



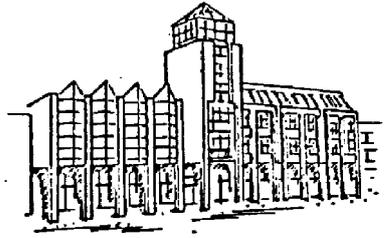
Stadt Rotenburg (Wümme)
- Abt. Stadtplanung -

Satzung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 von Rotenburg (Wümme)

- Hohenesch-Süd /
Kesselhofskamp –

1. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch)



Gliederung

1. Satzung des Bebauungsplanes Nr. 89 – Hohenesch-Süd / Kesselhofskamp -, 1. Änderung
2. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89

1. **Satzung des Bebauungsplanes Nr. 89, - Hohenesch-Süd/ Kesselhofskamp -, 1. Änderung**

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89, bestehend aus der untenstehenden textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)

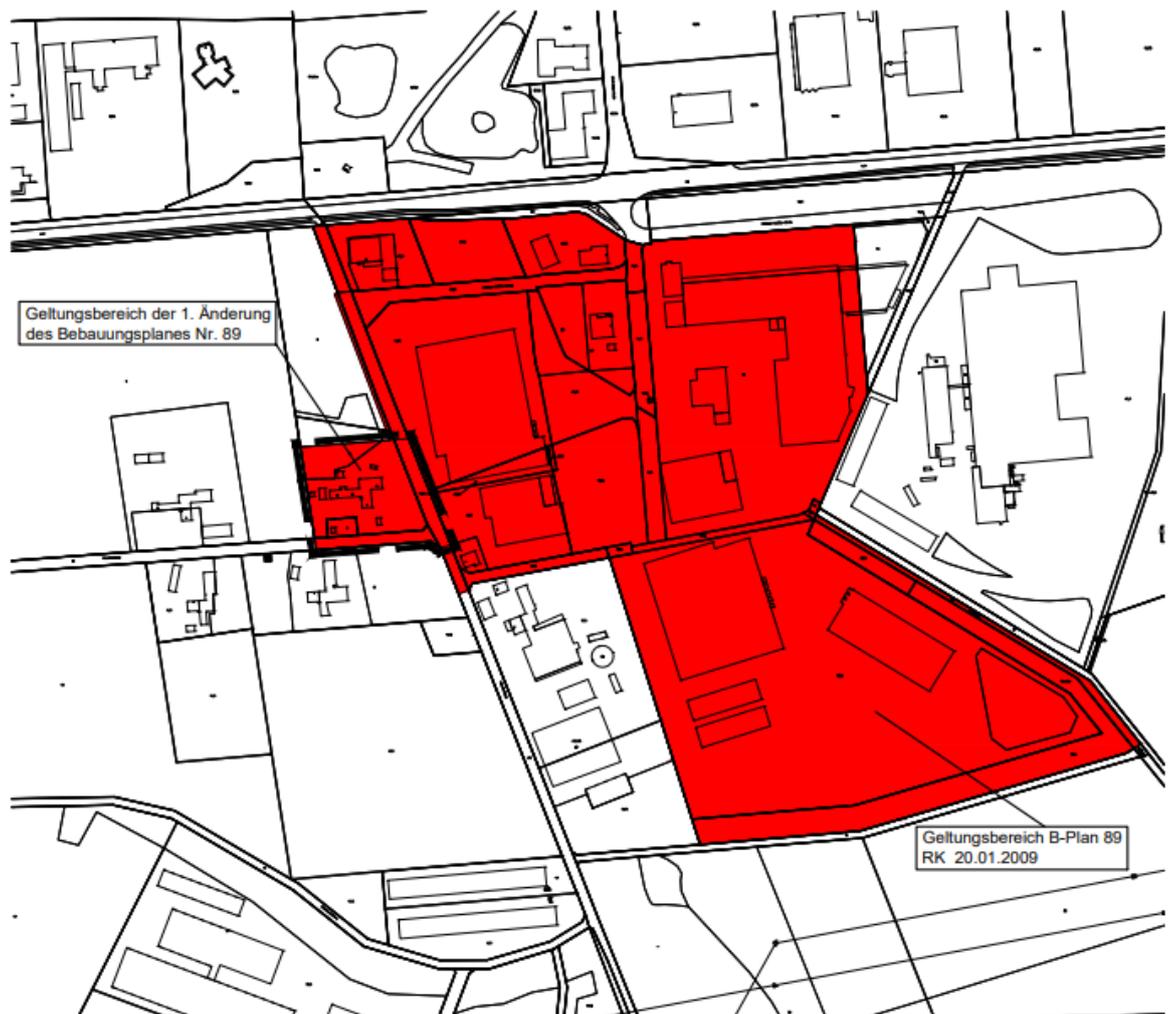
TEXTLICHE FESTSETZUNG

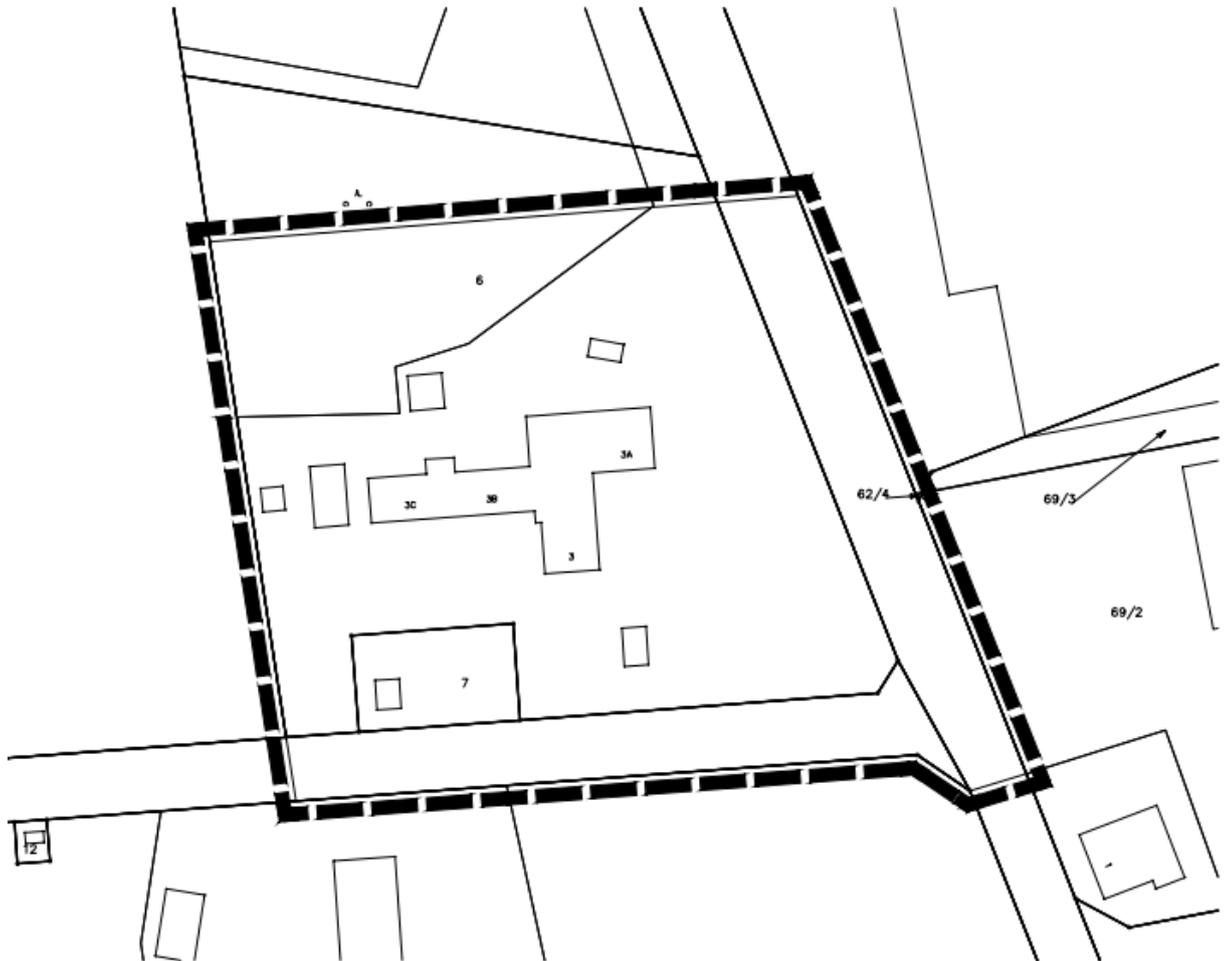
Der Bebauungsplan Nr. 89 in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2009 wird in den textlichen Festsetzungen unter II. Zulässigkeit von Nutzungen im Industrie- und Gewerbegebiet wie folgt ergänzt:

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind in dem Baugebiet Ausnahmen zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

In dem Gebiet GEE 1 sind nach § 8 Abs. 3 (2) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Karte mit Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 89 mit Darstellung des Gebietes der 1. Änderung



Geltungsbereich:**Verfahrensvermerke:****Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89, 1. Änderung, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, 1.Änderung, wurde ausgearbeitet vom Stadtplanungsamt.

Rotenburg (Wümme), den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf mit Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 89, 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

LS.

(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 89, 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 89, 1. Änderung, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 89, 1. Änderung, sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 89, 1. Änderung, nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)

2. Anlass und Zweck der Planänderung

Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 89 – Hohenesch-Süd/ Kesselhofskamp – wurde am 20.01.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO sowie nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke wird nicht ausgeschlossen. Um eine diesbezügliche Anlage zuzulassen, muss eine Ausnahme aber explizit genannt und aufgezählt werden. Diesem Regelungsbedürfnis kommt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 nach.

Im Bereich des GEE 1 im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 ist aktuell eine bauliche Anlage vorhanden, die für die Unterbringung von Obdachlosen und Vereinen genutzt werden soll. Diese Nutzung soll planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Die jeweiligen Nutzungen lassen sich im Einzelfall nicht nach den allgemeinen Zweckbestimmungen differenzieren. Deshalb sollen sämtliche in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Zwecke zulässig sein.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 werden nicht verändert. Die genannten ausnahmsweise Nutzungen, die allgemein zugelassen werden, ordnen sich dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unter.

Die zusätzlich möglichen Nutzungen sind immissionsschutzrechtlich unproblematisch. Sie lösen selbst keine zusätzlichen Immissionen aus, die auf die benachbarten Gebiete negativ einwirken. Die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte werden eingehalten. Weiterhin sind die flächenbezogenen Schalleistungspegel im östlich angrenzenden GEE 3 so festgesetzt, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte, insbesondere nachts, die einem Mischgebiet nach § 6 der BauNVO entsprechen. Aufgrund des vorhandenen Abstandes ist sogar davon auszugehen, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben auch tagsüber für ein vergleichbares Mischgebiet, in dem die geplanten Nutzungen allgemein zulässig sind, eingehalten werden.

Auswirkungen auf umwelt- und naturschutzrelevante Belange sind nicht zu erwarten, da ein geringeres Bauvolumen auch zu einer geringeren Ausnutzung auf den Baugrundstücken führt. Das Landschaftsbild wird weniger beeinträchtigt, das Verkehrsaufkommen verringert sich voraussichtlich etwas.

Da die bisherigen Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Die Änderung bezieht sich auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Vorgaben zur Lärmbeschränkung. Die Lärmbeschränkungen im Bebauungsplan sind mit 65 dB tagsüber und 45 dB nachts festgelegt. Die BauNVO definiert in § 8 die zulässigen Nutzungen innerhalb von Gewerbegebieten. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise ausdrücklich Anlagen für soziale Zwecke aufgeführt. Eine Obdachlosenunterkunft wird in der baufachlichen Stellungnahme folgerichtig als eine Anlage sozialer Zwecke subsumiert.

Von dieser Ausnahme macht die vorliegende Bebauungsplanänderung Gebrauch. Diese Ausnahme wird durch die festgesetzten Einschränkungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben gerade zu ermöglicht. Die Festsetzung von 45 dB (A) nachts entspricht den Werten, die in einem Dorf- oder Mischgebiet erlaubt sind. Damit eignet sich der Standort ausdrücklich für eine wohnähnliche Anlage wie

eine Obdachlosenunterkunft. Hierbei ist zu bedenken, dass der Aufenthalt in einer solchen Unterkunft nicht auf Dauer angelegt sein soll und tatsächlich sich in der Regel nur auf die Nachtzeiten bezieht. Damit eignet sich die vorliegende Planänderung, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Obdachlosenunterkunft zu ermöglichen.

Die Unterkunft befindet sich weiterhin am westlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes. Weiter westlich und südlich schließen sich Wohngebäude an, die einem Dorfgebiet entsprechen. Im Norden schließen sich Grünflächen an. Hier kann in der weiteren Entwicklung Rücksicht auf die Obdachlosenunterkunft genommen werden. Lediglich in östlicher Richtung befinden sich Speditionen und nicht produzierende Gewerbebetriebe. Diese nicht störenden Betriebe sind baulich so ausgelegt, dass die vorhandenen Gebäude den Lärm effektiv abschirmen. Eine Änderung der Anordnung der Hallen ist sehr unwahrscheinlich, da der Speditionsbetrieb von Norden erschlossen und angefahren wird. Dort befindet sich seine Hauptzufahrt und die Verwaltung. Den Betrieb beeinträchtigen die geplante Wohnnutzung in keinem Fall. Ein ausreichender Abstand ist langfristig auch durch die vorhandene Erschließungsstraße und Grünbestände gegeben, die die Unterkunft zusätzlich abschirmen. Weitere Immissionsschutzrechtliche Anordnungen sind daher nicht notwendig, um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten.

Die Wohnungen sind nur als vorübergehende Unterbringung vorgesehen und beeinträchtigen somit nicht den Gebietscharakter. Ein Kippen des Gebietscharakters ist nicht zu befürchten, da auf allen anderen Grundstücken des Bebauungsplanes eine gewerbliche Nutzung stattfindet und sich das Grundstück der geplanten Änderungen am westlichen Rand befindet im Übergang zu Gebieten die einem Dorfgebiet entsprechen.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 89 – Hohenesch-Süd / Kesselhofskamp –, die vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 – Hohenesch-Süd / Kesselhofskamp – nicht überdeckt werden, haben weiterhin unbestritten Bestand.

Rotenburg (Wümme), den 2023

Der Bürgermeister L.S.