



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	29.04.2021			
Verwaltungsausschuss	05.05.2021			

**37. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (westlich der Bremer Straße) und Bebauungsplan Nr. 43A - westlich der Bremer Straße -;
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 37. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil A, Kernstadt (westlich der Bremer Straße) einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 43A – westlich der Bremer Straße - 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:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 43 A befindet sich seit Jahren der Standort eines Bau- und Gartenmarktes. Seit 2001 ist für diese großflächige Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Seit einiger Zeit gibt es Überlegungen des Grundstückseigentümers den vorhandenen Baumarkt zu erneuern und somit den Standort für die Zukunft zu sichern. Um den Ansprüchen der Betreiber und Kunden gerecht zu werden bedarf es verschiedenster Erweiterungsmöglichkeiten des jetzigen Baumarktes. Dahingehend wurden im Vorwege Gespräche geführt, die mittlerweile so weit fortgeschritten sind, dass eine Erweiterung des Baumarktes nach Westen und Süden im Hinblick auf den Zugriff der Grundstücke erfolgen kann. Um die Entwicklungsmöglichkeiten und die Sicherung des Standortes für die Zukunft abzusichern, möchte die Stadt Rotenburg mit der Bauleitplanung auch das Planungsrecht schaffen. Aufgrund des regionalen und über die Stadt Rotenburg hinausgehenden Kundenkreises des Bau- und Gartenmarktes ist eine Erweiterung Baumarktes zu begrüßen.

Des Weiteren soll das ansässige Fitnessstudio am jetzigen Standort aufgegeben werden und in einer geplanten Multifunktionshalle neben weiteren gewerblichen Nutzungen im westlichen Plan(änderungs)gebiet in der gewerblichen Baufläche / Gewerbegebiet angesiedelt werden. Das Gewerbegebiet lässt als eingeschränktes Gewerbegebiet dementsprechend ausschließlich nicht störendes Gewerbe zu. Somit kann nun das „gewerbliche Band“ entlang der Bremer Straße bis zum Sondergebiet des Weichelsees fortgesetzt und geschlossen werden. Diese städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches für die Stadt Rotenburg von großem Interesse, um das Gebiet im Bereich des Weichelsees planerisch abzuschließen.

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 einer Sport- und Freizeitnutzung sowie für die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes 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. Zudem wird die Sport- und Freizeitnutzung in diesem Bereich gefördert. Durch die vorhandene Erschließung werden keine großen städtischen Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten verursacht. Durch die Inanspruchnahme größtenteils bereits siedlungstypisch überprägter Bereiche und den Abstand zum anliegenden Wald ist der Eingriff in die Natur in Abwägung aller Belange vertretbar. Die erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren zu bewerten und entsprechend zu kompensieren.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan

Scopingergläuterungen mit 2 Anlagen