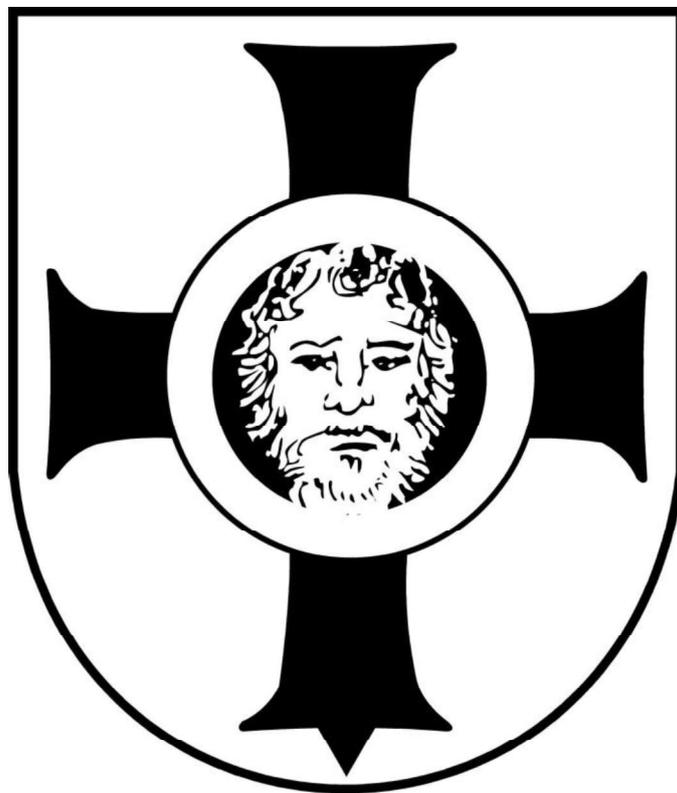


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 A ABS. 1 BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 75 A
"GEWERBEGEBIET LEHNSHEIDE SÜD"



ABSCHRIFT

STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Visselhövede, südwestlich der Celler Straße (B 440) und umfasst neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch Teilflächen des Gewerbegebiets Lehnshöhe (ehem. Kaserne) (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 93/6, 92/2, 90/2, 91/1 und Teile der Flurstücke 5/16, 97, 93/3 und 6/1 der Flur 7 der Gemarkung Visselhövede.

