



**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 5 4 7 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	24.04.2014			
Ausschuss für Planung und Hochbau	05.05.2014			
Verwaltungsausschuss	07.05.2014			

***12. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt - Hesterkamp Ost - und Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt - Hesterkamp Ost - (mit örtlichen Bauvorschriften); Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den IV. Flächennutzungsplan zum 12. Mal im Teil B Unterstedt (Hesterkamp Ost) zu ändern und einen Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp Ost – (mit örtlichen Bauvorschriften) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Begründung:**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung in Im Ortsteil Unterstedt von Rotenburg (Wümme).

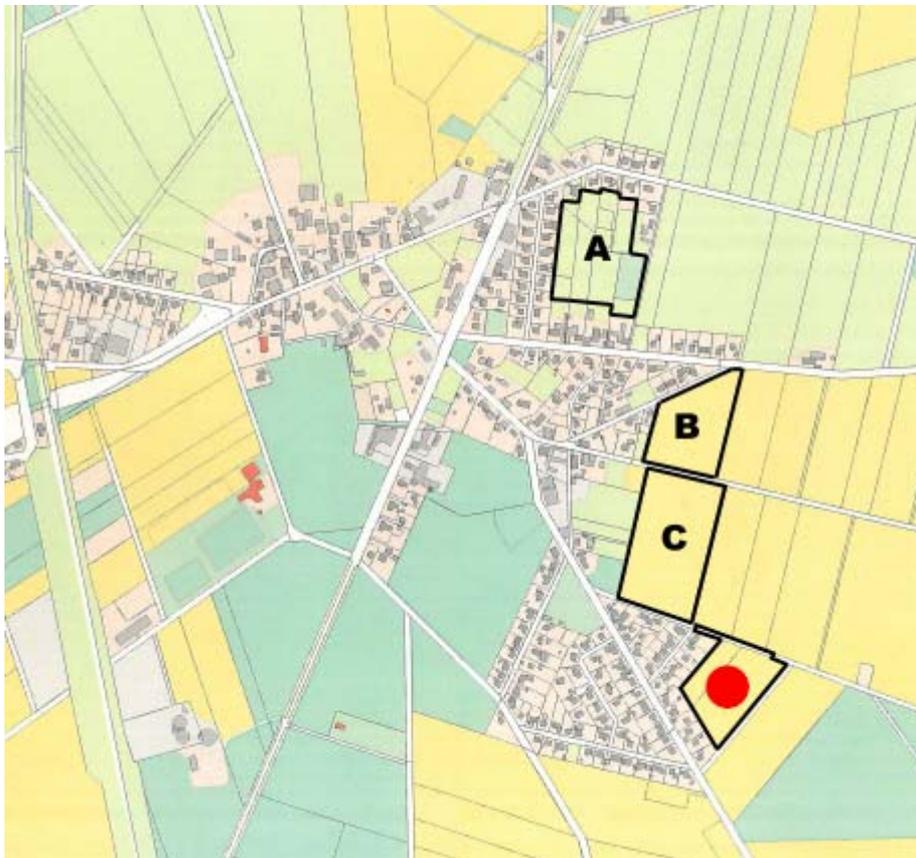
Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 von Unterstedt, nördlich des Reithenweges, aufgestellt. Anfang 2005 trat der Bebauungsplan Nr. 1 von Unterstedt, zwischen Schwedenkamp und Neubauerstraße / Am Kohlhof, in Kraft. Zuletzt wurde im Rahmen der Nachverdichtung der Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt, Hemberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg aufgestellt. Die Bauplätze der aufgestellten Bebauungspläne sind zwischenzeitlich alle bebaut. Die noch verfügbaren Bauplätze des Bebauungsplanes Nr. 7 sind nicht im Eigentum der Stadt Rotenburg. Hier handelt es sich in der Regel um Hinterliegerbauplätze, die von den Eigentümern nach Bedarf bebaut werden.

Es ist somit feststellbar, dass im Ortsteil Unterstedt kurzfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in Unterstedt nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Im Ortskern von Unterstedt ist die Neuausweisung von Baugebieten bzw. eine Nachverdichtung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich. Leerstände sind in Unterstedt aufgrund der zumeist erst in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungen nicht zu verzeichnen.

Der Rat der Stadt Rotenburg hat mit einem Grundsatzbeschluss festgelegt, die verbindliche Bauleitplanung erst nach Erwerb eines Großteils der zu beplanenden Flächen durchzuführen. Die Vermarktung der Grundstücke über die Stadt Rotenburg soll eine zügige Bereitstellung von Baugrundstücken sicherstellen, was u. a. auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dieser Stand ist im Bereich Hesterkamp Ost erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz im Süden vorhanden ist, entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Als alternative Flächen stehen derzeit Flächen westlich des Reitherweges (A), zwischen Schwedenkamp und Neubauerstraße (B) und zwischen Neubauerstraße und Hesterkamp (C) zur Verfügung.

Abb. 1: Übersicht Standortalternativen für Bauflächen



Die nördliche Fläche A ist Teil einer Senke und bei Regenereignissen in kurzer Zeit feucht. Die Fläche ist klein parzelliert und die Eigentümer nicht bereit zum Verkauf ihrer Grundstücke. Das baugebiet müsste über den Reitherweg aufwendig erschlossen werden.

Die mittlere Fläche B ist ebenso wie die südliche Alternativfläche C für einen Erwerb durch die Stadt nicht verfügbar. Die Fläche C ist weiterhin zu umfangreich für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung von Unterstedt und würde im westlichen Bereich einen städtebaulich unverträglichen Innenbereich schaffen. Beide Alternativflächen greifen ebenfalls in den Außenbereich ein und werden landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des südlich vorhandenen Siedlungsansatzes im Plangebiet, ergeben sich keine Standortvorteile für die Alternativflächen.

Insgesamt liegt der Stadt eine Liste mit 15 Bauwilligen vor, die in Unterstedt den Wunsch haben zu bauen. Ebenso sind die aktuellen Eigentümer des Plangebietes zu berücksichtigen, so dass die Neuplanung den vorhandenen Bedarf gerade abdecken kann.

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2 ha und weist 18 Bauparzellen aus. Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 822 und 926 m<sup>2</sup>. Lediglich eine Parzelle fällt mit 1.329 m<sup>2</sup> aus dem Rahmen. Damit und mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich die Bebauung in den gegebenen Siedlungszusammenhang ein. Ich bitte die Festsetzungen den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen.

Ich bitte zunächst um Zustimmung zum anliegenden Planentwurf und zur Durchführung der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Der Umweltbericht wird erst nach der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstellt.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Planentwurf Flächennutzungsplanänderung
2. Planentwurf Bebauungsplan
3. Begründungen zur Änderung des FNP und Bebauungsplanung
4. Gestaltungsplan