



Az.: 60.1

Rotenburg (Wümme), 07.12.2021

Beschlussvorlage Nr.: 0048/2021-2026

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	16.12.2021			
Verwaltungsausschuss	22.12.2021			

Bebauungsplan Nr. 16A - Gebiet zwischen Stadstreek und Nödenstraße - 2. Änderung; 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. 16A – Gebiet zwischen Stadstreek und Nödenstraße - 2. Änderung 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 auszulegen.



Begründung:

Das Planänderungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Rotenburg (Wümme) innerhalb des bereits bebauten Innenstadtbereiches und grenzt im Osten an die Nödenstraße, im Norden an die Aalter Allee und im Süden an die Große Straße (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 1/22, 1/39, 1/40, 1/41, 1/52, 1/55, 1/60, 1/61, 77/1 und einen Teilbereich des Flurstückes 348/8 der Flur 12 der Gemarkung Rotenburg. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,94 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 16A „Gebiet zw. Stadtstreek und Nödenstrasse“ ist am 15.04.1987 rechtsverbindlich geworden. Durch den Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von kerngebietstypischen Nutzungen wie Einzelhandelsbetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Gastronomiebetrieben in Kombination mit Wohnungen in den oberen Geschossen geschaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes galt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977, welche auch fortlaufend bei Änderungs- und Neubauten zu berücksichtigen ist.

Der Abriss eines Gebäudes sowie ein geplanter Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Kreuzungsbereich der Großen Straße / Nödenstraße innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geben der Stadt Rotenburg den Anlass, den Bebauungsplan in der Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dahingehend zu ändern, dass diese entsprechend der neuen BauNVO aus dem Jahr 1990 anzuwenden ist. Da bei der BauNVO von 1977 bei der Berechnung der GFZ die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, berücksichtigt werden müssen, kann den Ansprüchen einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlichen Nachverdichtung im Innenstadtbereich zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgekommen werden. Mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen grundsätzlich nicht mitzurechnen und es wurde mit § 25c BauNVO auch eine Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung erlassen. Mit der Änderung der BauNVO wurde somit die Möglichkeit geschaffen, in den nach 1990 aufgestellten Bebauungsplänen, die Flächen und auch die Neubauten in Bezug auf die Geschossflächenzahl effektiver zu nutzen.

Die Stadt Rotenburg macht sich zur Aufgabe, den gesamten Bebauungsplan bzgl. der Geschossflächenzahl an die BauNVO von 1990 anzupassen, um eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung, auch für zukünftige Änderungs- und Neubauten in diesem Bereich zu schaffen.

Des Weiteren wird die textliche Festsetzung Nr. III zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BBauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO dahingehend klarstellend ergänzt, dass sich die Höhenbegrenzung ausschließlich auf die Gebäudefronten bezieht, die entlang der Großen Straße errichtet werden. Eine entsprechende Anpassung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da das Gelände entlang der Nödestraße von der Großen Straße in Richtung Aalter Allee abfällt und der getroffene Bezugspunkt somit für diesen Bereich am höchsten Punkt festgesetzt wurde. Ziel der Höhenbegrenzung ist es letztendlich, dass ein einheitliches Bild in der Großen Straße gewahrt wird. Diesem wird mit der Festsetzung zur Höhenbegrenzung weiterhin nachgekommen.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Entwurf Satzung und Begründung