



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 11.05.2017

**B e s c h l u s s v o r l a g e   N r . :   0 0 2 8 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1 / 1**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	22.05.2017			
Verwaltungsausschuss	14.06.2017			

***Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten an der Brockeler Straße***

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss nimmt Kenntnis von den Planungsabsichten und beschließt, im Bereich Brockeler Straße im Falle positiver Grunderwerbsverhandlungen sowie sinnvollen immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine Erweiterung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 111 „Brockeler Straße Nordost – Ahlsdorfer Forst“ positiv zu begleiten. Er beauftragt die Verwaltung mit den Grundeigentümern Grunderwerbsverhandlungen aufzunehmen sowie ein Schallgutachten in Auftrag zu geben.

**Begründung:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.02.2017 auf Empfehlung des Ausschusses für Planung und Hochbau den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Brockeler Straße Nordost – Ahlsdorfer Forst“ gebilligt. Der Entwurf sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor und überplant die Flurstücke 8, 9 und 10 der Flur 43 der Gemarkung Rotenburg. Das Plangebiet umfasst ca. 3,8 ha und neben 2 Geschosswohnungsbauten wären die Ausweisung von 37 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhäuser möglich.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 27.02. bis 27.03.2017 gemäß § 3 Abs.1 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Grundsätzliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung wurden im Verfahren nicht vorgetragen. Die Abwägung der Stellungnahmen mit den Anregungen und Bedenken werden in einer späteren Sitzung vorgestellt.

Unter anderem haben die Eigentümer des Flurstücks 11 der Flur 43 der Gemarkung Rotenburg vorgeschlagen, ihr Grundstück mit in die Planung einzubeziehen. Eine Nachfrage bei den Eigentümern des Flurstücks 12 der Flur 43 ergab ebenso eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft. Beide Flurstücke sind 3,6 ha groß, so dass der gesamte Geltungsbereich des geplanten Baugebietes auf 7,4 ha anwachsen würde. Insgesamt wären 78 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser möglich sowie 4 weitere Grundstücke für Geschosswohnungsbauten.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet setzt die Einhaltung aller öffentlich rechtlichen Vorschriften voraus. Hierunter sind insbesondere immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu nennen. Das vorliegende Schallgutachten aus dem Jahr 2016 untersuchte das Gebiet des beschlossenen Entwurfs und bescheinigte die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte. Die weitere Ausweisung in östlicher Richtung, lässt das Plangebiet weiter auf den bestehenden Schießstand vorrücken. Dessen Immissionen sind zu messen und in einem neuen Gutachten darzustellen. Da die Schießanlage einen genehmigten Bestandsschutz hat, sind eventuell Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Über deren Wirtschaftlichkeit und eine sinnvolle Planerweiterung kann erst nach Vorlage des neuen Gutachtens entschieden werden.

Die Verwaltung sieht die beschriebene Erweiterung des Planbereiches nach Osten als städtebaulich verträglich an, falls eine immissionsschutzrechtlich sinnvolle Umsetzung aufgezeigt werden kann. Eine weitere Entwicklung nach Osten liefe einer organischen Siedlungsentwicklung entgegen. Daher solle das Baugebiet nach Osten eine abschließende Eingrünung erfahren. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit wird im beigefügten Gestaltungsplan aufgezeigt.

Andreas Weber

Anlagen:

- Gestaltungsplan