



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 04.06.2014

Beschlussvorlage Nr.: 0570/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	16.06.2014			
Verwaltungsausschuss	17.06.2014			

Bebauungsplan Nr. 19 B - Gebiet zwischen Pferdemarkt und Burgstraße -, 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 19 B - Gebiet zwischen Pferdemarkt und Burgstraße -, 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 B - Gebiet zwischen Pferdemarkt und Burgstraße - zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Die Stadt Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist die Stadt Rotenburg als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen.

Das Planänderungsgebiet liegt im Kern des Stadtgebietes von Rotenburg, welches von Kerngebiets- und Wohnnutzungen mit zwei bis dreigeschossiger Bauweise geprägt wird. Zudem befinden sich zahlreiche Parkplatzmöglichkeiten in diesem Bereich. Das Planänderungsgebiet selber ist mit Gehölzen bewachsen. Aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse zur Erschließung des Grundstücks war hier bisher eine Bebauung nicht möglich.

Das Planänderungsgebiet ist bereits als Kerngebiet ausgewiesen, liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche. Somit kann mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlicher Wohnraum im Stadtzentrum geschaffen werden.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es - entsprechend den Zielen der Raumordnung - mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Angebot für Wohnraum zu erhalten und zusätzlichen Wohnraum im Kernbereich der Stadt Rotenburg zu schaffen.

Hierbei berücksichtigt die Stadt Rotenburg gemäß § 1a BauGB den Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, die Wiedernutzbarkeit von Flächen für bauliche Nutzung und eine Nachverdichtung. Ebenso werden unbebaute Bereiche und naturnahe und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen bzw. verschont. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des § 13a BauGB eine vorrangig durchzuführende Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsbereichs, und eine zusätzliche Erschließung bzw. Bebauung der bislang unbebauten rückwertigen Bereiche.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Rotenburg ist aufgrund der vorhandenen und umliegenden Nutzung bzw. Bebauung, der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19B und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Planänderungsgebiet ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des Zieles zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum gemäß §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sollen Wohnungen allgemein zulässig sein. Die allgemein zulässige Wohnnutzung ist hier sinnvoll, da im rückwertigen Bereich der umliegenden Straßen Dienstleistung und Gewerbe eine untergeordnete städtebauliche Rolle spielen. Somit kann dieser Raum zukünftig auch im Erdgeschoss für Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden.

Die im bestehenden rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen, das Tankstellen die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten (gemäß §1 Abs. 5 i.v.m. Abs. 9 BauNVO im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden aufrechterhalten, um das Planänderungsgebiet wie bisher von genannten Anlagen frei zu halten.

Damit wird den Zielen der Stadt Rotenburg und den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen.

Entsprechend der Lage des Planänderungsgebiets innerhalb des Stadtgebietes und der beabsichtigten Innenverdichtung ist innerhalb des Kerngebietes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung -wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan- auch weiterhin eine Zwei bis Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 erhöht, um das Planänderungsgebiet baulich auszunutzen. Zudem wird eine offene Bauweise für das Planänderungsgebiet fest-

gesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll einerseits der vorhandene Charakter des Kerngebietes erhalten bleiben, auf die vorhandene umliegende Bebauung Rücksicht genommen werden und andererseits die beabsichtigte Innenverdichtung mit der Realisierung von Wohnraum erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planänderungsgebiet durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen entstehen.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan Nr. 19 B, 1. Änderung
2. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 B, 1. Änderung