



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 23.09.2021

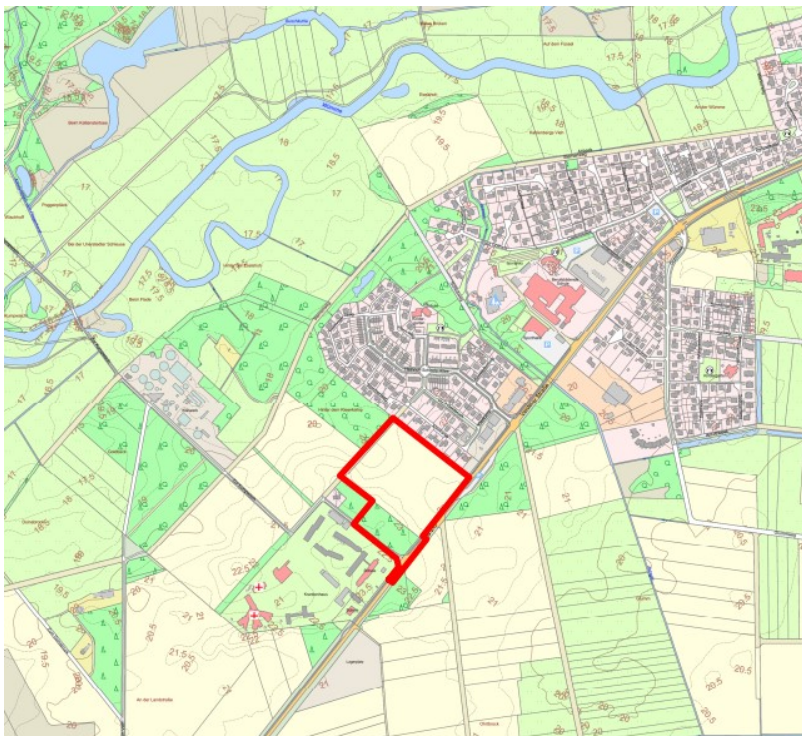
B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 6 1 1 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	05.10.2021			
Verwaltungsausschuss	13.10.2021			

33. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet westlich Kleekamp) und Bebauungsplan Nr. 123 - westlich Kleekamp -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 33. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet westlich Kleekamp) einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 123 – westlich Kleekamp - 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 Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Begründung:

Das Plan(änderungs)gebiet liegt am westlichen Stadtrand von Rotenburg, in der Flur 38 der Gemarkung Rotenburg mit den Flurstücken 287/13 und 474/284, nordwestlich der B 215, der Verdener Straße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6,0 ha.

Die Flächen im Plan(änderungs)gebiet werden landwirtschaftlich genutzt, im Flurstück 287/13 befindet sich Wald. Östlich befinden sich Wohngebiete und ein Mischgebiet an der Verdener Straße. Westlich grenzt ein weiteres Waldstück und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ an (ehem. Lungenklinik), dass zuletzt der Unterbringung von Flüchtlingen diente („Campus“). Umliegend grenzen ansonsten Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,6 ha im Südwesten von Rotenburg ist durch einen Linksabbieger und einen Ausbau der Straße zum Klärwerk zu erschließen. Im Bereich zur Verdener Straße sollen Gewerbebetriebe untergebracht werden. Im hinteren Bereich, der über das Baugebiet Kleekamp erschlossen wird, soll eine Wohnbebauung entstehen.

Anlass für die Planaufstellung ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der aktuell in der Verdener Straße östlich der Berufsbildenden Schulen seinen Standort hat. Dieser Standort wird aus betrieblichen Gründen und wirtschaftlichen Überlegungen aufgegeben. Die Stadt ihrerseits hat ein erhebliches wirtschaftliches Interesse, den Betrieb in Rotenburg zu halten. Insgesamt ist für die Verlagerung des Betriebes eine Fläche von ca. 1,4 ha vorgesehen. Die verbleibenden ca. 1,6 ha entlang der Verdener Straße sind Potentialflächen für weitere nicht störende Gewerbebetrieb. Zum Wohngebiet Kleekamp ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen, um das Wohngebiet vor störenden Immissionen zu schützen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist mit ca. zwei ha ein Wohngebiet mit Reihen und Doppelhäuser vorgesehen. Diese Art des Wohnungsbaus fügt sich in die Siedlungsstruktur des benachbarten Wohngebietes Kleekamp ein. Die vorhandenen Waldflächen im Norden und Westen verlangen Abstandsflächen, so dass in diesen Flächen Parkplätze und große Gärten bzw. Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen sind. Das gesamte Plangebiet wird als Urbanes Gebiet festgesetzt. Diese neue Art der baulichen Nutzung lässt die Mischung von Wohngebäuden und sonstigen Gewerbenutzungen zu. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit innerhalb des Plangebietes wird im Verfahren durch ein Gutachten geprüft.

Eine Ausweisung als Gewerbegebiet ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufgrund hoher Erschließungskosten nicht zielführend. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Somit können gute Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen und Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neuer Wohnraum geschaffen werden.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf (gemeinsame) Begründung
- Gestaltungsplan