



Az.: 60.11

Rotenburg (Wümme), 15.02.2024

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 3 8 3 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	28.02.2024			
Verwaltungsausschuss	06.03.2024			

Bebauungsplan Nr. 4 A - Wohlsdorfer Weg -, 4. 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. 4 A – Wohlsdorfer Weg - 4. 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 auszulegen.

Lage des Plangebietes:



Begründung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Wohlsdorfer Weg“ dient der Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsflächen im nordöstlichen Bereich der Kernstadt. Insbesondere im Bereich der Einfamilienhausbebauung am Wohlsdorfer Weg/Hirtenweg befinden sich vergleichsweise große Grundstücke mit großem Nachverdichtungspotential. Denkbar ist beispielsweise die Errichtung von weiteren Baukörpern im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Angesichts der Altersstruktur der Einfamilienhausbebauung ist künftig zudem mit bestandsersetzender Neubebauung zu rechnen. Die Stadt Rotenburg (Wümme) begrüßt eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und möchte mit einer entsprechenden Anpassung der planerischen Festsetzungen die effiziente und gleichermaßen verträgliche Nutzung eines innerstädtischen Nachverdichtungspotentials ermöglichen. Dies ist städtebaulich besonders sinnvoll, da die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum in diesem Fall keine Flächen in Anspruch nimmt, welche bislang nicht von baulicher Nutzung geprägt sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 A, 2. Änderung setzt verschiedene allgemeine Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung sowie Grundflächenzahlen von 0,25-0,3 fest. Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4. Insbesondere die Grundflächenzahlen sowie die teilweise festgelegten Geschossflächenzahlen sind für die angestrebte städtebauliche Entwicklung nicht ausreichend. Im Rahmen der 4. Änderung ist eine flächendeckende Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 (Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO) sowie eine Aufhebung der Geschossflächenzahl geplant. Gleichzeitig werden die Baugrenzen erweitert und zusammengefasst, um den Eigentümer*innen einen größeren Spielraum in der Anordnung der Baukörper zu gewährleisten. Zudem wird im gesamten Plangebiet die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig. Zusätzliche Höhenfestsetzungen im Bereich des WA 1 sollen die Entstehung von Baukörpern, welche nicht dem kleinteiligen Siedlungsbild entsprechen, verhindern.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl ermöglicht in Kombination mit der Erweiterung der Baugrenzen und der Anpassung der Geschossigkeit eine effizientere Nutzung der Grundstücksfläche bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Ortsbildes.

Im Zuge der 4. Änderung wird die als Mischgebiet festgesetzte Fläche entlang der Harburger Straße dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet. Auch dies trägt zur Erweiterung der Wohnnutzung bei, da mögliche Entwicklungshemmnisse durch den an dieser Stelle nicht zu realisierenden Gewerbeanteil vermieden werden.

Torsten Oestmann

Anlagen:
Entwurf Planzeichnung
Entwurf Begründung

