



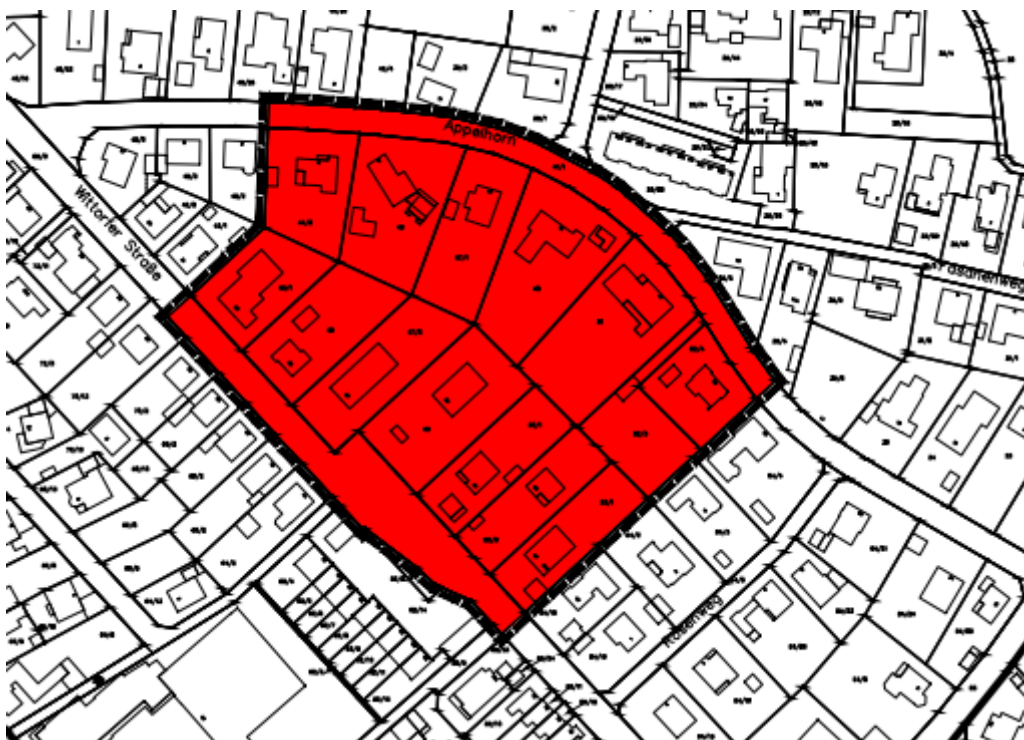
**Beschlussvorlage Nr.: 0288/2016-2021**

| Gremien                           | Datum      | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|-----------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau | 31.01.2018 |     |             |             |
| Verwaltungsausschuss              | 07.02.2018 |     |             |             |

***Bebauungsplan Nr. 117 - Gebiet zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße -;  
Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen  
Auslegung der Planunterlagen***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 117 – Gebiet zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 117 – Gebiet zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



**Begründung:**

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung in der Kernstadt von Rotenburg (Wümme). Konkreter Anlass war der Wunsch eines Eigentümers, sein Grundstück im rückwärtigen Bereich zu bebauen. Der großzügige Baukörper entlang der Straße Appelhorn soll insgesamt zwei kleineren Baukörpern weichen. Eine Informationsveranstaltung für die Anwohner ergab, dass sich weitere Eigentümer ein ähnliches Vorgehen vorstellen können.

Die angedachte rückwärtige Bebauung entspricht hierbei nicht mehr dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen zwischen 1.000 und 1.800 m<sup>2</sup>. Entlang der Straße Appelhorn weisen die meisten Grundstücke Größen zwischen 1.500 und 1.600 m<sup>2</sup> auf. Da die meisten Gebäude im Plangebiet an den beiden Erschließungsstraßen angeordnet sind, stehen die Gärten einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan unterteilt das Plangebiet in zwei Nutzungszonen. Beide Zonen werden als Reines Wohngebiet festgesetzt. Entlang der Straßen Appelhorn und Wittorfer Straße ist innerhalb des WR 1 eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB bereits heute zulässig. Die getroffenen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am aktuellen Bestand. Demnach ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser mit einer beschränkten Anzahl von Wohnungen, stellen die Bewahrung des Siedlungscharakters sicher.

In den rückwärtigen Gartenbereichen soll ein geringeres Maß der baulichen Nutzung die Einfügung in das Umfeld sicherstellen. Zulässig sind hier nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer Wohneinheit. Die Traufhöhe beträgt maximal 3,50 Meter und die Dächer sind mit maximal 25° Dachneigung zu errichten. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,25. Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Nachbarschutz und sollen Beeinträchtigungen in Form von Blickbeziehungen zwischen den Nachbarn vermeiden helfen.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über die vorderen Grundstücksteile in Form von Abtretungen oder grundbuchrechtlichen Dienstbarkeiten bzw. Baulasten. Die Planung fügt sich in den Kontext der umgebenden Straßenzüge ein, da der benachbarte Siedlungsbereich in der Regel kleinere dichter bebaute Grundstücke aufweist oder durch Bebauungsplan ermöglicht.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.

Andreas Weber

**Anlagen:**

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung