



**B e s c h l u s s v o r l a g e   N r . :   0 7 5 4 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6**

| Gremien                           | Datum      | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|-----------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau | 23.02.2015 |     |             |             |

***Entwicklung der Innenstadt - Vorstellung von städtebaulichen Entwürfen rund um den zukünftigen REWE-Markt***

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Hochbau nimmt Kenntnis von den Planungsabsichten und beschließt, auf Basis der vorgestellten Variante 2, einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

**Begründung:**

Die Stadt Rotenburg bietet eine attraktive Innenstadt mit gestalteter Fußgängerzone und einem ausgewogenen Einzelhandelsbesatz. Der Nutzungsmix beinhaltet ebenso Gewerbeeinheiten, öffentliche Einrichtungen sowie einen breit gefächerten Wohnungsbestand. Gleichzeitig konkurrieren die Innenstädte von Hamburg und Bremen, die Einkaufszentren im umliegenden ländlichen Raum sowie der wachsende Internethandel mit den Geschäften in Rotenburg. Die Stadtplanung muss auf diese Entwicklungen reagieren und mit den Mitteln der Bauleitplanung den Bau von attraktiven Einzelhandelsflächen sowie zentralen Wohnungen ermöglichen.

Die größten Potentialflächen befinden sich zwischen der Großen Straße und der Glockengießerstraße. Insbesondere der Bereich zwischen Nödenstraße, Wallbergstraße bis hin zur abknickenden Glockengießerstraße bieten sich für städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen an. Die Glockengießerstraße soll mittelfristig eine beidseitige Bebauung erhalten, um dadurch den Charakter einer Umgehungsstraße zu verlieren. Dadurch soll dieser zentrale Teil der Stadt in den angrenzenden Siedlungskörper integriert werden. Als ersten Schritt soll der Bereich rund um den Rewe Markt eine Umgestaltung erfahren und kurz erläutert werden.

Wesentliche städtebauliche Ziele sind:

- Schaffung von attraktiven großflächigen Einzelhandelsflächen,
- Bau von zentrumsnahen Wohnungen,
- Entstehen von urbanen Stadtstrukturen entlang der Glockengießerstraße,
- Wahrung vorhandener Grünstrukturen.

**1. Areal der Post**

Das Grundstück westlich des in Bau befindlichen Rewe Marktes wird derzeit von der Post genutzt. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2010 sieht für das hier befindliche Postareal die größten Potentiale für eine weitere Entwicklung der Innenstadt. Ein regionaler Investor konnte das Grundstück erwerben und plant das Areal umzubauen. Die Paket- und Briefpost sollen verlagert und das Gebäude komplett umgestaltet werden. Im rückwärtigen Bereich entstehen großflächige Ladenflächen. Im vorderen Bereich soll die Fassade näher an die Große Straße rücken. Das vorhandene Postgeschäft soll erhalten werden.

Entlang der Nödenstraße entsteht ein straßenseitiger Gebäuderiegel, um städtebaulich die offene Straßenflucht zu schließen. Die vorhandenen Arztpraxen an dieser Stelle siedeln in das umgebaute Gebäude an der Großen Straße. An der Ecke Nödenstraße Glockengießerstraße rundet ein Parkdeck auf 2 Ebenen den Straßenraum ab. Das Gebäude fasst den Straßenbereich ein und bildet von Westen kommend das Eingangstor zum bebauten Siedlungsbereich der Stadt.

## 2. Areal östlich des Rewe Marktes

Das Grundstück östlich des Rewe Marktes liegt im Süden und in der Mitte derzeit brach. Im Norden befindet sich eine kleine ungenutzte Waldfläche. Die angedachte Planung sieht im gesamten Bereich eine Wohnbebauung vor. Die vorhandene Waldfläche hat keine Erholungsfunktion und weist keine Aufenthaltsqualitäten auf. Inmitten der Stadt ist auch der ökologische Nutzen minimal. Das gegebene Nachverdichtungspotential ist einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Variante 1 sieht 43 Wohneinheiten mit 3.702 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Variante 2 hingegen sieht 22 Wohneinheiten mit 2.290 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Variante 2 plant im Norden zur Glockengießerstraße einen kleineren Gebäuderiegel. Diese Planung lässt den Erhalt eines Großteils des vorhandenen Baumbestandes zu. Die Verwaltung prüfte im Vorfeld die Bebauung mit 2 kleineren Gebäuden im Norden, um die vorhanden Siedlungsstruktur aufzunehmen. Diese Überlegungen wurden aufgrund aus Immissionsschutzgründen und dem erhöhten Eingriff in den vorhandenen Baumbestand nicht weiterverfolgt. Im Ergebnis wird die Planung der Variante 2 städtebaulich günstiger bewertet.

Die vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne geben das Baurecht für die vorgestellten städtebaulichen Entwürfe zu großen Teilen bereits her. Mögliche Änderungen sind im Bereich der bewaldeten Fläche an der Glockengießerstraße vorzunehmen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Übersichtsplan Gelände
2. Bebauungsvariante 1
3. Bebauungsvariante 2