



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 08.05.2020

**Beschlussvorlage Nr.: 0809/2016-2021**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	19.05.2020			
Verwaltungsausschuss	20.05.2020			

***Bebauungsplan Nr. 111 - zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 111 – zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst – 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu-legen.



**Begründung:**

Grund für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ ist die Absicht der Stadt Rotenburg innerhalb des 55+ Bereiches im neuen Wohngebiet an der Brockeler Straße ein Angebot für Mietwohnungen zu schaffen. Die vorliegende Planung wurde durch einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Umsetzung des angestrebten Entwurfs.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,2 ha wird durch den Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ überplant und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer eingeschossigen offenen Bauweise fest. Die Grundflächenzahl II ist damit auf 0,6 begrenzt und damit für die geplanten Zwecke nicht ausreichend. Weiterhin sieht die bisherige Planung eine maximale Traufhöhe von 3,50 Meter vor. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird die Traufhöhe auf 6,50 Meter festgesetzt, um so ein Obergeschoss verwirklichen zu können, ohne ein weiteres Vollgeschoss zu errichten. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits erschlossen und bebaut bzw. eine Bebauung steht unmittelbar bevor. Der vorliegende Planbereich befindet sich unmittelbar nördlich und östlich anschließenden Wohngebiet, wo eine eingeschossige Bebauung ohne festgesetzte Traufhöhe errichtet werden kann. Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen ein.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nach zu verdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von lediglich ca. 0,2 ha. Den Anforderungen des § 13 A Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird entsprochen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> und im Umfeld befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind. Zudem ist die Fläche derzeit bereits überbaut und somit als Bestand zu werten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

In Vertretung

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung