



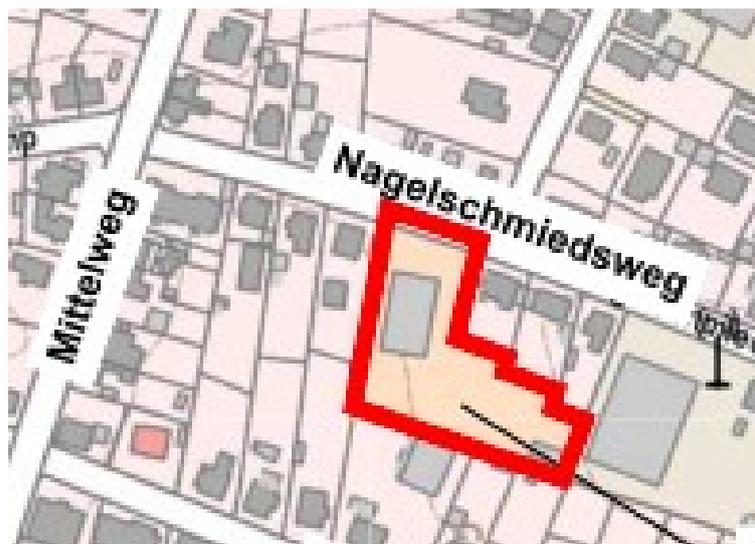
**Beschlussvorlage Nr.: 0996/2016-2021**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	29.04.2021			
Verwaltungsausschuss	05.05.2021			

***Bebauungsplan Nr. 125 - südwestlich des Nagelschmiedsweges -;  
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. 125 – südwestlich des Nagelschmiedsweges - 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 auszuliegen.



**Begründung:**

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Osten der Stadt Rotenburg (Wümme) und befindet sich unmittelbar in einem bebauten Siedlungsgefüge. Die Stadt Rotenburg ist ein attraktiver Wohnstandort und entwickelt sich derzeit sehr dynamisch. Dementsprechend gibt es einen erhebli-

chen Bedarf an Flächen für den Wohnungsbau, der vorrangig in integrierten Bestandslagen im Siedlungszusammenhang gedeckt werden soll.

Das Flurstück 122/28 liegt nur knapp einen Kilometer vom Zentrum Rotenburgs entfernt und ist derzeit mit einem gewerblich genutzten Gebäude (Nagelschmiedsweg 15-19) bebaut. Der Gewerbebetrieb beabsichtigt eine Standortverlegung, so dass das Grundstück absehbar für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung steht. Das Grundstück ist von Wohnbauten umgeben. Aufgrund der zentrumsnahen Lage wurden in den vergangenen Jahren in der näheren Umgebung bereits einige Wohnprojekte entwickelt.

Der Eigentümer beabsichtigt auf der Fläche den Neubau einer Wohnanlage mit ca. 20 bis 25 Wohneinheiten. Auch die Stadt Rotenburg sieht in dem ca. 3.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein kleinteiliges Innenentwicklungspotenzial für den Wohnungsbau.

Hier kann im Bestand und ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme kurzfristig Wohnraum geschaffen werden. Eine angemessene Erhöhung der baulichen Dichte ist dabei im Sinne der Nachverdichtung erwünscht.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass sich zukünftige Vorhaben gut in den Bebauungszusammenhang der Umgebung einfügen. Die Planung dient somit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.570 m<sup>2</sup> von denen knapp 3.400 m<sup>2</sup> zukünftig als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen werden sollen. Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer angestrebten GRZ von 0,4 bei ca. 1.360 m<sup>2</sup> und somit weit unterhalb der gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist zudem bereits überbaut und versiegelt.

Mit der angestrebten Wohnnutzung werden Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand genutzt und in Anlehnung an die vorhandene, umgebende Wohnbebauung entwickelt. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine weiteren umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzarbeiten.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung