Stadt Rotenburg (Wümme)
Der Bürgermeister

Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 05.10.2015**

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 3 9 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6 / 1

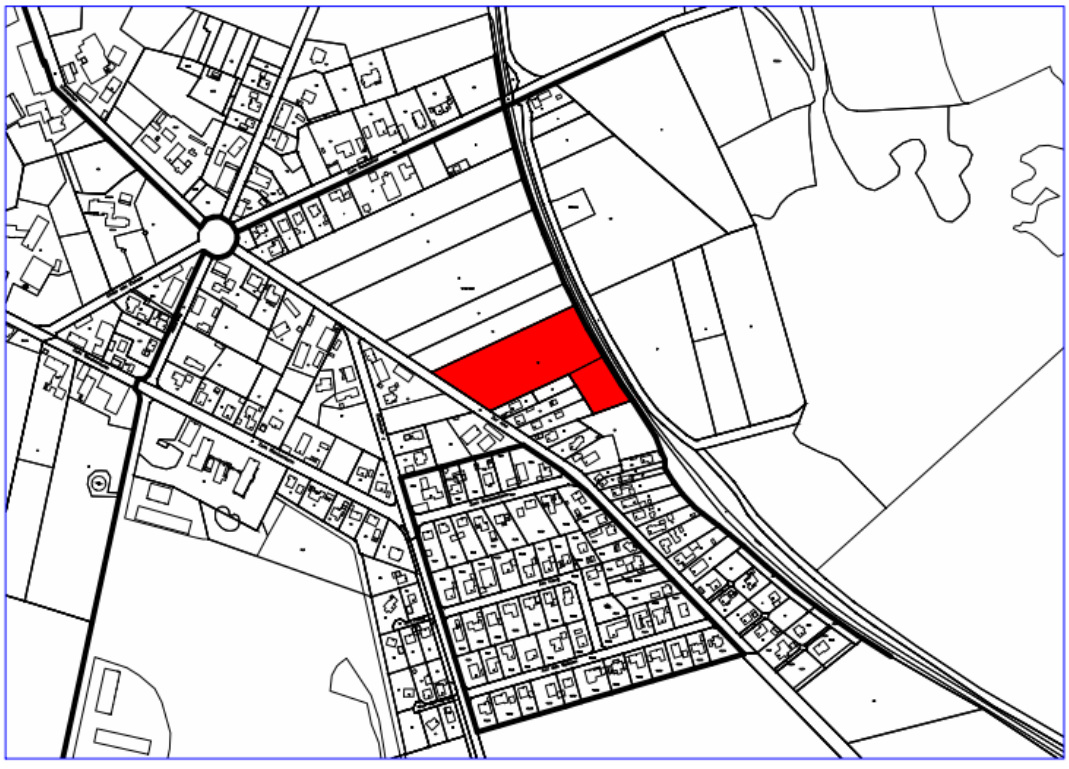
Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	12.10.2015			
Verwaltungsausschuss	21.10.2015			

13. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen und Bebauungsplan Nr. 12 von Waffensen - Zur Ahe - Nord -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den IV. Flächennutzungsplan zum 13. Mal im Teil B, Waffensen zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 12 von Waffensen - Zur Ahe- Nord - aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.

2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt, die Planentwürfe und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:
Die Verwaltung versucht seit längerer Zeit ein neues Wohnbaugebiet auszuweisen. Die Ortschaft darf im Rahmen ihrer Eigenentwicklung Wohnbauflächen ausweisen. Eine entsprechende Nachfrage liegt vor. Den angedachten Flächen standen bisher immer zu hohe Geruchsimmissionen nach der GIRL des Landes Niedersachsen entgegen. Eine Überarbeitung des Gutachtens zur aktuellen genehmigten Situation in Waffensen ermöglicht der Verwaltung, das Flurstück Nr. 15 Flur 19 der Gemarkung Waffensen als geeignete Wohnbaufläche vorzuschlagen.

Die Fläche umfasst ca. 1,5 ha und befindet sich am nördlichen Ende des bebauten Siedlungsbereiches an der Straße Zur Ahe. Die Erschließung erfolgt über die Straße Zur Ahe und ein möglicher Wall, dessen Höhe noch gutachterlich zu untersuchen ist, kann die Immissionen der Bahn abschirmen. Mit dem Eigentümer der Fläche wurden bereits Gespräche geführt. Hiernach ist ein Flächenerwerb absehbar. Der Ortsrat von Waffensen hat den Aufstellungsbeschluss vorgeschlagen und sich anhand vorgelegter Gestaltungspläne für eine entsprechende Bebauung entschieden. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich den Entwurf eines Bebauungsplanes erarbeitet und bittet um Zustimmung.

Alternative Bauflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Ein Baugebiet in der Nähe des alten Dorfkerns ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Eine städtebauliche Entwicklung südlich des bestehenden Wohngebietes im Südosten Richtung Bahnstrecke Hamburg – Bremen ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht, da hier eine weitere Entwicklung in die freie Landschaft stattfinden würde. Weiterhin sind die Auswirkungen der Bahn negativ zu bewerten. Im Ergebnis bindet das aktuelle Plangebiet die Wohnsiedlung an den bestehenden alten Dorfkern an und ist immissionsschutzrechtlich vertretbar.

Insgesamt liegt der Stadt eine Liste mit ca. 10 Bauwilligen vor, die den Wunsch haben, in Waffensen zu bauen. Ebenso sind die aktuellen Eigentümer des Plangebietes zu berücksichtigen, so dass die Neuplanung den vorhandenen Bedarf gerade abdecken kann.

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 Zur Ahe Nord erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in 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.

Andreas Weber

Anlagen:
- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung