



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 24.10.2017

Beschlussvorlage Nr.: 0227/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	06.11.2017			
Verwaltungsausschuss	15.11.2017			

Bebauungsplan Nr. 13 - Wiesenstraße-Pappelweg- 3. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 13 – Wiesenstraße-Pappelweg - 3. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 – Wiesenstraße-Pappelweg – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist die Stadt Rotenburg als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen.

Das Planänderungsgebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der hier bereits ein allgemeines Wohngebiet mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit, einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festsetzt. Hier soll nun im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung ein Wohngebäude errichtet werden. Bei der Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenstraße - Pappelweg“ teilweise nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren.

Dahingehend soll die o.g. Geschossflächenzahl von 0,3 entfallen, um die zwingenden zwei Vollgeschosse im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effizienter zu nutzen. Entsprechend der verdichteten Nutzung ist eine angemessene Anzahl an Stellplätzen und Dimensionierung der Zufahrten nötig, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend soll eine Überschreitung der o.g. Grundflächenzahl für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 ermöglicht werden. Die Festsetzung einer maximal möglichen Versiegelung bedeutet zur rechtsverbindlichen Planfassung eine Verbesserung zugunsten der umweltrelevanten Schutzgüter, da nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine hundertprozentige Versiegelung zulässig wäre.

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Satzungsbereiches der Stadt Rotenburg (Wümme) über den geschützten Landschaftsbestandteil „Gehölz zwischen Wiesenstraße und Am Föhrenhof“ in der Gemarkung Rotenburg (Wümme) (LB-ROW 7). Gemäß § 3 der Satzung ist es u.a. verboten, Bäume, Sträucher oder Büsche zu entfernen sowie bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern. Nicht unter die Verbote des § 3 fallen gemäß § 4 notwendige Maßnahmen, die die Bebauung des Flurstücks 20/20 gewährleisten. Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind notwendige Maßnahmen, die die Bebauung des Flurstücks 20/20 gewährleisten und fallen somit gemäß § 4 nicht unter die Verbote des § 3 der o.g. Satzung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zur rechtsverbindlichen Planfassung keine zusätzliche Versiegelung des Flurstücks ermöglicht, im Gegenteil wird eine maximal mögliche Versiegelung festgesetzt und somit auf die Hälfte der zuvor zulässigen Versiegelung begrenzt. Die Planung entspricht dahingehend weiterhin den Zielen der o.g. Satzung.

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt im Planänderungsgebiet bereits eine zwingende Zweigeschossigkeit fest. Entlang der Bundesstraße B 215 sind durchgehend zweigeschossige Nutzungen vorhanden. Die geplanten baulichen Anlagen werden sich dahingehend in die Umgebung einfügen.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen die Grundsätze der Bauleitplanung berücksichtigt werden, die eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) vorsehen, also durch eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im innerstädtischen Bereich, und durch eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 a BauGB) zu betreiben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung