

55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „VERDENER STRAßE / BAHNHOFSTRAßE“

Erläuterungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Allgemeine Lage, Größe und Nutzung des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Teil des Kernortes Visselhövede, an der Verdener Straße / Bahnhofstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet ist ca. 1,15 ha groß.



Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – geolife.de

Im westlichen Teil des Plangebietes sind eine Tankstelle mit Waschanlage und Abstellflächen vorhanden. Die östlich daran angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes sind gemischte Nutzungen aus Kleingewerbe und Wohnen vorhanden. Diese Struktur setzt sich sowohl in westliche als auch in östliche Richtung fort. Südlich des Plangebietes befindet sich das Bahnhofsgelände mit wohn- und gewerblicher Nutzung (Güterbahnhof). Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein geringer Waldbestand vorhanden. An der Bahntrasse der Deutschen Bahn AG befindet sich westlich des ehemaligen Bahnhofgebäudes eine Fläche zur Verladung von Holzstämmen

durch einen Holzvermarktungsbetrieb. Nach Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes ist sowohl mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 als auch mit denen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung vereinbar.

Zielsetzung

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden. In Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 76a „Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“ verfolgt die Stadt das Ziel, die Flächen an der Verdener Straße / Bahnhofstraße nachzuverdichten und die Struktur aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu sichern und weiterzuentwickeln. Des Weiteren soll südöstlich an den Bahnhof anliegend ein öffentliche Park & Ride Verkehrsfläche als Parkplatz für die Bahnreisenden dienen.

Im Bebauungsplan werden die städtebauliche Entwicklung und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt näher beurteilt, bewertet und notwendige Maßnahmen verbindlich geregelt. Außerdem wird der Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen konkretisieren.

Flächennutzungsplan

Die geplante zeichnerische Darstellung sowie der Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans und seine wirksamen Änderungen behalten mit Ausnahme der vorgenommenen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes bereits gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Die Abgrenzung der Nutzungen entspricht jedoch nicht der vorgesehenen Planung, sodass die Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 76 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sind. Dahingehend wird zunächst der Flächennutzungsplan gemäß der geplanten Unterteilung der gewerblichen und gemischten Bauflächen geändert.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Teilplan 2