



Stadt Rotenburg (Wümme)

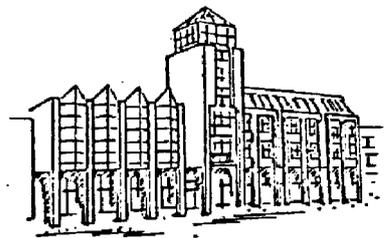
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

Bebauungsplan Nr. 42 D

- Hohenesch Mitte –

im vereinfachten Verfahren nach § 13 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	6
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	6
3. Planinhalt	7
3.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4. Immissionsschutz	8
5. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz	8
6. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	9
6.1 Ver- und Entsorgung	9
6.2 Brandschutz.....	9
6.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen.....	9
6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
6.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse.....	10
7. Statistische Angaben	10

Abkürzungen:

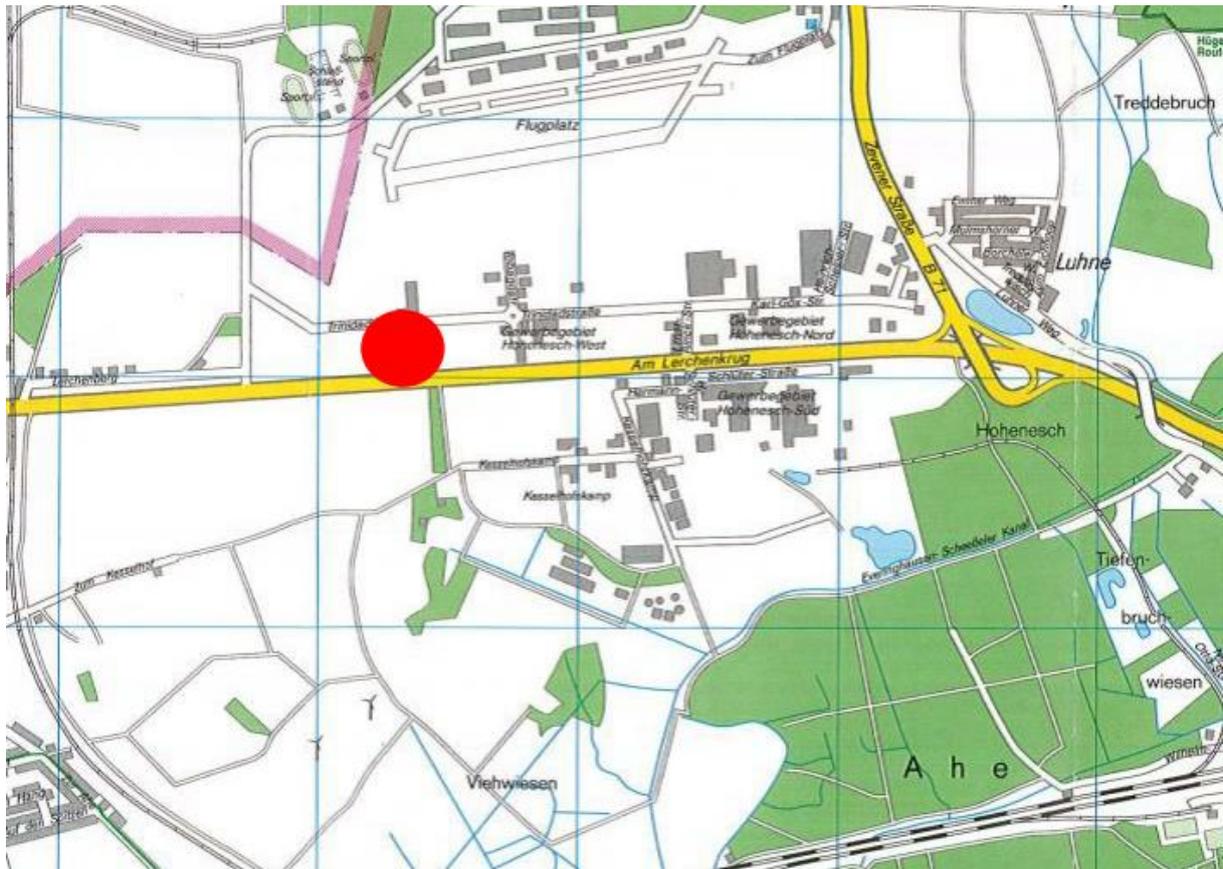
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

1. Grundlagen

1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 D beträgt ca. 4,2 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 8/125, 8/107 sowie 8/96 der Flur 30 der Gemarkung Rotenburg. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in Teilbereichen der rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 42 B und 42 C. Der größere Bereich im Osten des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 B „Hohenesch – West“. Der kleinere westliche Teil des Plangebietes ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 42 C „Westlicher Rand“.

Die beiden genannten Bebauungspläne setzen Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Für das Industriegebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl 0,7 sowie der Baumassenzahl 4,0 festgesetzt. Zusätzlich wurden

Bauhöhen von 20 Meter und in Ausnahmefällen von 25 bzw. 30 Metern textlich festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen ausreichend definiert.

Im Zuge der Vermarktung des Baugrundstücks durch die Stadt Rotenburg (Wümme) hat sich herausgestellt, dass die festgesetzte Baumassenzahl von 4,0 für bestimmte Betriebe, die große Lagerflächen benötigen nicht zielführend umzusetzen ist. Da das Maß der baulichen Nutzung durch die übrigen Festsetzungen ausreichend bestimmt ist, kann für das vorliegende Planvorhaben die Festsetzung der Baumassenzahl entfallen. Der Grad der Versiegelung verändert sich durch die vorliegende Änderung nicht, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt. Ebenso bleibt die Gebäudehöhe durch die bestehenden Festsetzungen begrenzt.

Das vorliegende Plangebiet ordnet sich mit seiner Größe im Verhältnis zum umgebenden Industriegebiet unter. Die Grundstücke der näheren Umgebung sind verkauft und bebaut. Die Planungen, der noch nicht bebauten Grundstücke sind größtenteils bekannt. Weitere Planänderungen sind dahingehend nicht notwendig. Das Plangebiet der Änderung grenzt an 2 Seiten an öffentliche Straßen, nach Süden wird die Fläche zur bestehenden Bundesstraße mit großzügigem Abstand eingegrünt und nach Osten dominiert bereits ein großzügiger Hallenbau. Die städtebaulichen Auswirkungen aufgrund der Planänderung sind städtebaulich vertretbar.

Damit entspricht die 1.Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin dem Ziel der Bebauungspläne Nr. 42 B und 42 C, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen gewerblichen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und 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 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau sowie am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 42 b und 42 C zu ändern. Das Plangebiet ist bereits vermessen, die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind erfüllt, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen. In der Folge der Änderung des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf es nicht.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 42 B und 42 C wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Insofern ist nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 42 b und 42 C 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.

Teilaufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 42 B und 42 C, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 D „Hohenesch Mitte“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 D vollständig aufgehoben.

3. Planinhalt

3.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Rotenburg (Wümme) mit der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 42 B und 42 C in einem Teilbereich die festgesetzte Baumassenzahl zu streichen. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die grundflächenzahl sowie die Gebäudehöhen, bleiben bestehen und sind hierdurch städtebaulich ausreichend bestimmt. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Siedlung zu befürchten. Die städtebauliche Gesamtkonzeption bleibt für das Industriegebiet gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 42 b und 42 C wurde eine Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt. Gemäß § 21 BauNVO gibt die Baumassenzahl an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des unteren Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Aufenthaltsräume, die im Dachraum oder in Kellergeschossen zugelassen werden, sind einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken der Baumasse hinzuzurechnen.

Der Bebauungsplan Nr. 42 D „Hohenesch Mitte“ übernimmt die Festsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 42 B und 42 C für die Grundfläche von 0,7 sowie die textlichen Festsetzungen für die Gebäudehöhen von 20 Meter bzw. deren Ausnahmen hiervon. Die bisher festgesetzte Baumassenzahl entfällt zukünftig. Durch die vorgenommene Änderung können künftige Bauvorhaben innerhalb der

überbaubaren Flächen unter Beachtung der Grundflächenzahl höher ausfallen. Eine weitergehende Versiegelung findet nicht statt.

Die Grundzüge der bisherigen Planung bleiben gewahrt. Das Plangebiet wird durch Erschließungsstraßen, einen Grünzug sowie einer großen Gewerbehalle begrenzt, weswegen die Auswirkungen auf die umgebende Siedlung städtebaulich vertretbar sind.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärmimmissionen – Gewerbelärm und Verkehrslärm

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

4.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten

5. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

§ 13 Abs. 3 BauGB stellt die Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren geändert werden, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB

erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Ansonsten wird auf den Punkt 6 der Begründung und die Umweltberichte der Bebauungspläne Nr. 42 B und 42 C verwiesen.

6. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück zu 50 % durch geeignete Maßnahmen satzungsgemäß zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes geführt. Das Becken dient der Versickerung, erhält jedoch einen Notüberlauf. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6.2 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

6.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Baugrund eine Bebauung zulässt. Die Bodenprobe haben keinerlei Schadstoffe nach der Parameterliste der LAGA ergeben.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, die zuständigen Fachstellen sind umgehend zu informieren.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

6.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Soziale und kulturelle Bedürfnisse sind nicht gegeben, da das Planbereich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben dient.

7. Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – B-Plan Nr. 42 D	ca. 4,27 ha
---	-------------

Rotenburg (Wümme) , den 21.03.2019

_____L.S.
Der Bürgermeister