

STADT ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 123

39. ÄNDERUNG DES IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLANES TEIL A

„WESTLICH KLEEKAMP“

-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 die Bebauung am westlichen Stadtrand fortzusetzen und einem im Stadtgebiet befindlichen Gewerbebetrieb (Landmaschinen) einen Alternativstandort anzubieten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind ebenfalls zu ändern.

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

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.

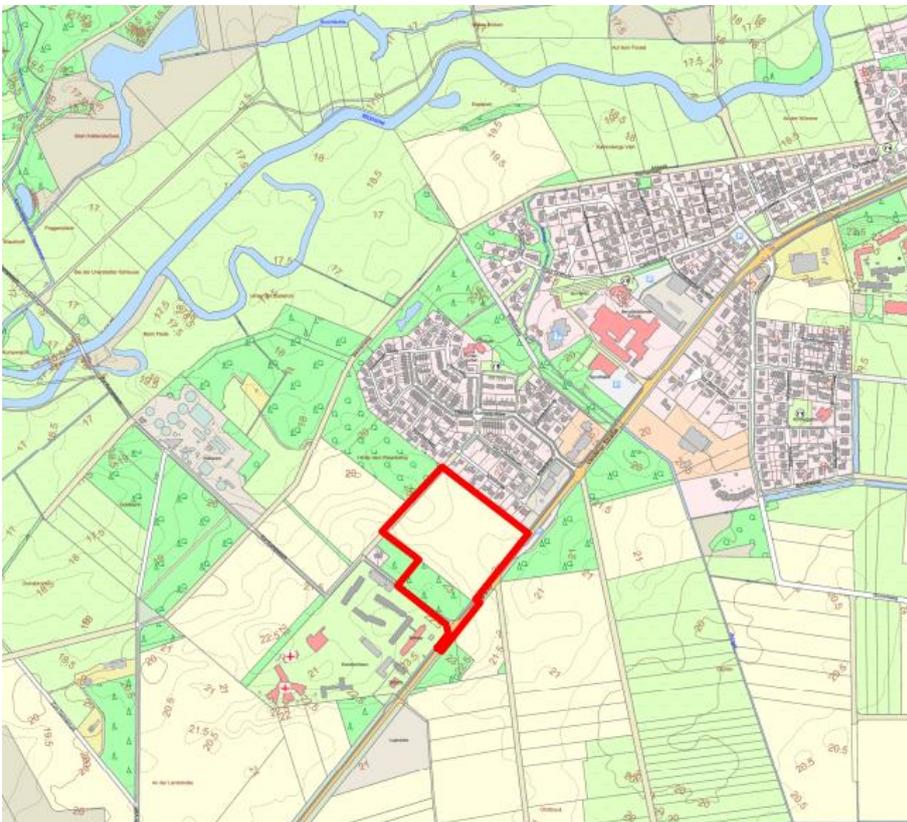


Abb. 1: Lage des Plan(änderungs)gebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

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), das zuletzt der Unterbringung von Flüchtlingen diente („Campus“). Umliegend grenzen ansonsten Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Raumordnung

Neben den bekannten Zuweisungen (Rotenburg ist als Mittelzentrum eingestuft) sind sowohl im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) für das Plan(änderungs)gebiet keine Darstellungen enthalten.

Auch im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2015 wird dem Gebiet keine Bedeutung beigegeben.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plan(änderungs)gebiet Flächen für die Landwirtschaft und Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (39. Änderung).

Das Plan(änderungs)gebiet befindet sich z.Zt. planungsrechtlich im Außenbereich, wie auch der westlich angrenzende Bereich der ehem. Lungenklinik.

Städtebauliche Zielsetzung

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. Regenrückhaltmaßnahmen 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.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Plan(änderungs)gebiet werden urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt bzw. gemischte Bauflächen dargestellt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören:

1. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO, sind innerhalb des Urbanen Gebietes MU unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend der Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine Verdichtung innerhalb des Plan(änderungs)gebietes zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher entlang der Verdener Straße innerhalb des Urbanen Gebietes mit 0,8 festgesetzt. In nördliche Richtung sowie zur östlich angrenzenden Wohnbebauung wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt, um die prägende angrenzende aufgelockerte Bebauung zu berücksichtigen und ausreichend Gestaltungsspielräume für die geplante Bebauung zu ermöglichen.

Im Plan(änderungs)gebiet ist insgesamt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, sodass entsprechend der geplanten Ansiedlung des o.g. Betriebes die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig ist. Darüber hinaus kann durch diese Bauweise eine abschirmende Wirkung zur Wohnbebauung erzielt werden. Ebenso können Reihenhäuser in Gesamtlängen von über 50 m errichtet werden.

Im MU werden unterschiedliche Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich wird eine geringere Höhe festgesetzt, um die östlich angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Im Plan(änderungs)gebiet dürfen bauliche Anlagen somit eine festgesetzte maximale Höhe von 10 bzw. 13 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Der obere Bezugspunkt ist die Dachoberkante. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen

Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

Belange von Natur und Landschaft

Innerhalb des Gebietes wird der Großteil des Gebietes ackerbaulich bewirtschaftet. Ein Teilbereich ist bewaldet. Für die Inanspruchnahme der Waldflächen stehen Ausgleichsflächen zur Verfügung, deren Eignung im weiteren Verlauf des Planverfahrens geprüft wird. Die Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren aufbereitet.

Immissionsschutz

Das Plan(änderungs)gebiet ist an seiner Südostseite den Verkehrslärmemissionen der B 215 ausgesetzt; mit einer erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h.

In einem vergleichbaren Fall, dem Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Kalandshof und Glummweg“ an der Verdener Straße wurde im dazugehörigen Schallgutachten in 45m Tiefe des Gebietes der Lärmpegelbereich III der DIN 18005 ermittelt, die zumindest passive Schallschutzmaßnahmen auslösen.

Für die Schallemissionen, die durch die geplante Gewerbeansiedlung entstehen können, werden im Laufe des Planverfahrens noch schalltechnische Untersuchungen erfolgen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist bereits eine Fläche für einen Lärmschutzwall eingeplant.

Weiterhin wirken Geruchsemissionen der westlich befindlichen Kläranlage in das Plan(änderungs)gebiet hinein. Diese wurden bereits im Vorfeld untersucht. Der Grenzwert für Wohngebiete und somit auch für ein Urbanes Gebiet wird deutlich unterschritten.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plan(änderungs)gebietes erfolgt über die Bundesstraße B 215 „Verdener Straße“ und einer von dort abzweigenden Planstraße. Innerhalb der Bundesstraße wird eine Abbiegespur erforderlich. Entlang der B 215 wird ab der Einmündung ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Anfallendes Schmutzwasser wird zur Kläranlage in Rotenburg geleitet. Das Oberflächenwasser ist innerhalb des Plan(änderungs)gebietes auf den Grundstücken zu versickern oder ggf. zurückzuhalten (ist im weiteren Planverfahren zu untersuchen). Flächen für Rückhaltung des Niederschlagswassers sind in den Abstandszonen zu den angrenzenden Waldflächen bereits vorgesehen.

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).