



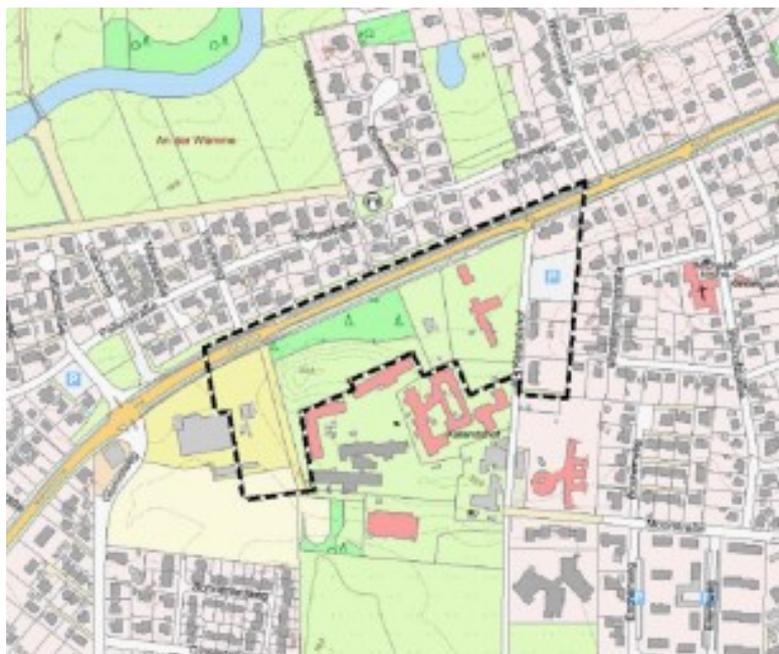
Beschlussvorlage Nr.: 1081/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	06.07.2021			
Verwaltungsausschuss	07.07.2021			

Bebauungsplan Nr. 124 - zwischen Kalandshof und Glummweg -; 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. 124 – zwischen Kalandshof und Glummweg - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden 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:

Die Stadt Rotenburg treibt die Entwicklung ihrer Stadt im zentralen Siedlungsgebiet an mehreren Bereichen der Stadt voran, sodass in den letzten Jahren an zahlreichen Stellen der Stadt die Siedlungsbereiche aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen erweitert werden konnten, um dem Standort eines Mittelzentrums gerecht zu werden.

Während in der Vergangenheit in Rotenburg und den umliegenden Ortschaften überwiegend Wohnbaugebiete für die Errichtung von Einfamilienhäusern entwickelt und landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen worden sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 hingegen am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie einem Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Die Stadt Rotenburg möchte hier im Stadtgebiet das Wohnraumangebot durch Mehrfamilienhäuser erweitern, um der großen Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten nachzukommen.

Die Fläche liegt südlich der Verdener Straße (B 215) und befindet sich im Eigentum der Rotenburger Werke. Auf dem Gelände sind zum einen diverse Einrichtungen vorhanden, die sozial und gesundheitlich durch die Rotenburger Werke genutzt werden, zum anderen wird ergänzend Wohnraum für Menschen mit Behinderung zur Verfügung gestellt. Die Menschen mit Behinderungen können auf dem Kalandshof, neben der täglichen Arbeit, weiteren Freizeitaktivitäten nachgehen, die durch die Rotenburger Werke geleitet bzw. betreut werden. Darüber hinaus finden auf dem Gelände des Kalandshofes jährliche Veranstaltungen, wie bspw. dem Lichterfest statt, welche von zahlreichen Besucher, über die Grenzen des Stadtgebietes hinaus, aufgesucht werden. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich weitere sozial und gesundheitlich genutzte Einrichtungen der Rotenburger Werke, welche mit der vorgesehenen Entwicklung im nördlichen Bereich vereinbar sind. Ziel ist es, ein gesamtheitliches Konzept zu schaffen, welches perspektivisch auch in südliche Richtung weiterentwickelt werden kann. Westlich an den Geltungsbereich grenzt die Gärtnerei „Am Kalandshof“, die ebenfalls zu den Einrichtungen der Rotenburger Werke zählt und unter anderem Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung zur Verfügung stellt. Im Osten sowie nördlich angrenzend an die Verdener Straße befindet sich die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Der Standort ist aufgrund der direkten Lage an der Verdener Straße (B 215) verkehrsgünstig gelegen und verfügt über eine sehr gute Anbindung der West-Ost-Achse. Die Bushaltestelle „Kalandshof“ im Nordosten des Plangebietes ist fußläufig zu erreichen, sodass eine ÖPNV-Erreichbarkeit in das restliche Stadtgebiet mit dem Bus über die Linien 805 und 806 ermöglicht wird. Fußläufig ist der Standort insbesondere aus den umliegenden Wohngebieten im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg ebenfalls gut zu erreichen. Eine räumliche Nähe und fußläufige Erreichbarkeit besteht außerdem zur Innenstadt, zu Sportstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Kindertagesstätten sowie übergeordneten Schulen. Die Nähe zu den vorhandenen Erholungsgebieten rundet den Anspruch ab.

In der Vergangenheit war eine städtebauliche Entwicklung bzw. Neustrukturierung in diesem Bereich seitens der Stadt Rotenburg irrelevant, da sich die Flächen nicht im städtischen, sondern im Eigentum der Rotenburger Werke befinden und eine Umstrukturierung in diesem Bereich nicht vorgesehen war. Die nunmehr vorliegende Anfrage zur städtebaulichen Entwicklung des Kalandshofes wird seitens der Stadt begrüßt. Die Rotenburger Werke möchten den Standort „Am Kalandshof“ mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in das Stadtbild integrieren und nicht mehr als empfundene abgeschlossene „Enklave“ inmitten der Ortslage dastehen. Die Gesamtanlage des Kalandshofes ist derzeit für jedermann zugänglich, jedoch aufgrund der fehlenden öffentlichen Infrastruktur fast ausschließlich von Bewohnern, Besuchern oder Bediensteten genutzt. Die Rotenburger Werke möchten nun mit der Planung das Quartier am Kalandshof öffnen und sich in das durchmischte Stadtbild Schritt für Schritt einfügen. Dazu sollen die ausschließlich im Eigentum der Rotenburger Werke befindlichen Flächen teilweise aufgelöst werden, um andere Nutzer in das Areal mit einzubeziehen. Somit werden durch den Bau von Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungsangeboten, Einzelhandel und die neue öffentliche Erschließung Nutzungen impliziert, die das innerstädtische Zusammeneben mit Menschen mit Behinderungen

weiter fördert. Neben der Inklusion ist ein weiteres Bestreben der Rotenburger Werke gute und zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Kalandshof bereit zu stellen und anzubieten. Die baulichen Anlagen, die größtenteils älter als 100 Jahre sind, sind jedoch mittlerweile stark sanierungsbedürftig bzw. abgängig, sodass zum Erhalt der Strukturen in den nächsten Jahren große Investitionen zu tätigen sind.

Zusätzlich ist es vorgesehen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, neben der Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen, im westlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (LIDL-Marktes) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m² bereitzustellen. Der bereits an der Brauerstraße, in ca. 1 km östlicher Entfernung des Plangebietes ansässige LIDL-Markt, möchte seinen Standort an den Kalandshof verlagern und sich zeitgemäß geringfügig vergrößern. Der Lebensmittelmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.240 m² und möchte sich um ca. 160 m² auf zukünftig 1.400 m² am neuen Vorhabenstandort erweitern. Der an der Brauerstraße ansässige LIDL-Markt würde in diesem Zuge seinen Standort aufgegeben und durch den geplanten Neubau ersetzt werden. Es kann sichergestellt werden, dass der Altstandort nicht durch einen ähnlichen Lebensmittelanbieter nachgenutzt wird. Der neue Standort bietet dem LIDL-Markt bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten in einer besseren Lage und in Kombination mit einer Drogerie und der anliegenden Gärtnerei einen erweiterten Kundenkreis. Es erfolgt eine Anpassung an heute übliche Standards im Lebensmitteleinzelhandel und soll langfristig den Fortbestand des Nahversorgers sichern. Auch hier laufen bereits Gespräche behinderte Menschen in den Arbeitsmarkt des Einzelhandels einzubeziehen. Die Verlagerung des Verbrauchermarktes an diesen Standort wird seitens der Stadt sehr begrüßt, um die derzeitigen Verkehrsströme in Richtung Innenstadt zu minimieren und den Bewohnern im westlichen Stadtgebiet von Rotenburg eine fußläufige Anbindung zu einem Verbrauchermarkt des täglichen Bedarfs zu ermöglichen.

Für das Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 keine Darstellungen getroffen worden, obwohl der Bereich bereits bebaut und Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes ist. Die umliegenden Flächen wurden hingegen in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Dies ist vermutlich der bis zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich privaten Nutzung der Rotenburger Werke zuzuordnen, sodass man eine Entwicklung in diesem Bereich in Richtung Einzelhandel nicht erwarten konnte. Dem im LROP formulierten Ziel, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind, wird somit grundsätzlich nicht entsprochen. Im Rahmen der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens (Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Mai 2021) wurde sich unter anderem mit diesem im LROP formulierten Ziel näher auseinandergesetzt und führte zu dem Ergebnis, dass das Potenzial zur Weiterentwicklung des Planvorhabens grundsätzlich gegeben ist. Das geplante Vorhaben kann in der angegebenen Größenordnung insbesondere für die Einwohner der wohnortnahen Siedlungsgebiete geeignet sein, die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren für das nähere Wohnumfeld bereitzustellen. Darüber hinaus hat das Verträglichkeitsgutachten zum Ergebnis, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verfügbarkeit für eine nahversorgungsrelevante Entwicklung geeignet ist. Das Planvorhaben befindet sich in einer siedlungsstrukturell eingefassten Lage in der Stadt Rotenburg. Die Ergebnisse einer ökonomischen Wirkungsprognose zeigen, dass sich die geplante Realisierung der Ansiedlung als eindeutig verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darstellt. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen die Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg im abwägungsrelevanten Bereich. Auch die Prüfung zur Einordnung des Planvorhabens als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP 2017 hat ergeben, dass das Planvorhaben die relevanten Kriterien erfüllt und die erforderliche Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich sowohl im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren erreicht wird. Die Umsetzung des Planvorhabens kann grundsätzlich zu einer Sicherung der Nah-

versorgung im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg beitragen.

Weiterhin betreiben die Rotenburger Werke eine Fahrradwerkstatt mit kleinflächigem Verkauf. Darüber hinaus ist es als ergänzendes Angebot vorgesehen, zusätzlich einen Bäcker mit Außenbereichsflächen zu realisieren.

Ziel ist es, innerhalb des neuen Quartiers, neben der Errichtung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes, eine Verdichtung in Form von mehrgeschossigen Gebäuden zu erreichen. Es ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Verdener Straße vorgesehen, die innerhalb des Gebietes hinsichtlich der Höhe abflacht, um einen fließenden Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügen, jedoch auch eine moderne und zeitgemäße Architektur zulassen. Es ist vorgesehen, an diesem Standort ein sozial ausgewogenes und inklusives Quartier mit ausreichend Freiräumen und Durchgrünung als Begegnungsstätte zu schaffen. Dabei steht die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Quartiers im Vordergrund. In diesem Zuge ist es auch vorgesehen, ein ökologisches Quartier nach KFW-40-Standard mit eigener Energieversorgung zu entwickeln. Die Entwicklung der Wohnbebauung soll so erfolgen, dass sie stets an die verändernden Ansprüche der Nachfrage an Wohnraum angepasst werden kann. Um eine lebendige Mischung innerhalb des Quartiers zu erzielen, soll das Angebot, neben der Aufrechterhaltung der sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen der Rotenburger Werke, durch die Ansiedlung gewerblicher Betriebe sowie sozialer und kultureller Einrichtungen ergänzt werden. Die bereits auf dem Kalandshof lebenden Menschen mit Behinderung werden auch weiterhin auf dem Gelände wohnen bleiben. Mit der Schaffung eines homogenen und inklusiven Quartiers und der damit einhergehenden Entstehung neuer (Ersatz-)Bauten soll dem heutigen Standard und den Ansprüchen der Bevölkerung an Wohnbauten nachgekommen werden und zusätzlicher Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Hinsichtlich einer nachhaltigen Mobilität und der damit einhergehenden Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird die Errichtung eines autoarmen Quartiers angestrebt. Im Fokus steht die Verbesserung und Schaffung neuer Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Der nördlich im Plangebiet vorhandene größere zusammenhängende Baumbestand erfüllt derzeit für Bewohner nur eine untergeordnete Funktion ist für die städtebauliche Erweiterung an diesem Standort nicht zu erhalten. Ein entsprechender Ausgleich kann an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung und die Nähe zum Zentrum städtisch geprägt, sodass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, die vorhandene Lücke entlang der Verdener Straße zu schließen. Ein zusammenhängender Waldbestand würde einer Innenentwicklung, auch durch die Einhaltung von Abstandsflächen, entgegenstehen. Die Stadt Rotenburg gewichtet die für eine Nachverdichtung sprechenden Belange höher als das Interesse an der Erhaltung des Waldbestandes. Neben dem kleinen Waldbestand besteht im Plangebiet zahlreicher älterer Baumbestand. Dieser Baumbestand ist für das Gebiet prägend und wurde in der konzeptionellen Entwicklung einbezogen und soll demnach auch in großen Teilen erhalten bleiben. Die Neubauten sollen sich in das Ortsbild des Altbestandes einfügen.

Die Stadt Rotenburg verfolgt mit den beschriebenen Erläuterungen das Ziel, eine Neuordnung und Nachverdichtung der im Innenbereich der Stadt gelegenen Fläche zu erzielen und ein gemischt genutztes und inklusives Quartier in zentraler Lage zu schaffen. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet und den Grundsätzen des Baugesetzbuches nachgekommen werden. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine zeitgemäße bauliche Entwicklung im Bereich des Kalandshofes schaffen, die sich in Art und Maß an die in der Umgebung vorhandene Bebauung anpasst. Zur Gestaltung und Außenwirkung des Stadtbildes sollen zudem örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 124 aufgenommen werden.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung
 - o Anlage 1: Biotoptypenkartierung
 - o Anlage 2: Allgem. Vorprüfung des Einzelfalls gem. BauGB und UVPG
 - o Anlage 3: Fachbeitrag Artenschutz
 - o Anlage 4: Externe Ausgleichsfläche
 - o Anlage 5: Verkehrsuntersuchung
 - o Anlage 6: Verträglichkeitsgutachten