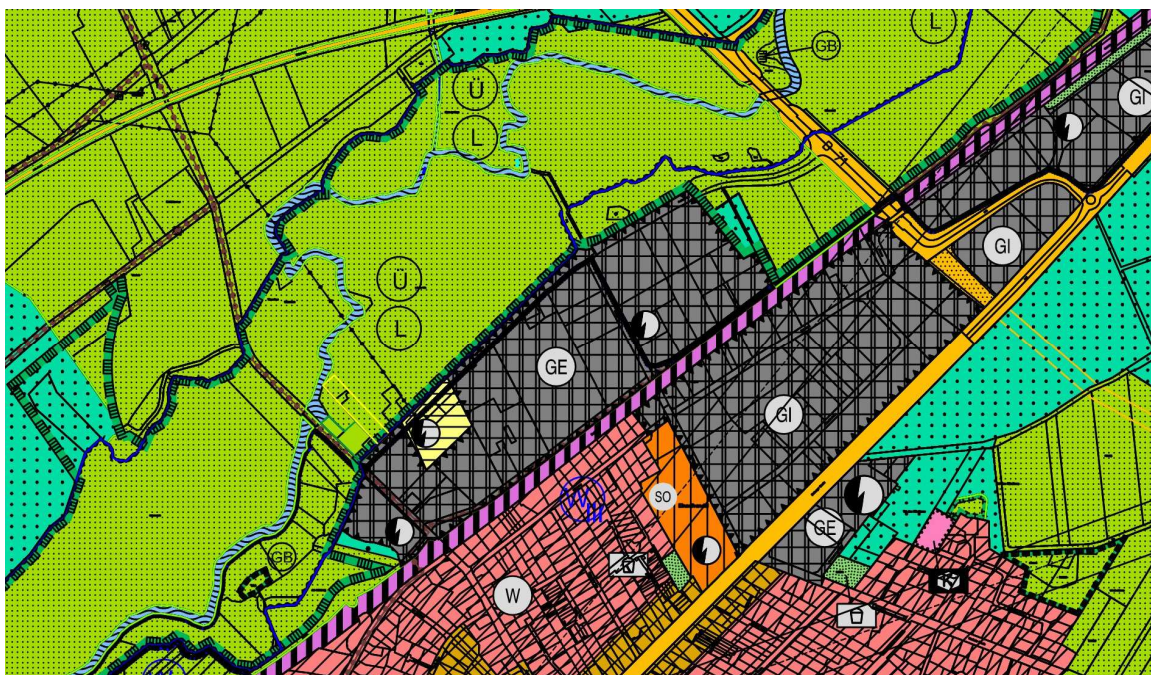
Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von Flächen, die

nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung.

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, Teilbereich Kernstadt, von 1999 ist das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66A wird die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten.

Auszug aus IV. Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 08.06.1999



Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66A kein Ausgleich erforderlich. Zudem entspricht das Bauvorhaben auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, wie z.B. durch Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsräumen. Damit finden auch die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung in ausreichendem Maße Beachtung.

4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66A verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Gewerbegebiete weiterzuentwickeln

und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

Das Planungskonzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes vor sowie eine Neubebauung im nördlichen Bereich des Plangebiets. Die Einbindung der Neubauten in das bestehende Gewerbegebiet soll durch eine intensive Grundstückseingrünung erreicht werden.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet - GE - festgesetzt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung gelten ohne Änderung weiterhin. Mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird gewährleistet, dass sich in der Planfolge keine Nutzungen mit hohem Störpotential entwickeln können. Der grundlegende Gewerbegebietscharakter bleibt durch die vorgenommene Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung gewahrt.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von Grundflächen sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Abweichend zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, in dem die Baugrenzen unmittelbar entlang der Pflanzflächen angeordnet sind, sind die Baugrenzen entlang der Pflanzflächen in einem Abstand von 3,0 m in der 1. Änderung festgesetzt. Damit kann eine Beeinträchtigung der Pflanzflächen, z.B. bei Unterhaltsmaßnahmen an den Fassaden weitestgehend vermieden werden und ein ausreichender Schutz der Pflanzflächen gewährleistet werden.

Die Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 429/6 sind in der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 66A so angeordnet, dass diese mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung bzw. mit den Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans deckungsgleich sind. Mit dieser Regelung ist ein unmittelbarer Anbau ohne Grenzabstand im westlichen Bereich des bestehenden Lager- und Produktionsgebäudes auf Fl.Nr. 429/6 zulassungsfähig.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Jeersdorfer Weg. Änderungen an der Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmimmissionen – Gewerbelärm und Verkehrslärm

Bezüglich der Beurteilung des Gewerbe- und Verkehrslärm gibt es keine neuen Erkenntnisse. Insofern erfolgen diesbezüglich auch keine Änderungen.

5.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

6. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen ausgelöst. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) wird hingewiesen.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66A nicht erforderlich.

Ansonsten wird auf den Punkt 3.10 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 66A vom 26.03.2002 verwiesen.

7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3.9 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 66A vom 26.03.2002 verwiesen. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung durch geeignete Maßnahmen vom 23.06.1992 i.d.F.v. 28.08.2001 der Stadt Rotenburg (Wümme) zu versickern. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen. Für die Versickerungsanlagen sind die entsprechend erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Stadtwerke Rotenburg (Wümme). Die wasserrechtlichen Bestimmungen der Verordnung sind zu beachten. Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7.3 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

7.4 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einfache und unproblematische Baugrundverhältnisse vorliegen, da bis 5 m Tiefe nur gut gelagerte Sande auftreten.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben

Werden dennoch bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem fachkundigen

Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, die zuständigen Fachstellen sind umgehend zu informieren.

7.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

7.6 soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Räume und Flächen sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine wesentlich neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

7.7 Forstwirtschaft

An das Plangebiet grenzt im Südwesten Wald im Sinne des Waldgesetzes (BWaldG) in Form eines Privatwaldes an. Von diesem Wald können Gefahren ausgehen. Auf diese Risiken sowie auf die Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Belange im Rahmen der zukünftigen Planungen und Bauvorhaben wird hingewiesen. Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit einer Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem benachbarten Waldbesitzer ist vom Planbegünstigten eigenverantwortlich zu prüfen.

8. Statistische Angaben

	Neue Planung 13.04.2015	Rechtsverbindliche Planung, 2002
räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	ca. 2,3 ha	ca. 2,3 ha
landwirtschaftliche Fläche / Gartenbaubetrieb	- . -	ca. 2,3 ha
Gewerbegebiet - GE -	ca. 2,3 ha	- . -

Rotenburg, den 2015

.....

Der Bürgermeister

Stand: 06/2015