

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



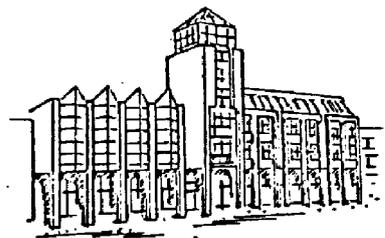
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 100

- Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm
Lintel und Am Linteler Feld –

1. Änderung



Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	5
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	5
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
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 und Landschaft und Klima	8
3.5 Verkehr	8
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	8
5. BODENORDNUNG.....	9

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Rotenburg am Knotenpunkt „Knickchaussee“ / „Am Linteler Feld“ (siehe Übersichtsplan). Es umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 72/2 der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 0,34 ha.

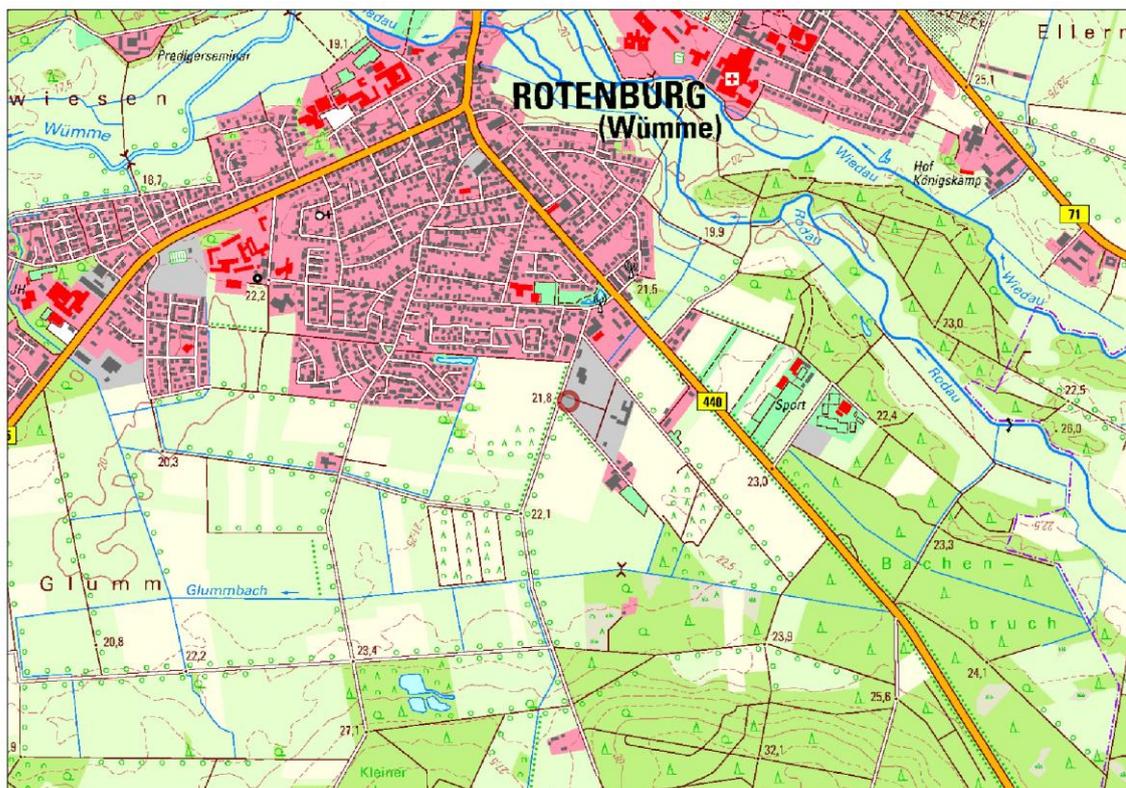


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet befinden sich Betriebs- und Lagerflächen/Gewächshäuser eines Gartenbaubetriebes. Nördlich schließen sich großflächige Verkaufs- und Lagerflächen eines Gartencenters an. Östlich befinden sich Gewächshäuser und Lagerflächen der anliegenden Baumschule. Südlich angrenzend liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der Knickchaussee befindet sich mittlerweile ein erschlossenes Wohngebiet.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das inzwischen in Kraft getretene Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die beabsichtigte Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Rotenburg ist 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.

