



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	17.03.2016			
Ausschuss für Planung und Hochbau	21.03.2016			
Verwaltungsausschuss	30.03.2016			
Rat	19.05.2016			

Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt - Hesterkamp-Ost - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1026/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt – Hesterkamp-Ost – 1. Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. EXXONMobil Production Deutschland GmbH, Hannover vom 19.01.2016
Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 21.01.2016
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde vom 20.01.2016
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 02.02.2016
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover vom 04.02.2016
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bremen vom 03.02.2016
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 04.02.2016
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg, vom 12.02.2016
LGLN, Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Rotenburg, vom 11.02.2016

Keine Bedenken und Anregungen!

2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden vom 24.02.2016

Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Unterstedt der Stadt Rotenburg. Er hat einen Abstand von ca. 600 m zum südöstlichen Fahrbahn-

rand der Bundesstraße 215 Nienburg – Rotenburg.

Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das untergeordnete städtische Straßennetz zur B 215 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen sind nicht erforderlich. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

3. Landkreis Rotenburg vom 26.02.2016

Von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu wie folgt Stellung:

Die Änderung soll offensichtlich im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB erfolgen. Zwingende Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung des § 13 a Abs. 1 BauGB ist jedoch, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt 20.000 m² nicht überschreiten darf, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

In der Begründung hat die Stadt darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Prüfung auch unter Berücksichtigung der benachbarten zusammenhängenden Bebauungspläne durchgeführt wurde. Bislang fehlt jedoch eine Angabe der berücksichtigten Pläne und der zugrundgelegten Flächen.

Bemerkenswert ist zudem, dass die Bebauungspläne der Stadt Rotenburg (Wümme) in jüngster Vergangenheit häufiger geändert werden und auch neuere Planungen offensichtlich einem regelmäßigen Wandel der städtebaulichen Ziele unterliegen.

Durch die Planänderung nach weniger als einem Jahr (!) entsteht ein erhebliches Kompensationsdefizit von 3.000 Quadratmetern. Im dann letztendlich beschlossenen Plan mit GRZ 0,2 besteht eine maximale Versiegelungsmöglichkeit von 30%. Nunmehr steigt diese maximal mögliche Versiegelung auf 45%. Die kurzfristige nachträgliche Änderung der Planungsziele (inkl. der Klientel) ist umso unverständlicher und naturschutzrechtlich fragwürdiger, als in der scoping-Phase derselben Planung noch eine GRZ von 0,3 und eine Überschreitung bis 0,45 die Grundlage war, also genau das Planungsziel, das jetzt wieder verfolgt wird, zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher eine Überschreitung der GRZ auszuschließen, um sie weiterhin auf 0,3 zu beschränken.

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung an den Landkreis, das Ka-

tasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ von Unterstedt, setzte ein Wohngebiet von 16.200 m² fest mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2. Hieraus ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.240 m². Die Änderung auf eine Grundflächenzahl von jetzt 0,3 führt zu einer Grundfläche von 4.860 m².

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht unter Umständen mit dem geänderten Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt. Die Summe der festgesetzten Wohnbaufläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt beträgt 12.700 m². Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.810 m².

In der Summe liegt die Grundflächenzahl immer noch weit unter der gesetzlich genannten Grenze von 20.000 m². Ein weiterer Zusammenhang in räumlicher, zeitlicher oder sachlicher Sicht kann nicht erkannt werden. Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen des § 13 a BauGB vor, so dass das beschleunigte Verfahren hier Anwendung finden kann. Diese Aussagen werden redaktionell in die Begründung aufgenommen. An der Planung wird daher festgehalten, Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

Die angesprochenen Änderungen neuerer Bebauungspläne beziehen sich ausschließlich auf die beiden oben genannten Pläne in Unterstedt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 ermöglichte städtebaulich erst die Nachverdichtung des Planes Nr. 2. Die vorliegende Änderung hingegen wird mit der Nachfragesituation begründet. Im Zuge der Vermarktung der Grundstücke zeigte sich der Bedarf nach altengerechten Wohngebäuden, die zunächst von Familien bewohnt werden. Die Änderung der Grundflächenzahl entspricht diesem Wohnbedürfnis und ist städtebaulich vertretbar.

Im vorliegenden Verfahren wurde weder das Planungsziel noch die Klientel geändert. Die Planung sieht wie bisher ein Neubaugebiet für Familien vor. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB hat zur Folge, dass auf ein Ausgleichserfordernis verzichtet werden kann. Die zusätzlich möglichen versiegelten Flächen sind demnach nicht auszugleichen. Eine Begrenzung der GRZ II für Garagen und Zufahrten auf 0,3 macht städtebaulich keinen Sinn. Ein Gebäude, das die Grundflächenzahl ausschöpft, könnte ansonsten nicht mehr erschlossen werden. Da aktuell absehbar ist, dass viele Bauwillige mit einer geringeren GRZ auskommen, hält sich die zusätzlich mögliche Versiegelung im Ergebnis in Grenzen und kann städtebaulich vertreten werden.

Die bauaufsichtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen ebenso wie die übrigen Ausführungen der Stellungnahme. Die Begründung wird redaktionell um die Erläuterungen der Anwendbarkeit des § 13a BauGB ergänzt. Weitere Änderungen ergeben sich aufgrund der vorgelegten Ausführungen nicht. An der Planung wird insgesamt festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung