

54. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND BEBAUUNGSPLAN NR. 75A „GEWERBEGEBIET LEHNSHEIDE SÜD“ DER STADT VISSELHÖVEDE

Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung

Durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung geschaffen werden. Weiterhin sollen Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe im vorhandenen Gewerbegebiet geschaffen und die öffentliche Erschließung gewährleistet werden. Hierfür sind der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Nutzung des Plan(änderungs)gebietes, angrenzende Nutzungen

Das Plan(änderungs)gebiet liegt südöstlich der Stadt Visselhövede, südwestlich der Celler Straße (B 440) und umfasst neben unbebauten Grundstücken im Außenbereich Teilflächen des vorhandenen Gewerbegebietes Lehnshöhe (ehem. Bundeswehr – Kaserne).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 10,3 ha. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von 5,9 ha.

Die Flächen innerhalb des Plan(änderungs)gebietes wurden als Kasernengelände genutzt. Das vorhandene Gewerbegebiet beinhaltet bauliche Anlagen, Straßen, Park- und Lagerplätze und ist zu einem großen Teil überbaut und versiegelt. Hier sind jetzt ein großer Betrieb, der Produkte für die Landwirtschaft vertreibt sowie einige mittelständische Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe vorhanden. Im zentralen Bereich wird eine ehem. Sportanlage durchquert und überplant. Ansonsten werden die Flächen an der B 440 ackerbaulich genutzt.

Nach Südwesten grenzen Waldflächen an. Nördlich und östlich der B 440 liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

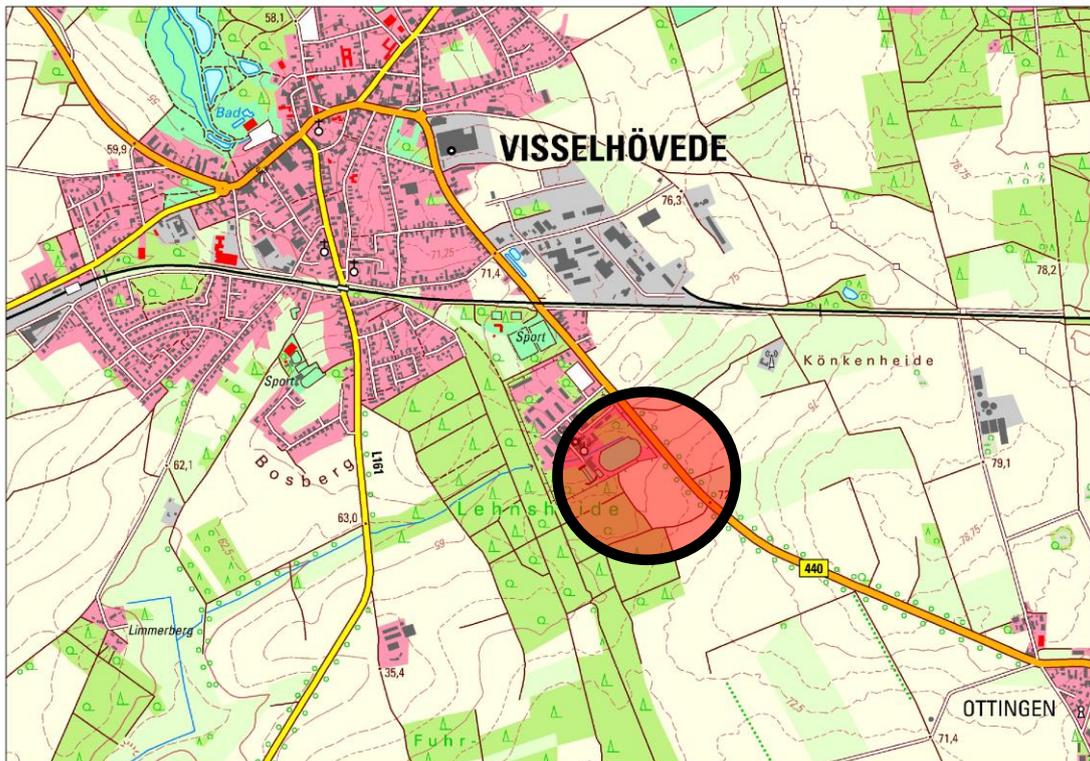


Abb. 1: Lage des Plan(änderungs)gebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 wird die Stadt Visselhövede dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Vorrangig sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Weiterhin ist ein differenziertes Angebot an qualifizierten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung zu sichern und zu verbessern, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich sollen gesichert, weiterentwickelt und durch neue ergänzt werden. Die gewerbliche Wirtschaft soll insbesondere in solchen Teilräumen gefördert werden, deren Wirtschaftskraft und Infrastrukturausstattung erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegen oder darunter abzusinken drohen oder in denen Wirtschaftszweige vorherrschen, die in besonderem Maße vom Strukturwandel betroffen oder bedroht sind.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plan(änderungs)gebiet keine Darstellungen enthalten.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Der Stadt Visselhövede ist zudem die Funktion als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ zugewiesen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuansiedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Die Stadt Visselhövede befindet sich in einem relativ strukturschwachen Raum. Daher ist die Stadt in besonderem Maße gefordert, sich mit den ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Schaffung von Arbeitsstellen für die Bevölkerung auseinander zu setzen, um ein möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen zu können.

