



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 26.11.2014

Beschlussvorlage Nr.: 0710/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	08.12.2014			
Verwaltungsausschuss	17.12.2014			

Bebauungsplan Nr. 106 Wallbergstraße - Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 106 Wallbergstraße – Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen – als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 106 Wallbergstraße - Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen - zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Das Plangebiet ist derzeit im Westen entlang der Wallbergstraße im südlichen Bereich zweigeschossig und im nördlichen Bereich eingeschossig bebaut. Der östliche Bereich wird als Garten genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Wallbergstraße – Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen“ nimmt am Innenbereich gemäß § 34 BauGB teil. Der südliche Bereich des Plangebietes ist zweigeschossig bebaut und entspricht damit dem Bebauungszusammenhang entlang der südlichen Wallbergstraße sowie der Straße Hemphöfen. An der Ecke Hemphöfen/Wallbergstraße wurde im Jahr 2014 ein Bebauungsplan beschlossen, für den vergleichbare Festsetzungen getroffen wurden, wie für die vorliegende Neuaufstellung.

Das Stadtgebiet datiert in diesem Bereich aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg, zum Teil sogar aus der Gründerzeit. Die Bebauung schließt in der Regel direkt an die Straße an und bildet einen dichten Bebauungseindruck ohne besondere grünordnerische Qualitätsmerkmale. Die insgesamt inhomogene Bebauung zeichnet sich in Teilen durch singuläre Einzelbauten unterschiedlicher Qualität aus. Die beiden südlichen Baukörper im Plangebiet sind beide in einem schlechten Zustand und ein teilweiser Abriss würde die Siedlung in diesem Bereich auflockern.

Im nördlichen Bereich schließt sich eine eingeschossige Bebauung an, die aber in diesem Bereich ein Nachverdichtungspotential aufweist. Weiter nördlich anschließend rückt der Siedlungsbestand etwas vom Straßenraum ab und bildet grünordnerische Qualitäten aus. Hier kann der Baubestand, auch aus Gründen des Immissionsschutzes erhalten werden und im Sinne des Einfügungsgebotes organisch weiterentwickelt werden.

Die angestrebte Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich des Plangebietes entspricht vom Maß der baulichen Nutzung der benachbarten südlichen Wohnbebauung. Durch die teilweise Beseitigung und Sanierung der straßenbegleitenden Bebauung und Zusammenlegung der beiden südlichen Grundstücke kann insgesamt eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Sinne einer Stadterneuerung stattfinden.

Im Zuge der demographischen Entwicklung wird insbesondere der Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen in zentraler Lage zunehmen. Mit der geplanten Wohnbebauung im östlichen Bereich wird diesem Umstand durch die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage Rechnung getragen.

Um Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand effektiv nutzen zu können, ist insbesondere die Festsetzung eines Bauraumes erforderlich. Das Grundstück befindet sich nahe des zentralen Versorgungsbereichs, so dass eine höhere Verdichtung hier durchaus vertretbar ist, wenn die Fläche im Sinne einer Nachverdichtung zukünftig einer höheren Ausnutzung zugeführt wird.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist das Bauvorhaben auf die umgebende Bebauung abzustimmen, damit nachbarschaftliche Spannungen im Vorfeld ausgeräumt werden können. Wesentliches Ziel dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Wallbergstraße – Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen“ ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die aktuellen Entwicklungserfordernisse.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser Neuaufstellung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
- Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

Im Plangebiet ist nach Bebauung des Baugrundstücks eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine

Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant.

Da keine zusätzlichen Bauflächen einbezogen werden, erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 106 Wallbergstraße
2. Begründung zum Bebauungsplan Nr.106 Wallbergstraße