



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 09.04.2018

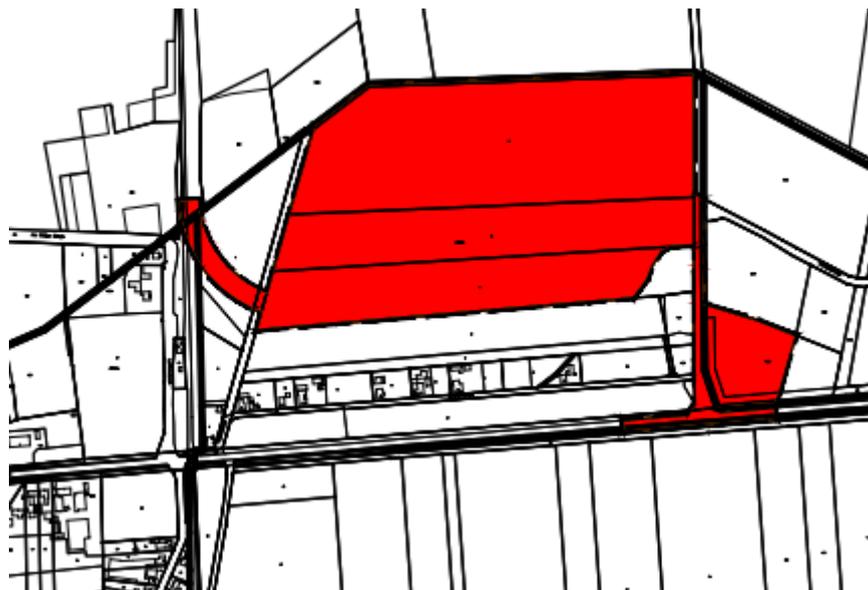
Beschlussvorlage Nr.: 0 2 2 2 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen	18.04.2018			
Ausschuss für Planung und Hochbau	26.04.2018			
Verwaltungsausschuss	02.05.2018			

16. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch) und Bebauungsplan Nr. 14 - Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 16. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen – Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt, die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Rotenburg in der Gemarkung Waffensen und grenzt unmittelbar an den Westrand des bestehenden Gewerbegebietes Hohenesch-Westlicher Rand. Der Standort liegt außerhalb der zusammenhängenden Ortslage. In seiner Nähe befinden sich das bestehende Gewerbegebiet Hohenesch mit dem Flugplatz Rotenburg im Osten, die Siedlung Kesselhofskamp im Südosten und die Ortschaft Waffensen im Westen. Direkt westlich tangiert die Bahnlinie von Rotenburg nach Bremervörde.

Südlich vom Geltungsbereich verläuft die Bundesstraße B75. Zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet befinden sich entlang der Straße Lerchenberg einige Wohngebäude im Außenbereich. Östlich vom Standort Hohenesch führt die Bundesstraße B71 zur ca. 10 km entfernten Bundesautobahn A 1. Im Norden schließt das Gelände einer Biogasanlage auf der Gemarkung Bötersen an.

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Nur am südöstlichen Rand sowie am Regenrückhaltebecken befinden sich Gehölzflächen.

Das Plangebiet ist unbeplant. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Westen grenzen Flächen für Wald an, weiter südlich ist die B 75 als Verkehrsfläche dargestellt. Das Plangebiet wird zentral von einer Fläche für Bahnanlagen durchschnitten. Im Westen werden die bestehenden gewerblichen Bauflächen dargestellt. Außerhalb des Plangebietes wird im Südosten ein besonders geschütztes Biotope gemäß § 28 NNatSchG dargestellt. Nördlich davon schließt sich symbolhaft eine Waldfläche an. Der Bebauungsplanentwurf ist nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt, eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans wird durchgeführt.

Mittelzentrale Aufgabe Rotenburgs ist es, ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen, um damit zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen beizutragen. Die planungsrechtliche Sicherung der Planflächen erfolgt aufgrund eines konkreten Ansiedlungsvorhabens. Der Betrieb aus dem verarbeitenden Gewerbe benötigt einen Gleisanschluss, weswegen ausschließlich eine Ansiedlung im vorliegenden Plangebiet in Frage kommt. Die übrigen Flächen im Plangebiet können anderen Firmen angeboten werden. Insgesamt wird im Plangebiet die mittelfristige Nachfrage nach Gewerbeflächen abgedeckt.

Die Flächenpotentiale im benachbarten eingeschränkten Industriegebiet Hohenesch - Westlicher Rand sind noch nicht aufgebraucht. Die Nachfrage seit der Erschließung vor einem Jahr ist stetig auf hohem Niveau. Die Firmen fragen insbesondere Grundstücke mit einer Größe von maximal 5.000 m² nach. Das vorhandene Gewerbegebiet eignet sich gut für kleine Betriebsflächen. Größeren Betrieben dagegen können nur eingeschränkt Flächen angeboten werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt, neben dem konkreten Ansiedlungswunsch einer Firma, mögliche größere Flächennachfragen.

Die im Standortwettbewerb erforderliche Flexibilität bei der Flächenbereitstellung macht eine ausreichende Flächenbevorratung notwendig. Die Stadt Rotenburg wird die erforderlichen Flächen direkt erwerben und tritt insgesamt als Eigentümerin auf. Eine zielgerichtete und zeitnahe Umsetzung ist folglich sichergestellt.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung