

STADT ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 43A

37. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„WESTLICH DER BREMER STRASSE“

-Scopingergläuterungen 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 Sondergebiet zu erweitern und entlang der Bremer Straße 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 Westen der Kernstadt von Rotenburg, in der Flur 29 der Gemarkung Rotenburg, südlich der Bremer Straße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes umfasst verschiedene Flurstücke in einer Größe von ca. 5,2 ha.

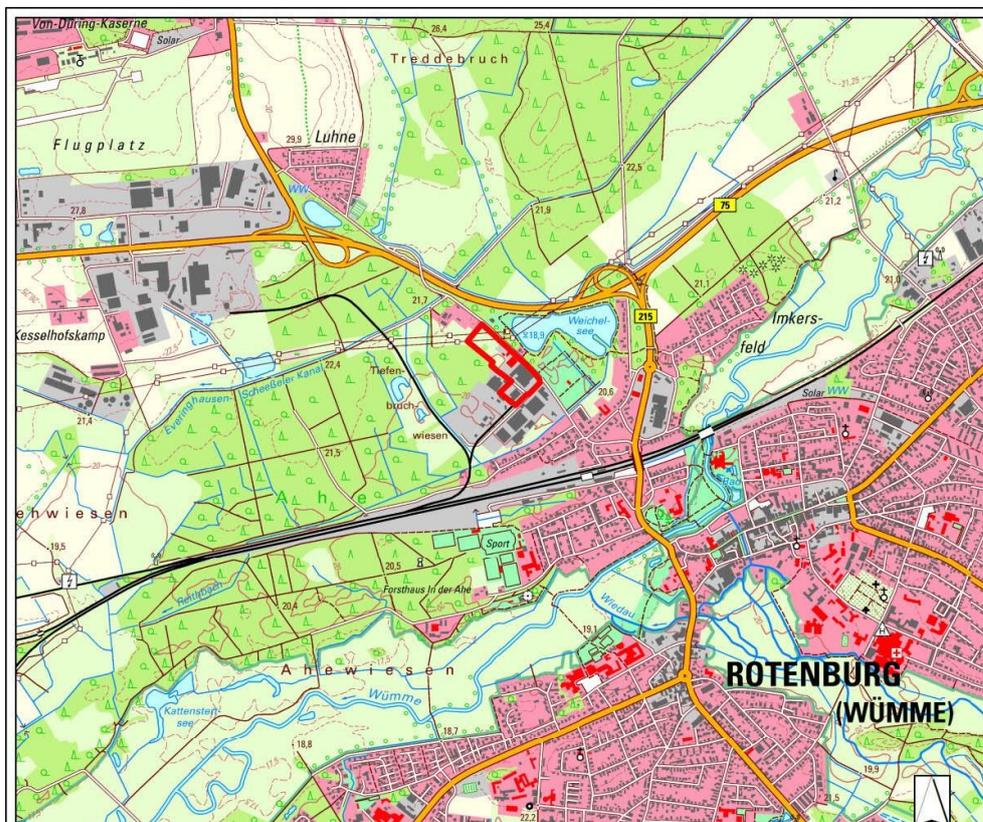


Abb. 1: Lage des Plan(änderungs)gebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

Innerhalb des Plan(änderungs)gebietes befinden sich neben dem großflächigen Bau- und Gartenmarkt einige Gebäudestrukturen (Gewerbehalle, Fitnessstudio, Anglerheim). Im westlichen Teil des Plan(änderungs)gebietes sind Brachflächen mit einem aufgelockerten Baum- und Strauchbestand vorhanden. In Ost-West-Richtung verlaufen zwei Hochspannungsfreileitungen.

Südöstlich und östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südwestlich grenzen Waldbestände an. Nördlich befindet sich das öffentliche Gelände des Weichelsees mit Freizeiteinrichtungen.

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 siedlungsnah 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 westlichen Stadtrand von Rotenburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist hier, bis auf die Darstellung der zwei Hochspannungsleitungen, 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 Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke, Parkplatz, Fläche für die Landwirtschaft und in einem kleinen Teil Flächen für Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (37. Änderung) und stellt zukünftig Sondergebiet „Baumarkt“, gewerbliche Baufläche und Flächen für Entsorgungsanlagen „Abwasser“ dar.



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

Durch das Plan(änderungs)gebiet wird teilweise der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen“ berührt, der bereits Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt. Ebenso ist im Bereich des Anglerheimes an der Bremer Straße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Weichelsee“ betroffen. Die zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 43, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43A „Westlich der Bremer Straße“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43A vollständig aufgehoben.

Städtebauliche Zielsetzung

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. 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.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im westlichen Teil des Plan(änderungs)gebietes ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in seinen Nutzungen eingeschränkt, um die Lage des Plan(änderungs)gebietes in der Nähe der vorhandenen und geplanten Freizeiteinrichtungen am Weichelsee zu berücksichtigen. Somit sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1, 2 und 4) zulässig.

Im GE/E sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) nicht zulässig. Dieser Ausschluss berücksichtigt die Stadtrandlage des Plan(änderungs)gebietes.

Weiterhin werden im GE/E 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 entgegenzuwirken, weil zudem auch genügend Vergnügungsstätten bzw. mögliche Standorte hierfür an anderen stadtkernnahen Stellen im Stadtgebiet vorhanden bzw. zulässig sind.

Außerdem sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. textliche Festsetzung Nr. 1.7) nicht zulässig, da dies mit der

angrenzend vorhandenen und geplanten Nutzung nicht in Einklang zu bringen wäre. Ebenso ist die Standortlage 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/E ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 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 12,00 m, bedingt durch die Lage unterhalb der Hochspannungsleitung, festgesetzt, gemessen vom jeweiligen vorgelagerten Abschnitt der zugehörigen Erschließungsstraße (Bremer Straße). Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

Inzwischen sind die Höhenlage des Geländes und der Leitungstrassen eingemessen worden. Es wurden lichte Höhen von ca. 17 bzw. 19 m unterhalb des Durchhangs der Hochspannungsleitungen ermittelt. Entsprechend der bisher vorliegenden Schutzbestimmungen des Leitungsträgers Avacon Netz GmbH wird die maximale Oberkante baulicher Anlagen mit 12,00 m Höhe festgesetzt und bietet ausreichend Spielraum für die geplante Errichtung der Multifunktionshalle. Weiterhin werden damit die festgesetzten Gebäudehöhen des westlich angrenzenden Bereichs (Bebauungsplan Nr. 3 „Weichelsee“, 7. Änderung) berücksichtigt. Die Avacon Netz GmbH wird im weiteren Planverfahren beteiligt.

Außerdem ist im gesamten Plan(änderungs)gebiet 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 im Gewerbe- und Sondergebiet größere Gebäude errichtet werden können, für die eine offene Bauweise nicht ausreichend ist.

Im östlichen und südlichen Teil des Plan(änderungs)gebietes sind sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Sondergebiete "Bau- und Gartenmarkt" dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form eines Baumarktes mit branchenüblichen Sortimenten einschließlich Gartenbedarf und Pflanzen.

Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Baumarkt,
- Gartencenter,
- Baustoffhandel,
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Sozialräume,
- Lagerhallen,
- Lagerflächen,
- Garagen und Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO,

- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

Im SO sind nicht branchenübliche Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Sondergebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung der für die Betriebe erforderlichen baulichen Anlagen, auch für die vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten.

Des Weiteren wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 15,00 m festgesetzt, gemessen vom jeweiligen vorgelagerten Abschnitt der zugehörigen Erschließungsstraße (Bremer Straße und Otto-von Guericke-Straße). Dies wird erforderlich, um den Bestand zu berücksichtigen und ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

Im SO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzt, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, um die vorgesehenen Erweiterungen einschl. der Stellplätze und Nebenanlagen unterbringen zu können.

Im SO sind bauliche Anlagen für sportliche/kulturelle Zwecke mit einer Grundfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig. Damit soll das vorhandene Anglerheim im westlichen Teil des Sondergebietes planungsrechtlich gesichert werden.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (B) an der Südseite des Plangebietes sind Lagerflächen und Stellplätze zulässig. Durch die festgesetzte Fläche für Entsorgungsanlagen sind ausreichende Abstände zum südlich befindlichen Waldbestand vorhanden. Zuwegungen, Umfahrten und Rettungswege etc. sowie Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung sind ebenfalls zulässig.

Im Plan(änderungs)gebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen derart festgesetzt, dass die geplanten baulichen Anlagen realisiert werden können und an die Baugrenzen des südwestlich angrenzenden Industriegebietes an der Rudolf-Diesel-Straße angeschlossen werden kann.

Flächen für Entsorgungsanlagen (Regenwasserrückhaltung)

Die 15 m breite Fläche für Entsorgungsanlagen ist für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Gestaltung des Streifens erfolgt nach weiteren Erkenntnissen über die Entsorgung des Regenwassers. Evtl. sind hier auch, je nach Flächenbedarf für die Oberflächenwasserbeseitigung, landschaftspflegerische Maßnahmen zur Entwicklung des angrenzenden Waldrandes möglich.

Immissionsschutz

Aufgrund der Stadtrandlage des Plan(änderungs)gebietes und der umgebenden gewerblichen Nutzungen sind aus schalltechnischer Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten. Der Liefer- und Kundenverkehr wird geringfügig zunehmen und kann wie bisher über die vorhandenen ausgebauten Stadtstraßen abgewickelt werden.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plan(änderungs)gebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Bremer Straße und die Otto-von Guericke-Straße.

Die Rudolf-Diesel-Straße dient weiterhin der Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche und wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Westlich des Anglerheimes ist an der Bremer Straße eine Parkplatzfläche vorhanden, die auch zukünftig bei größerem Besucherandrang und/oder Veranstaltungen am Weichensee genutzt werden soll. Entsprechend wird dieser Teilbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

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 Rückhaltung und 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, Landschaft und Klima

Das Plan(änderungs)gebiet befindet sich westlich der Bremer Straße und beinhaltet zum Teil bereits gewerbliche Nutzungen (siehe Anlage 1). Die gewerbliche Nutzung besteht aus einem großflächigen Bau- und Gartenmarkt und einige Gebäudestrukturen (Gewerbehalle, Fitnessstudio, Anglerheim). Der nordwestliche Bereich des Plan(änderungs)gebietes besteht aus einer großflächigen Brachfläche, die seit geraumer Zeit nicht mehr intensiv bewirtschaftet wird. Auf der Fläche hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt. Südlich daran angrenzend, befindet sich rückwärtig der Bebauung ein Magerrasen im Übergang zu einem Sandtrockenrasen. Hier wurde auf Nachfrage des Eigentümers vor Jahrzehnten eine Sandfläche für eine Bebauung vorbereitet, die jedoch nicht zu Ausführung kam. Hier besteht bereits ein gewerbliches Baurecht. Nach Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 2000 sowie 2008 beinhaltet die Fläche zunächst ein Grünland. Magerrasen stellen je nach Ausprägung ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG, dar. Diese Regelung findet nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 NAGBNatSchG jedoch keine Anwendung, wenn das Biotop nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstanden ist und dort die nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wurde. Aufgrund der Entstehung des Biotopes nach Inkrafttreten des B-Planes Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen“ handelt es sich um kein gesetzlich geschütztes Biotop, gem. § 30 BNatSchG. Im nördlichen Bereich überqueren zwei Hochspannungsfreileitungen die Brachfläche. Teilweise wachsen unter den Hochspannungsfreileitungen Gehölzbestände auf. Westlich außerhalb des Plan(änderungs)gebietes ist ein Birkenwald entwässerter Moore vorhanden. Östlich gegenüber der Bremer Straße befindet sich der Weichensee mit Freizeiteinrichtungen.

Mit der zukünftigen Erweiterung der gewerblichen Nutzung ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das

Schutzgut Boden/Wasser. Schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird mit dem Vorhaben nicht überplant. Mit der Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung sind zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Mit der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft entstehen zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch den Abstand der Baugrenzen zum Wald sowie die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen von 12 m bzw. 15 m gemindert werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Anlagen:

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Anlage 2: Schutzbestimmungen Elt.-Leitung