Gemäß Kapitel 3.1 Ziffer 03 sind für die vorhandenen Betriebe planerische Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort zu schaffen. Dabei sind ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen mittelständischen Gewerbes zu schaffen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist hier keine besondere Nutzung vorgesehen. Dieser Bereich ist teilweise als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das Planänderungsgebiet ist planungsrechtlich bereits als Sondergebiet festgesetzt. Die Umwandlung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenbau“ dar. Somit stimmen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstel-

lungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 - Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - gelegene Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 100 - Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100, soweit sie durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 überdeckt werden, aufgehoben.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

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:

- a) Die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung.
- b) Die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 3.400 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 - Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - 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. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

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. Zudem soll mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung an neue Gegebenheiten angepasst werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung, Erhaltung und Existenz des Betriebs zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen und die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Aufgrund der vorhandenen Erschließung sowie anliegender Bebauung entlang der Knickchaussee ist die Lage eines Bürokomplexes an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet verträglich. Auch eine mögliche anderweitige Nutzung aufgrund der Angebotsplanung würde sich auf anliegende Wohnnutzungen nicht negativ auswirken. Des Weiteren kann mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 100 eine Fläche in Anspruch genommen werden, die bereits durch Lagerflächen überprägt ist, um weitere Flächen im Außenbereich zu verschonen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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 G_{Ee} 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 überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt.

Südlich des Planänderungsgebietes entlang der Straße „Am Linteler Feld“ befinden sich im Straßenseitenraum größere Einzelbäume sowie eine Strauch-Baumhecke. Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sind im südlichen Planänderungsgebiet, entlang der Straße „Am Linteler Feld“ zusätzlich mindestens 5 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen.

3.3 Immissionsschutz

Im Planänderungsgebiet besteht durch den Fahrzeugverkehr auf und zu den bestehenden Betriebs- und Lagerflächen des Gartenbaubetriebes bereits eine Vorbelastung. Durch das geplante Bürogebäude mit dem zugehörigen Fahrzeugverkehr, das an die Stelle der bestehenden Lagerplätze tritt, sind, auch aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes, keine unzumutbaren Geräuschemissionen zu erwarten. Gerade dahingehend, dass an diesem Standort keine Fahrzeuge und LKWs be- und entladen werden. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes können ebenfalls immissionsschutzrechtliche Konflikte auf anliegende Wohnnutzungen vermieden werden.

3.4 Belange von Natur und Landschaft und Klima

Der überplante Bereich ist durch Lagerflächen, Gewächshäuser und Baumschulflächen bereits weitestgehend überprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 - Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - im Jahre 2013 wurde ebenfalls das Planungsrecht geschaffen. Dahingehend sind mit der Umwandlung der Art der baulichen Nutzung, der gleich bleibenden Grundflächenzahl sowie der Angabe einer maximalen Gebäudehöhe keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Straßenseitenraum der Straße „Am Linteler Feld“ sind bereits beidseitig Baum- und Strauchstrukturen unterschiedlichen Alters vorhanden. Dahingehend besteht zum Änderungsgebiet bereits eine Eingrünung. Mit der getroffenen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Straße „Am Linteler Feld“ können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weiter gemindert werden. Eine Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke würde aufgrund des angrenzenden Baumbestandes keine zusätzliche Sichtverschattung bieten und zu sehr konkurrieren.

Aufgrund der intensiven gartenbaulichen Beanspruchung und Nutzung des Planänderungsgebietes ist kein Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu erwarten. Das Änderungsgebiet dient ebenso wenig als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Daher sind weitere Ausführungen zum Artenschutz nicht erforderlich.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Am Linteler Feld“ und Knickchaussee“.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher versickert werden.

• Löschwasserversorgung

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

• Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den

.....
Der Bürgermeister

Stand: 12/2015