



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 25.11.2014

Beschlussvorlage Nr.: 0711/2011-2016

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

Bebauungsplan Nr. 84, 2. Änderung - Grafeler Damm - Ost -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 84, 2. Änderung - Grafeler Damm - Ost - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 – Grafeler Damm – Ost - zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Im Planänderungsgebiet ist bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden, der ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Im gesamten Bebauungsplan Nr. 84 ist die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt, um einen Geschößwohnungsbau am Stadtrand zu vermeiden.

Das Planänderungsgebiet war mit einem Scheunengebäude bebaut, das vor Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer dort befindlichen Hofstelle gehörte. Die Scheune wurde nicht mehr genutzt und inzwischen abgebrochen.

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 wurde bereits eine Zweigeschossigkeit zugelassen, um das Areal in einem Teilbereich für die Wohnbebauung effektiver auszunutzen und für ein Mittelzentrum Alternativen zu Einfamilienhäusern zu bieten. Um die jetzige Freifläche effektiv ausnutzen zu können, soll einerseits die Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3, wie östlich und nördlich bereits festgesetzt, erhöht werden und andererseits die Begrenzung der festgesetzten zwei Wohneinheiten pro Gebäude aufgehoben werden.

Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Rotenburg ist aufgrund der vorhandenen und umliegenden Nutzung bzw. Bebauung, der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 und den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um anderweitige Nutzungen auszuschließen. Damit wird den Zielen der Stadt Rotenburg und den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen, da der wohnbauliche Charakter von gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt werden soll.

Entsprechend der Lage des Planänderungsgebietes innerhalb eines Wohngebietes und der beabsichtigten Innenverdichtung ist im allgemeinen Wohngebiet bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung -wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan- weiterhin eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt, um das Änderungsgebiet für wohnbauliche Zwecke besser ausnutzen zu können.

Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Dies war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt, um eine effektive Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Zudem wird eine offene Bauweise für das Plangebiet festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll einerseits der vorhandene Charakter des Wohngebietes erhalten bleiben, auf die vorhandene umliegende Bebauung Rücksicht genommen und andererseits die beabsichtigte Nachverdichtung erreicht werden.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 84, 2. Änderung Grafeler Damm Ost
2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84, 2. Änderung Grafeler Damm Ost