



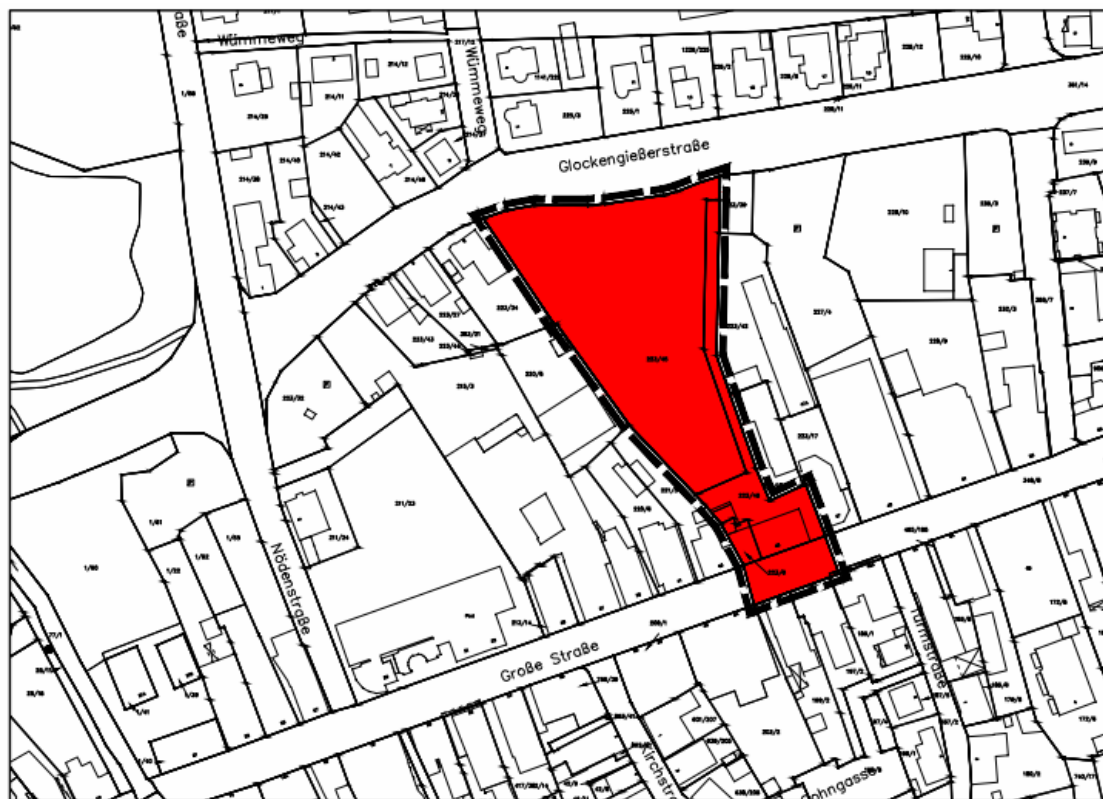
Beschlussvorlage Nr.: 1136/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	22.08.2016			
Verwaltungsausschuss	24.08.2016			

***Bebauungsplan Nr. 55B I - Glockengießerstraße Ost - 5. Änderung;
Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen
Auslegung***

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 55B I – Glockengießerstraße Ost – 5. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55B I – Glockengießerstraße Ost – 5. Änderung zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Das Planänderungsgebiet liegt an der Großen Straße, die in diesem Bereich als Fußgängerzone gestaltet ist und eine der wichtigsten Einkaufsstraßen von Rotenburg darstellt. Die bauliche Nutzung ist beidseitig der Großen Straße durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften etc. geprägt, die im Wesentlichen in den Erdgeschossen der Gebäude, zum Teil auch in den Obergeschossen untergebracht sind. Wohnnutzungen sind auf die Obergeschosse beschränkt. In den beiden Gebäuden im Planänderungsgebiet befinden sich im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, in den Obergeschossen sind Wohnungen vorhanden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55BI entspricht dem Geltungsbereich der vorangegangenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55BI. Ziel der Stadt Rotenburg war es, mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe mit Angeboten des gehobenen Bedarfs zu schaffen und zu erweitern und dadurch die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu stärken und attraktiver zu machen. Außerdem sollten durch eine Innenverdichtung zusätzliche Baumöglichkeiten für Wohnungen geschaffen werden. Bei der Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55BI „Glockengießerstraße - Ost“ teilweise nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend sollen im mittleren Bereich des Planänderungsgebietes Bauungen mit 2 bis 3 Vollgeschossen und Gebäudelängen über 50 Metern ermöglicht werden, um für möglichst viele, insbesondere auch ältere und nicht mehr so mobile Menschen Wohnmöglichkeiten direkt in der Innenstadt, also in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, zu schaffen und die Baufreiheit zu erhöhen. Auch im Bereich der Glockengießerstraße sollen Gebäudelängen über 50 Metern möglich sein, um das Areal effektiv zu nutzen und im Sinne der geplanten Pflegeeinrichtungen und des betreuten Wohnens ein zusammenhängendes Gebäude zu ermöglichen, so dass die Bewohner nicht ins Freie müssen, um von einem Gebäude zum anderen zu gelangen. Darüber hinaus sind große Gebäudelängen auch für kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen von Vorteil und entsprechen den Zielen der Innenentwicklung.

Außerdem ist es Ziel der Stadt Rotenburg, der bisher eher als Umgehungsstraße wirkenden Glockengießerstraße durch eine zunehmende Straßenrandbebauung das ihr zugehörige Erscheinungsbild einer innerstädtischen Straße zu geben. Zu diesem Zweck soll die Straßenrandbebauung auf der südlichen Straßenseite erweitert und ergänzt werden. Die geplante Straßenrandbebauung soll mit einem Erhalt von ortsbildprägendem Baumbestand einhergehen, um eine Eingrünung bzw. Durchgrünung der baulichen Nutzung beizubehalten. Durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sowie durch eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachform ist eine Anpassung der künftigen Bebauung an die auf der gegenüber liegenden Seite der Glockengießerstraße bestehenden Gebäude beabsichtigt.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55BI sollen die Grundsätze der Bauleitplanung berücksichtigt werden, die eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) vorsehen, also durch eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im innerstädtischen Bereich, und durch eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 a BauGB) zu betreiben.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Entwurf Begründung