Die Darstellung als Grundzentrum ist auch in den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2017 übernommen worden.

Für das Plan(änderungs)gebiet enthält die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, bis auf die Kennzeichnung der unbebauten Flächen als Vorsorgegebiet bzw. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft keine Darstellungen. Westlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung an.

Durch die Bereitstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen wird die Stadt Visselhövede ihrer Aufgabe gemäß den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gerecht. Die Ziele der Raumordnung werden umgesetzt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im bebauten Bereich der ehem. Kaserne gemischte und gewerbliche Bauflächen, ansonsten Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch ein 54. Verfahren geändert und stellt dann auf den unbebauten Flächen im Südosten gewerbliche Bauflächen und Eingrünung zur freien Landschaft dar.

Städtebauliche Zielsetzung

Durch die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75a der Stadt Visselhövede soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung geschaffen werden. Weiterhin sollen Entwicklungsmöglichkeiten für kleine und mittlere Betriebe geschaffen und die öffentliche Erschließung gewährleistet werden.

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. Für die Erschließung dieser Flächen 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 im vorhandenen Gewerbe- und Mischgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. 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 können.

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

Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den oben genannten Zielen der Stadt Visselhövede und den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75.

Als Art der baulichen Nutzung werden in den unbebauten Flächen südlich des vorhandenen Gewerbegebietes Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Stadtrandlage sollen hier vorrangig produzierende Betriebe als auch kleine mittlere Unternehmen angesiedelt werden.

Da die Art der ansiedelnden Betriebe noch nicht bekannt ist, ist es alternativ vorstellbar, dass eine nördliche Teilfläche in diesem Industriegebiet als Gewerbegebiet festgesetzt wird (die mögliche Abgrenzung ist durch eine Grenzlinie unterschiedlicher Nutzungen dargestellt).

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. Um die Lage am Stadtrand zur freien Landschaft zu berücksichtigen, wird zusätzlich eine Höhe der baulichen Anlagen von als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Baumassenzahl für turmartige bauliche Anlagen (z.B. Richtfunkurm) ist zulässig. Dies wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 übernommen.

Entlang der neu festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich 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.

Die Maße der baulichen Nutzung und ggf. die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse werden ebenfalls übernommen.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. Gemeindehäuser, Jugendfreizeitheim, Fitnessstudios) allgemein zulässig.

Im Industriegebiet sind die im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine uneingeschränkte Nutzung der Grundstücksflächen für gewerbliche Zwecke zu ermöglichen.

Im Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- *Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.),*
- *selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung,*
- *Schlachthöfe,*
- *Containerlagerplätze,*
- *Abfallbeseitigungsanlagen und Recyclinghöfe.*

Dieser Ausschluss ist erforderlich, um die Ansiedlung von großflächig störenden Nutzungen (z.B. ein komplettes Photovoltaikfeld) und Niveauabsenkungen (z.B. durch ein Bordell) zu vermeiden.

In den Gewerbe- und Mischgebieten sind aus diesen Gründen ebenfalls gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des täglichen und des periodischen Bedarfs nur mit einer Verkaufsfläche bis zu 450 m² zulässig.

Hiermit soll vermieden werden, dass sich größere Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentrums von Visselhövede ansiedeln und die Kaufkraft aus dem Zentrum an den weiteren Ortsrand verlagern, damit die Funktion und die Attraktivität des Zentrums nicht gefährdet wird.

Im Plan(änderungs)gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO so definiert ist, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zu den Grundstücksgrenzen zulässig sind. Damit können für die gewerbliche Nutzung ausreichend große Gebäude errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plan(änderungs)gebietes sind so festgesetzt, dass einerseits der vorhandene Bestand berücksichtigt ist, den Betrieben genügend „Spielraum“ für Erweiterungen bleibt und andererseits an den Verlauf der Baugrenzen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 angeschlossen wird. Ebenso wird im Südosten der Abstand zu den angrenzenden Waldflächen beachtet.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plan(änderungs)gebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, soll entlang der südöstlichen und südlichen Plan(änderungs)gebietsgrenze eine Baum-Strauchhecke in einer Breite von 5 m bzw. 9 m angepflanzt werden.

Bei den Anpflanzungsmaßnahmen ist aus folgender Artenliste auszuwählen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60 /100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80 /120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60 /100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt vom Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Immissionsschutz

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 sind im Gewerbegebiet passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) festgesetzt worden, die aus den Verkehrslärmemissionen der angrenzenden B 440 resultieren. Ob dies weiter östlich im Industriegebiet erforderlich ist oder ggf. weitere schalltechnische Minderungsmaßnahmen festzusetzen sind, ist durch eine gutachterliche Untersuchung zu ermitteln. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Naturschutz und Landschaftspflege

Ein Teilbereich des Plan(änderungs)gebietes ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 75 als Misch- und Gewerbegebiet überplant. Dieser Teilbereich beinhaltet das ursprüngliche Kasernengelände mit unterschiedlichen Nutzungen. Dort befinden sich auch zahlreiche Wald- und Grünflächen mit Gehölzbestand, die bereits mit dem B-Plan Nr. 75 in die Eingriffsregelung gestellt und kompensiert wurden. Bei den vorhandenen Waldflächen im Plan(änderungs)gebiet handelt es sich nicht mehr um Wald i.S. des NWaldLG, da mit Rechtskraft des B-Planes Nr. 75 eine Waldumwandlung erfolgte. Mit der zukünftigen Darstellung von Straßenverkehrsflächen im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 75 erfolgt geringfügig eine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit. Bisher ist eine Versiegelung bis max. 80 % zulässig, zukünftig ist eine Versiegelung von bis zu 100 % in den Straßenverkehrsflächen möglich. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind in diesem Bereich auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten, da dieser bereits mit dem B-Plan Nr. 75 vollständig überplant ist.

Der südliche Bereich des Plan(änderungs)gebietes beinhaltet vorwiegend eine Ackerfläche (siehe Anlage 1 Biotoptypenkartierung). Des Weiteren ist dort ein unbefestigter städtischer Privatweg vorhanden, welcher eine Ruderalflur aufweist. Entlang der Bundesstraße 440 sind außerhalb des Geltungsbereiches Einzelbäume und ein Fuß-/Radweg vorhanden. Westlich an das Plan(änderungs)gebiet angrenzend sind ein landwirtschaftlicher Weg und weitere Waldflächen vorhanden. In einem Teilbereich des Waldes hat vor geraumer Zeit eine Waldumbaumaßnahme stattgefunden und es wurden junge Laubbäume angepflanzt. Zu diesem Waldbestand wird mit den zukünftigen

gen Baugrenzen ein Abstand von 35 m berücksichtigt. Demzufolge können mit dem Bauvorhaben Beeinträchtigungen auf den Waldbestand ausgeschlossen werden.

Mit der Erweiterung des Gewerbestandortes „Lehnsheide“ in südlicher Richtung sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild zu erwarten. Durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird nur in einem Teilbereich des Plan(änderungs)gebietes in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um einen Wölbäcker, einen Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. Unter dem Begriff Wölbäcker sind Hochäcker oder Ackerhochbeete gemeint, die durch die Verwendung nicht wendbarer Pflugschare zur Saatbettbereitung bis ins Mittelalter entstanden. Die weiteren Bodentypen im Plan(änderungs)gebiet beinhalten keinen schutzwürdigen Boden. Mit der Beseitigung der Ruderalflur ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch im Zuge der geplanten Eingrünung kompensiert werden. Aufgrund der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft ergeben sich zudem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, welche jedoch durch die vorgesehene Eingrünung deutlich gemindert werden können.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden im weiteren Verfahren durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert. Zudem wird im weiteren Verfahren der Umweltbericht detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plan(änderungs)gebietes erfolgt über die Bundesstraße B 440 „Celler Straße“ an der bisherigen Zu- und Abfahrt des bestehenden Gewerbegebietes.

Teilweise soll das im dortigen Gewerbegebiet vorhandene Verkehrsnetz genutzt werden. Von der Zufahrt zum Gewerbegebiet aus wird eine neue Erschließungsstraße in südöstliche Richtung angelegt. Ebenso wird ein Teil der inneren Fahrstraßen zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Visselhövede. Die Abwässer werden zur zentralen Kläranlage der Stadt geleitet.

Die *Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers* von den Grundstücken im vorhandenen Gewerbegebiet erfolgt durch Rückhaltung und gedrosselte Ableitung. Derzeit wird das anfallende Regenwasser in eine Fläche am ehem. Sportplatz geleitet (RRB) und hat Verbindung zu einem Versickerungsgraben, der in westliche Richtung entwässert. Für die „neuen“ gewerblichen Flächen im östlichen Teil werden z.Zt. noch Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis werden ggf. weitere Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Es werden Regelungen zu Werbeanlagen im südöstlichen Industrie-/ Gewerbegebiet getroffen.

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkartierung