



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 14.08.2019

Beschlussvorlage Nr.: 0542/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	29.08.2019			
Verwaltungsausschuss	04.09.2019			

Bebauungsplan Nr. 121 - Am Kirchhof -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 121 – Am Kirchhof - als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen



Begründung:

Der Bereich „Am Kirchhof“ zeichnet sich durch einen vergleichsweise homogenen, historisch geprägten Bebauungszusammenhang aus. Mit dem zentralen Kirchplatz und den sonstigen kirchlichen und öffentlichen Nutzungen kommt dem auch als „Kulturviertel“ bezeichneten Areal eine besondere Bedeutung im Rotenburger Stadtgefüge zu.

Im Plangebiet stehen bauliche Änderungen des Immobilienbestandes an. So soll das 1958 erbaute Gemeindehaus der Stadtkirchengemeinde für kirchliche Nutzungen aufgegeben werden. Das Gebäude soll durch einen gemeinsamen Neubau mit dem Kirchenkreis auf kircheneigenen Flächen Am Kirchhof 11-12 ersetzt werden. Auch für weitere Gebäude können absehbar Eigentümerwechsel und damit verbundene Nach- und Umnutzungen anstehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen innerstädtischen Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Rotenburg. Es liegt jedoch für den deutlich überwiegenden Teil kein Bebauungsplan vor, so dass das Plangebiet derzeit als unbepannter Innenbereich gem.§ 34 BauGB einzustufen ist. Der Rat der Stadt Rotenburg hat die Verwaltung am 20.12.2016 beauftragt, in diesem Bereich einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Diese Bauleitplanung soll in erster Linie der Bestandsicherung, sowohl des Gebäudebestandes als auch des Grünbestandes dienen. Darüber hinaus soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung an diesem als sensibel einzustufenden Standort gezielt gesteuert werden. Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Maßnahmen der Kirchengemeinde soll insbesondere durch qualifizierte städtebauliche Festsetzungen auf die zukünftige Ortsgestalt Einfluss genommen werden. Darüber hinaus sollen Nachverdichtungspotenziale für mögliche Wohnnutzungen im Zentrum Rotenburgs aktiviert werden.

Die wesentlichen zu berücksichtigenden städtebaulichen Ziele und Aspekte werden wie folgt zusammengefasst:

- Planungsrechtliche Absicherung bestehender und geplanter Nutzungen zur Vermeidung bodenrechtlich beachtlicher Spannungen,
- Nutzung kleinteiliger Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale in Innenstadtlage,
- Berücksichtigung und Sicherung städtebaulich erhaltenswerter Bestandsstrukturen, z. B. durch den Erhalt und die Weiterentwicklung des historischen Erscheinungsbildes, Erhalt besonderer Baufluchten, Straßenfronten und Platzsituationen, Erhalt von Blickbezügen auf Einzelgebäude, Erhalt des kleingliedrigen städtebaulichen Maßstabes,
- Bewahrung des empfindlichen Ortsbildes durch Vorgabe gestalterischer Mindestanforderungen,
- Schutz vorhandener Baudenkmale vor Beeinträchtigungen durch entsprechende nachrichtliche Übernahme baukultureller Belange (s. Denkmalschutz und Archäologie),
- Anpassung der Planung an die vorliegenden topographischen Besonderheiten und Erhalt der öffentlichen Park- und Grünanlagen in ihrer derzeitigen Funktion,
- Berücksichtigung von Schutzgebieten (s. Natura 2000 – Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) und deren nachrichtliche Übernahme und Sicherung durch die Bauleitplanung.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung

