



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 24.10.2017

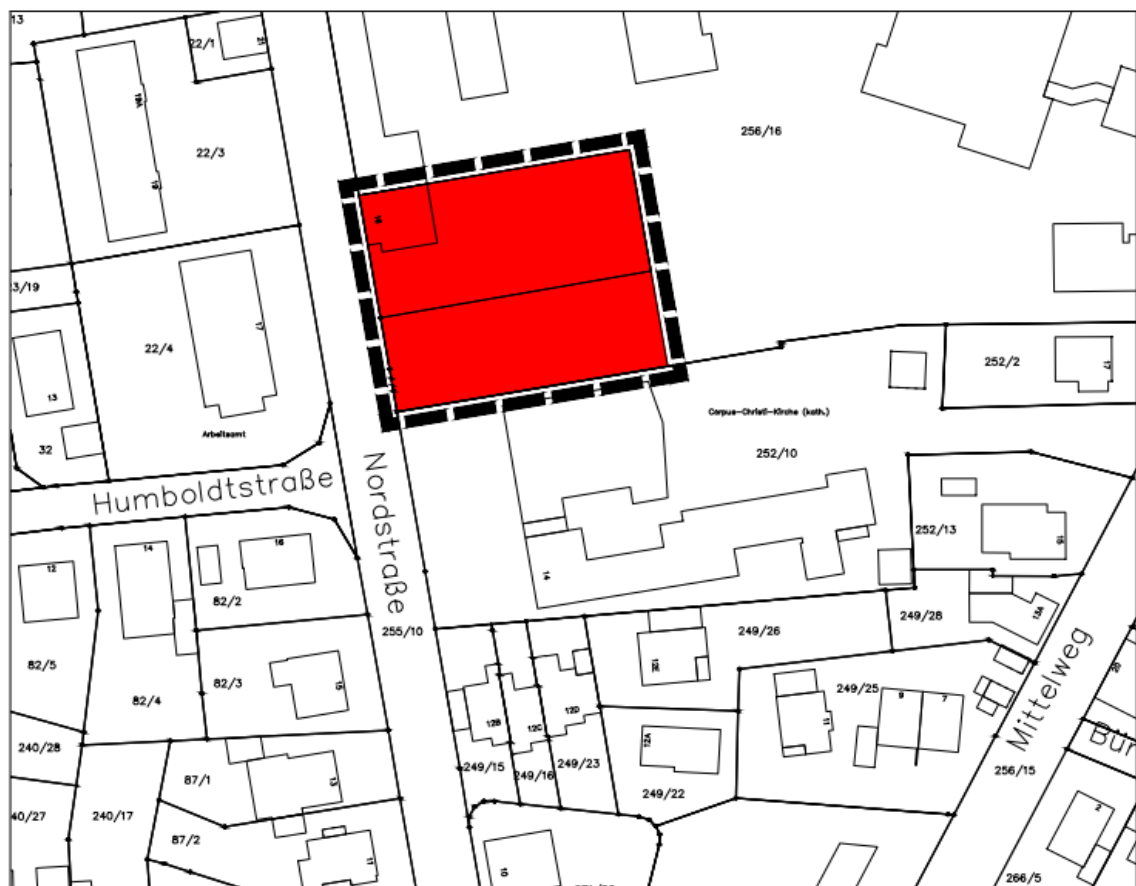
Beschlussvorlage Nr.: 0228/2016-2021

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

Bebauungsplan Nr. 116 - östlich Nordstraße -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 116 – östlich Nordstraße - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 116 – östlich Nordstraße – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116 umfasst eine Fläche von ca. 0,18 ha.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Nordstraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen die Betriebsflächen der Stadtwerke an, im Süden befindet sich die Corpus-Christi-Kirche. Es umfasst folgende Flurnummer der Gemarkung Rotenburg: Fl.Nr. 256/16 (Teilfläche).

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 21m ü.NN. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebäude mit Garten, im südlichen Bereich eine Zufahrt zum Betriebsgelände der Stadtwerke.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungen. Unmittelbar im Süden schließen die Flächen der Pfarrgemeinde Corpus-Christi mit dem stattlichen Kirchenbau und dem Pfarrhaus an. Im Westen befindet sich das dreigeschossige Verwaltungsgebäude der Agentur für Arbeit. Nördlich davon schließen Wohnbauflächen mit ebenfalls dreigeschossigen Gebäuden an. Ansonsten umschließen im Norden und Osten die Betriebsflächen der Stadtwerke Rotenburg (Wümme), mit Verkehrsflächen und Lager-, Werkstatt- und Verwaltungsgebäuden das Plangebiet.

Für das Plangebiet gibt es derzeit keine verbindliche Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Versorgung dargestellt. Da diese Flächen grundsätzlich für eine Überplanung zur Disposition stehen, ist von Seiten der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) eine städtebauliche Entwicklung mit Wohnnutzung auf diesen Flächen vorgesehen. Dabei soll Wohnraum für die Mitarbeiter der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) geschaffen werden. Da die vorgesehene Nutzung den städtischen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Planungsziele geschaffen werden.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

Mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 116 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Das Planungskonzept sieht einen Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und eine Neubebauung des Plangebiets unter Berücksichtigung des Maßstabs und der Bauweise des städtebaulichen Umfeldes vor.

Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 BauNV ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, sind aufgrund des infolge dieser Nutzungen zu erwartenden Störpotentials nicht zulässig.

Wandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dabei werden unter Berücksichtigung der Bebauung im engeren städtebaulichen Umfeld eine Grundflächenzahl – GRZ - von 0,4, eine Wandhöhe von 9,50 m sowie drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung