

STADT ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 66B

36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„JEERSDORFER WEG OST“

-Scopinglerläuterungen gemäß § 3(1) und 4 (1) BauGB-

Vorbemerkung

Die vorliegenden Erläuterungen dienen gemäß § 4 Abs. 1 zur Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann. Die detaillierte Begründung zum Bebauungsplan erfolgt im weiteren Planverfahren.

Die Stadt Rotenburg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das angrenzende Gewerbegebiet zu erweitern, um hier die gewerbliche Nutzung fortzuführen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind ebenfalls zu ändern.

Lage und Nutzung des Plan(änderungs)gebietes, umliegende Nutzung

Das Plan(änderungs)gebiet liegt im Nordosten von Rotenburg, in der Flur 48 der Gemarkung Rotenburg, zwischen der südöstlich verlaufenden Eisenbahnstrecke Hamburg – Bremen bzw. Lauenbrücker Weg und dem nordwestlich vorhandenen Jeersdorfer Weg. (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 82 und Teilflächen des Flurstücks 80 in einer Größe von ca. 0,85 ha. Das Änderungsgebiet der 36. Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,76 ha.

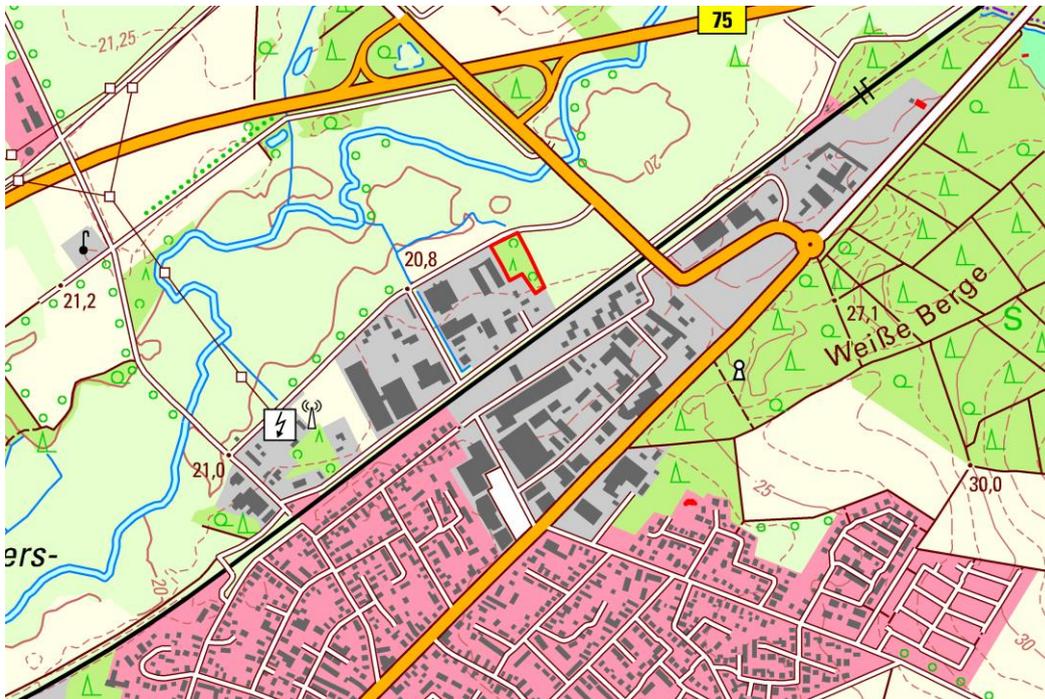


Abb. 1: Lage des Plan(änderungs)gebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Auf den Flächen innerhalb des Plan(änderungs)gebietes befindet sich ein Baum- und Strauchbestand. Umliegend im Westen und südlich der Eisenbahnstrecke befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Östlich angrenzend sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes-Raumordnungsprogramm

Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plan(änderungs)gebiet keine Darstellungen enthalten.

Die beabsichtigte Nutzung im Plan(änderungs)gebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist inzwischen neu aufgestellt und verabschiedet worden.

Rotenburg ist im RROP 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Das Plan(änderungs)gebiet liegt am östlichen Stadtrand von Rotenburg im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist hier keine besondere Nutzung vorgesehen.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) verfolgt das städtebauliche Leitbild einer kontinuierlichen Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, aber einer maßvollen wachstumsorientierten Siedlungsentwicklung.

Die beabsichtigte Nutzung im Plan(änderungs)gebiet trägt zu diesen Zielen bei und ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plan(änderungs)gebiet Flächen für Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (36. Änderung) und stellt zukünftig gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.



Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) - (ohne Maßstab)

Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 66A „Jeersdorfer Weg“, der bereits Gewerbegebiete festsetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66A „Jeersdorfer Weg“, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66B „Jeersdorfer Weg Ost“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66B vollständig aufgehoben.

Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Jeersdorfer Weg – Ost“ befindet sich ein alt ansässiges Rotenburger Unternehmen. Dieser Dachdeckerbetrieb hatte ursprünglich seinen Sitz im Stadtgebiet von Rotenburg an der Straße „Am Kamp“. Da dieser Betrieb hier keine notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten mehr hatte, ist er im Jahre 1991 in das Gewerbegebiet „Jeersdorfer Weg“ an den Lauenbrücker Weg ausgesiedelt.

Inzwischen hat sich das Unternehmen zu einem großen Handwerks- und Gewerbebetrieb entwickelt, welches überregional im ganzen Norddeutschen Raum tätig ist. Darüber hinaus ist auch der Geschäftsbereich erheblich erweitert worden. So hat dieser Betrieb inzwischen ca. 150 Mitarbeiter und führt Dachdecker-, Zimmerer- und Klempnerarbeiten durch. Zusätzlich liegen große Aufträge im Bereich des Industriebaus für Hallen in Holzrahmenbauweise und des Gerüstbaues vor.

Um diese Aufträge abarbeiten zu können, muss unbedingt eine Fertigungshalle für den Holzrahmenbau und Lagerflächen für den Gerüstbau geschaffen werden. Dieses ist auf dem jetzigen Grundstück am Lauenbrücker Weg nicht mehr möglich. Eine Erweiterung auf benachbarte Flächen ist nicht möglich, da sich angrenzend ebenfalls Gewerbebetriebe befinden, die ihre Flächen benötigen. Daher gibt es hier direkt angrenzend keine Erweiterungsmöglichkeiten. Eine Aussiedlung in das Gewerbegebiet Hohenesch ist auf Grund des Betriebsablaufes, der Logistik und der Wirtschaftlichkeit nicht möglich.

Direkt östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 66A hat die Stadt Rotenburg ein Grundstück mit einem aufgelockerten Baumbestand bzw. Büschen und Sträuchern. Diese Fläche, die in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Sitz des Unternehmens liegt, ist über den Jeersdorfer Weg sehr gut erschlossen. Dieses Grundstück möchte die Firma erwerben, um hier die dringend benötigten Erweiterungen bzw. betrieblichen Umstrukturierungen durchführen zu können.

Die Stadt Rotenburg beabsichtigte in ihren planerischen Überlegungen den gesamten östlich des Plan(änderungs)gebietes gelegenen Bereich bis zur Bundesstraße B71 in die Planung für eine gewerbliche Nutzung einzubeziehen, da hier noch weitere Betriebe ansiedeln möchten. Dieses ist zurzeit nicht möglich, da die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Schutzgebiete liegen, obwohl diese Flächen durch die umgebenen Verkehrswege (Bundesbahnstrecke Hamburg-Bremen, Bundesstraße B71, Jeersdorfer Weg und die angrenzenden Gewerbebetriebe im Süden und Westen isoliert bzw. erheblich vorbelastet sind. Weiterhin handelt es sich nur um eine kleine gewerbliche Entwicklung, da die direkt angrenzende Ackerfläche derzeit nicht zu vertretbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. die erforderliche Gewerbeentwicklung hier fortzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen geschaffen werden, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Durch die vorhandene Erschließung werden keine großen städtischen Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten verursacht. Für die Stadt ist die Erhaltung des großen Handwerks- und Gewerbebetriebes und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen äußerst wichtig. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des Verfahrens zu bewerten und entsprechend auszugleichen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Plan(änderungs)gebiet ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig. Dieser Ausschluss berücksichtigt die Stadtrandlage des Plan(änderungs)gebietes.

Somit sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und 2) zulässig.

Weiterhin werden im GE die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die Attraktivität des Gewerbegebietes und seiner Umgebung zu sichern und für Gewerbetreibende und Anwohner interessant zu halten. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen und Nachtlokale können dieser Zielsetzung entgegenwirken. Vielfach können im Umfeld dieser Einrichtungen Niveauabsenkungen der umliegenden Bereiche beobachtet werden. Ziel der Stadt ist es, einem solchen Prozess in Stadtrandlage durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten entgegen zu wirken, weil zudem auch genügend Vergnügungsstätten bzw. mögliche Standorte hierfür an anderen stadtkernnahen Stellen im Stadtgebiet vorhanden bzw. zulässig sind.

Im Plan(änderungs)gebiet sind, wie bereits im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66A „Jeersdorfer Weg“ geregelt, folgende Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, mit Ausnahme nachfolgender Betriebe, nicht zulässig:

- Bau- und Heimwerkermärkte, Baustoffhandelsbetriebe,
- Kfz-Handelsbetriebe, Autozubehör, Reifen- und Zweiradhandel,
- Einzelhandel mit Teppichböden, Farben, Tapeten und Lacken,
- Einzelhandel mit Büroeinrichtungs- und bedarfsartikeln.

Außerdem sind im Plan(änderungs)gebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4) nicht zulässig, da dies mit der angrenzend vorhandenen und geplanten Nutzung nicht in Einklang zu bringen wäre. Ebenso ist die Stadtrandlage für solche Betriebsformen nicht geeignet, auch um die Attraktivität der Rotenburger Innenstadt und anderer vorhandener Einzelhandelsstandorte nicht zu schwächen.

Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, des produzierenden oder des be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Somit wird ein Direktverkauf von Produkten, die in den zukünftigen Betrieben vor Ort hergestellt, in geringem Umfang ermöglicht. Nach den jetzigen Planungen kommt dieses jedoch derzeit nicht zum Tragen.

Im GE ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Damit bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung der für die Betriebe erforderlichen baulichen Anlagen, auch für Erweiterungsmöglichkeiten.

Des Weiteren wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 10,50 m, wie auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66A „Jeersdorfer Weg“ festgesetzt, gemessen vom jeweiligen vorgelagerten Abschnitt der zugehörigen Erschließungsstraße (Jeersdorfer Weg). Dies wird erforderlich, um das Landschaftsbild in der Umgebung zu berücksichtigen bzw. die Gebäudehöhen der Umgebung fortzusetzen. Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

Außerdem ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist erforderlich, um in dem Gewerbegebiet größere Gebäude errichtet werden können, für die eine offene Bauweise nicht ausreichend ist.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht zulässig, da sich bauliche Anlagen unter Berücksichtigung der Umgebung überwiegend innerhalb der Baugrenzen befinden sollen. Zuwegungen, Umfahrten, Rettungswege etc. sind zulässig. Im Plan(änderungs)gebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen derart festgesetzt, dass die geplanten baulichen Anlagen realisiert werden können und an die Baugrenzen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes angeschlossen wird.

Immissionsschutz

Im GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts nicht überschreiten. Diese Festsetzung wird aus dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 66A „Jeersdorfer Weg“ übernommen.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plan(änderungs)gebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Stadtstraße „Jeersdorfer Weg“, die weiter östlich in die Zufahrtsstraße zur B 71/75 mündet.

Ggf. anfallendes Schmutzwasser kann an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen und zur Kläranlage in Rotenburg geleitet werden.

Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers ist im weiteren Verfahren hinsichtlich einer Versickerungsmöglichkeit oder Ableitung zum nächsten Vorfluter zu klären.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über das vorhandene Netz der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Belange von Natur und Landschaft

Eine detaillierte Ausarbeitung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verfahren in Form des Umweltberichtes. Für die frühzeitigen Beteiligungen wird lediglich eine kurze Erläuterung zu den vorliegenden Kenntnissen dargelegt.

Innerhalb des Plan(änderungs)gebietes befindet sich ein Laubwald. An den Randbereichen zu den gewerblichen Nutzungen dominieren vorwiegend Sträucher. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fläche für Ver- und Entsorgung ist mit einem Zaun umgeben. Östlich entlang des Waldes verläuft eine Mulde oder kleiner Entwässerungsgraben. Das Plan(änderungs)gebiet liegt wie der westlich bereits gewerblich genutzte Teil des Gewerbegebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Nördlich der Jeersdorfer Straße beginnt das Naturschutzgebiet. Die FFH-Gebietsabgrenzung verläuft etwas weiter südlich zum Teil im und am Rande des Plan(änderungs)gebietes. Der Standort ist einerseits durch anliegendes Gewerbe, landwirtschaftliche Ackerflächen und Verkehrsflächen wie Bahn und Straßen bereits stark beeinträchtigt. Andererseits ist das Plan(änderungs)gebiet durch die Waldeigenschaft sowie die naheliegenden Schutzgebiete von hoher Bedeutung. Die frühzeitige Beteiligung dient zur Abfrage der Grenzen der Schutzgebiete und zur Festlegung des Untersuchungsaufwandes mit der Zielstellung einer Waldumwandlung und einer zukünftigen gewerblichen Nutzung.