



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 09.03.2016

**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 0 2 5 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	21.03.2016			
Verwaltungsausschuss	30.03.2016			
Rat	19.05.2016			

***Bebauungsplan Nr. 100 - Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1025/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 100 – Östlich der Knickchaussee zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

**Begründung:**

Die Entwürfe der o.g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 02.02.2016  
LGLN, Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Rotenburg v. 11.02.2016  
Landwirtschaftskammer Niedersachsen v. 20.01.2016  
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH v. 04.02.2016  
Avacon AG v. 03.02.2016  
Deutsche Telekom Technik GmbH v. 03.02.2016  
Niedersächsische Landesforsten v. 29.02.2016

Keine Anregungen und Bedenken!

**2. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 25.02.2016**

**Landschaftspflegerische Stellungnahme**

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen gegen die Planung erhebliche Bedenken. An der Grenze zur freien Landschaft würden besonders hohe (max. 14m lt. Entwurf erlaubt) Baukörper realisiert werden können. Mit dem bisher rechtskräftigen B-Plan fand eine landschaftsgerechte Höhen-Abstufung wie üblich statt, indem Baukörpern (2 Geschosse erlaubt) ein Sondergebiet Gartenbau mit max. 1-geschossiger Bebauung, La-

gerflächen und sonstige Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebes vorgelagert waren. Dies soll nunmehr in schlimmstmöglicher Weise aufgegeben werden, indem die höchsten baulichen Anlagen ganz nach außen geplant werden. Außerdem ist die Festsetzung GEE nicht auf die Nutzung des Gartenbaubetriebs beschränkt (kein vorhabenbezogener B-Plan), so dass jede beliebige (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung hier ohne gesamtträumliches Konzept und direkt am Rande der freien Landschaft hier in Zukunft betrieben werden könnte.

Dies ist hier umso bedenklicher, weil der nach Süden anschließende Landschaftsteil ungliedert und weithin einsehbar ist und in nur ca. 570m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Grafer Holz, Hamerloh und Lintel" beginnt, das für die Naherholung dieses Teils der Stadt von hervorragender Bedeutung ist. Insofern ist auch der Weg zu und von diesem Schutzgebiet (Verlängerung Knickchaussee) von sehr vielen Spaziergängern begangen, deren Landschaftserleben daher von der bedrückenden bzw. dominierenden Wirkung der geplanten Neubebauung erheblich beeinträchtigt würde; die Blickbeziehung zum Stadtrand würde erheblich nachteilig verändert. Die vorhandenen Straßenbäume entlang der des Weges "Am Linteler Feld" können diese Wirkung höchstens etwas abmildern, aber nicht aufheben. Im Landschaftsrahmenplan 2003 ist der Bereich zwischen Landschaftsschutzgebiet und B-Plan etwa zur Hälfte als "Gebiet, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet aufweist" dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan 2016 bewertet das Landschaftsbild bei 3 Wertstufen immer noch mit mittlerer Bedeutung.

Da der Rest des im B-Plan Nr. 100 liegenden Betriebsgeländes ebenfalls schon mit mehreren, z.T. großen Baukörpern bebaut ist, fragt sich auch, wo die nötigen Außenverkaufsflächen, sonstigen Flächen für den Erwerbsgartenbau, Lager- und Ausstellungsflächen etc. bei Inanspruchnahme eines Großteils mit der jetzt geplanten Bebauung angesiedelt werden sollen; hier liegt die Befürchtung nahe, dass diese Nutzungen dann in den unbeplanten Außenbereich verschoben werden müssen.

### Eigene Stellungnahme

Die Baugrenzen haben sich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht verändert. Bereits jetzt wären bauliche Anlagen bis zur südlichen Baugrenze des Planänderungsgebietes zulässig. Die Beschränkung beruht derzeit lediglich auf einer eingeschossigkeit. Eine maximale Höhe ist derzeit nicht festgesetzt. Das heißt planungsrechtlich somit nicht, dass derzeit nur ein Gebäude von maximal ca. 7 – 8 m zulässig ist (1 Geschoss + Satteldach). Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Begrenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 14 m errichtet werden. Die Stadt Rotenburg hält aufgrund der Festigung des Betriebsstandortes des ansässigen Unternehmens und die Schaffung notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten an ihrer Planung fest. Mit der Festsetzung der Höhe können die baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes realisiert werden. Auch im Hinblick der anliegenden Wohnnutzung und Erholungsfunktion zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar. Zudem werden derzeit planungsrechtlich zulässige höhere bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dahingehend wurde sich anstatt einer Festsetzung der Geschosse für eine maximale Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Das Gebiet östlich der Knickchaussee wird gewerblich geprägt und ist über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der

Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Eine Beeinträchtigung auf das Landschaftsschutzgebiet und deren Erholungsfunktionen lassen sich an diesem bereits überplanten Standort nicht ableiten. Mit den festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen auf der Südseite des Plangebietes erfolgen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Einsehbarkeit. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbes wurde die Umgebung auch hinsichtlich potenzieller Emissionsbelastungen berücksichtigt, um das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Bauliche Anlagen innerhalb des Siedlungsbereiches sind unabhängig davon, ob sie im Gewerbegebiet oder in einem Wohngebiet stehen nicht per se als Belastung bzw. Einschränkung des Landschaftserlebens einzustufen. Das westlich anliegende neu entwickelte Wohngebiet stellt ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erholungsnutzung dar. Mit der anvisierten Realisierung eines Bürogebäudes fügt sich hier eine passende Nutzung in das Ortsbild ein, auch wenn der Baukörper einige Meter höher ist, als die bisherigen baulichen Anlagen in der Umgebung. Das Plangebiet wurde weder weiter nach Süden verlagert, noch sollen Gehölzbestände beseitigt werden.

#### Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Hierfür muss der Grundstückseigentümer einen Erlaubisantrag beim Landkreis Rotenburg (Wümme), untere Wasserbehörde, stellen.

Zur Beurteilung, ob die vorgesehene Niederschlagswasserversickerung möglich ist, fehlt ein Bodengutachten, aus dem hervorgeht, dass diese Möglichkeit besteht. Bei der Bebauung umliegender Gebiete wurden sehr unterschiedliche Bodenverhältnisse angetroffen. Teilweise war die Durchlässigkeit des Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser zu gering oder es war ein erheblicher Flächenbedarf notwendig. Eine abschließende Stellungnahme ist daher nicht möglich.

Rein vorsorglich verweise ich in diesem Zusammenhang erneut auf das Gebot der (planerischen) Konfliktbewältigung. Auch in diesem konkreten Fall sind die aufgeworfenen Fragen der Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich durch die Planung selbst zu lösen. Ausgehend von der Funktion des Abwägungsgebots ist unter maßgeblicher Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ein Interessenausgleich herbeizuführen. In diesem Sinne sind, „soweit wie möglich“, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden. Demzufolge ist mit den Mitteln der Bauleitplanung (Darstellungen und Festsetzungen) zunächst einmal eine Problemlösung anzustreben. Alle erkannten Konflikte sind grundsätzlich immer auf Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen. Die Verlagerung auf eine Ebene wie z.B. das bau- oder das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ist nur ausnahmsweise möglich, und auch nur dann, wenn sichergestellt ist, dass die Konflikte auch auf dieser Ebene gelöst werden können. Dieser Nachweis wurde bisher nicht erbracht.

#### Eigene Stellungnahme

Das Planänderungsgebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Das bisherige Oberflächenwasser versickert innerhalb des Planänderungsgebietes. Sollte eine Versickerung des gesamten Oberflächenwassers nicht innerhalb des Plangebietes möglich sein, ist ein entsprechender Rückhalteraum vorzusehen. Hierzu bestehen genügend technische Möglichkeiten. Dahingehend ist der Nachweis der Entwässerung beim konkreten Bauvorhaben durchzuführen.

#### Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise

auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### Eigene Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes.

#### Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Vorweg einmal erneut ein Hinweis auf die städtebaulichen Grundsätze, die bei jeder Planung auch Beachtung finden müssen. Insbesondere die planungsrechtliche Erforderlichkeit ist hier besonders zu erwähnen.

Erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 ist die Bauleitplanung, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Diese Konzeption muss auch nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten.

Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrunde liegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

Was nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist, ergibt sich aus den einzelnen, speziellen Regelungen des Bauplanungsrechts. So dient eine Bauleitplanung nicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht. Entgegen dieser städtebaulichen Prämisse soll der Bebauungsplan erneut geändert werden.

Das Erforderlichkeitsprinzip setzt ferner voraus, dass keine unsachlichen Motive in die Planung einfließen, wie etwa die Absicht, einen bestimmten Grundstückseigentümer zu begünstigen und seinen Bauabsichten zum Durchbruch zu verhelfen, ohne das hier erkennbar ein öffentlicher Bedarf zugrunde liegt.

Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen mithin Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt.

Im Jahre 2013 wurde auf Anregung der Fa. Grewe in diesem Bereich Bauleitplanung betrieben. U.a. war es der Firma wichtig, Gewerbeflächen und ein Sondergebiet ausgewiesen zu bekommen, gerade mit dem Blick auf eine Firmenzentrale, die auch für alle Tochtergesellschaften geschaffen werden sollte.

Bei einer Fläche von angabegemäß 0,34 ha kann bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 und einer Gebäudehöhe von 14,00 m, die die Errichtung von 4 Vollgeschossen mit jeweils 3,50 m Geschosshöhe ermöglicht, eine Bruttogrundrissfläche von ca. 8.160 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Es könnten Büroflächen von knapp 5.000 m<sup>2</sup> an diesem Standort entstehen.

Der Bereich, der nunmehr überplant werden soll, war zudem seinerzeit unabdingbar für Schüttgutlagerung. Diese Umplanung ist insgesamt städtebaulich nicht nachvollziehbar.

