



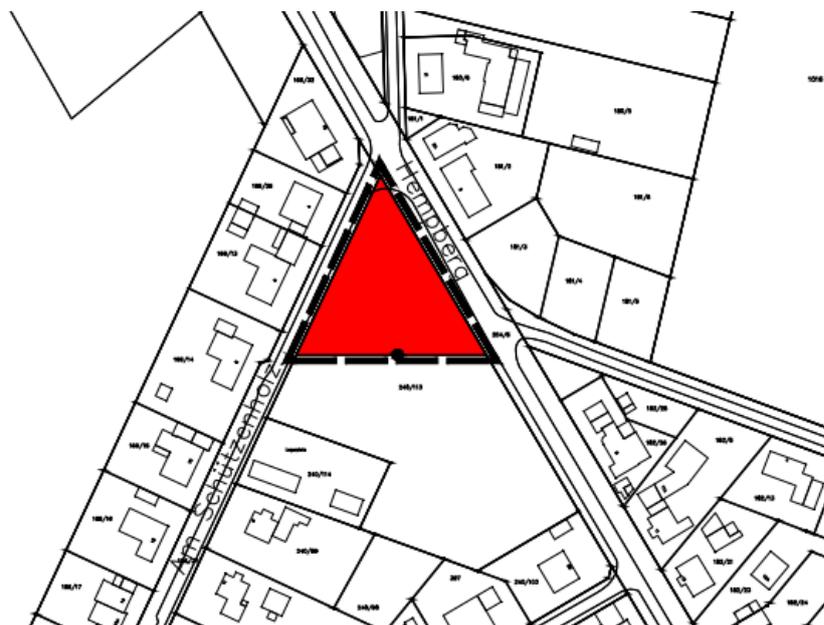
**Beschlussvorlage Nr.: 0813/2016-2021**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	14.05.2020			
Ausschuss für Planung und Hochbau	19.05.2020			
Verwaltungsausschuss	20.05.2020			

***Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt - Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg - 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. 7 von Unterstedt – Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg – 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:**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Unterstedt, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme) und hat eine Fläche von 0,3 ha. Die Grünfläche des Flurstücks 240/113 der Flur 5 der Gemarkung Unterstedt wird von Wohngebieten und Erschließungsstraßen begrenzt. Im Norden befindet sich die Straße Hempberg, im Westen die Straße Am Schützenholz. Beide Straßen sind beidseitig bebaut. Im Osten und Süden schließen sich weitere Wohngebiete an.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Unterstedt „Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“ setzt eine Gemeinbedarfseinrichtung für einen Kindergarten fest. Geplant ist ein Gebäude für mehrere Gruppen für Krippen- und Kindergartenkinder im Alter von ein bis sechs Jahren. Der aktuelle Standort entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen einer modernen Kinderbetreuung und eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Zusätzlich besteht Bedarf nach einer weiteren Gruppe, der am bestehenden Standort nicht gedeckt werden kann.

Für den Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung wurde neben einer Sanierung und Umbau am bestehenden Standort weitere Alternativen geprüft. Im alten Dorfkern südlich der Alten Dorfstraße kann ein städtisches Grundstück für die geplanten Zwecke aufgrund von zu hohen Geruchsimmissionen nicht herangezogen werden. Ein Gutachten ergab Geruchsbelastungen zwischen 50 und 60 % der Jahresstunden. Weiterhin wurde ein Standort im geplanten Wohngebiet „Am Kohlhof“ aufgrund der abgelegenen Lage nicht weiterverfolgt.

Der vorliegende Planbereich eignet sich idealerweise für eine Gemeinbedarfseinrichtung als Kindergarten, da der Standort zentral im Siedlungsbereich gelegen ist. Ein Großteil der Familien mit Kindern wohnt im Umfeld und kennt den Standort als Spiel- und Bolzplatz, der direkt in der Nachbarschaft gelegen ist. Die umliegenden Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Der Planbereich ist als Fläche mit Altablagerungen im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen vermerkt. Ein Bodengutachten ist beauftragt und untersucht den Planbereich auf Schadstoffe. Städtebaulich fügt sich die Planung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer eingeschossigen offenen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4 Meter und Firsthöhe von 8,5 Meter in die umgebenden Siedlungsstrukturen ein.

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 und der Eingriffsregelung abgesehen

In Vertretung

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung

