



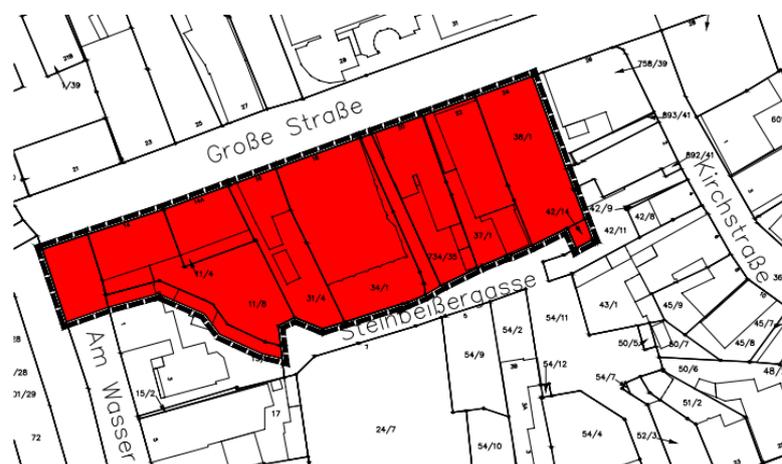
**Beschlussvorlage Nr.: 0788/2016-2021**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	19.05.2020			
Verwaltungsausschuss	20.05.2020			
Rat	18.06.2020			

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen, 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 aus einer der folgend vorgestellten 4 Varianten der Vorlagen 0788/2016-2021, 0749/2016-2021 (CDU-Antrag) und 0736/2016-2021 (SPD-Antrag) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 – zwischen Stadtstreek und Kirchstraße – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf der Variante \_\_\_\_\_ 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 auszulegen.
3. Der Rat nimmt Kenntnis von den Beschlüssen des Verwaltungsausschusses zu den Vorlagen 0788/2016-2021, 0749/2016-2021 (CDU-Antrag) und 0736/2016-2021 (SPD-Antrag).



**Begründung:**

Das Planänderungsgebiet liegt im Stadtzentrum von Rotenburg, zwischen der Großen Straße und der Steinbeißergasse. Es umfasst die Flurstücke 38/1, 42/14, 37/1, 734/35, 34/4, 11/8, 11/4 und Teilflächen der Flurstücke 54/11 (Steinbeißergasse) und 366 (Am Wasser) der Flur 13 der Gemarkung Rotenburg. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,42 ha.

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Rotenburg und ist entlang der Großen Straße bereits bebaut. Im Erdgeschoss der Gebäude befinden sich Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, im Obergeschoss Wohnnutzungen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Nebenanlagen und Stellplätze vorhanden, die über die rückwärtige Straße „Steinbeißergasse“ erreichbar sind.

Auf den benachbarten Flächen entlang der Großen Straße und der Straße „Am Wasser“ erstreckt sich ebenfalls eine Bebauung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Nördlich des Plangebietes dominiert das mehrgeschossige ehemalige „Postgebäude“ nördlich der Großen Straße. Ebenfalls nördlich befindet sich das Gebäude Große Straße 21, das zusammen mit den rückwärtigen Gebäuden Nr. 21 a und b als Gruppe unter Denkmalschutz steht. Westlich wird das Plangebiet durch einen innerstädtischen Wasserlauf („Stadtstreek“) in einer Grünanlage begrenzt. Südlich der Steinbeißergasse ist eine mehrgeschossige Wohnbebauung entstanden. Ansonsten grenzen gemischte bauliche Nutzungen an. Weiterhin besteht zwischen der Großen Straße zwischen Haus Nr. 18 und 20 ein Verbindungsweg zwischen der Großen Straße und der Steinbeißergasse.

Die Planungsänderung wird erforderlich, da der Eigentümer der Grundstücke Große Straße 22 und 24 einen Umbau bzw. einen Neubau plant. Das dreigeschossige Gebäude Große Straße Nr. 22 soll um ein Staffelgeschoss erweitert werden, die benachbarte Nr. 24 soll als Neubau dreigeschossig mit einem Staffelgeschoss errichtet werden. Der Planbereich fungiert als zentraler Bereich von Rotenburg. Die Sitzung des temporären Beirats für Baukultur am 08.04.2019 ergab, dass die Große Straße historisch zweigeschossig mit Sattel- oder Walmdächern mit Giebel oder Gauben zur Großen Straße hin geprägt ist. Einige Ausreißer, wie das benachbarte Gebäude Große Straße 26 oder das Postgebäude, sind in der näheren Umgebung vorhanden. Dennoch sollte im Plangebiet differenziert vorgegangen werden. Aus diesen Gründen sollte die ursprüngliche Bauform aufgenommen und eine zweigeschossige Bauweise mit Sattel- oder Walmdächern verwirklicht werden. Diese Bauweise entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31. Im rückwärtigen Bereich können hingegen höhere Bauformen entstehen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 2. Änderung im Bereich der Straße Am Wasser, auch für den Bereich der Großen Straße anzuwenden. Entlang der Großen Straße soll die Traufhöhe 7 Meter und die Höhe der Oberkante des Daches 12 Meter betragen. Zudem sind Sattel- oder Walmdächer mit Neigungen zwischen 35 und 50° festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes kann eine Firsthöhe von 14,50 Meter sowie eine Traufhöhe von 10,50 Meter verwirklicht werden. Dieser Bebauungsvorschlag wird als Variante 1 bezeichnet.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert werden. Dadurch entfallen der Umweltbericht und das Ausgleichserfordernis.

Der Antrag der CDU (Variante 2) sieht für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 3 Änderung Traufhöhen von 10 Metern zur Großen Straße bzw. 11 Metern zur Steinbeißergasse vor. Die Firsthöhen sollen auf 13 Meter zur Großen Straße bzw. 14,50 Meter im rückwärtigen Bereich festgesetzt werden. Die vorgeschlagenen Traufhöhen ermöglichen die Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden. Dies würde zu einer höheren Straßenflucht bis zur Straße Am Wasser führen, was in der Zeichnung in der Anlage angedeutet wurde. Diese Planung beeinträchtigt u.a. die denkmalgeschützte Gruppe auf der gegenüberliegenden Seite der Großen Straße.

Die vorgeschlagene Bebauung wird als städtebaulich nicht verträglich angesehen. Die Verwaltung verweist auf ihren Planungsvorschlag in der Vorlage 788/2016-2021.

Der Antrag der SPD (Variante 3) differenziert zwischen dem Bereich westlich und östlich des Verbindungsweges zwischen der Großen Straße und der Steinbeißergasse. Westlich der Steinbeißergasse entspricht der Vorschlag den Vorstellungen der Verwaltung. Östlich des Verbindungsweges sieht die Variante unterschiedliche Höhen für Flachdächer und geneigte Dächer vor. Gebäude mit Flachdächern können an der Großen Straße 10,70 Meter erreichen und im mit einem Rücksprung von 1,50 Meter 12,85 Meter. Gebäude mit geneigten Dächern können eine Oberkante von 13 Metern zur Großen Straße und 14,5 Meter zur Steinbeißergasse erreichen. Die Gestaltung der Dächer wird nur im Bereich westlich des Verbindungsweges geregelt. Die Planung entspricht hier dem Vorschlag der Verwaltung.

Die Variante 3 wird aufgrund der Festsetzungen östlich des Verbindungsweges als städtebaulich nicht verträglich bewertet. Der dreigeschossige Bebauungsvorschlag mit einem Staffelgeschoss und flach geneigtem Dach entspricht nicht dem historischen Vorbild Rotenburgs. Die gegenüberliegende Bebauung der ehemaligen Post sowie die benachbarten Gebäude werden als Ausreißer betrachtet und sollten nicht als Maßstab herangezogen werden.

Die Variante 2 und 3 verfolgen beide das Ziel, im östlichen Planbereich eine dreigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss und einem Flachdach zuzulassen. Falls sich die Mehrheit des Rates diesen Vorstellungen anschließt, beantragt die Verwaltung folgende Festsetzungen in die Variante 3 aufzunehmen:

- Begrünung von Flachdächern
- Traufhöhe von 10,50 Meter im MK 2
- Traufhöhe von 10,70 Meter im MK 3
- Verschiebung der Knödellinie zwischen MK 3 und MK 4 um 3 Meter nach Süden
- Einrücken der Baugrenze auf 6 Meter
- Grundflächenzahl auf 0,6 im MK 2 und MK3

Grundsätzlich sind im MK 5 eine Traufhöhe von maximal 10,00 Meter und eine Firsthöhe von 13 Meter vorzusehen. Die Dachneigung beträgt 35 – 50° und Giebel sind zu errichten.

Mit diesen Festsetzungen wird Bezug genommen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung sowie auf die schmale Straßenführung der Steinbeißergasse und die vorhandene neu entstandene Bebauung.

Ich schlage vor, die oben genannten Ergänzungen in die Variante 3 des Antrages der SPD aufzunehmen, um so einer städtebaulich verträglichen Lösung näher zu kommen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan Verwaltung (Variante 1)
- Nordansicht mit Höhenlinien
- Foto-Ansichten
- Entwurf Bebauungsplan SPD-Antrag (Variante 3)