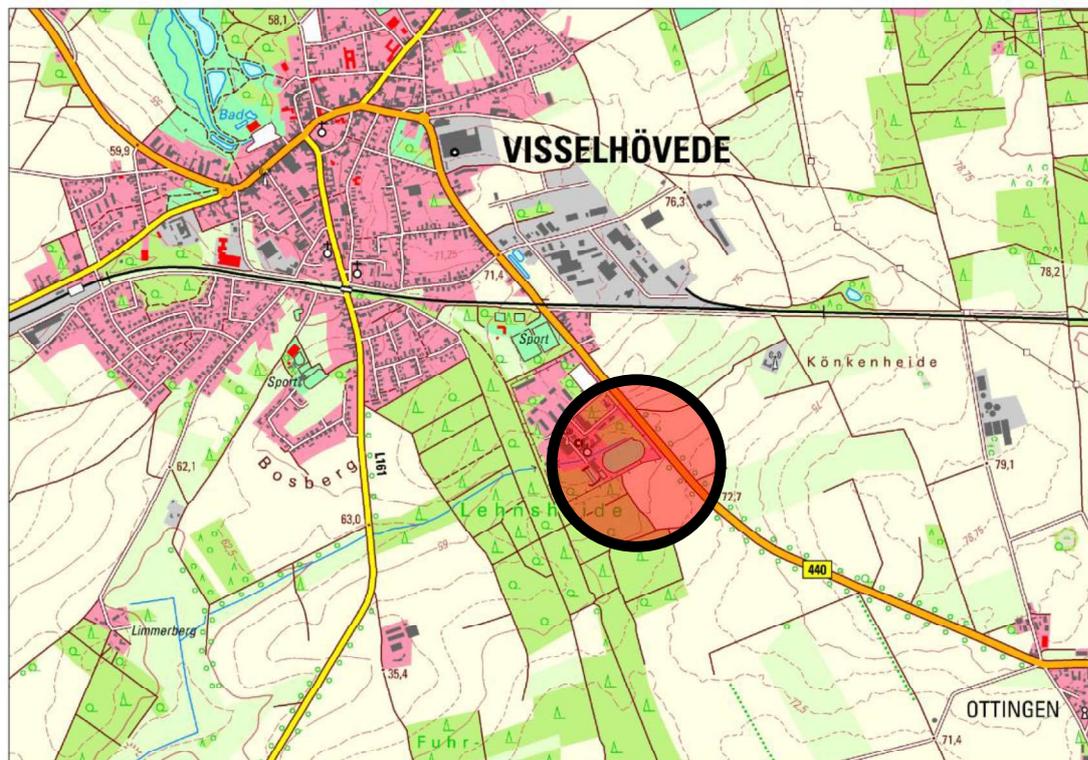


Abb. 1: Lage

Der nördliche Teil wird von Flächen des Gewerbegebietes „Lehnshöhe“ gebildet. Dieser Bereich ist durch bauliche Anlagen, Straßen, Park- und Lagerplätze zum großen Teil überbaut und versiegelt. Auf weiteren Teilbereichen steht Wald. Im Norden liegen weitere gewerblich genutzte Gebäude. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich noch eine Bebauung im Außenbereich.

Der südliche Teil des Plangebietes wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich grenzen Waldbestände an. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10,8 ha

Auf dem Areal der ehem. Bundeswehrkaserne ist seit dem 15.01.2016 der Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnshöhe“ rechtsverbindlich. Die Stadt benötigt weitere gewerbliche Grundstücke und hat dazu Flächen entlang der B 440 erworben.

Standortalternativen für eine Gewerbeentwicklung innerhalb des Kernortes von Visselhövede und somit auch im Umkreis des nördlich liegenden Gewerbegebietes „Celler Straße“ wurden im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit 15.10.2019 rechtswirksam ist, bewertet. Dabei wurde eine „Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede (Kernort)“ erstellt. Im Ergebnis sind die an das Gewerbegebiet „Celler Straße“ angrenzenden Flächen in nordöstliche Richtung für eine langfristige und großflächige Entwicklung geeignet. Südlich der Bahnlinie ist die Nähe zu Wohngebieten problematisch und somit für eine Flächendarstellung weniger geeignet. Andere Standorte am Stadtrand von Visselhövede waren ebenfalls wegen ihrer Nähe zu Wohngebieten oder einem Konfliktpotential zu landschaftlich wertvollen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben wenig geeignet. Für die angestrebte kleinräumige und kurzfristige Entwicklung kommen somit im Moment nur die Flächen im Plangebiet in Betracht.

Für die Erschließung der Flächen im Plangebiet ist kein zusätzlicher Anschluss an die B 440 vorgesehen, sondern es soll das im ehem. Kasernengelände vorhandene Verkehrsnetz genutzt werden. Von der Zufahrt zum Gewerbegebiet aus (ehem. Einfahrt der Kaserne) wird eine neue Erschließungsstraße in südöstliche Richtung angelegt. Weiterhin wird ein Teil der inneren Fahrstraßen, die bisher nur von dem einzigen Grundstückseigentümer genutzt wurden, nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Damit soll eine weitergehende Nutzung der Flächen im vorhandenen Gewerbe- und Mischgebiet ermöglicht werden. Dabei soll die Vermarktung weiterer Gebäude und verschieden großer Grundstücke in die Wege geleitet werden.

Die vorhandenen Straßen werden in ihrer Breite übernommen und in Richtung der Mischgebietsflächen ergänzt. Die teilweise breiten Straßenquerschnitte beinhalten auch Raum für Stellplatzflächen und Gehwege.

Im westlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75, werden für die Beseitigung des Oberflächenwassers Flächen für entsprechende Entsorgungsanlagen festgesetzt.

Auf den unbebauten Flächen im Plangebiet sind Emissionskontingente festgesetzt, die bewirken sollen, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen werden, bzw. diese nicht weiter erhöht werden. Gleichzeitig soll für die geplanten gewerblich genutzten Flächen die beabsichtigte Nutzung aus schalltechnischer Sicht gewährleistet werden. Eine interne Gliederung ist erfolgt, indem Teilflächen des Gewerbe- bzw. Industriegebietes unterschiedlich hohe Emissionskontingente zugewiesen wurden.

Im Stadtgebiet von Visselhövede sind Gewerbegebiete ohne schalltechnische Einschränkungen ausgewiesen (z.B. der benachbarte Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Lehnshöhe“ und der Bebauungsplan Nr. 21 „Soltauer Straße-West“), so dass der Möglichkeit, nach § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO Gewerbe- und Industriegebiete untereinander zu gliedern, von der Stadt aktiv nachgekommen wurde.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden als Art der baulichen Nutzung in den unbebauten Flächen südlich des Gewerbegebietes teilweise Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Stadtrandlage sollen hier vorrangig produzierende Betriebe angesiedelt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 wie in den angrenzenden Gewerbegebieten festgesetzt. Weiterhin wird eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt, um ausreichende bauliche Entwicklungen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Entlang den neu festgesetzten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO bzw. Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die bisher vorgesehene Nutzung für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe fortzusetzen.

Im Südwesten des Plangebietes wird ein Abstand von 35 m zu den angrenzenden Waldflächen beachtet. Dieser Bereich setzt sich (von Westen gesehen) zusammen aus:

- a) einer 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen einer Strauchhecke,
- b) einer 10 m breiten Zone (A), in der im südwestlichen Teil des Plangebietes Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind. Stell- und Lagerplätze sind zulässig und
- c) ein Streifen von 15 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der allgemeinen Zulässigkeit von Nebenanlagen.

Zudem werden im westlichen Teil des Plangebietes Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung vorgesehen, welche ebenfalls im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 liegen.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Der südliche Teil des Plangebietes wird hauptsächlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der Ackerfläche sind unbefestigte landwirtschaftliche Wege vorhanden, auf denen sich zwischen den Fahrstreifen eine Ruderalflur gebildet hat.

Mit der Schaffung neuer gewerblicher Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit der Überplanung der Ruderalfluren, entlang der Ackerfläche, ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen am Ortsrand entstehen zudem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild. Mit einer vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemindert werden. Die zusätzlich genannten Beeinträchtigungen sind durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am Rand zur freien Landschaft und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen. Der Kompensationsbedarf erfolgt z.T. auf stadt eigenen Flächen. Weitere Ausführungen hierzu sind in der Begründung enthalten.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Potenzialflächen für eine Gewerbeentwicklung im Kernort von Visselhövede und auch im Umkreis des Gewerbegebietes „Celler Straße“ wurden 2017 analysiert (Standortanalyse zur Gewerbeentwicklung in der Stadt Visselhövede) und vor der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich einer Umsetzung geprüft. Die in der Analyse als am besten geeignete Fläche dient einer langfristigen Entwicklung, bei der aufgrund vieler Grundstückseigentümer zahlreiche Gespräche bezüglich eines möglichen Erwerbs geführt werden müssen und eine langfristige Planungsphase im Hinblick der Erschließung auf die Stadt zukommt. Des Weiteren hat die Stadt auch weitere Flächen geprüft, ob eine Verfügbarkeit dieser besteht. Die Stadt konnte sich in diesem Zuge die südlich an das ehemalige Kasernengelände anliegende Ackerfläche sichern. Parallel dazu wurde seitens des Eigentümers des Gewerbegebietes „Lehnsheide“ signalisiert, dass dieser eine öffentliche Erschließung der ehemaligen Kaserne befürworte, um derzeit ungenutzte Teilareale zu veräußern. Dahingehend besteht seitens der Stadt die Möglichkeit, die Ausnutzung des vorhandenen Gewerbegebietes zu verbessern und einen weiteren Bereich im Eigentum der Stadt bereitzustellen. Durch die vorhandene Anbindung und teilweise vorhandene Erschließung innerhalb der ehemaligen Kaserne kann der Anschluss des neuen Gewerbegebietes über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der ehem. Bundeswehrkaserne abgewickelt werden. Somit muss keine neue Zufahrt von der Bundesstraße aus angelegt werden, was bereits in Vorgesprächen seitens des Straßenbulasträgers als keine geeignete Lösung angesehen wurde. Insgesamt bietet sich somit eine kurzfristige Chance zur Fortentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes, welche für eine Ansiedlung kleiner und mittlerer gewerblicher Betriebe in den nächsten Jahren ausreichend ist.

Das Plangebiet grenzt an bestehende gewerbliche Flächen des ehemaligen Kasernengeländes am Ortsrand an. Wohngebäude finden sich nördlich in einer Entfernung von ca. 500 m.

Das Wohnumfeld wird jedoch vorwiegend durch die großflächigen Waldbereiche und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Durch die große Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen im nördlichen Teil des angrenzenden Gewerbegebietes „Lehnsheide“ (Mischgebiet) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallemissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

Aufgrund der umliegenden Emissionsquellen und der geplanten Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, um die Auswirkungen der Verkehrs- und Gewerbeemissionen festzustellen und durch Festsetzungen zu berücksichtigen. Im Plangebiet werden für die geplanten Gewerbe-/ Industriegebiete schalltechnische Minderungsmaßnahmen durch verschiedene Emissionskontingente für Teilflächen festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	Rat 21.06.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	02.01. bis 05.02.2019
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	20.12.2018 bis 05.02.2019
Auslegungsbeschluss	05.12.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	10.02.2020 bis 11.03.2020
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	07.02. bis 11.03. 2020
Beschluss erneute Auslegung	07.05.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung	19.05. bis 18.06.2020
Behördenbeteiligung	18.05. bis 18.06.2020
Satzungsbeschluss	16.07.2020
Rechtskraft	31.07.2020

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang vom 20.12.2018 - 06.02.2019 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 20.12.2018 mit Fristsetzung bis zum 05.02.2019.

Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.12.2018 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 05.02.2019.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum vorbeugenden Immissionsschutz und zur Regionalplanung bzw. Standortalternativenprüfung vorgebracht. Die Landesforsten Niedersachsen haben Anregungen zu Abständen angrenzender Waldflächen vorgetragen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat Anregungen zur Bauhöhe vorgebracht. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen vorgetragen. Der Planentwurf und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Aushang vom 10.02.2020 – 12.03.2020 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 01.02.2020 mit Fristsetzung bis zum 11.03.2020.

Dabei wurde eine Anregung zur Abgrenzung einer externen Ausgleichsmaßnahme vorgebracht. Die betroffene Ausgleichsfläche wurde redaktionell angepasst.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 07.02.2020 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 11.03.2020.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum Bodenschutz, zur Abfallwirtschaft, zum Naturschutz, zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat Anregungen zur Bauhöhe wiederholt vorgebracht. Die Industrie- und Handelskammer Stade hat Anregungen zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten vorgetragen. Diese wurden nicht berücksichtigt. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. des Entzugs landwirtschaftlich genutzter Flächen und zur Auswahl der externen Ausgleichsflächen vorgetragen. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange bezüglich Versorgungsleitungen, Bodenschutz und zu Verkehrsbelangen der Bundesstraße B 440 betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die Verlegung des Standorts des Regenrückhaltebeckens und die Herausnahme von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Norden des Plangebietes führten zu einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB, eingeschränkt auf diese geänderten bzw. ergänzten Teile.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB erfolgte durch Aushang vom 19.05.2020 – 18.06.2020 und Veröffentlichung in der Rotenburger Kreiszeitung vom 09.05.2020 mit Fristsetzung bis zum 18.06.2020. Dabei wurden keine Anregungen vorgetragen.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 15.05.2020 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 18.06.2020. Dabei konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen (Lage RRB, Wegfall nördliche Straße) abgegeben werden.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Oberflächenwasserbeseitigung, zum Bodenschutz, zur Abfallwirtschaft und zum Naturschutz, vorgebracht. Dabei wurde u.a. die Flächengröße der Fläche für Entsorgungsanlagen angesprochen. Diesbezüglich wurde die Begründung ergänzt. Weiterhin wurden vom Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgetragen. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Die übrigen Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange bezüglich Versorgungsleitungen, Bodenschutz und zu Verkehrsbelangen der Bundesstraße B 440 wurden z.T. wiederholt vorgebracht bzw. betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die laufende Anfrage zu Kampfmitteln im Plangebiet führte zur Übernahme eines Hinweises, bei etwaigen Funden die entsprechenden Behörden zu informieren. Die Planzeichnung und die Begründung sind redaktionell ergänzt worden.

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 75a wurde vom Rat der Stadt am 16.07.2020 beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 75a ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 31.07.2020 rechtsverbindlich geworden.

Veröffentlichung im Internet

Der rechtskräftige Bebauungsplan kann mit Begründung auch im Internet unter

<https://www.visselhoevede.de/rathaus/satzungen-bauleitplanungen-verordnungen/bebauungsplaene-flaechennutzungs-plaene.html?L=286> und

<https://numis.niedersachsen.de/freitextsuche?action=doSearch&q=visselh%C3%B6vede>

eingesehen werden.

Visselhövede, den 24.08.2020

gez. R. Goebel

(Ralf Goebel)
Der Bürgermeister