Stadt Rotenburg (Wümme)
Der Bürgermeister

Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 17.12.2015**

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 6 7 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

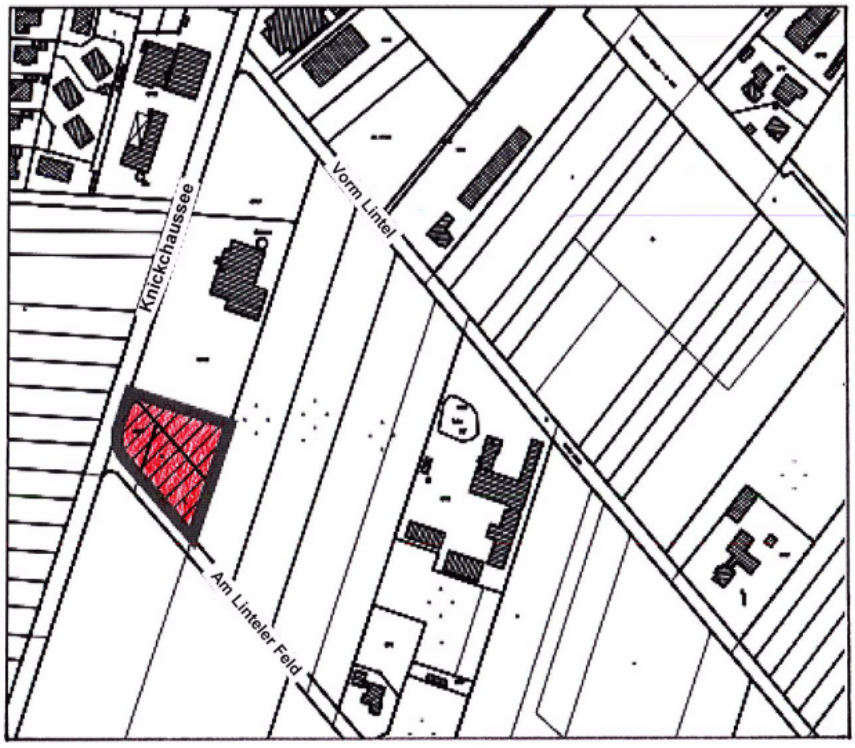
Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	11.01.2016			
Verwaltungsausschuss	13.01.2016			

Bebauungsplan Nr. 100 - Gebiet östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld -, 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 100 – Gebiet östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.

2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 – Gebiet östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:
Das Planänderungsgebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Rotenburg am Knotenpunkt „Knickchaussee“ / „Am Linteler Feld“ (siehe Übersichtsplan).

Der ansässige Gartenbaubetrieb hat sich über die Jahre kontinuierlich entwickelt und stellt einen großen Arbeitgeber für die Stadt und Region Rotenburg dar. Zur Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Entwicklung (Gartenbaubetrieb, Zimmerei, Bauhof der Stadt) wurde im Jahr 2013 der Bebauungsplan 100 aufgestellt. Mittlerweile reichen jedoch die Kapazitäten für die interne Organisation des Betriebes in Form der vorhandenen baulichen Anlagen (Büros) nicht mehr aus bzw. soll der Standort zur Koordinierung weiterer Betriebszweige in anderen Städten als Hauptsitz dienen. Im Rahmen der Planungen war vorgesehen, ein Bürogebäude nördlich des Planänderungsgebietes entlang der Knickchaussee zu realisieren. Die erforderliche Größe des Bürokomplexes konnte am beabsichtigten Standort aufgrund der anliegenden Wohnnutzungen nicht realisiert werden. Aufgrund der Dringlichkeit der Erweiterung hat der Eigentümer einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes gestellt, um das Verwaltungsgebäude nun auf dem Betriebsgelände neben dem Gartencenter zu errichten.

Das geplante Bürogebäude ist gemäß den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100, nämlich innerhalb eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ mit maximal einem Vollgeschoss, nicht zulässig. Da andere Flächen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb aktuell nicht zur Verfügung stehen und die gesamte Fläche auf dem Gelände des Gartenbaubetriebs bereits anderweitig genutzt wird, soll der Bürokomplex möglichst platzsparend im südlichen Teil des jetzigen Sondergebietes errichtet werden, um den Betrieb auf dem Gelände nicht mehr als nötig einzuschränken. Die Fläche des Sondergebietes „Gartenbau“ steht hierfür zur Verfügung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 100 verfolgt die Stadt Rotenburg das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des ansässigen Unternehmens zu schaffen und somit das vorhandene Unternehmen am Standort Rotenburg zu halten.
Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Planänderungsgebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO mit einer vom Ursprungsplan unveränderten Grundflächenzahl von 0,6 und einer offenen Bauweise festgesetzt, um betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und die bestehende aufgelockerte Bebauung des westlich anliegenden Wohngebietes zu berücksichtigen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes beruht darauf, dass eine Wohnnutzung in diesem gewerblich geprägten Bereich nicht gewünscht ist und somit auch kein Mischgebiet festgesetzt wird. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll die anliegende Wohnbebauung Berücksichtigung finden. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4), die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe sind hier in Stadtrandlage nicht gewollt bzw. städtebaulich nicht sinnvoll und werden somit ausgeschlossen. Auf diese Weise werden die Wohnnutzungen westlich des Planänderungsgebietes berücksichtigt und wesentlich störende Gewerbebetriebe vermieden.

Die zulässige Gebäudeoberkante (OK) wird auf eine Höhe von maximal 14 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,6 eine möglichst flächensparende Bebauung zu ermöglichen. Die Festsetzung einer zulässigen Gebäudeoberkante verhindert zudem eine zu massive Bebauung, die in einem Gewerbegebiet alleine durch die Anzahl der maximalen Vollgeschosse unkontrollierbar wäre.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 - Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Entwurf Begründung