

31. ÄNDERUNG DES IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (TEIL A, KERNSTADT) UND BEBAUUNGSPLAN NR. 110 "FACHPFLEGEEINRICHTUNG ECKE BROCKELER STRAÙE/ BROCKMANN'S WIESENWEG" DER STADT ROTENBURG

Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkungen

Aufgrund der Einstufung als Mittelzentrum und der guten Infrastrukturausstattung besteht in Rotenburg weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. In diesem Fall wird zusätzlich ein Standort für eine Fachpflegeeinrichtung mit Tagesförderstätte der in der Stadt ansässigen Rotenburger Werke benötigt. Weiterhin soll die Forderung der UN-Konvention auf umfassende Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum zu ermöglichen (Inklusion), umgesetzt werden. Somit sollen Großeinrichtungen an einem zentralen Standort vermieden werden.

Ziel der Stadt ist es, durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung zu schaffen.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes und das Gebiet der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes haben eine Größe von ca. 3,2 ha.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

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 Nutzung im Plan(änderungs)gebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. 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.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist im Plan(änderungs)gebiet keine besondere Nutzung vorgesehen. Dieser Bereich ist als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung im Plan(änderungs)gebiet ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plan(änderungs)gebiet Flächen für die Landwirtschaft und ein Wasserschutzgebiet der Schutzzone 3 dar.

Nutzung des Plan(änderungs)gebietes, umliegende Nutzung

Die im Plan(änderungs)gebiet gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Nordwestlich und nördlich des Plan(änderungs)gebietes befinden sich eine Wohnbebauung (Bebauungspläne Nr. 49 und 87) und eine Spielplatzanlage. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und freie Landschaft an.

Städtebauliche Zielsetzung

Die Rotenburger Werke planen die Errichtung einer Fachpflegeeinrichtung mit Tagesförderstätte mit 80 Plätzen. Sie soll die vorhandenen Einrichtungen der Rotenburger Werke im Stadtgebiet ergänzen. Dieses Angebot ist am Standort „Kalandshof“ im Westen des Stadtgebietes nicht mehr ausbaufähig und benötigt weitere Räumlichkeiten. Weiterhin soll die Forderung der UN-Konvention, umfassende Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum zu ermöglichen (Inklusion), umgesetzt werden.

Die TFS Fachpflegeeinrichtung betreut die BewohnerInnen der Fachpflegeeinrichtung in der Regel zwischen 8.00 und 16.00 Uhr. In einer Kernförderung am Vormittag (9.15 – 11.15 Uhr) werden unterschiedliche Angebote etwa aus dem musisch-kreativen, motopädagogischen und lebenspraktischen Bereich angeboten. Weiterhin wird bei der Einnahme der Mahlzeiten assistiert und das Pflegeteam bei unterschiedlichen Tätigkeiten (z. B. Dokumentation der Förderinhalte und -ergebnisse) unterstützt. Danach schließt sich erneut eine Kernförderung am Nachmittag (13.15 – 15.00 Uhr) mit wechselnden Schwerpunkten an. Nach einer Zeitspanne für Wegbegleitung, erneute Dokumentation, Nachbereitung endet der Dienst um 16.00 Uhr.

Im Vorfeld wurden neben dem Plangebiet drei weitere Liegenschaften der Rotenburger Werke überprüft und bewertet. Dabei soll das Kerngelände am Königskamp nicht weiter verdichtet werden. Ein Standort an der Soltauer Straße (B 71) kommt aufgrund der gewerblichen Prägung dieses Bereiches nicht in Frage und ist von den Infrastruktureinrichtungen der Rotenburger Werke zu weit entfernt. An einem dritten Standort an der Freudenthalstraße ist der Grundstückszuschnitt für den geplanten Gebäudekomplex ungeeignet.

Besonders durch die Lage zu den angrenzenden Wohngebieten lässt sich der Grundsatz der Inklusion am gewählten Standort umsetzen. Dadurch wird die Entwicklung von großräumigen Sonderstandorten im Stadtgebiet vermieden. Die Größe der Flächen lässt neben der TFS weitere Entwicklungsmöglichkeiten in

Richtung einer Quartiersbildung mit den städtischen Wohnbauflächen zu. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf (z.B. Einkaufsmöglichkeiten im Wümmepark) ist nah und in fußläufiger Entfernung gelegen.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, dieses Bauvorhaben und mögliche Wohnprojekte in die Nähe der neu entstandenen Wohngebiete zu bringen. Hierfür ist der Standort im Plan(änderungs)gebiet aus verkehrlicher und auch aus städtebaulicher Sicht gut geeignet.

Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 „Helvesieker Landstraße“

Flächennutzungsplan

Durch die 31. Änderung wird der Flächennutzungsplan an die neuen Zielvorstellungen angepasst. Die Flächen im Plan(änderungs)gebiet werden zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 110 "Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg"

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plan(änderungs)gebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfes oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohn- und Pflegenutzung entstehen würde.

Im WA sind als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die vorgesehene Tagesförderstätte zu verwirklichen und weitere Flächen für die Wohnraumversorgung anzubieten.

Um die umliegend entstandene Bebauung und die angrenzende freie Landschaft zu berücksichtigen, wird im Plangebiet die Höhe der baulichen Anlagen durch eine Oberkante von max. 10,00 m begrenzt.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen im Plan(änderungs)gebiet höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks - liegen. Damit werden hochaufragende Keller und Sockel oder zu hohe Gebäude vermieden.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Immissionsschutz

Östlich des Plan(änderungs)gebietes befindet sich in ca. 700 m Entfernung im Ahlsdorfer Forst eine Schießsportanlage. Der Schießstand besteht aus fünf Schießbahnen und einem Vereinsheim und ist nur tagsüber in Betrieb. Um die auf das Plan(änderungs)gebiet einwirkenden Schallemissionen einschätzen zu können, wurde ein Schallgutachten erstellt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen 11/2016). Dabei wurden Schallmessungen vor Ort durchgeführt. Es sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber einzuhalten.

Die Berechnung der Schallbelastungen kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) an allen Bereichen des Plan(änderungs)gebietes tagsüber eingehalten werden kann.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plan(änderungs)gebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Rotenburg und beinhaltet vorwiegend eine intensiv genutzte Ackerfläche (A). In der südwestlichen Ecke des Änderungsgebietes ist eine Baumgruppe (HBE) mit der überwiegenden Baumart Birke (*Betula pendula*) vorhanden. Zum Acker vorgelagert ist ein Ruderalgebüsch (BRU) mit vorwiegend Brombeeren anzutreffen. Zu den angrenzenden Nutzungen wird das Plan(änderungs)gebiet bereits durch Baumreihen und Baum-Strauchhecken (HBE u. HFM) gut eingegrünt. Entlang dieser Gehölzstrukturen ist zudem ein Entwässerungsgraben (FGR) vorhanden. Bei der durchgeführten Ortsbegehung waren die umliegenden Gräben trocken gefallen.

Westlich an das Änderungsgebiet angrenzend befindet sich der Siedlungsrand von Rotenburg. Östlich grenzt unmittelbar an das Änderungsgebiet ein Fichtenforst (WZF) an. Zwischen dem Waldbestand und dem Änderungsgebiet befindet sich noch ein schmaler Ruderalflurstreifen (UR), sodass zum Wald mit der geplanten Bebauung ein Abstand von 26 m berücksichtigt wird. Die zukünftige Bebauung wird westlich des Waldes stattfinden und die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest. Der gewählte Abstand von 30 m wird aufgrund der Hauptwindrichtung und des vorhandenen Gehölzbestandes als ausreichend angesehen. Mit dem geplanten Vorhaben kann eine Beeinträchtigung auf den Waldbestand ausgeschlossen werden.

Mit der 31. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 sollen landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen geändert werden. Mit diesem Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen zu erwarten. Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die mögliche Beseitigung des Ruderalgebüsches ergeben sich zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die umliegenden Gehölzstrukturen werden die zukünftigen Bebauungen im Plan(änderungs)gebiet bereits gut eingegrünt und sichtverschattet liegen. Des Weiteren werden die baulichen Anlagen aufgrund der gewählten maximalen baulichen Höhe von 10,00 m deutlich hinter den vorhandenen Baumkronen zurück bleiben. Die zukünftigen Bebauungen werden aufgrund der sichtverschattenden Gehölzstrukturen nicht störend auf die freie Landschaft wirken, so dass erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten sind.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der

Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

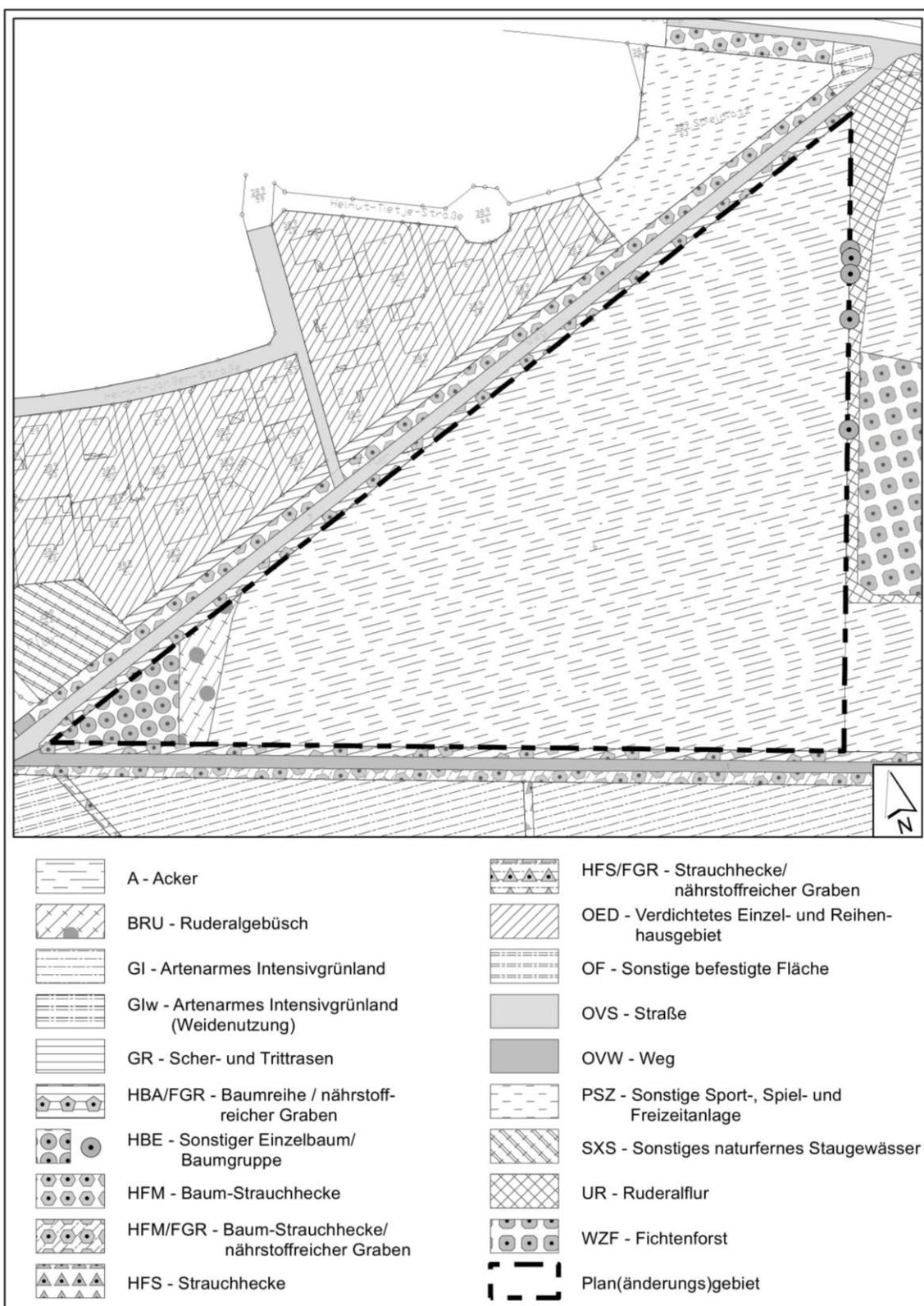


Abb. 1: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Nachrichtliche Übernahmen (Wasserschutzgebiet)

Das Plan(änderungs)gebiet befindet sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Rotenburg der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) (Schutzzone III A). Das Wasserschutzgebiet ist nachrichtlich übernommen worden und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen und Genehmigungsvorbehalte sind § 4 der Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Rotenburg vom 02.10.2013 zu entnehmen.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere *verkehrliche Erschließung* des Plan(änderungs)gebietes erfolgt über die ausgebaute Brockeler Straße. Um zu verdeutlichen, dass die zukünftigen Grundstücke ausschließlich über den nördlichen Eckbereich von der Brockeler Straße zu erreichen sind, wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Dies vermeidet im dort befindlichen Gehölzbestand am angrenzenden Wirtschaftsweg die Anlage von einzelnen Grundstückszufahrten, sodass auch das anliegende Wohngebiet mit keinen zusätzlichen Fahrverkehren belastet wird. Das Plan(änderungs)gebiet dient zukünftig ausschließlich den Rotenburger Werken, sodass eine Erschließung innerhalb des Areals über eine öffentliche Verkehrsfläche nicht erforderlich ist.

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

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

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll, wenn der Untergrund es zulässt, versickert werden. Im weiteren Verfahren wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt dargestellt. Der Nachweis für die wasserrechtlichen Genehmigungen hat bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

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

Die *Abfallentsorgung* erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).