Stadt Rotenburg (Wümme)

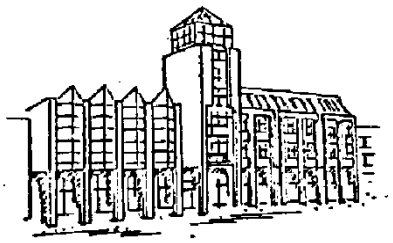
-**Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-**

Begründung
13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Waffensen

Bebauungsplan Nr. 13 von Waffensen

- Feuerwehr -

(Mit örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG 2

1. GRUNDLAGEN 2
   1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes 2
   1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung 2
2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
   2.1 Rechtsgrundlagen 3
   2.2 Landes- und Regionalplanung 3
   2.3 Bisherige Festsetzungen 3
   2.4 Flächennutzungsplan 4
3. ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIELE 5
   3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung 5
   3.2 Standortwahl 6
4. PLANINHALT 7
   4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept 7
   4.2 Art der baulichen Nutzung 8
   4.3 Maß der baulichen Nutzung 8
   4.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen 8
   4.5 Verkehrserschließung 9
   4.6 Ver- und Entsorgung 9

TEIL II: UMWELTBERICHT 9

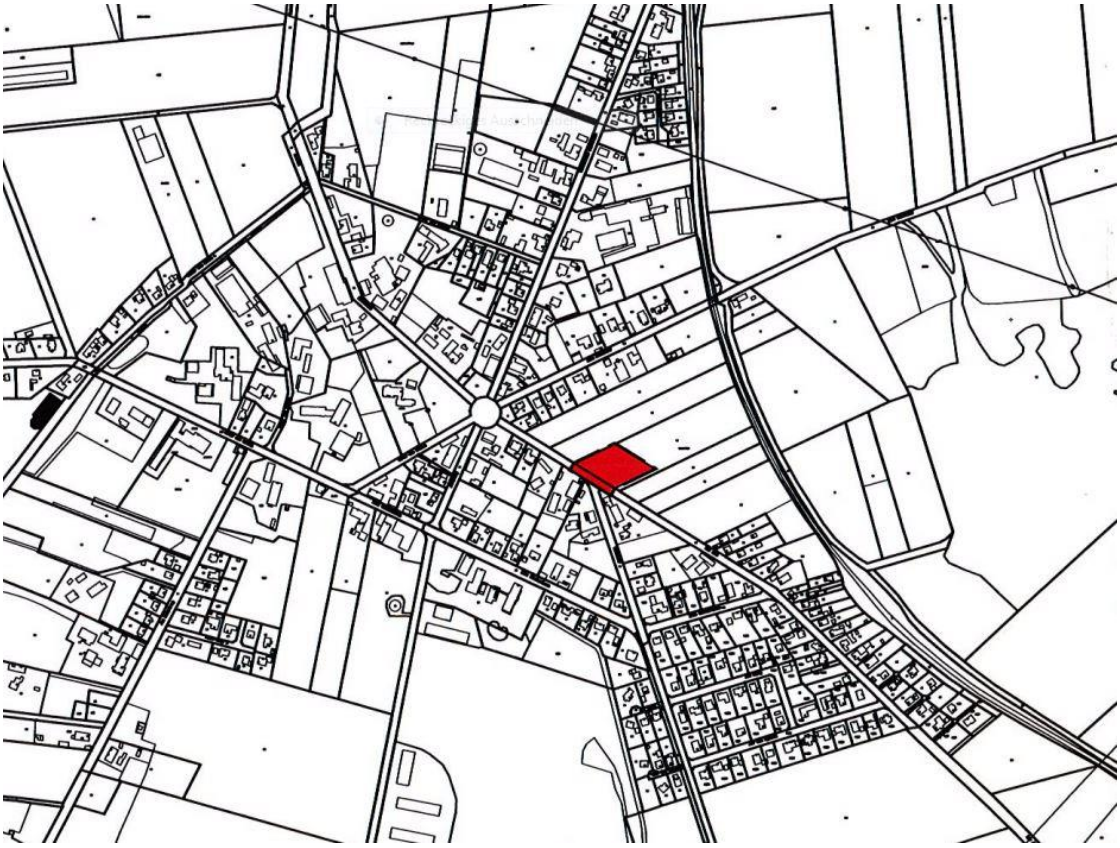
Teil I: Begründung

1. Grundlagen

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Waffensen, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme).
Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 13 „Feuerwehr“ umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha.
Das Plangebiet umfasst einen Teil der Straße „Zur Ahe“ und schließt sich in nordöstliche Richtung an diese an. Es umfasst somit einen Teil der Flurnummer 12 der Flur 19 der Gemarkung Waffensen und liegt im Bereich der Einmündung Straße „Kienmoor“.

Abb. 1: Übersichtsplan



1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche - unbebaut und wird ackerbaulich genutzt. Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere Ackerflächen an. Diese werden im Osten durch die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde begrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen

an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ehemaliges Grünland, das mittlerweile ebenfalls ackerbaulich benutzt wird.
Weiter südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die durch Satzung dem Innenbereich zugeordnet wurden.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 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 Ausführungsgesetzt zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind u. a. an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten. Feuerwehren sind als kommunale Einrichtungen der Daseinsvorsorge ein wichtiger Bestandteil der staatlichen Vorsorge und Fürsorge.
Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Feuerwehr werden die Ziele und Grundsätze des Landes- Raumordnungsprogramms umgesetzt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.3 Bisherige Festsetzungen

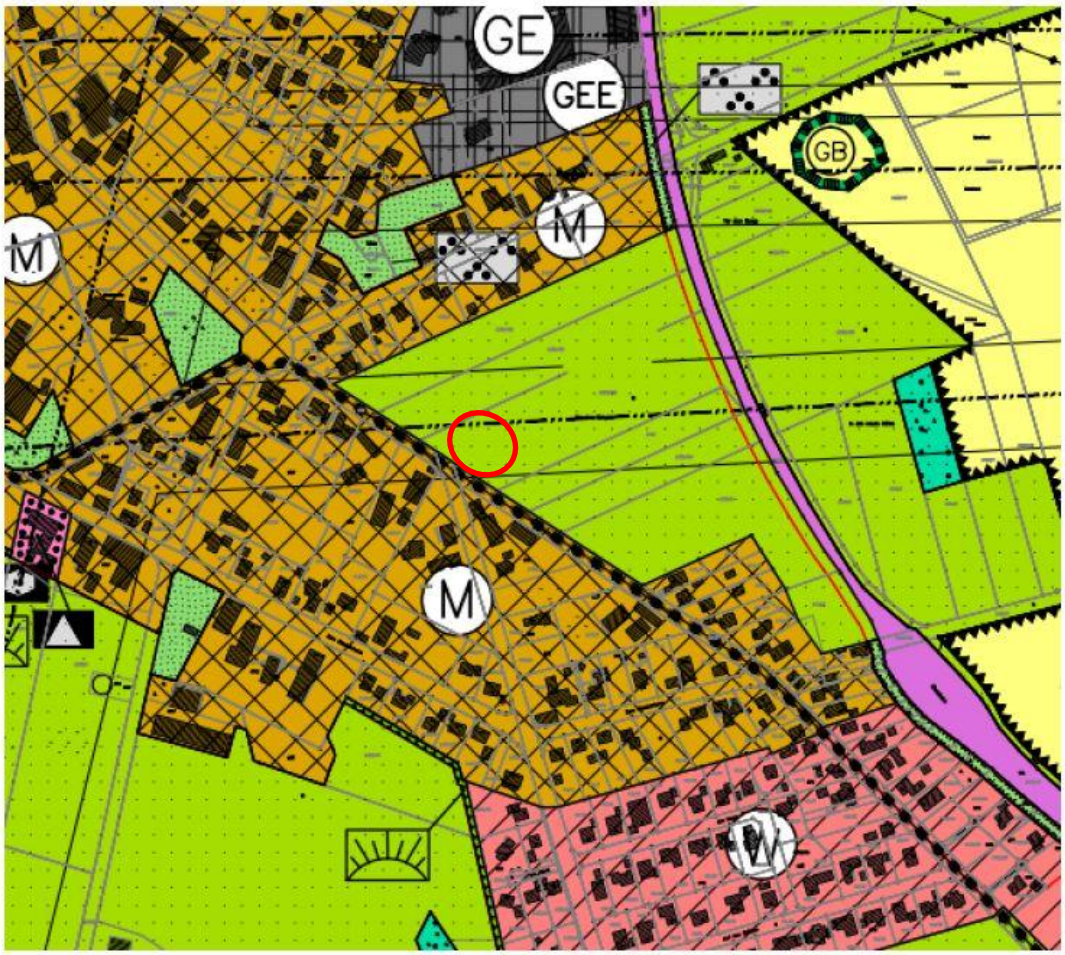
Das Plangebiet ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden.

2.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B von Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das betroffene Gebiet im nordöstlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der übrige Teilbereich, der den Bereich der Straße „Zur Ahe“ umfasst, ist als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes südlich der Straße „Zur Ahe“ ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen. Deshalb wird die erforderliche Fläche in der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 von Waffensen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem IV. Flächennutzungsplan Teil B von Waffensen



3. Erforderlichkeit und Planungsziele

3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Anlass für die Planaufstellung ist der notwendig gewordene Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Waffensen. Hierfür besteht ein dringender Bedarf, da die momentan vorhandene Feuerwehr im Gemeinschaftshaus von Waffensen, dem „Haus in der Worth“, den aktuellen baulichen Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus nicht mehr gerecht wird.

Der Bedarf eines Neubaus wurde insbesondere deutlich, als die Feuerwehrunfallkasse am 07.01.2015 im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht das bestehende Feuerwehrgerätehaus in Waffensen überprüfte. In der gutachterlichen Stellungnahme vom 21.5.2015 wurden erhebliche bauliche Mängel festgestellt. Damit die gravierendsten Mängel abgestellt werden können, müssten Umkleideräume mit angeschlossenen Sanitärräumen zusätzlich errichtet, die Verkehrswege verbreitert und von Lagermaterial befreit und dieses woanders gelagert werden. Hierfür besteht jedoch keine Ausbaureserve am vorhandenen Gebäudebestand.
Auch eine geforderte Entwässerung, bzw. ein Wegleiten des Tauwassers aus den Verkehrswegen, ist baulich nur unter enormem Aufwand z.B. durch Aufdoppelung des Fußbodenbelages um ca. 10 cm möglich. Dies würde ggf. eine Vergrößerung der lichten Höhe des Einfahrttores nach sich ziehen. Der Alarmweg der Einsatzkräfte darf den Fahrweg des Einsatzfahrzeuges zudem nicht kreuzen. Dies wurde in der Stellungnahme ebenfalls bemängelt und kann bei den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten im Außenbereich nicht realisiert werden. Die neue DIN für Feuerwehrgerätehäuser, macht es zusätzlich erforderlich, dass ein Trocknungsraum für die nasse Einsatzkleidung, eine Werkstatt mit entsprechendem Lagerraum und der bereits genannte Sanitärteil inklusive Umkleideräumen vorhanden sind. Eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist nicht möglich, da es an drei Seiten von einer Turnhalle und dem Schießstand eingeschlossen wird.
Aus den genannten Gründen ist es nicht möglich, das jetzige Feuerwehrgerätehaus auf den heutigen Stand der gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsstättenverordnung, Arbeitsstättenrichtlinie, DIN 14092 (April 2012) und Richtlinien der FUK,DGUV , GUV-V C53) zu ertüchtigen.

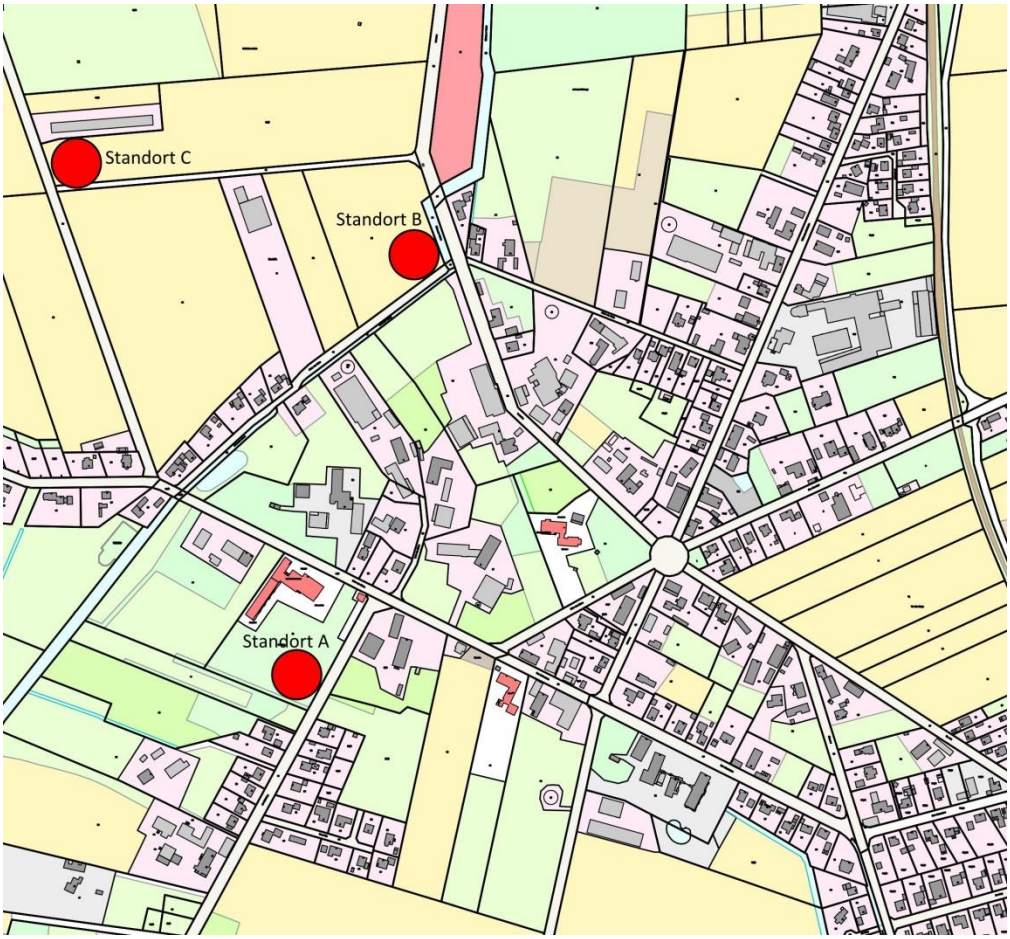
Es kommt somit nur ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Betracht. Mit dem Bebauungsplanes Nr. 13 von Waffensen „Feuerwehr“ und der Ausweisung eines Sondergebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Neubaus geschaffen werden.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 von Waffensen „Feuerwehr“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen. Beide Planungen zielen darauf ab, die notwendigen planerischen Voraussetzungen für den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses als Einrichtung der kommunalen Daseinsvorsorge zu schaffen.

3.2 Standortwahl

Im Zuge einer Standort- und Alternativenprüfung für den Bau des Feuerwehrgerätehauses, bei der insbesondere auch die schnelle Erreichbarkeit des Gewerbegebietes Hohenesch sowie die Realisierbarkeit eines ggf. notwendigen Erwerbs von privaten Flächen eine Rolle spielten, zeigte sich, dass ein Neubau im Rahmen der Innenentwicklung nicht sinnvoll zu verwirklichen wäre.

Im Einzelnen wurden insbesondere drei potentielle Alternativen für die Umsetzung des Vorhabens geprüft.

Abb. 3: Standortalternativen



Zwei, der in Erwägung gezogenen Standorte (B und C), befinden sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Straße „Hinter den Höfen“ bzw. „Am Kirchweg“. Diese boten hauptsächlich den Vorteil einer guten Erreichbarkeit über die Bundesstraße 75 und damit einer schnellen Anbindung an das Gewerbegebiet Hohenesch. Von Nachteil war hier allerdings, dass die Feuerwehr dann nicht mehr im Ortskern ansässig gewesen wäre. Dadurch würde dem Kulturträger Feuerwehr die gewünschte Teilhabe an der örtlichen Gemeinschaft erschwert. Vor dem Hintergrund, dass die Feuerwehr zudem hauptsächlich für die Ortschaft selbst eingesetzt wird, waren die Standorte daher insgesamt ungeeignet.

Ein weiterer in Frage kommender Standort (A) befand sich zentral im Ortskern, auf einer Fläche, die sich bereits im Eigentum der Stadt befindet und deren Erschließung über die Straße „Am Bullenberg“ gesichert war. Im Flächennutzungsplan wird der Standort ferner bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, so dass dieser Standort zunächst sowohl von der Verwaltung als auch vom Ortsrat favorisiert wurde. Auf Grund der unmittelbaren Lage am Sportplatz Waffensen zeigten sich hier jedoch Probleme mit der vorhandenen Drainage des Sportplatzes. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses an dieser Stelle hätte dazu geführt, dass die ordnungsgemäße Entwässerung der Rasenfläche nicht mehr gewährleistet gewesen wäre. Die Nutzbarkeit des Sportplatzes hätte demzufolge eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren. Weiterhin bestanden Bedenken der Ortsfeuerwehr aufgrund der in der Vergangenheit oftmals nur unzureichenden Parkplatzsituation in diesem Bereich. Es bestand die berechtigte Sorge, dass ordnungswidrig geparkte Fahrzeuge den schnellen Zugang zum Feuerwehrgerätehaus durch die Einsatzkräfte und deren Ausfahrt mit Einsatzfahrzeugen behindert werden würde.

Der nun gefundene Standort an der Straße „Zur Ahe“ bietet den Vorteil einer Feuerwehr im Ortskern, so dass dem Kulturträger Feuerwehr die Möglichkeit zur Teilhabe an der dörflichen Gemeinschaft gewahrt bleibt. Auch stellt der gewählte Standort eine schnelle Erreichbarkeit der Bewohner von Waffensen sicher, ohne auf eine zügige Bedienung des Gewerbegebietes zu verzichten. Der gewählte Standort ist zudem geeignet, da er von seiner Lage her unter planungsrechtlichen und verkehrlichen wie auch Aspekten der Umweltverträglichkeit kaum Konflikte schafft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass nach sorgfältiger Abwägung keine geeigneteren Flächen als Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus in Waffensen ersichtlich sind.

4. Planinhalt

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Waffensen sowie dem Bebauungsplan Nr. 13 von Waffensen „Feuerwehr“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Waffensen ein Sondergebiet zu schaffen, das den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses innerhalb des Ortes ermöglicht. Durch die Festsetzungen im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass ein Gebäude errichtet werden kann, welches den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an einen sicheren und zweckmäßigen Betrieb einer Feuerwehr genügt. Die Feuerwehr soll dabei in die umgebende Landschaft eingebunden werden und verkehrsgünstig liegen. Das beabsichtigte Sondergebiet schließt sich an den südwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen nordöstlich der Straße „Zur Ahe“. Dies trägt dazu bei – insbesondere bei der absehbaren Verwirklichung der Entwicklungs- bzw. Ergänzungssatzung für den Ortsteil Waffensen - einen einheitlichen Siedlungscharakter in diesem Bereich sicherzustellen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Ausnahmen hiervon sind nicht zugelassen.

Gerade unter dem Aspekt der Außenbereichslage ist diese Beschränkung von Bedeutung, um hier weitergehende bauliche Anlagen zu verhindern. Die getroffene Festsetzung auf die Zweckbestimmung Feuerwehr engen die Bedürfnisse für den beabsichtigten Bau eines Feuerwehrgerätehauses nicht ein, verhindern aber, wie gewünscht, weitergehende Nutzungen.

Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist lediglich eine Nutzung zum Zwecke der Feuerwehr zulässig. Dies ermöglicht neben dem Bau von Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge u.a. aber auch die vom Gesetzgeber geforderte Errichtung eines Trocknungsraums für die nasse Einsatzkleidung, eine Werkstatt mit entsprechendem Lagerraum sowie einen Sanitärteil inklusive Umkleideräumen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen geregelt. Im Sondergebiet Feuerwehr darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nicht überschritten werden.

Dieser Wert für die Grundflächenzahl gewährleistet eine sinnvolle, zweckgerichtete Bebauung des Plangebietes.

Ein Feuerwehrgebäude ist in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Da die alleinige Festsetzung der Vollgeschosse aber eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper nicht abschließend sicherstellt, wird zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m festgelegt.

Die festgesetzte Bauhöhe entspricht einer städtebaulichen, nutzungsorientierten und wirtschaftlich sinnvollen Bebauung mit Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten.

4.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Die ausgewiesenen Baugrenzen haben entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen einen Abstand von 3,00 m zu den Grenzen des Plangebietes und im westlichen Bereich 3,00 m zu den Straßenverkehrsflächen.

Damit sind sie so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen möglich ist

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bedarfsgemäß erschlossen. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt über den Teil der Straße „Zur Ahe“, der als Straßenverkehrsfläche von der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 13 „Feuerwehr“ mitumfasst ist. Hierdurch können die besonderen Anforderungen an eine schnelle An- und Abfahrt der Einsatzkräfte und der Einsatzfahrzeuge erfüllt werden.

4.6 Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburger Land.

- **Abwasserbeseitigung**
  Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.
  Das Niederschlagswasser der baulichen Anlagen soll wie bisher auf dem Grundstück 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).

Teil II: Umweltbericht

Ein Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange verfasst. In ihm sind die Ergebnisse der Umweltprüfung und eine Bilanzierung der Eingriffsregelung enthalten.

Rotenburg (Wümme), den 2016

.....
Der Bürgermeister