



**Beschlussvorlage Nr.: 0908/2016-2021**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen	29.10.2020			
Ausschuss für Planung und Hochbau	05.11.2020			
Verwaltungsausschuss				

**21. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen und Bebauungsplan Nr. 16 von Waffensen - südlich An der Bahn -; 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 21. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil B, Waffensen (südlich An der Bahn) einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 16 von Waffensen – südlich An der Bahn - 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 Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Waffensen der Stadt Rotenburg. Es liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs, grenzt im Westen an die Waffensener Dorfstraße und im Osten an die Bahntrasse Rotenburg-Zeven. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Wendehammer der Straße „An der Bahn“, welche der Erschließung des nördlichen Dorfgebietes dient. Betroffen sind die Flurstücke 136/1, 137 und 139 der Flur 8 der Gemarkung Waffensen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Ortsteil Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) hat zum Ziel, die Flächen an der Waffensener Dorfstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln.

Innerhalb des Plangebietes ist bereits der Malerfachbetrieb Leefers GmbH seit der Betriebsgründung im Jahr 1946 ansässig. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen an die 30 Mitarbeiter und ist in Rotenburg und über die Grenzen hinaus bekannt. Auf dem Betriebsgelände des Malerfachbetriebes befindet sich, zusätzlich zum Hauptgebäude mit Büro und Ausstellflächen, eine Werkstatt sowie ein Materiallager. Diese wurden im Laufe der Betriebszeit errichtet und entsprechend der Bedarfslage erweitert. Ergänzt wird die gewerbliche Nutzung durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Waffensener Dorfstraße.

Der Malerfachbetrieb sieht vor, das Betriebsgelände mit seinen baulichen Anlagen zu optimieren. Die derzeit mögliche Nutzung der Bestandsbebauung ist ausgeschöpft und für das Unternehmen nicht mehr zeitgemäß, Arbeitsabläufe werden durch die räumliche Trennung des Bürogebäudes mit Lagerhalle und Werkstatt erschwert. Mit einem zentralen Neubau eines Gebäudes mit Büro- und Ausstellflächen, Werkstatt und Lagerhallen sowie angrenzenden Parkplatzen möchte der Malerfachbetrieb auf dem Betriebsgelände einen der heutigen Zeit angemessenen Gebäudekomplex errichten. Arbeitsabläufe sollen somit durch die Reduzierung von Distanzen zwischen den einzelnen Gebäuden des Unternehmens erleichtert werden. Um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, sind die planerischen Voraussetzungen für Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes dringend erforderlich.

Die Stadt Rotenburg nimmt diese Planungsabsicht des langjährig ansässigen Malerfachbetriebes zum Anlass, die gesamte, innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene Fläche durch die Festsetzung eines Mischgebietes planungsrechtlich entsprechend der vorhandenen Nutzungen zu sichern, Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und so den zum Teil gewerblich geprägten Siedlungsbereich nachzuverdichten. Aufgrund des südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes sowie der östlich verlaufenden Bahntrasse ist es seitens der Stadt Rotenburg in Abstimmung mit dem Landkreis vorgesehen, im hinteren Bereich der Fläche Wohngebäude auszuschließen, um mögliche Konflikte auszuschließen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich An der Bahn“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung und Erweiterung von gewerblichen und wohnbaulichen Gebäuden geschaffen werden. Unter diesen Gesichtspunkten ist es Ziel der Stadt Rotenburg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen und weitere Existenz des Betriebes zu schaffen, in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Andreas Weber

**Anlagen:**

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

