



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

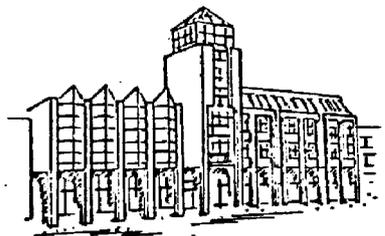
Begründung

Bebauungsplan Nr. 42 B

- Hohenesch Nord-West -

3. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	4
1. Grundlagen	4
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	4
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Wahl des Verfahrens	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	6
3. Planinhalt	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4 Verkehrserschließung.....	9
3.5 Ver- und Entsorgung	9
3.6 Grün- und Freiflächen.....	10
4.0 Altlastenverdachtsfläche	10
5.0 Grünordnung	11
6.0 Bauschutzbereich.....	11
7.0 Denkmalschutz	12
8. Statistische Angaben	12
9. Verwendete Unterlagen.....	12

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

1. Grundlagen

1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Hohenesch von Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 umfasst ca. 5.065 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 8/78 und 8/80 sowie Teilflächen von 8/81 und 8/82 der Flur 30 der Gemarkung Rotenburg. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 42 B „Hohenesch – Nord-West“ setzte einen 10 Meter breiten Korridor als Fläche für Bahnanlagen fest. Der Bebauungsplan trat am 20.02.2007 in Kraft und wollte den ansässigen Betrieben einen Bahnanschluss ermöglichen.

Im Zuge der Vermarktung und des Verkaufs der Baugrundstücke durch die Stadt Rotenburg (Wümme) hat sich herausgestellt, dass die vorhandenen Betriebe weder im Geltungsbereich des Plangebietes noch im sich östlich anschließenden Gewerbegebiet einen Bahnanschluss nachgefragt haben. Die Grundstücke sind aktuell alle verkauft und die Sachlage wird sich nicht mehr ändern. Daher hat die

Stadt bereits die Flurstücke der festgesetzten Bahnanlage teilweise an die angrenzenden Unternehmen verkauft.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 B „Hohenesch – Nord-West“ überplant die 10 Meter breite Fläche für Bahnanlagen mit einer drei Meter breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit einem sieben Meter breiten Bauraum für Lagerplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten. 10 Meter parallel zur Trinidadstraße verläuft die Baugrenze des nördlich anschließenden eingeschränkten Gewerbegebietes.

Damit entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplans den Festsetzungen südlich der Trinidadstraße und weiterhin dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 42 B, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10 und 13 a 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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatShG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 14.08.2018 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau und am 15.08.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB die 3.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 B „Hohenesch – Nord-West“ im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und Fortentwicklung aufzustellen.

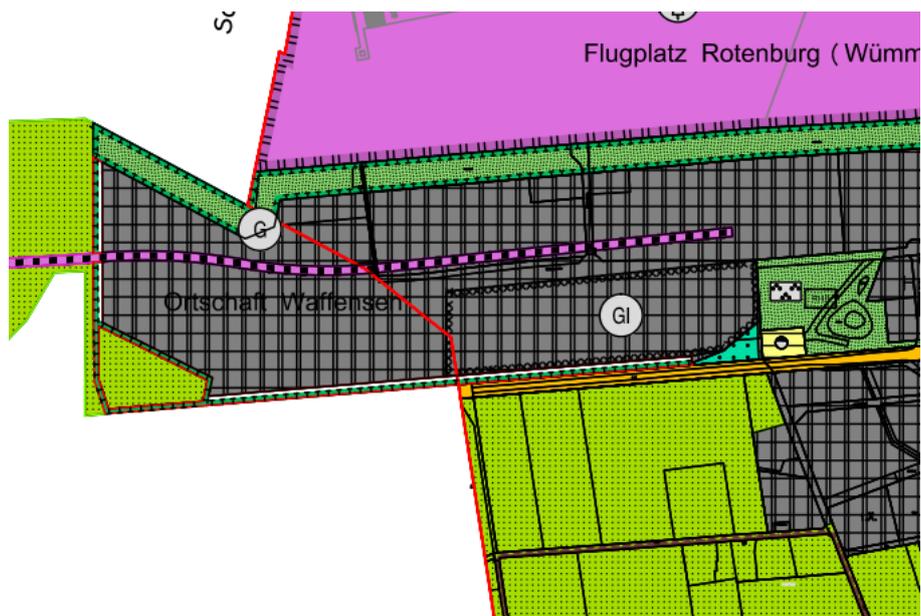
Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen und keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die maximale Grundflächenzahl von 20.000 m² der Bebauungsplanänderung steht ebenso in keinem räumlichen, sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu einer anderen Planung.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von Flächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 42 B kein Ausgleich erforderlich. Zudem entspricht das Bauvorhaben auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, wie z.B. durch Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsräumen. Damit finden auch die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung in ausreichendem Maße Beachtung.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme), 25. Änderung, ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche sowie im südlichen Bereich als Verkehrsfläche für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.



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. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“. Damit entspricht die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

3. Planinhalt

Der Planinhalt entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 B und seiner Begründung und wird im Folgenden verkürzt aufgeführt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Baugebietsflächen sind als eingeschränkte Industriegebietsflächen festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich generell nach §9 BauNVO. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach §1 Abs.5 BauNVO in der Festsetzung Nr. II.1 wurde - wie in den anderen Teilbereichen des Gewerbestandortes Hohenesch - zum Schutz der innerstädtischen Funktionen vorgenommen. Ausgenommen ist der KfZ-bezogene Einzelhandel, für den aufgrund seines hohen Platzbedarfes ein Standort im Gewerbegebiet städtebaulich wünschenswert ist. Da der Gewerbekomplex außerhalb des Siedlungsgefüges liegt, wird mit dem prinzipiellen Ausschluss aller Einzelhandelseinrichtungen auch dem Grundsatz der

Raumordnung gefolgt, durch eine geeignete Zuordnung der verschiedenen Raumnutzungen zur Verkehrsvermeidung beizutragen (§2 Abs.2 Nr. 12 ROG).

Aus der Nähe zum Verkehrslandeplatz können sich Einschränkungen der zulässigen Nutzungen ergeben, die im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren zu regeln sind. Der Geltungsbereich liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes, und es ist für jede Baumaßnahme die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde einzuholen. Mit einer Unzulässigkeit muss ggf. dann gerechnet werden, wenn infolge produktionsbedingter Staub- oder Rauchausstöße oder durch das Auftreten von Vogelschwärmen bei der Lagerung/Verarbeitung organischer Stoffe Behinderungen oder Gefährdungen des Flugverkehrs zu befürchten sind.

Die Industriegebietsflächen sind durch Festsetzung maximal zulässiger Flächenschalleistungspegel eingeschränkt und gegliedert; danach liegen die Nachwerte über denen eines Gewerbegebietes, aber unter den erlaubten Werten eines Industriegebietes. Auf den Baugebietsflächen sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Damit soll Immissionskonflikten vorgebeugt werden, die ggf. zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Industriebetriebe führen könnten.

Bezüglich der Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm gibt es keine neuen Erkenntnisse. Insofern erfolgen diesbezüglich auch keine Änderungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen entsprechen denen der benachbarten Abschnitte des Gewerbe- und Industriestandortes Hohenesch. Dabei findet auch Berücksichtigung, dass sich das Gebiet außerhalb des Siedlungszusammenhanges am Ortseingang Rotenburgs befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes, eine Erlaubnis der Luftfahrtbehörde ist für jedes Bauvorhaben daher in jedem Fall zwingend erforderlich. Die Bauhöhenbeschränkung auf 20 m über Gelände und die Ausnahmeregelungen für betriebstechnisch erforderliche Überschreitungen bis zu einer Höhe von maximal 30 m über Gelände sind aus Sicht der Behörde grundsätzlich unbedenklich.

3.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der Baugrenzen entlang der Planstraßen wird ebenfalls nach dem Muster der benachbarten Baugebietsabschnitte vorgenommen. Im Bereich zwischen zwei parallel verlaufenden Baugrenzen sind nach Festsetzung Nr. V nur Lagerplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig. Der Abstand zwischen den beiden Baugrenzen beträgt 7m.

Mit den Festsetzungen soll eine flexible Bebaubarkeit der Baugrundstücke gewährleistet bleiben, um ein breites Spektrum an Unternehmen mit unterschiedlichen Betriebsanforderungen anzusprechen.

Die Textliche Festsetzung Nr. IV bestimmt, dass 15% der Grundstücksfläche zu begrünen sind. In die Berechnung dieser Fläche können die nach Textlicher Festsetzung Nr. IV.2 entlang der Planstraßen vorzusehenden Vorgartenzonen einbezogen werden.

3.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets an die Bundesstraße B 75 erfolgt nur über die bereits vorhandene Anbindung „Ernst – Rinck - Straße“. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Trinidadstraße.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Elektroenergie, Strom und Wasser sind durch die Stadtwerke Rotenburg bedarfsgerecht sicherzustellen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen ist gemäß städtischer Satzung bei geeignetem Untergrund zu versickern. In einem Bodengutachten werden Voruntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens angestellt. In z.T. geringer Tiefe stehen sehr dicht gelagerte Geschiebelehme mit hohem Feinkornanteil (unter 0,06 mm) an. Bei der Nassanalyse war daher keine genaue Bestimmung des K_f – Wertes möglich. Es ist eine Größenordnung von unter 10^{-7} m/s anzunehmen. Die versickerungsfähigen Decksandschichten schwanken in ihrer Mächtigkeit und weisen eine durchschnittliche Tiefe von 1,40 m auf. Wegen der zu erwartenden Ausbildung eines Stauwasserhorizontes sind am Standort die Voraussetzungen zur Niederschlagsversickerung kaum gegeben.

Wie in den angrenzenden Bereichen des Gewerbebestandes Hohenesch sollen jedoch auch dann, wenn keine Versickerung möglich ist, auf den Grundstücken für mindestens 50% des zu erwartenden Oberflächenwassers eine private Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden. Bei einem durchschnittlichen Grundwasserspiegel von mehr als 1,80m unter Gelände (bei der Bodenuntersuchung ist der freie Grundwasserspiegel bis zur Tiefe von 4,00m unter Gelände nicht angetroffen worden) ist dies in aller Regel realisierbar. Die Abflussmengen lassen sich so drosseln.

Für die Rückhalteinrichtungen sind je nach baulicher Ausbildung (Regenwassermulde, Regenwasserrückhaltebecken etc.) ein Erlaubnis- bzw. Genehmigungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Für die zentrale Regenwasserbewirtschaftung ist der Bau eines neuen Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich. Aus diesem Becken erfolgt eine

gedrosselte Abgabe in den Regenwasserkanal/-graben südlich der B75, der das Wasser zum zentralen Regenwasserrückhaltebecken „Hohenesch Süd“ führt.

Der Standort für das neue Rückhaltebecken „Hohenesch Nord-West“ ist die im Bebauungsplan Nr.42A westlich vom vorhandenen Becken festgesetzte Grünfläche.

Die Löschwasserversorgung für die neuen Baugebietsflächen ist durch die Stadtwerke Rotenburg bzw. die Stadt sicherzustellen.

3.6 Grün- und Freiflächen

Die innere Begrünung des Plangebietes ist durch die Festsetzung zur Bepflanzung der Vorgartenzone von drei Meter Breite gesichert. Diese Bepflanzungen müssen unter Anrechnung der Bepflanzungen auf den sich anschließenden nördlichen Grundstücksteilen insgesamt eine Fläche von 15% der privaten Grundstücksfläche einnehmen. Diese Mindestausstattung an Grünstrukturen sichert eine Gliederung und optische Aufwertung des Standortes. Damit wird außerdem ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet. Die unversiegelten Flächen und deren Bepflanzung wirken zudem positiv auf das Kleinklima im hochversiegelten Gewerbegebiet. Gerade blattreiche Pflanzungen erhöhen die Luftfeuchtigkeit im Gebiet und binden Staub.

Die Pflanzstreifen entlang der Vorgartenzonen dürfen nur durch Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Eine ausreichende Entwicklung der dort festgesetzten Bäume ist durch die Anordnung der Baugrenzen gewährleistet. Mit der räumlichen Aufweitung des Kreuzungsbereiches in Verbindung mit der straßenbegleitenden Bepflanzung entsteht – ähnlich wie bereits im östlichen Teil des Gewerbegebietes - eine Platzsituation, die sowohl eine komfortable verkehrliche Nutzung ermöglicht als auch eine hohe städtebauliche Qualität sicherstellt.

Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzungen schreibt die Festsetzung IV.3 eine dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Abgang vor.

4.0 Altlastenverdachtsfläche

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Rotenburg, der im zweiten Weltkrieg Ort militärischer Auseinandersetzungen war. Im Jahre 1994 wurde im Auftrag der Landesregierung am Standort eine Gefährdungsabschätzung zu Rüstungsaltlasten durchgeführt. Auf einer ca. 3,7 ha großen Fläche im Süden des Plangebietes bestand danach ein Verdacht auf Rüstungs- bzw. militärische Altlasten. Die Vermutungen bezogen sich auf den möglichen Standort eines Tanklagers, sowie zweier Verdachtsstandorte für Munitionslager. Die Verdachtserhebung gründete sich ausschließlich auf Aufzeichnungen der Alliierten. Aus Luftbildern, die unmittelbar nach Kriegsende erstellt wurden, ging hervor, dass entlang der heutigen B75

Ablagerungen vorgenommen worden waren. Eine abschließende Einschätzung des Gefährdungspotenzials war nicht abgegeben worden.

Im Frühjahr 2005 ist die im o.g. Gutachten ermittelte Altlastenverdachtsflächen durch geomagnetische Sondierungen weiter untersucht worden. In den Bereichen erhöhter magnetischer Aktivität wurden Bohrungen abgeteuft bzw. Schürfen angelegt und Bodenproben entnommen. In den Handschürfen und Bohrungen wurde lediglich gewachsener Boden angetroffen, der im Oberbodenbereich leichte anthropogene Beeinflussungen aufwies. Hinweise auf Auffüllungen oder Abgrabungen, unterirdische oder oberirdische Bauwerke oder Tankanlagen, Bunker, Munitions- oder andere Lager ergaben die Bodenprobenentnahmen nicht. Die untersuchten Bodenproben wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf, Kontaminationen wurden nicht vorgefunden. Aus den vorliegenden Ergebnissen ist eine Gefährdung von Schutzgütern nicht ableitbar. Weitere Maßnahmen sind aufgrund der vorliegenden Ergebnisse nicht erforderlich. Die zuständige Behörde, der Landkreis Rotenburg (Wümme), hat eine Zweitschrift des Gutachtens erhalten. Der Standort wird im Altlastenkataster des Landkreises nicht geführt.

5.0 Grünordnung

Der Bebauungsplan setzte am Rande der Grundstücke entlang der Straße im nicht überbaubaren Bereich einen 3 Meter breiten Pflanzstreifen fest. Die Bepflanzung der Verkehrsfläche erfolgt partiell mit Straßenbäumen, so dass insgesamt ein 3 Meter breiter Grünstreifen entsteht. Die Bepflanzung der privaten Flächen erfolgt nach Bebauung der Grundstücke durch die jeweiligen Eigentümer. Die Bepflanzung der Straße setzt die Stadt um mit entsprechendem Fachpersonal. Eine fachgerechte Umsetzung ist daher gegeben.

Die ehemaligen Flächen für die Bahnanlagen sind teilweise bereits verkauft und gemäß dem Bebauungsplan entwickelt. Die noch nicht veräußerten Restflächen sind derzeit Brachland ohne Vegetation. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Entwicklung dieser Flächen positiv beeinflusst, da ein bepflanzter Grünstreifen anzulegen ist. Die übrigen Bereiche der ehemals festgesetzten Bahnflächen werden als nicht überbaubare Bereiche festgesetzt, die als Stellplatzflächen genutzt werden können. Der Umweltzustand wird sich daher positiv entwickeln.

6.0 Bauschutzbereich

Für den Verkehrslandeplatz Rotenburg ist nach §17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ein beschränkter Bauschutzbereich festgelegt worden, in dem auch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Für die im Umkreis von 1,5 km um den

Landebahnbezugspunkt vorgesehenen Bauvorhaben ist die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde zwingend erforderlich.

Gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch ist eine Einzelfallprüfung immer erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen infolge der damit verbundenen Sicherheitsrisiken für die Luftfahrt durch Rauchausstoß o.ä. kann ebenfalls nur im Einzelfall beurteilt werden.

7.0 Denkmalschutz

Im gesamten Plangebiet ist mit Bodendenkmalen im Sinne des § 3 Abs.4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu rechnen. Werden bei den Tiefbauarbeiten entsprechende Funde festgestellt, ist die Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren. Es ist mit Auflagen zur Sicherung der Denkmale oder Ausgrabung zu rechnen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8. Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – 3.Änderung B-Plan Nr. 42 B	ca. 5.065 m ²
--	--------------------------

9. Verwendete Unterlagen

- Schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Bonk – Marie – Hoppmann GbR für die Erweiterung des Bebauungsplanes 42 B „Hohenesch“ vom 30.03.2001

Rotenburg (Wümme), den 14.08.2018

Der Bürgermeister

(L. S.)