Aufgrund der Nähe zu dem landwirtschaftlichen Betrieb und der benachbarten Wohnbebauung ist weiterhin auszuführen, ob durch die Umsetzung dieser Planung weitere bodenrechtliche Spannungen entstehen, bzw. wie diese vermieden werden können.

Auch die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sowie die Auswirkungen auf die Umgebung wurden nur am Rande erwähnt. Die Änderung von eingeschossiger Bauweise hin zu einem Bürokomplex mit 14 m Gesamthöhe dürfte für die Umgebung aber auch für eine rechtskonforme Abwägung von Bedeutung sein. Zudem dürfte dieser

Bürokomplex eine deutliche Zunahme der Fahrverkehre verursachen.

Auch diese Änderung soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB erfolgen. Zwingende Tatbestandvoraussetzung für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 BauGB ist jedoch, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Ich vermisse in der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB Ausführungen zu der Frage, ob der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes 14 b bei dieser Beurteilung außen vor bleiben darf.

### Eigene Stellungnahme

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Betriebe fortzuentwickeln, den Betriebsstandort zu sichern und somit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Rotenburg zu halten und langfristig zu beschäftigen. Die Stadt ist gewillt, ihre ansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen und die Stadt in ihrer Gesamtheit fortzuentwickeln. Wenn dies über eine Bauleitplanung erforderlich ist, wird dieses in den Gremien und Fraktionen entsprechend beraten. Mit dem Aufstellungsbeschluss sowie der öffentlichen Auslegung hat die Stadt Rotenburg gemäß § 1 Abs. 3 beschlossen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sinnvoll ist. Der seitens des Landkreises sehr theoretische Ansatz einer „nachhaltigen Entwicklung“ ist nicht zeitgemäß und entspricht nicht der Realität. Auch mit der Änderung und Aufstellung von kleineren Bebauungsplänen bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen den gewerblichen Nutzungen östlich der Knickchaussee und vorwiegend wohnbaulichen Nutzungen westlich der Knickchaussee bleibt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung weiterhin gewahrt.

Im Planänderungsgebiet wurden einige Nutzungen ausgeschlossen, die an diesem Standort seitens der Stadt nicht gewünscht sind. Diese Vorgehensweise hat sich im Stadtgebiet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bewährt. Die Annahme des Rechenexempels ist architektonisch sowie städtebaulich nicht annehmbar und sehr stark vereinfacht. Bei gleicher Annahme könnte bereits ein Regallager mit gleicher Masse errichtet worden sein. In kaum einem Bebauungsplan werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung völlig ausgeschöpft. Der Bebauungsplan gibt einen planungsrechtlichen Rahmen vor, der jedoch einen gewissen Freiraum in seiner Gestaltung beibehält. Dieser Freiraum soll den Unternehmen, Investoren und allen weiteren Bauherren in Rotenburg erhalten bleiben.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verbessert sich die Situation auf die umliegenden Nutzungen. Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Stellungnahme zur Landschaftspflege verwiesen.

Die Fahrverkehre werden in diesem Bereich eher abnehmen. Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Lagerplatz mit einzelnen Schüttgutboxen. Somit ergeben sich durch das auf- und abladen sowie die Zufahrt zum Betriebsgelände ein hoher Anteil von Fahrverkehren. Mit dem Verlust des Lagerplatzes sowie einer derzeit geplantem Verlagerung der Zufahrt zum Betriebsgelände werden sich die Fahrverkehre deutlich reduzieren. Allein für Kunden soll eine Zufahrt von der Knickchaussee erfolgen.

Die Anwendbarkeit des §13a BauGB ist gegeben. Zum einen wird die Grundfläche deutlich unterschritten und zum anderen besteht zwischen den Bebauungsplänen kein räumlicher Zusammenhang.

**3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH v. 26.02.2016**

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 18.01.2016.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und wird zur Kenntnis genommen.

**4. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH v. 20.01.2016**

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Jedoch stehen uns derzeit keine Daten bezüglich der benötigten Anschlusswerte Strom, Gas und Wasser für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung, daher können wir nicht beurteilen, wie bzw. ob eine Versorgung aus dem bestehenden Leitungsnetz der Stadtwerke erfolgen könnte.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 04.02.2016**

aus der Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissionsschutzes bestehen gegen den o.g. Entwurf keine Bedenken.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass für das konkrete Vorhaben des vorhandenen Gartenbaubetriebes die Zuständigkeit für den Immissionsschutz beim Landkreis liegt.

Ich bitte um Übersendung des in Kraft getretenen Planes.

Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**6. NABU Rotenburg v. 25.02.2016**

der NABU Rotenburg hat die Unterlagen zum o.g. Vorhaben erhalten und nach natur-schutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten geprüft. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Wir begrüßen die zusätzliche Eingrünung an der Straße „Am Linteler Feld“ und möchten diesbezüglich anregen, für die Anpflanzung heimische Gehölze zu verwenden.

#### Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Welche Arten innerhalb des Änderungsgebietes angepflanzt werden bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen.

### **7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden v. 24.02.2016**

Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt im südöstlichen Stadtrand der Stadt Rotenburg (Wümme). Er hat einen Abstand von ca. 320 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 440 Rotenburg – Dorfmark.

Die verkehrliche Erschließung des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ erfolgt über die Stadtstraße „Knickchaussee“ mit Anbindung an den südwestlichen Fahrbahnrand in Abschnitt 10 bei Station 0,982 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen im Zuge der B 440.

Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes auf dem Betriebsgelände neben dem vorhandenen Gartencenter.

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Fall der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

#### Eigene Stellungnahme

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **8. Steffen und Jana Werwoll v. 23.02.2016**

im Planänderungsgebiet ist bislang „Gartenbau“ mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Nun soll hier eine gewerbliche Nutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Zusammen mit der Grundflächenzahl von 0,6 könnte also theoretisch ein sehr massiver Block mit mehreren tausend Quadratmetern Bürofläche entstehen, der städtebaulich weder mit dem benachbarten, gerade fertig gestellten Wohngebiet noch mit der Lage an der freien Landschaft in Übereinstimmung zu bringen ist.

Die hier vorgesehene Bebauung muss sich städteplanerisch in die nähere Umgebung einfügen. Bei dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf bestehen erhebliche Zweifel.

Es wird deshalb Folgendes angeregt:

1. Die Grundflächenzahl im Änderungsgebiet sollte auf 0,4 abgesenkt und somit in etwa an die Vorgaben für die benachbarten Wohngrundstücke angepasst werden. Dort gelten 0,3. Da das mögliche Gebäude an der Knickchaussee liegen würde, sollten hier die gerade für den B-Plan 14B festgelegten neuen Regeln gelten. Das würde sicherlich zu einem harmonischeren Gesamtbild an der Knickchaussee führen.

2. Da eine maximale Gebäudehöhe von 14 m bis zu 4 Vollgeschosse zulassen würde (also das Vierfache vom geltenden Plan), ist auch hier eine Reduzierung auf die

in der näheren Umgebung zulässigen Gebäudehöhen geboten. Tatsächlich befinden sich in einem größeren Umkreis keinerlei höhere Gebäude. Auf den benachbarten Wohngrundstücken ist lediglich 1 Vollgeschoss erlaubt, im Innenbereich sind dies 2 Vollgeschosse. Im Änderungsgebiet sollten deshalb auch maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse darüber hinaus auf 4 lässt sich am Siedlungsrand städtebaulich nicht rechtfertigen. Außerdem würden sich 2 Vollgeschosse mit einer Firsthöhe von max. 12,50 m ebenso an die gerade beschlossene Änderung des B-Plan 14B (s. a. Tz. 1) anpassen.

3. Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sollten komplett auf dem eigenen Grundstück im Änderungsgebiet realisiert werden.

4. Zum Schutz der freien Landschaft sollte der alte Baumbestand entlang der Knickchaussee und Am Linteler Feld langfristig (ggf. durch gleichartige Ersatzbepflanzung) erhalten bleiben. Dieses sollte prägnanter zwingend in den Bebauungsplan einfließen. Die derzeit vorgesehene Regelung ist u.E. nicht umfassend genug.

Wir bitten die Verwaltung und den Rat um Berücksichtigung unserer Einwände.

#### Eigene Stellungnahme

1. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das Planänderungsgebiet wird derzeit noch als Lagerplatz genutzt und ist dahingehend bereits weitestgehend versiegelt. Planungsrechtlich sind bereits Gebäude auf 60 % der Fläche zulässig. Mit der Beibehaltung einer Grundflächenzahl von 0,6 kann eine entsprechende Betriebserweiterung des ansässigen Unternehmens ermöglicht werden. Ob diese überhaupt ausgeschöpft wird bleibt der Baugenehmigungsplanung überlassen. In Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen wurde die GRZ nicht wie in Gewerbegebieten typischerweise auf 0,8 erhöht. Im östlichen Gewerbegebiet ist bereits eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Stadt hält an einer GRZ von 0,6 weiterhin fest.
2. Eine maximale Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht festgesetzt. Das heißt planungsrechtlich somit nicht, dass derzeit nur ein Gebäude von maximal ca. 7 – 8 m zulässig ist (1 Geschoss + Satteldach). Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Begrenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 14 m errichtet werden. Die Stadt Rotenburg hält aufgrund der Festigung des Betriebsstandortes des ansässigen Unternehmens und die Schaffung notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten an ihrer Planung fest. Mit der Festsetzung der Höhe können die baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes realisiert werden. Auch im Hinblick der anliegenden Wohnnutzung und Erholungsfunktion zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar. Zudem werden derzeit planungsrechtlich zulässige höhere bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dahingehend wurde sich anstatt einer Festsetzung der Geschosse für eine maximale Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Das Gebiet östlich der Knickchaussee wird gewerblich geprägt und ist über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Eine Beeinträchtigung auf das Land-

schaftsschutzgebiet und deren Erholungsfunktionen lassen sich an diesem bereits überplanten Standort nicht ableiten. Mit den festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen auf der Südseite des Plangebietes erfolgen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Einsehbarkeit. Mit der anvisierten Realisierung eines Bürogebäudes fügt sich hier eine passende Nutzung in das Ortsbild ein, auch wenn der Baukörper einige Meter höher ist als die bisherigen baulichen Anlagen in der Umgebung. Die Geschossigkeit ist aus den oben beschriebenen Gründen in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Bei der Wahl eines Flachdaches könnten hier maximal 4 Geschosse realisiert werden. Ob die angeregte Minimierung der Höhe um 1,50 m auf 12,50 m wahrnehmbar sein wird ist eher fraglich. Die Stadt hält eine maximale Höhe von 14 m für städtebaulich vertretbar.

3. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind innerhalb des Planänderungsgebietes bzw. auf dem Grundstück des ansässigen Unternehmens vorzuhalten.
4. Der Baumbestand entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ befindet sich im Straßenraum der Stadt. Die Baumbestände sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es nicht.

## 9. Andy Ritter v. 26.02.2016

im o.g. Planänderungsgebiet ist bislang „Gartenbau“ mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Nun soll hier eine gewerbliche Nutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Zusammen mit der Grundflächenzahl von 0,6 könnte also theoretisch ein sehr massiver Block mit mehreren tausend Quadratmetern Bürofläche entstehen. Dies erachte ich für sinnlos, unangebracht und städtebaulich sehr fragwürdig.

Bei dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf bestehen erhebliche Zweifel über die sinnvolle Einfügung eines Gebäudes unter den o.g. Voraussetzungen.

Folgende Vorschläge möchte ich zur Diskussion einwerfen:

1. Die **Grundflächenzahl** im Änderungsgebiet sollte mit **0,3** an die Vorgaben angepasst werden, die auch für die benachbarten Wohngrundstücke gelten.
2. Da eine maximale Gebäudehöhe von 14 m bis zu 4 Vollgeschosse zulassen würde (also das Vierfache vom geltenden Plan), ist auch hier eine Reduzierung auf die in der näheren Umgebung zulässigen Gebäudehöhen geboten. Tatsächlich befinden sich in einem größeren Umkreis keinerlei höheren Gebäude. Auf den benachbarten Wohngrundstücken ist lediglich 1 Vollgeschoss erlaubt. Im Änderungsgebiet sollte meiner Ansicht nach nur **ein bis maximal zwei Vollgeschosse** zulässig sein.
3. Die notwendigen **Stellplätze** für Mitarbeiter und Besucher müssen komplett auf dem eigenen Grundstück im Änderungsgebiet realisiert werden.
4. Zum Schutz der freien Landschaft sollte der **alte Baumbestand** entlang der Knickchaussee und Am Linteler Feld erhalten bleiben.

### Eigene Stellungnahme

Die Inhalte entsprechen bis auf den gleichen Wortlaut sowie einer Herabsetzung der GRZ von 0,6 auf 0,3 der Stellungnahme 8. Daher kann inhaltlich auf die eigene Stellungnahme Nr. 8 verwiesen werden.

10. **Ulrike Lühring v. 15.02.2016, Jutta und Leonhard Wendland-Park v. 17.02.2016, Jörg und Andrea Wiegatz v. 20.02.2016, Henriette Hermisson und Stephan Klanke v. 22.02.2016, Helena und Roman Steinbock v. 22.02.2016, Clemens Fuchs v. 23.02.2016, Irmgard und Jörg Klindworth v. 24.02.2016**

Im Planänderungsgebiet ist bislang „Gartenbau“ mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Nun soll hier (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung mit einer maximalen Höhe von 14 m zugelassen werden. Zusammen mit der Grundflächenzahl von 0,6 könnte also theoretisch ein sehr massiver Block mit mehreren Tausend Quadratmetern Bürofläche entstehen, der städtebaulich weder mit dem benachbarten Wohngebiet noch mit der Lage an der freien Landschaft in Übereinstimmung zu bringen ist.

Wenn hier jetzt eine höhere Bebauung vorgesehen werden soll, dann müsste sie sich städteplanerisch in die nähere Umgebung einfügen. Bei der derzeitigen Planung bestehen darüber erhebliche Zweifel.

Es wird deshalb Folgendes angeregt:

1. Die **Grundflächenzahl** im Änderungsgebiet sollte mit **0,3** an die Vorgaben angepasst werden, die auch für die benachbarten Wohngrundstücke gelten.
2. Da eine maximale Gebäudehöhe von 14 m bis zu 4 Vollgeschosse zulassen würde (also das Vierfache vom geltenden Plan), liegt es nahe, auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an die nähere Umgebung zu begrenzen. Es befinden sich in einem größeren Umkreis keinerlei höheren Gebäude. Auf den benachbarten Wohngrundstücken ist lediglich 1 Vollgeschoss erlaubt. Im Änderungsgebiet sollte die Anzahl daher auf **maximal 2 Vollgeschosse** begrenzt werden. Dies wäre bereits ein Entgegenkommen seitens einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine weitere Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse lässt sich am Siedlungsrand städtebaulich nicht rechtfertigen. Etwaiger weiterer Raumbedarf müsste somit in den vorhandenen Bestands- bzw. noch zu errichtenden Ersatzbauten zur Verfügung gestellt werden, was auch möglich sein sollte.
3. Die notwendigen **Stellplätze** für Mitarbeiter und Besucher sollten komplett auf dem eigenen Grundstück im Änderungsgebiet realisiert werden.
4. Zum Schutz der freien Landschaft sollte der **alte Baumbestand** entlang der Knickchaussee und Am Linteler Feld langfristig erhalten bleiben.

#### Eigene Stellungnahme

Die Inhalte entsprechen bis auf den gleichen Wortlaut sowie einer Herabsetzung der GRZ von 0,6 auf 0,3 der Stellungnahme 8. Daher kann inhaltlich auf die eigene Stellungnahme Nr. 8 verwiesen werden.

#### **11. Kay Asmus und Peggy Mühle v. 24.02.2016, Maria und Steve Schödel v. 25.02.2016**

Im Planänderungsgebiet ist bislang „Gartenbau“ mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Nun soll hier eine gewerbliche Nutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Zusammen mit der Grundflächenzahl von 0,6 könnte also theoretisch ein sehr massiver Block mit mehreren tausend Quadratmetern Bürofläche entstehen, der städtebaulich weder mit dem benachbarten Wohngebiet noch mit der Lage an der freien Landschaft in Übereinstimmung zu bringen ist.

Mögliche hier vorgesehene Bebauung muss sich städteplanerisch in die nähere Umgebung einfügen. Bei dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf bestehen darüber erhebliche Zweifel.

Es wird deshalb Folgendes angeregt:

1. Die **Grundflächenzahl** im Änderungsgebiet sollte mit **0,3** an die Vorgaben angepasst werden, die auch für die benachbarten Wohngrundstücke gelten.

2. Da eine maximale Gebäudehöhe von 14 m bis zu 4 Vollgeschosse zulassen würde (also das Vierfache vom geltenden Plan), ist auch hier eine Reduzierung auf die in der näheren Umgebung zulässigen Gebäudehöhen geboten. Tatsächlich befinden sich in einem größeren Umkreis keinerlei höheren Gebäude. Auf den benachbarten Wohngrundstücken ist lediglich 1 Vollgeschoss erlaubt. Im Änderungsgebiet sollte deshalb ebenfalls nur **1 Vollgeschoss** zulässig sein. Eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse lässt sich am Siedlungsrand städtebaulich nicht rechtfertigen.

Etwaiger weiterer Raumbedarf müsste somit in den vorhandenen Bestands- bzw. noch zu errichtenden Ersatzbauten zur Verfügung gestellt werden, was auch möglich sein sollte. So ist z.B. das Grundstück der Brandruine städtebaulich prädestiniert für ein Bürogebäude (in den bestehenden Umrissen), da es zwischen einem anderen Bürogebäude und einer Straßenmeisterei liegt. Die hier neuerdings angedachte Wohnnutzung würde eher zu neuen Konflikten führen, die eine gute Stadtplanung ja gerade vermeiden soll.

3. Die notwendigen **Stellplätze** für Mitarbeiter und Besucher sollten komplett auf dem eigenen Grundstück im Änderungsgebiet realisiert werden.

4. Zum Schutz der freien Landschaft sollte der **alte Baumbestand** entlang der Knickchaussee und Am Linteler Feld langfristig erhalten bleiben und ggf. noch verdichtet werden.

#### Eigene Stellungnahme

Die Inhalte entsprechen bis auf den gleichen Wortlaut sowie einer Herabsetzung der GRZ von 0,6 auf 0,3 der Stellungnahme 8. Daher kann inhaltlich auf die eigene Stellungnahme Nr. 8 verwiesen werden.

#### 12. **Raphael und Jessica Post v. 04.02.2016, Mendu und Arijeta Latifi v. 05.02.2016, Alexandra, Vanessa und Luca Sardo v. 07.02.2016, Gilles Döhring v. 07.02.2016, Carolyn und Eike Schwenecker v. 19.02.2016**

Es bestehen erhebliche Einwände gegen die beabsichtigte Änderung des Sondergebietes „Gartenbau“ in ein Gewerbegebiet und die faktische Vervierfachung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 4.

##### **A. Mangelnde städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung**

Bebauungspläne sind nach dem Gesetz nur dann aufzustellen oder zu ändern, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der beabsichtigten Änderung ist jedoch keinerlei städtebaulich begründete Konzeption zu erkennen. Stattdessen wird die erhebliche Änderung allein mit dem Wunsch eines Grundstückseigentümers begründet, hier seine neue Hauptverwaltung zu errichten, sowie der unglaublichen Behauptung der Stadtverwaltung, dass die Änderung notwendig sei, um das Unternehmen am Standort Rotenburg zu halten.

Die Stadt darf sich zwar im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen von Grundstückseigentümern orientieren. Dies gilt aber nur dann, wenn sie ihre Planung zusätzlich auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann (vgl. OVG Lüneburg, Urteile v. 6.12.1989 u. 9.7.1990). Städtebauliche Gründe gibt es jedoch nicht. Schlimmer noch, es wird eine vorhandene gut abgewogene städtebauliche Konzeption durch eine dort überhaupt nicht hineinpassende „Briefmarkenplanung“ aufgegeben.

Denn erst 2013 hat die Stadt Rotenburg „zur Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Entwicklung“ für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufgestellt, der eine ausgewogene städtebauliche Konzeption enthielt. Im westlichen Bereich des Bebauungsplans

an der Knickchaussee wurde ein Sondergebiet „Gartenbau“ mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Somit wurde ein organischer Übergang zu den sich westlich anschließenden Wohngrundstücken geschaffen, auf denen ebenfalls nur ein einziges Vollgeschoss zulässig ist (in Ihrem veralteten Übersichtsplan gar nicht dargestellt). Flächen für die gewerbliche Weiterentwicklung wurden hingegen damals schon im östlichen Bereich des Bebauungsplans (Zufahrt „Vorm Unter“) festgesetzt. Eine städtebaulich gut begründete und klare Strukturierung dieses Gebietes.

Jetzt soll nach noch nicht einmal drei Jahren diese städtebauliche Konzeption im beschleunigten Hau-Ruck-Verfahren durchbrochen werden, indem im bisherigen Gartenbauland - ohne jeden räumlichen Zusammenhang mit den 2013 festgelegten östlichen Gewerbeflächen - inselartig ein weitere Gewerbefläche entstehen soll. Eine derartige „Briefmarkenplanung“ nach den zufälligen Wünschen eines Grundstückseigentümers ist jedoch das genaue Gegenteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung!

Wie die Stadtverwaltung selbst schon eingestehen muss, ist die Planänderung auch nicht ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt worden, der hier ebenfalls nur „Gartenbau“ zulässt.

Wenn tatsächlich eine Nachverdichtung für gewerbliche Zwecke städtebaulich erforderlich sein soll, so müsste dies, entsprechend der Konzeption von 2013, dort erfolgen, wo bereits jetzt das Gewerbegebiet festgesetzt ist. Dabei sind selbstverständlich die dortigen Nachbarbetriebe mit ihren eigenen Vorstellungen einzubeziehen. Allerdings wurde auch bereits im Parallelverfahren (Moorkamp 72 nebst Brandruine) von Anliegern eingewandt, dass im dort vorhandenen Bürogebäude mehrere Etagen fremdvermietet seien.

## **B. Kein Einfügen eines viergeschossigen Bürokomplexes in die nähere Umgebung**

Bislang ist eine Bebauung an dieser Stelle auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Gleiches gilt für die Wohngrundstücke auf der anderen Seite der Knickchaussee.

Mit einer zulässigen Gebäudeoberkante von 14 m über Fahrbahnniveau wären hier zukünftig 4 großzügige Vollgeschosse möglich, was an dieser Stelle im eklatanten Gegensatz zur Umgebung steht. Die überaus großzügige Grundflächenzahl von 0,6 lässt darüber hinaus eine doppelt so hohe Verdichtung wie im benachbarten Wohngebiet zu (dort 0,3). Bei einer Grundstücksgröße von 3.400 m<sup>2</sup> könnte so rechnerisch ein massiver Bau mit weit über 8.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen.

Dabei würde der „Bürokomplex“ nach Art und Maß der baulichen Nutzung einen klotzigen Fremdkörper in der Umgebung darstellen. Denn anders als in der Vorlage behauptet, handelt es sich gar nicht um eine „Innenentwicklung“. Die Behauptung, das Planänderungsgebiet sei „von Bebauung umgeben“, ist schlichtweg falsch. Nördlich befindet sich das flache Außengelände eines Gartencenters, östlich ein paar flache Gewächshaus-Röhren, westlich der Knickchaussee ein Regenrückhaltebecken sowie Einfamilienhäuser mit lediglich einem Vollgeschoss und südlich sogar die offene Landschaft.

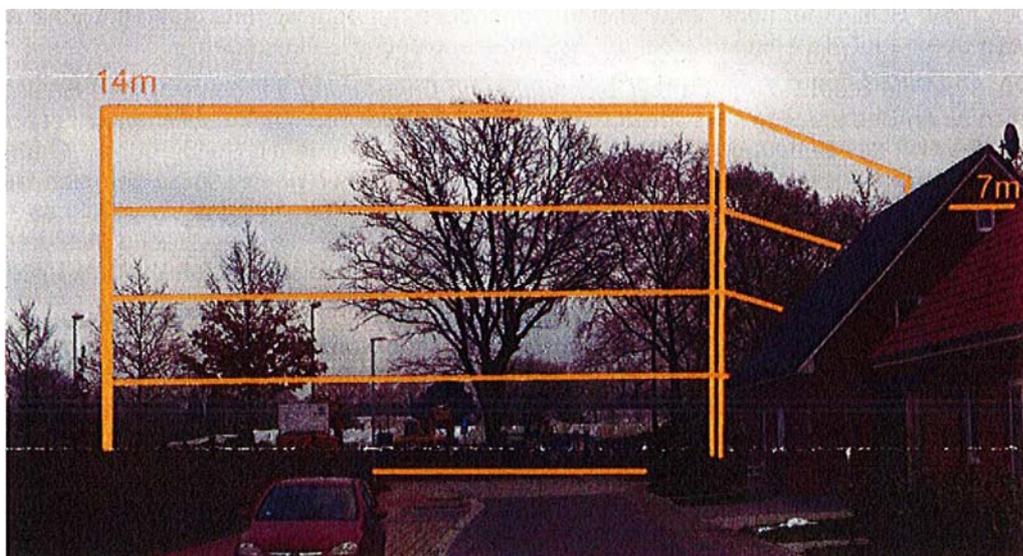
Aus dieser flachen, weitgehend unbebauten Umgebung soll sich jetzt ein viergeschossiger Büroturm erheben. Letztendlich fügt er sich hier an der Siedlungskante noch weniger in die nähere Umgebung ein als auf dem Grundstück der Brandruine, wo er zunächst geplant war, aber nach Protesten der Anlieger wieder aufgegeben wurde.

Wenn der Bürgermeister also schreibt, dass aufgrund „anliegender Bebauung entlang der Knickchaussee“ „ein Bürokomplex an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und verträglich“ sei, so widerlegt er damit den vielleicht noch letzten vorhandenen Rest an städtebaulicher Begründung, denn tatsächlich ist die Knickchaussee gerade in diesem südlichen Bereich beidseitig weitgehend von Gebäuden frei.

Das Argument einer „möglichst platzsparenden“ und deshalb viergeschossigen Bebauung ist rein betrieblich motiviert („um den Betrieb auf dem Gelände nicht mehr als nötig einzuschränken“), lässt sich aber städtebaulich nicht begründen, denn sonst müsste ja ganz Rotenburg aus mindestens viergeschossiger Bebauung bestehen, um so den Außenbereich zu schonen.

Die Behauptung, durch die Festsetzung einer offenen Bauweise würde die bestehende aufgelockerte Bebauung des angrenzenden Wohngebietes berücksichtigt, verhöhnt die betroffenen Anlieger. Denn wenn nur ein einziges Gebäude gebaut wird, ist es praktisch unerheblich, ob offene oder geschlossene Bauweise vorgegeben ist. Hier soll offenbar der Eindruck einer planerischen Konfliktbewältigung erweckt werden, die aber tatsächlich gar nicht stattgefunden hat.

Ein derart großes Gebäude direkt an der Stirnseite der Königin-Christina-Straße stellt eine komplette Veränderung der Gebietskulisse dar und würde sich — anders als in der Vorlage behauptet — erheblich negativ auf die anliegende Wohnnutzung auswirken. Dazu genügt ein Blick auf die folgende Fotomontage:



Der „Bürokomplex“ wäre auch nicht in eine Nachbarbebauung eingefasst, sondern würde aus einer weitgehend unbebauten Umgebung turmartig herausragen, und das direkt am Siedlungsrand, d.h. an der Kante zur freien Landschaft, wo derart hohe Gebäude auch aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht hingehören.

Schlussendlich würden Verkehrsbelastung und Parkraumdruck im benachbarten Wohngebiet zunehmen. Deshalb gehören Wohn- und Gewerbegebiet städtebaulich voneinander getrennt, so wie es ja auch die städtebauliche Konzeption von 2013 vorsah. Der Bebauungsplan sollte deshalb an dieser Stelle nicht geändert werden.

### Eigene Stellungnahme

- A. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Betriebe fortzuentwickeln, den Betriebsstandort zu sichern und somit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Rotenburg zu halten und langfristig zu beschäftigen. Die Stadt ist gewillt, ihre ansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen und die Stadt in ihrer Gesamtheit fortzuentwickeln. Wenn dies über eine Bauleitplanung erforderlich ist, wird dieses in den Gremien und Fraktionen entsprechend beraten. Mit dem Aufstellungsbeschluss sowie der öffentlichen Auslegung hat die Stadt Rotenburg gemäß § 1 Abs. 3 beschlossen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sinnvoll ist. Auch mit der Änderung und Aufstellung von kleineren Bebauungsplänen bleibt die städte-

bauliche Ordnung gewahrt. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zwischen den gewerblichen Nutzungen östlich der Knickchaussee und vorwiegend wohnbaulichen Nutzungen westlich der Knickchaussee bleibt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung weiterhin gewahrt.

Die Annahme das derzeit nur relativ kleine Gebäude innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig sind ist falsch. Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind beispielsweise Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Begrenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 14 m errichtet werden. Somit fügt sich ein Bürokomplex mit einer maximalen Höhe von 14 m deutlich besser in das Gefüge aus Wohnen und Gewerbe ein.

Im Planänderungsgebiet wurden einige Nutzungen ausgeschlossen, die an diesem Standort seitens der Stadt nicht gewünscht sind. Diese Vorgehensweise hat sich im Stadtgebiet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bewährt. Der Bebauungsplan gibt einen planungsrechtlichen Rahmen vor, der jedoch einen gewissen Freiraum in seiner Gestaltung beibehält. Dieser Freiraum soll den Unternehmen, Investoren und allen weiteren Bauherren in Rotenburg erhalten bleiben. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verbessert sich die Situation auf die umliegenden Nutzungen. Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erwarten.

Mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan angepasst werden. Ein separates Verfahren bedarf es nicht.

- B. Die Annahme einer 4-Geschossigkeit, die Auswirkungen in der dargestellten Fotomontage sowie die Annahme eines Baukörpers mit 8.000m<sup>2</sup> Geschossfläche sind spekulativ. Welche Höhe, Breite, Form etc. der oder die zukünftigen Baukörper haben werden, wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Allein durch die Baugrenzen sowie den vorhandenen Baumbestand ergibt sich ein ganz anderes Bild als auf der Fotomontage dargestellt. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan haben sich die Baugrenzen nicht verändert. Bereits jetzt wären bauliche Anlagen bis zur südlichen Baugrenze des Planänderungsgebietes zulässig. Die Beschränkung beruht derzeit lediglich auf eine Eingeschossigkeit. Eine maximale Höhe ist derzeit nicht festgesetzt. Das heißt planungsrechtlich somit nicht, dass derzeit nur ein Gebäude von maximal ca. 7 – 8 m zulässig ist (1 Geschoss + Satteldach). Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Begrenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 14 m errichtet werden. Die Stadt Rotenburg hält aufgrund der Festigung des Betriebsstandortes des ansässigen Unternehmens und die Schaffung notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten an ihrer Planung fest. Mit der Festsetzung der Höhe können die baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes realisiert werden. Auch im Hinblick der anliegenden Wohnnutzung und Erholungsfunktion zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar. Zudem werden derzeit planungsrechtlich zulässige höhere bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dahingehend wurde sich anstatt einer Festsetzung der Geschosse für eine maximale Höhe der baulichen Anlagen entschieden. Das Gebiet östlich der Knickchaussee wird gewerblich geprägt und ist über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen

von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

### 13. **Christiane Qualmann und Andreas Struß v. 25.02.2016**

Wir sind Eigentümer des am Rückhaltebecken an das geplante BV angrenzende Grundstücks Königin-Christina-Straße 49.

Zur o.g. geplanten Änderung des Bebauungsplanes des angrenzenden Gebietes möchten wir folgendes bemerken:

Wir empfinden die Mischung aus Wohngebiet, Landwirtschaft, Gärtnerei, Gewerbegebiet und Stadtmeisterei prinzipiell als recht angenehm, aufgelockert und vom städtebaulichen Aspekt bisher akzeptabel.

Einen triftigen Grund, die **Grundflächenzahl** im Änderungsgebiet von 0.3 auf 0.6 zu erhöhen, ist uns jedoch nicht einsichtig—eine weitere Verdichtung der Bebauung im Siedlungsrandgebiet mit zugehöriger Versiegelung sollte vermieden werden.

Sicher gibt es in diesem Sinne Argumente für eine **Mehrgeschossigkeit**, 14 m zulässige Gesamthöhe sind aber sicher in diesem baulichen Zusammenhang ungünstig. Zwei Vollgeschosse — wie auch das Bürogebäude Ecke Knickchaussee-Moorkamp aufweist, passt sich unseres Erachtens ausreichend gut in die bisherige Bebauung ein. Eine Aufteilung auf zwei Bürogebäude (das zweite an der Stelle des leider abgebrannten Gebäudes) ist bei räumlicher Nähe für ggf. notwendige persönliche Treffen in Zeiten der IT-Technik sicher auch eine mögliche Variante, falls die sonst zur Verfügung stehende Bürofläche nicht ausreichen sollte.

Eine Belastung durch **Straßenverkehr** auf der Knickchaussee besteht bisher bereits deutlich, auch mit schweren Fahrzeugen (Bauhof, Lagerfläche Grewe, Landwirtschaft, Zulieferung Schreinerei, Garten Grewe, Durchfahrende nach Unterstedt).

Durch ein großes Bürogebäude wird diese zunehmen, insbesondere zu Arbeitsbeginn- und Ende sowie durch Besucher.

Dass der **Baumbestand** erhalten bzw. aufgeforstet werden soll, ist sehr begrüßenswert. Zur mir vorliegenden Planungszeichnung der Fa. Grewe möchte ich anmerken, dass die Lage des Mitarbeiterparkplatzes mit Eingang auf der rückwärtigen Seite Gebäudes sicherlich dazu beiträgt, dass sich das Bürogebäude günstig einfügt und die **Parkplätze** „versteckt“ werden können. Das scheint für die 4 direkt an der Knickchaussee geplanten Besucherparkplätze durch Begrünung ebenfalls so angedacht zu sein, was wir natürlich als von unserem Grundstück direkt darauf schauende sehr begrüßen. Die Knickchaussee und Am Linteler Feld stehen nicht als zusätzliche Parkbereiche zur Verfügung.

Auch wenn die tatsächliche Planung der Fa. Grewe die angedachten Änderungen des Bebauungsplanes nicht ausschöpft, erscheint es sinnvoll, diese Änderungen nicht vorzunehmen. Sie würden unseres Erachtens eine Vorreitersituation für weitere Bauvorhaben mit möglichen analogen Änderungswünschen darstellen.

#### Eigene Stellungnahme

Die Grundflächenzahl wird nicht erhöht. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bereits eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Eine maximale Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht festgesetzt. Das heißt planungsrechtlich somit nicht, dass derzeit nur ein Gebäude von maximal ca. 7 – 8 m zulässig ist (1 Geschoss + Satteldach). Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Be-

grenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 14 m errichtet werden. Die Stadt Rotenburg hält aufgrund der Festigung des Betriebsstandortes des ansässigen Unternehmens und die Schaffung notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten an ihrer Planung fest. Mit der Festsetzung der Höhe können die baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes realisiert werden. Auch im Hinblick der anliegenden Wohnnutzung und Erholungsfunktion zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar. Zudem werden derzeit planungsrechtlich zulässige höhere bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dahingehend wurde sich anstatt einer Festsetzung der Geschosse für eine maximale Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Das Gebiet östlich der Knickchaussee wird gewerblich geprägt und ist über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Eine Beeinträchtigung auf das Landschaftsschutzgebiet und deren Erholungsfunktionen lassen sich an diesem bereits überplanten Standort nicht ableiten. Mit den festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen auf der Südseite des Plangebietes erfolgen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Einsehbarkeit. Mit der anvisierten Realisierung eines Bürogebäudes fügt sich hier eine passende Nutzung in das Ortsbild ein, auch wenn der Baukörper einige Meter höher ist als die bisherigen baulichen Anlagen in der Umgebung. Die Geschossigkeit ist aus den oben beschriebenen Gründen in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Bei der Wahl eines Flachdaches könnten hier maximal 4 Geschosse realisiert werden. Die Stadt hält eine maximale Höhe von 14 m für städtebaulich vertretbar.

Die Fahrverkehre werden in diesem Bereich eher abnehmen. Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Lagerplatz mit einzelnen Schüttgutboxen. Somit ergeben sich durch das auf- und abladen sowie die Zufahrt zum Betriebsgelände ein hoher Anteil von Fahrverkehren. Mit dem Verlust des Lagerplatzes sowie einer derzeit geplantem Verlagerung der Zufahrt zum Betriebsgelände werden sich die Fahrverkehre deutlich reduzieren. Allein für Kunden soll eine Zufahrt von der Knickchaussee erfolgen.

Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind innerhalb des Planänderungsgebietes bzw. auf dem Grundstück des ansässigen Unternehmens vorzuhalten. Die genaue Anordnung der Parkplätze etc. wird nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt. Der Baumbestand entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ befindet sich im Straßenraum der Stadt. Die Baumbestände sollen auch zukünftig erhalten bleiben.

#### 14. Thorsten Tillner v. 25.02.2016

In Zusammenhang mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes 100 äußere ich mich als Eigentümer des **direkt gegenüber liegenden** Flurstücks Nr. 159/27 der Flur 22 wie folgt:

Ich stehe einem Bauvorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings halte ich insbesondere die Festsetzung einer **Höhe von 14 Metern für städtebaulich nicht angepasst**. Bei Bebauung des vorgenannten Flurstücks ließ der Bebauungsplan Nr. 81 eine Höhe von **maximal einem Vollgeschoss** zu.

Angesichts der Größe der im Besitz der Firma Grewe stehenden Flurstücke ist zudem nicht nachvollziehbar, warum an dieser Stelle eine **derart hoch verdichtete Bebauung** mit einer Grundflächenzahl von 0,6 genehmigungsfähig werden soll.

Eine mögliche Bebauung muss sich städteplanerisch in die nähere Umgebung einfügen. **Dies ist nicht erkennbar.**

Es wird deshalb Folgendes angeregt:

1. Im Änderungsgebiet sollte die Anzahl auf **maximal 2 Vollgeschosse** begrenzt werden. Dies wäre bereits ein Entgegenkommen seitens einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine weitere Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse lässt sich am Siedlungsrand städtebaulich nicht rechtfertigen. Etwaiger weiterer Raumbedarf müsste somit in den vorhandenen Bestands- bzw. noch zu errichtenden Ersatzbauten zur Verfügung gestellt werden, was auch möglich sein sollte.
2. Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sollten komplett auf dem eigenen Grundstück im Änderungsgebiet realisiert werden.
3. Zum Schutz der freien Landschaft sollte der alte Baumbestand entlang der Knickchaussee und Am Linteler Feld langfristig erhalten bleiben und ggf. noch verdichtet werden.

#### Eigene Stellungnahme

Die Grundflächenzahl wird nicht erhöht. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bereits eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Eine maximale Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht festgesetzt. Das heißt planungsrechtlich somit nicht, dass derzeit nur ein Gebäude von maximal ca. 7 – 8 m zulässig ist (1 Geschoss + Satteldach). Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Begrenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 14 m errichtet werden. Die Stadt Rotenburg hält aufgrund der Festigung des Betriebsstandortes des ansässigen Unternehmens und die Schaffung notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten an ihrer Planung fest. Mit der Festsetzung der Höhe können die baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes realisiert werden. Auch im Hinblick der anliegenden Wohnnutzung und Erholungsfunktion zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar. Zudem werden derzeit planungsrechtlich zulässige höhere bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dahingehend wurde sich anstatt einer Festsetzung der Geschosse für eine maximale Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Das Gebiet östlich der Knickchaussee wird gewerblich geprägt und ist über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Eine Beeinträchtigung auf das Landschaftsschutzgebiet und deren Erholungsfunktionen lassen sich an diesem bereits überplanten Standort nicht ableiten. Mit den festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen auf der Südseite des Plangebietes erfolgen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Einsehbarkeit. Mit der anvi-

sierten Realisierung eines Bürogebäudes fügt sich hier eine passende Nutzung in das Ortsbild ein, auch wenn der Baukörper einige Meter höher ist als die bisherigen baulichen Anlagen in der Umgebung. Die Geschossigkeit ist aus den oben beschriebenen Gründen in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Bei der Wahl eines Flachdaches könnten hier maximal 4 Geschosse realisiert werden. Ob die angeregte Minimierung der Höhe um 1,50 m auf 12,50 m wahrnehmbar sein wird ist eher fraglich. Die Stadt hält eine maximale Höhe von 14 m für städtebaulich vertretbar.

Die Fahrverkehre werden in diesem Bereich eher abnehmen. Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Lagerplatz mit einzelnen Schüttgutboxen. Somit ergeben sich durch das auf- und abladen sowie die Zufahrt zum Betriebsgelände ein hoher Anteil von Fahrverkehren. Mit dem Verlust des Lagerplatzes sowie einer derzeitig geplanten Verlagerung der Zufahrt zum Betriebsgelände werden sich die Fahrverkehre deutlich reduzieren. Allein für Kunden soll eine Zufahrt von der Knickchaussee erfolgen.

Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind innerhalb des Planänderungsgebietes bzw. auf dem Grundstück des ansässigen Unternehmens vorzuhalten. Die genaue Anordnung der Parkplätze etc. wird nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt. Der Baumbestand entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ befindet sich im Straßenraum der Stadt. Die Baumbestände sollen auch zukünftig erhalten bleiben.

#### 15. **Katrina und Klaus Priesmeier v. 25.02.2016**

Wir haben 2014 ein Einfamilienhaus in der Rosemarie-Eisenberg-Str. 6 fertiggestellt, in das wir selber im übernächsten Jahr einziehen wollen. Natürlich sind wir davon ausgegangen, dass es sich um ein Wohngebiet handelt und die in der Nähe befindlichen Betriebe und Einrichtungen sich dem anpassen. Jetzt wurden wir von Nachbarn darauf hingewiesen, dass Änderungen geplant sind, die unsere Annahme in Frage stellen.

Bei allem Verständnis für das Ziel, ein ansässiges erfolgreiches Unternehmen am Ort zu halten, sollte eine Änderung des Bebauungsplanes doch so vorgenommen werden, dass der Wohnwert der Anlieger nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes auf die Genehmigung einer Gebäudehöhe bis zu 14 Metern und eine Grundflächenzahl von 60% widerspricht dem deutlich.

Darum schließen wir uns folgenden Vorstellungen und Anregungen an:

1. Die **Grundflächenzahl** im Änderungsgebiet sollte mit **0,3** an die Vorgaben angepasst werden, die auch für die benachbarten Wohngrundstücke gelten.
2. Da eine maximale Gebäudehöhe von 14 m bis zu 4 Vollgeschosse zulassen würde (also das Vierfache vom geltenden Plan), ist auch hier eine Reduzierung auf die in der näheren Umgebung zulässigen Gebäudehöhen geboten. Tatsächlich befinden sich in einem größeren Umkreis keinerlei höheren Gebäude. Auf den benachbarten Wohngrundstücken ist lediglich 1 Vollgeschoss erlaubt. Im Änderungsgebiet sollte deshalb ebenfalls nur **1 Vollgeschoss** zulässig sein. Eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse lässt sich am Siedlungsrand städtebaulich nicht rechtfertigen.

Etwaiger weiterer Raumbedarf müsste somit in den vorhandenen Bestands- bzw. noch zu errichtenden Ersatzbauten zur Verfügung gestellt werden, was auch möglich sein sollte. So ist z.B. das Grundstück der Brandruine städtebaulich prädestiniert für ein Bürogebäude (in den bestehenden Umrissen), da es zwischen einem anderen Bürogebäude und einer Straßenmeisterei liegt. Die hier neuerdings angedachte Wohnnutzung würde eher zu neuen Konflikten führen, die eine gute Stadtplanung ja gerade vermeiden soll.

3. Die notwendigen **Stellplätze** für Mitarbeiter und Besucher sollten komplett auf dem eigenen Grundstück im Änderungsgebiet realisiert werden.
4. Zum Schutz der freien Landschaft sollte der **alte Baumbestand** entlang der Knickchaussee und Am Linteler Feld langfristig erhalten bleiben und ggf. noch verdichtet werden.

### Eigene Stellungnahme

1. Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das Planänderungsgebiet wird derzeit noch als Lagerplatz genutzt und ist dahingehend bereits weitestgehend versiegelt. Planungsrechtlich sind bereits Gebäude auf 60 % der Fläche zulässig. Mit der Beibehaltung einer Grundflächenzahl von 0,6 kann eine entsprechende Betriebserweiterung des ansässigen Unternehmens ermöglicht werden. Ob diese überhaupt ausgeschöpft wird bleibt der Baugenehmigungsplanung überlassen. In Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen wurde die GRZ nicht wie in Gewerbegebieten typischerweise auf 0,8 erhöht. Im östlichen Gewerbegebiet ist bereits eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Stadt hält an einer GRZ von 0,6 weiterhin fest.
2. Eine maximale Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht festgesetzt. Das heißt planungsrechtlich somit nicht, dass derzeit nur ein Gebäude von maximal ca. 7 – 8 m zulässig ist (1 Geschoss + Satteldach). Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Begrenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 14 m errichtet werden. Die Stadt Rotenburg hält aufgrund der Festigung des Betriebsstandortes des ansässigen Unternehmens und die Schaffung notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten an ihrer Planung fest. Mit der Festsetzung der Höhe können die baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes realisiert werden. Auch im Hinblick der anliegenden Wohnnutzung und Erholungsfunktion zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar. Zudem werden derzeit planungsrechtlich zulässige höhere bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dahingehend wurde sich anstatt einer Festsetzung der Geschosse für eine maximale Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Das Gebiet östlich der Knickchaussee wird gewerblich geprägt und ist über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Eine Beeinträchtigung auf das Landschaftsschutzgebiet und deren Erholungsfunktionen lassen sich an diesem bereits überplanten Standort nicht ableiten. Mit den festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen auf der Südseite des Plangebietes erfolgen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Einsehbarkeit. Mit der anvisierten Realisierung eines Bürogebäudes fügt sich hier eine passende Nutzung in das Ortsbild ein, auch wenn der Baukörper einige Meter höher ist als die bisherigen baulichen Anlagen in der Umgebung. Die Geschossigkeit ist aus den oben beschriebenen Gründen in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Bei der Wahl eines Flachdaches könnten hier maximal 4 Geschosse realisiert werden. Die Stadt hält eine maximale Höhe von 14 m für städtebaulich vertretbar.

Die Stadt hat entschieden, dass sich ein Bürokomplex mit ggf. erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten besser im Bereich des vorhandenen Betriebsgeländes ansiedeln soll. In dem angesprochenen Bereich der Brandruine gäbe es zukünftig keine Erweiterungsmöglichkeiten. Zudem wurde hier die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 12 m festgesetzt, da sich anliegende Wohngebäude in unmittelbarer Nähe befinden. Daher

kann der erforderliche Bedarf an Bürofläche nicht gedeckt werden. Der Abstand von der Baugrenze zum nächsten Wohngebäude beläuft sich auf ca. 40 m. Im Bereich der Brandruine sind dieses ca. 10 m.

3. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind innerhalb des Planänderungsgebietes bzw. auf dem Grundstück des ansässigen Unternehmens vorzuhalten.
4. Der Baumbestand entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ befindet sich im Straßenraum der Stadt. Die Baumbestände sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Einer gesonderten Festsetzung bedarf es nicht.

## **16. Jürgen Sundorf v. 25.02.2016**

Im Planänderungsgebiet ist bislang „Gartenbau“ mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Nun soll hier (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung mit einer maximalen Höhe von 14 m zugelassen werden. Zusammen mit der Grundflächenzahl von 0,6 könnte also theoretisch ein sehr massiver Block mit mehreren Tausend Quadratmetern Bürofläche entstehen, der städtebaulich weder mit dem benachbarten Wohngebiet noch mit der Lage an der freien Landschaft in Übereinstimmung zu bringen ist.

Wenn hier jetzt eine höhere Bebauung vorgesehen werden soll, dann müsste sie sich städteplanerisch in die nähere Umgebung einfügen.

Bei der derzeitigen Planung bestehen darüber erhebliche Zweifel!!!

Ich bin mit meinem Unternehmen im Umfeld der Uni-Bremen in einem 3,5 geschossigem Gebäude ansässig. Nachbargebäude sind mit 4 oder 5 Vollgeschossen vorhanden (Architektonisch durchaus ansehnlich). Ich will mir aber nicht vorstellen mögen in der nahen Umgebung solcher Gebäude mein Wohnumfeld zu haben. Ich persönlich habe den Weg nach Rotenburg in das Baugebiet Knickchaussee gefunden um genau dieser Situation nicht ausgesetzt zu sein.

Natürlich sehe ich auch die Notwendigkeit für die Firma GREWE ein Bürogebäude als Firmensitz zu installieren. Dieses sollte sich aber an die Umfeld Bebauung anpassen.

Da eine maximale Gebäudehöhe von 14 m bis zu 4 Vollgeschosse zulassen würde (also das Vierfache vom geltenden Plan), liegt es nahe, auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an die nähere Umgebung zu begrenzen. Es befinden sich in einem größeren Umkreis keinerlei höheren Gebäude. Auf den benachbarten Wohngrundstücken ist lediglich 1 Vollgeschoss erlaubt. Im Änderungsgebiet sollte die Gebäudehöhe auf 9m begrenzt werden.

### Eigene Stellungnahme

Eine maximale Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht festgesetzt. Das heißt planungsrechtlich somit nicht, dass derzeit nur ein Gebäude von maximal ca. 7 – 8 m zulässig ist (1 Geschoss + Satteldach). Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Begrenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 14 m errichtet werden. Die Stadt Rotenburg hält aufgrund der Festigung des Betriebsstandortes des ansässigen Unternehmens und die Schaffung notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten an ihrer Planung fest. Mit der Festsetzung der Höhe können die baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes realisiert werden. Auch im Hinblick der anliegenden Wohnnutzung und Erholungsfunktion zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar. Zudem werden derzeit planungsrechtlich zulässige höhere bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dahingehend wurde sich anstatt einer Festsetzung der Geschosse für eine maximale Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Das Gebiet östlich der Knickchaussee wird gewerblich geprägt und ist über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Eine Beeinträchtigung auf das Landschaftsschutzgebiet und deren Erholungsfunktionen lassen sich an diesem bereits überplanten Standort nicht ableiten. Mit den festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen auf der Südseite des Plangebietes erfolgen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Einsehbarkeit. Mit der anvisierten Realisierung eines Bürogebäudes fügt sich hier eine passende Nutzung in das Ortsbild ein, auch wenn der Baukörper einige Meter höher ist als die bisherigen baulichen Anlagen in der Umgebung. Die Geschossigkeit ist aus den oben beschriebenen Gründen in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Bei der Wahl eines Flachdaches könnten hier maximal 4 Geschosse realisiert werden. Zwischen der Baugrenze des Planänderungsgebietes sowie der nächstgelegenen Wohnbebauung liegen ca. 40 m. Aufgrund des Abstandes sind Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung hinsichtlich des Gebäudekomplexes nicht zu erwarten. Die Stadt hält eine maximale Höhe von 14 m für städtebaulich vertretbar.

#### **17. Sylvia und Nils-Olaf Klabunde v. 25.02.2016**

Wir haben kürzlich per Zufall von o.g. Änderungsverfahren erfahren und nehmen hiermit gegenüber Ihnen und dem zuständigen Entscheidungsgremium wie folgt Stellung und Einspruch. Wir bitten Sie, dieses Schreiben den Entscheidern zugehen zu lassen.

Ein wichtiges Kriterium unserer und ein jedes Bauherren ist die Lage des Grundstücks gewesen. Die Wertbeständigkeit auf Basis der gegebenen Bauparameter und rechtlichen Einstufung der Umgebung sind wertvolle Charakteristika einer Immobilie, die Sie mit Ihrem sehr überraschenden und kurzfristigen Änderungsverfahren deutlich negativ verändern. Eine Veränderung hin zum Gewerbegebiet ist daher in keinem Fall zu akzeptieren und wird von uns abgelehnt.

Uns erschließt sich nicht, warum aktuelle unausgelastete Gewerbegebiete in Rotenburg nicht diesbezüglich vorrangig dafür genutzt werden können. Wieso muss in einem Garten- und Wohngebiet dies zum Gewerbe-, Wohngebiet geändert werden, wenn diesbezügliche Flächen zur Verfügung stehen?

Die weitergehende Änderung der Geschosshöhe wird ( unabhängig ob vom Bauherren Grewe umfänglich baurechtlich ausgereizt oder nicht ) ebenfalls dann für weitere Bauvorhaben in dieser Umgebung maßgebliche Grundlage sein können (Verweis auf "1 Wahl" Baugebiete Rotenburg und Kosten). Der aktuelle Charakter des gesamten Wohngebietes bekommt eine Veränderung, die ebenfalls auf die Wertbeständigkeit der Immobilie negative Auswirkung haben wird. Eine Anpassung der beantragten Geschosshöhe ist mit Blick auf die benachbarten Wohngebiete nicht nachvollziehbar und daher abzulehnen.

Warum muss in dem Änderungsverfahren die Grundflächenzahl mit 0,6 vorgesehen sein? Dies ist unter städteplanerischen Gesichtspunkten einer norddeutschen Kleinstadt im Stadtrandgebiet mit Wald- und Wiesencharakter inakzeptabel und kann nur eingebettet sein im Sinne der benachbarten Mehrheit.

Grundsätzlich müssen wir Ihnen die Frage stellen, welche Verlässlichkeit Ihre Politik und Handhabung in der Bewertung von Wohngebieten aufweist?

Wie kann es sein, dass Sie auf Einzelanfrage so individuell und entgegen jedweder Kontinuität in der Auslegung und Gestaltung unseres Wohnmittelpunktes vorschlagen und befunden wird?

Es wäre eine sehr schlechte Referenz für den Standort Rotenburg, wenn Bauherren von außerhalb kommend wie wir, sich nach knapp 4 Jahren nicht mehr sicher sein können, in welcher Umgebungseinordnung sich ihre Immobilie eingebettet befindet.

Wir gehen davon aus, dass Ihr Antrag auf Änderung mit Rücksicht auf die in unmittelbarer Nähe sich befindenden Bauherren abgelehnt wird. Diesbezüglich haben wir unsere Immobilie vorsorglich bewerten lassen und Ihre Änderungsvorhaben mit dem zugelassenen Sachverständigen ausgetauscht. Wir behalten uns vor, jegliche amtlich taxierte Wertminderung Ihnen nach Veränderung in Rechnung zu stellen.

Gerne würden wir dies einmal mit Ihnen und den Entscheidungsträgern persönlich besprechen, denn Ihre Vorgehensweise, als auch die zeitliche Dimension dieser wesentlichen Bauänderungen hat uns und andere sehr irritiert und sollte gut kommuniziert sein. Ihre einmalige monatliche Sprechstunde Herr Bürgermeister ist ja leider schon verstrichen und der Termin der Entscheidung steht bevor. Wir erwarten hier Ihren Terminvorschlag.

#### Eigene Stellungnahme

Eine Wertminderung des anliegenden Wohngebietes erfolgt aus Sicht der Stadt Rotenburg nicht. Mit einem Abstand von ca. 40 m der baulichen Anlagen ist dies ausreichend berücksichtigt. Zudem wurde bereits das Regenrückhaltebecken als „Pufferfläche“ zum anliegenden Gewerbe / Sondergebiet Gartenbau festgesetzt. Mit dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet erfolgt hinsichtlich der Emissionen eine Verbesserung bzw. Sicherung der anliegenden Wohnbebauung. Mit der Aufgabe des jetzigen Lagerplatzes und der Umwandlung in ein Bürogebäude reduzieren sich zudem die Fahrverkehre im Planänderungsgebiet zur Be- und Entladung von Schütt- und Abfallgütern sowie von Baumaschinen.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Betriebe fortzuentwickeln, den Betriebsstandort zu sichern und somit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Rotenburg zu halten und langfristig zu beschäftigen. Die Stadt ist gewillt, ihre ansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen und die Stadt in ihrer Gesamtheit fortzuentwickeln. Die Verlagerung eines Bürokomplexes des ansässigen Unternehmens an einen anderen Standort innerhalb Rotenburg ist betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll und durchführbar.

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das Planänderungsgebiet wird derzeit noch als Lagerplatz genutzt und ist dahingehend bereits weitestgehend versiegelt. Planungsrechtlich sind bereits Gebäude auf 60 % der Fläche zulässig. Mit der Beibehaltung einer Grundflächenzahl von 0,6 kann eine entsprechende Betriebserweiterung des ansässigen Unternehmens ermöglicht werden. Ob diese überhaupt ausgeschöpft wird bleibt der Baugenehmigungsplanung überlassen. In Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen wurde die GRZ nicht wie in Gewerbegebieten typischerweise auf 0,8 erhöht. Im östlichen Gewerbegebiet ist bereits eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Die Stadt hält an einer GRZ von 0,6 weiterhin fest.

Eine maximale Höhe ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit nicht festgesetzt. Das heißt planungsrechtlich somit nicht, dass derzeit nur ein Gebäude von maximal ca. 7 – 8 m zulässig ist (1 Geschoss + Satteldach). Innerhalb des jetzigen Sondergebietes „Gartenbau“ sind Lagergebäude (z.B. Regallager für Gartenartikel) zulässig, ohne Begrenzung ihrer Höhe. Demnach können bereits jetzt schon bauliche Anlagen oberhalb

einer Höhe von 14 m errichtet werden. Die Stadt Rotenburg hält aufgrund der Festigung des Betriebsstandortes des ansässigen Unternehmens und die Schaffung notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten an ihrer Planung fest. Mit der Festsetzung der Höhe können die baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes realisiert werden. Auch im Hinblick der anliegenden Wohnnutzung und Erholungsfunktion zur freien Landschaft ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 14 m städtebaulich vertretbar. Zudem werden derzeit planungsrechtlich zulässige höhere bauliche Anlagen ausgeschlossen. Dahingehend wurde sich anstatt einer Festsetzung der Geschosse für eine maximale Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Das Gebiet östlich der Knickchaussee wird gewerblich geprägt und ist über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Eine Beeinträchtigung auf das Landschaftsschutzgebiet und deren Erholungsfunktionen lassen sich an diesem bereits überplanten Standort nicht ableiten. Mit den festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen auf der Südseite des Plangebietes erfolgen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Einsehbarkeit. Mit der anvisierten Realisierung eines Bürogebäudes fügt sich hier eine passende Nutzung in das Ortsbild ein, auch wenn der Baukörper einige Meter höher ist als die bisherigen baulichen Anlagen in der Umgebung. Die Geschossigkeit ist aus den oben beschriebenen Gründen in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Bei der Wahl eines Flachdaches könnten hier maximal 4 Geschosse realisiert werden. Zwischen der Baugrenze des Planänderungsgebietes sowie der nächstgelegenen Wohnbebauung liegen ca. 40 m. Aufgrund des Abstandes sind Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung hinsichtlich des Gebäudekomplexes nicht zu erwarten. Die Stadt hält eine maximale Höhe von 14 m für städtebaulich vertretbar.

Aufgrund der Anregungen und Bedenken der Anwohner aus dem anliegenden Wohngebiet erfolgte noch eine Bürgerbeteiligung, in der die Planung nochmals vorgetragen und diskutiert wurde.

#### **18. Gunna Otholt v. 23.02.2016**

Die geplante beträchtliche Änderung des oben genannten Bebauungsplans auf dem Gelände der Firma Grewe auf mögliche 8160 m<sup>2</sup> Geschossfläche lehne ich besorgt und entschieden ab.

Ich bewohne das Hausgrundstück Rosemarie-Eisenberg-Str. 4.

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 mache ich die nachstehenden Einwendungen.

1. In der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 14 B vom 6. Juli 2015 steht, dass der Grundstückseigentümer schon seit Jahren aufgrund von mangelnden Kapazitäten eine Trennung zwischen Büro und Betriebsgelände plant.

Dieser Plan ist sicherlich sinnvoll. Warum das damalige Ziel jetzt plötzlich nach wenigen Monaten nicht mehr gilt, erschließt sich mir nicht.

Die Grewe-Holding GmbH ist eine überregional tätige Gruppe, die ihre Verwaltung an jedem verkehrsgünstigen Standort platzieren kann. Eine Nähe zu ihrem Gartenbaube-

trieb an der Knickchaussee halte ich nicht für notwendig; so wäre z.B. auch eine Verwaltung im Gewerbepark Hohenesch-Nord u. -West möglich. Grewe arbeitet an drei Standorten in Rotenburg sowie 3x in Bremen und jeweils 1x in Cuxhaven, Hamburg und Hannover.

2. Das Leitbild der Firma Grewe „Wir schaffen grüne Welten“ steht in starkem Widerspruch zu der jetzigen Planung ihres eigenen Verwaltungsgebäudes. Die mit Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 an der Ecke Knickchaussee/Am Lintelner Feld vorgesehenen Möglichkeiten lassen jeglichen Bezug zu ihrem eigenen Motto vermissen.

Ein Verwaltungsgebäude auf einem Grundstück von 3400 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Gebäudehöhe von 14 m lässt vier Vollgeschosse mit insgesamt 8160 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu.

Vor nicht einmal einem Jahr reichte der Fa. Grewe für ihre Zwecke (ursprünglicher Bebauungsplan 14B vom 6.7.2015) auf einer Grundstücksfläche von ca. 2200 m<sup>2</sup> noch die mögliche Geschossfläche von 5280 m<sup>2</sup>.

3. Es kann dort ein schier unvorstellbarer Koloss entstehen, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnbebauung/-qualität im Neubaugebiet Knickchaussee führt. Das jetzige grüne Landschaftsbild würde völlig zerstört.

Ein solcher Bau würde den Bezugspunkt für mögliche spätere Änderungen des Bebauungsplans Nr. 100 darstellen.

Sowohl hier als auch beim Bebauungsplan Nr. 14 B erfährt der Grundstückseigentümer erhebliche Grundstücksaufwertungen seitens und zu Lasten der Allgemeinheit.

Einem möglichen Argument des Grundstückseigentümers, der von ihm geplante Bürobau viele geringer aus als die durch den Bebauungsplan gegebenen Möglichkeiten, halte ich schon jetzt für irreführend. Wie gesehen/geschehen kann die Situation z.B. schon in drei Jahren eine andere sein.

Außerdem halte ich die auf der Knickchaussee (30er-Zone) zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung für zu hoch. Die Straße Knickchaussee ist u.a. Schulweg für die vielen Kinder aus dem Neubaugebiet.

Fazit:

Die Planänderung des Bebauungsplans Nr. 100 sollte verworfen werden und nach alternativen Gewerbegrundstücken gesucht werden.

Eine Gefährdung von Arbeitsplätzen sehe ich nicht. Die Firma Grewe ist kein Betrieb, der seine vielfältigen Leistungen verlagern kann. Die Arbeit der Firma Grewe ist in der Region und damit auch bei uns Bürgern hier vor Ort.

Nehmen Sie meine Anregungen und Bedenken bitte auf Das Grewe-Leitbild sollte auch heißen: „Wir erhalten grüne Welten“.

### Eigene Stellungnahme

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Betriebe fortzuentwickeln, den Betriebsstandort zu sichern und somit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Rotenburg zu halten und langfristig zu beschäftigen. Die Stadt ist gewillt, ihre ansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen und die Stadt in ihrer Gesamtheit fortzuentwickeln. Die Verlagerung eines Bürokomplexes des ansässigen Unternehmens an einen anderen Standort innerhalb Rotenburg ist betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll und durchführbar.

Es handelt sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Der Bebauungsplan schafft einen planungsrechtlichen Rahmen welche Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes zulässig sind. Welche Größe, Höhe, Breite, Form etc. der oder die zukünftigen Baukörper haben werden, wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Ob die Festsetzungen in vollem Umfang ausgenutzt werden bleibt der Durchführung des Bebauungsplanes überlassen. Mit beispielsweise Anpflanzungen, Zuwegungen, Parkplät-

zen und Versickerungs- bzw.- Rückhalteflächen für Oberflächenwasser müssen jedoch auch Flächen zurückgehalten werden, die nicht bebaut werden. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Betriebe fortzuentwickeln, den Betriebsstandort zu sichern und somit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in Rotenburg zu halten und langfristig zu beschäftigen. Die Stadt ist gewillt, ihre ansässigen Unternehmen in ihrer Entwicklung zu unterstützen und die Stadt in ihrer Gesamtheit fortzuentwickeln. Im Planänderungsgebiet wurden einige Nutzungen ausgeschlossen, die an diesem Standort seitens der Stadt nicht gewünscht sind. Diese Vorgehensweise hat sich im Stadtgebiet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bewährt. Der Bebauungsplan gibt einen planungsrechtlichen Rahmen vor, der jedoch einen gewissen Freiraum in seiner Gestaltung beibehält. Dieser Freiraum soll den Unternehmen, Investoren und allen weiteren Bauherren in Rotenburg erhalten bleiben. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verbessert sich die Situation auf die umliegenden Nutzungen. Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist das Gebiet östlich der Knickchaussee gewerblich geprägt und über Bebauungspläne weitestgehend planungsrechtlich gesichert. In Richtung Nordosten und Osten befinden sich weitere gewerbliche Anlagen die mit der ausschließlichen Festsetzung einer Zweigeschossigkeit Höhen von 14 m deutlich überschreiten können. Entlang der Knickchaussee befinden sich zudem weitere Gebäude von Höhen bis zu ca. 12,00 m. Auf dem Gelände der Straßenmeisterei besteht ein Silo, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Im anliegenden Wohngebiet bestehen Gebäude von bis zu ca. 10 Metern. Nach Süden grenzt derzeit die freie Landschaft an. Der Siedlungsrand ist jedoch entlang der Straßen „Knickchaussee“ sowie „Am Linteler Feld“ von großen Baumreihen umgeben, die für bauliche Anlagen von bis zu 14 m Höhe eine ausreichende Sichtverschattung übernehmen. Mit den festgesetzten zusätzlichen Anpflanzungen auf der Südseite des Plangebietes erfolgen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Einsehbarkeit. Mit der anvisierten Realisierung eines Bürogebäudes fügt sich hier eine passende Nutzung in das Ortsbild ein, auch wenn der Baukörper einige Meter höher ist als die bisherigen baulichen Anlagen in der Umgebung. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten. Mit der Aufgabe des jetzigen Lagerplatzes und der Umwandlung in ein Bürogebäude reduzieren sich zudem die Fahrverkehre im Planänderungsgebiet zur Be- und Entladung von Schütt- und Abfallgütern sowie von Baumaschinen. Des Weiteren ist hinzuzufügen, dass ein neues Betriebsgebäude einen repräsentativen Charakter darstellt und somit auch im Interesse des Grundstückseigentümers liegt, das Areal entsprechend zu gestalten.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung