



Mitteilungsvorlage Nr.: 0497/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	17.12.2018			

Vorstellung eines Bauvorhabens in der Innenstadt (Große Straße 22 + 24)

Kenntnisnahme:

Der Ausschuss für Planung und Hochbau nimmt Kenntnis von dem Antrag für ein Bauvorhaben in der Großen Straße 22 und 24 (ehemals Carthago und Jette C.) und den möglichen Varianten einer Bebauung.

Die beiden Grundstücke an der Großen Straße 22 und 24 gehören dem selben Eigentümer und haben eine Größe von ca. 1.100 m². Das Grundstück von Haus Nr. 22 ist 1971/72 bebaut worden und hat aktuell zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach zur Großen Straße. Es weist eine Firsthöhe von ca. 9,50 m auf. Das benachbarte Grundstück von Haus Nr. 24 wurde freigeräumt und für eine künftige Bebauung vorbereitet. Das Architekturbüro PGN aus Rotenburg hat im Namen der Eigentümer eine dreigeschossige Bebauung beantragt. Die geplanten Entwürfe sind in der Anlage ersichtlich.

Der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 aus dem Jahr 1990 setzt ein Kerngebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2, einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung entlang der Goethestraße und einer zweigeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich zur Steinbeißergasse. Zusätzlich schreiben örtliche Bauvorschriften die Errichtung von Walm- oder Satteldächer mit 35 – 50° Dachneigung vor.

Für das Eckgrundstück des benachbarten Gebäudes weiter östlich in der Großen Straße 26 ist im o.a. Bebauungsplan von 1990 eine bis zu dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die historisch bedingt ist. Für den Bereich weiter südlich wurde der Bebauungsplan im Jahr 2016 geändert und eine Bebauung mit Gebäudehöhen von 14,50 Metern Oberkante ermöglicht, wobei dort an der Goethestraße direkt wiederum eine Zweigeschossigkeit vorgeschrieben wurde.

Der Antragssteller beruft sich bei seinem Entwurf auf den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der im Baugesetzbuch formuliert ist. Städtebauliches Ziel ist eine Nachverdichtung bestehender Baulücken und dichtere Bebauung im Bestand, um dadurch Flächen im Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Der Grundsatz lautet hierbei Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Vorgesehen ist eine dreigeschossige Bebauung mit zurückspringendem Staffelgeschoss. Die geplante Firsthöhe beträgt ca. 12,50 Meter. Falls ein Walmdach anstatt eines Flachdachs zur Ausführung kommen sollte, würde die Firsthöhe 14,50 Meter betragen.

Die anschließende Bebauung weist Firsthöhen von 17,70 Meter (Große Straße 26) bzw. 10,20 und 11,80 Meter (Große Straße 18 und 20) auf.

Der aktuelle Bebauungsplan, der 1990 in Kraft gesetzt wurde, hat die Geschossflächenzahl auf 1,2 und auf Zweigeschossigkeit mit der Errichtung eines Walm- oder Satteldaches mit 35-50° Dachneigung festgelegt, was der gesamten Bebauung der „Großen Straße“ und „Am Wasser“ zur Einkaufsstraße hin entspricht, bis auf einige wenige Bauten (u.a. das Gebäude Große Stra-

ße 26), die teilweise historisch bedingt noch vorhanden sind.

Falls dem Antrag des Eigentümers entsprochen werden sollte, müsste der Bebauungsplan geändert und eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt werden.

Ich werde diesen Antrag dem Planungsausschuss nicht empfehlen, sondern halte die jeweils vorhandenen Bebauungspläne für die Frontbebauung mit einer Zweigeschossigkeit und einem Sattel- oder Walmdach an den Straßen unseres Innenstadtzentrums (Große Straße, Goethestraße, Kirchstraße, Turmstraße, Am Wasser) städtebaulich für weiterhin wünschenswert, um den gemütlichen Innenstadtcharakter für die Zukunft zu erhalten.

Andererseits kann im hinteren Bereich der Flächen zwischen den Frontbebauungen eine angemessene Verdichtung auf eine Dreigeschossigkeit ermöglicht werden, wie dieses in der näheren Vergangenheit schon praktiziert wurde.

Dazu müsste für diesen Innenbereich der vorhandene Bebauungsplan angepasst werden.

Andreas Weber