



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 0 1 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	20.07.2015			

Entwicklung der Innenstadt - Vorstellung einer Bebauungsstudie für Goethestraße 9 und 11

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Hochbau nimmt Kenntnis von den Planungsabsichten und beschließt, auf Basis der vorgestellten Variante, den Bebauungsplan Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ in einem Teilbereich zu ändern.

Begründung:

Der nördliche Bereich der Goethestraße zwischen der Straße am Wasser und der Steinbeißergasse wird geprägt durch ältere Bausubstanz, die den heutigen Nutzungsanforderungen nicht gerecht wird. Insbesondere die Grundstücke Goethestraße 9 und 11 weisen im Norden zur Steinbeißergasse Potentiale für eine weitere Bebauung auf. Insgesamt könnte der Bereich der Innenstadt in diesem Bereich durch eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung eine Aufwertung erfahren, um das Zentrum Rotenburgs attraktiver zu gestalten.

Ein Investor hat eine Bebauungsstudie erarbeitet und diese mit der Verwaltung abgestimmt. Diese sieht eine geschlossene 2-geschossige Bebauung entlang der Goethestraße vor. Die Traufhöhen sind hierbei zum Teil niedriger als der heutige Bestand. Die Firsthöhe fügt sich mit 13 Metern der weiteren umgebenden Bebauung ein. Aufgrund der beengten Straßensituation tritt diese nicht prägend in Erscheinung.

Der nördliche Bereich der beiden Grundstücke soll mit zwei Einzelhäusern mit jeweils 3 Geschossen und einem zurückspringenden Staffelgeschoss bebaut werden. Die Traufhöhen betragen 10,50 Meter bzw. 13,00 Meter und das flach geneigte Dach weist eine Firsthöhe von 14,00 Metern auf. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Diese wird von der Goethestraße angefahren und die Zufahrt aus Immissionsschutzgründen zur westlichen Bebauung eingefriedet. Die Tiefgarage ragt mit einem Sockel von 1,50 Metern aus dem Erdboden heraus. Die Tiefgarage bietet den Vorteil einer großzügigeren Grünordnung um die geplante Bebauung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße“ weist den Bereich des Planvorhabens als Kerngebiet aus. Er setzt eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,1 fest. Das Planvorhaben entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des Bebauungsplanes. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig aufgrund der geplanten 3-geschossigen Bauweise im nördlichen Bereich sowie des festgesetzten Bauraumes, der im Plan einen Abstand zur Steinbeißergasse von 15 Metern vorsieht.

Beide Festsetzungen können aus heutiger Sicht überarbeitet werden. Das Planvorhaben hält die Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken gemäß der NBauO ein und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die nördlichen Baukörper sind für die Öffentlichkeit weder von der Goethestraße, der Großen Straße noch von der Straße am Wasser einsehbar.

Die Bebauungsplanänderung nimmt Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 99 „Große Straße 46 bis 48“, der ein größeres Wohnhaus zwischen Goethestraße und Große Straße ermöglichte. Das hier vorgestellte Planvorhaben sieht jedoch eine geringere Grundfläche vor und weist die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nach.

Der Investor wird das Vorhaben in der Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Lageplan
2. Schnitte mit Fotos