



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 16.11.2015

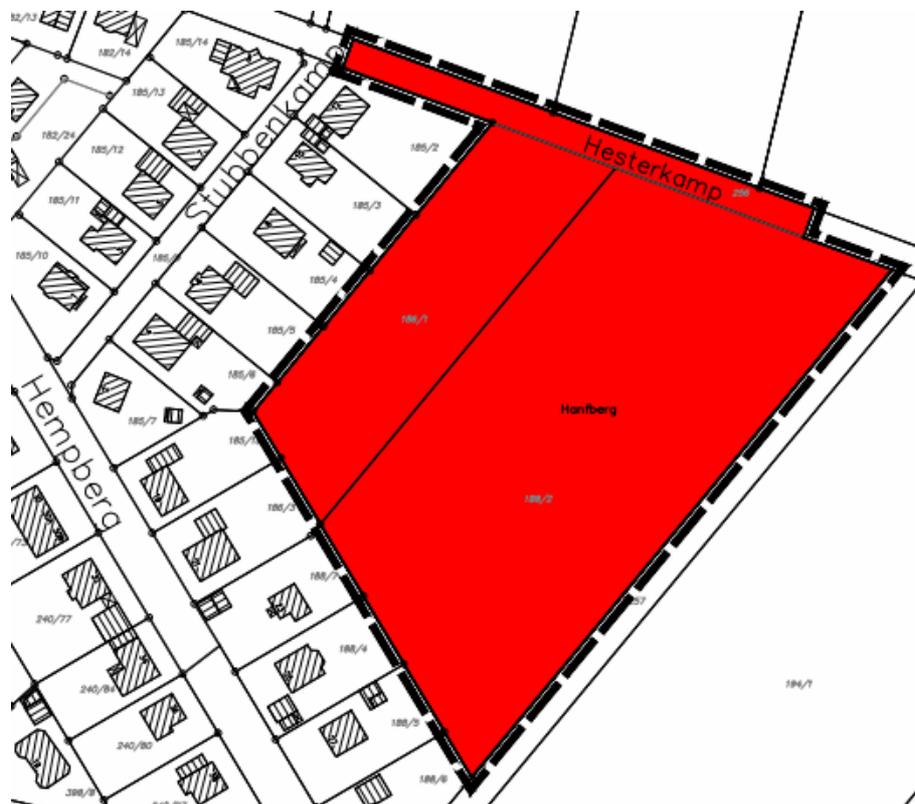
**Beschlussvorlage Nr.: 0977/2011-2016**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	26.11.2015			
Ausschuss für Planung und Hochbau	14.12.2015			
Verwaltungsausschuss				

***Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt - Hesterkamp-Ost - 1. Änderung;  
Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen  
Auslegung***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp-Ost -1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp-Ost – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



**Begründung:**

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke durch die Stadt Rotenburg (Wümme) hat sich herausgestellt, dass aufgrund der Wünsche, z.B. nach kostengünstigerem Wohnraum oder nach altersgerechten Wohnformen, ein Nachsteuerungsbedarf besteht, der der Gesamtkonzeption „Allgemeines Wohngebiet“ zwar entspricht, aber dennoch eine Modifizierung einer Regelung des Bebauungsplans im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung erforderlich macht, um die Änderungen planungsrechtlich zu sichern.

Im gesamten Bereich wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht. Damit ermöglicht die Planänderung den Bau von altersgerechten Einfamilienhäusern im Bungalowbaustil. Familien soll ein kostengünstiges und optimal nutzbareres Wohnkonzept ermöglicht werden. Gleichzeitig soll den älteren Generationen der langfristige Verbleib im eigenen Haus ermöglicht werden. Voraussetzung hierfür ist ein ebenerdiger Bau eines Wohngebäudes, der die bisherige Grundflächenzahl erschwert. Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen.

Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 12, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt setzt ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 fest, womit sich diese Festsetzung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche mit Betrachtung benachbarten zusammenhängender Bebauungspläne unter 20.000 qm liegt, gemäß der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2012 die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in keinem Fall das Maß der Erheblichkeit erreichen und somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge der Änderung des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ein Umweltbericht sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann somit unterbleiben.

Andreas Weber

**Anlagen:**

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Entwurf Begründung