



Az.:

Rotenburg (Wümme), 24.06.2015

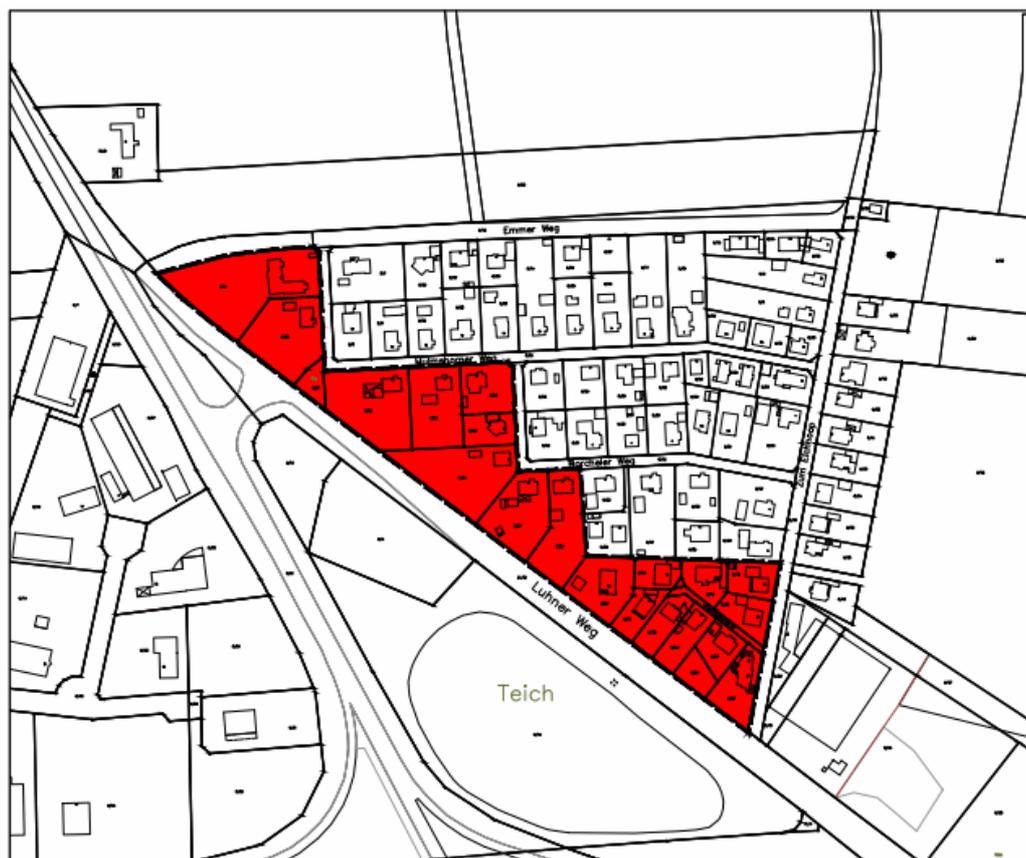
Beschlussvorlage Nr.: 0806/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	20.07.2015			
Verwaltungsausschuss	05.08.2015			

***Bebauungsplan Nr. 70 - Siedlung Luhne - 1. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften);
Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen
Auslegung***

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 70 – Siedlung Luhne – 1. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 – Siedlung Luhne – (mit örtlichen Bauvorschriften) zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung in der Kernstadt von Rotenburg (Wümme).

Mehrere Anlieger aus dem westlichen Bereich der Siedlung Luhne äußerten den Wunsch zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten ihrer zum Teil großzügig geschnittenen Grundstücke entlang des Luhner Weges. Im Rahmen einer städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nachverdichtung steht die Verwaltung der Stadt Rotenburg dem Ansinnen positiv gegenüber. Im mittleren und östlichen Bereich der Siedlung Luhne wurde eine diesbezügliche Bebauungsplanänderung bereits Anfang der 1990`er Jahre durchgeführt. Hier wurden seitdem auch die Nachverdichtungspotentiale genutzt und einige Gebäude neu errichtet.

Im Bereich entlang des Luhner Weges hat man zum damaligen Zeitpunkt keine weiteren Nachverdichtungspotentiale aufgezeigt. Hier wurden negative Auswirkungen vorhandener Immissionen des Verkehrs der Bundesstraße 71, des Flugplatzes sowie des Gewerbegebietes Hohe-nesch befürchtet. Ein zwischenzeitlich erstelltes Gutachten bestätigt nun, dass eine Bebauung zwar möglich ist, aber immissionsschutzrechtliche Maßnahmen getroffen werden müssen. So sind Aufenthaltsräume nach Norden oder Osten zu platzieren oder alternative Abschirmmaßnahmen vorzunehmen.

Die Stadt Rotenburg sieht entlang des Luhner Weges erhebliches Nachverdichtungspotential und leitet daher ein Bebauungsplanverfahren ein. Ziel ist eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit einer Grundfläche von 0,25, was der Dichte der übrigen Siedlung entsprechen würde. Hierzu müssten in erster Linie die Baugrenzen entsprechend vergrößert werden. Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Mulmshorner Weg und Borcheler Weg. Entlang des Luhner Weges sollen keine weiteren Zufahrten entstehen.

Im Bereich des Treddewisch ermöglicht die Bebauungsplanänderung kaum Nachverdichtungspotentiale. Hier wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt und der Bestand festgesetzt. Die Grünordnung sieht weiterhin die Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen, öffentlichen Grünflächen sowie ein Pflanzstreifen vor. Auf Grund des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB resultiert aus der Planänderung keine Ausgleichsbedarf.

In einer Befragung unter den Anliegern des Plangebietes hat sich eine Mehrheit für die Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes ausgesprochen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Entwurf Begründung
3. Schallschutzgutachten