



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 26.01.2017

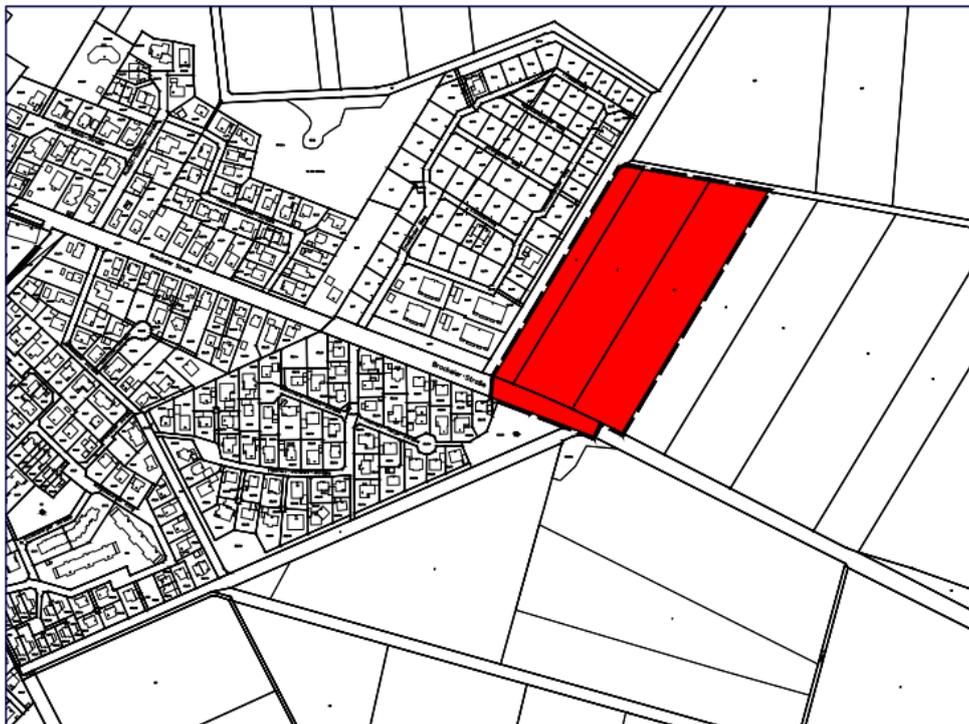
Beschlussvorlage Nr.: 0066/2016-2021

| Gremien | Datum | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|-----------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau | 13.02.2017 | | | |
| Verwaltungsausschuss | 15.02.2017 | | | |

32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) und Bebauungsplan Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst -; Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, den IV. Flächennutzungsplan zum 32. Mal zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich der 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst ca. 3,8 ha. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt in der Flur 43 der Gemarkung Rotenburg und schließt an das Baugebiet „Brockeler Straße Nord-Ost“ des seit 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 8,9 und 10 der Gemarkung Rotenburg. Das Baugebiet wird im Westen und Norden von zwei landwirtschaftlichen Wegen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Süden durch die Brockeler Straße begrenzt. Im Westen schließt sich das zuletzt entwickelte Wohngebiet Brockeler Straße Nord-Ost an und im Süden ist eine Einrichtung der Rotenburger Werke in Planung. Das Baugebiet wird im Süden durch die Brockeler Straße erschlossen. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt sowie dem Bebauungsplan Nr. 111 „Zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der zuletzt entwickelten Wohnbaufläche an der Brockeler Straße ein neues Wohnquartier zu schaffen und in die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den westlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Das neue Wohngebiet rundet das Siedlungsgebiet im Nordosten der Stadt ab.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Ringerschließung des gesamten Baugebietes vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplanentwurf 38 Parzellen mit Größen zwischen 600 und 800 m² vor. Jede Parzelle kann als eingeschossiges Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden. Zur Brockeler Straße hin ist ein Geschosswohnungsbau vorgesehen mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschossen. Damit wird die Systematik des zuletzt entstandenen Wohngebietes an der Brockeler Straße weitergeführt.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt im Süden und Westen durch einen vorhandenen Baumbestand, der sich teilweise außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Im Norden wird ein 5 Meter breiter Grünstreifen angelegt, das das Gebiet zur offenen Landschaft eingrünt. Weiterhin wird entlang des vorhandenen Weges im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für das Wohngebiet an der Brockeler Straße eine Baumreihe angepflanzt. Ein Regenrückhaltebecken im Südwesten lockert den Grünbestand auf. Nach Osten erfolgt keine Eingrünung, da hier mittelfristig eine weitere städtebauliche Entwicklung vorstellbar ist.

Ein alternativer Gestaltungsvorschlag der Verwaltung ist den Unterlagen beigelegt. Die Planung stellt sich etwas verspielter dar, weist aber Nachteile bezüglich der Erschließung, den Kosten und einem höheren Ausgleichserfordernis auf. Insgesamt soll die erste Variante umgesetzt werden.

Ich bitte um Zustimmung der Verwaltungsvorlage, um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchführen zu können.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwürfe Gestaltungspläne (2)
- Entwurf Begründung
- Schalltechnisches Gutachten

