



Beschlussvorlage Nr.: 0063/2021-2026

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	25.01.2022			
Verwaltungsausschuss	26.01.2022			

Bebauungsplan Nr. 31 - zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - 4. 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. 31 – zwischen Stadtstreek und Kirchstraße - 4. 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 Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg an der Einmündung der Kirchstraße in die Goethestraße. Das Plangebiet ist von Kerngebiets adäquaten Nutzungen umschlossen. In Richtung Norden entlang der Kirchstraße sowie nach Osten und Westen schließen sich Gebiets typische innerstädtische Geschäftsstraßen an. Im Erdgeschoss befinden sich in der Regel Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe oder Gaststätten. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen oder freie Berufe.

Grund für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße" ist die Anfrage des Eigentümers des Eckgrundstücks von Goethestraße und Kirchstraße. Dieser plant, ein Wohnhaus mit Stellplätzen und einer Gewerbenutzung im Erdgeschoss zu errichten. Das Bauvorhaben fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein. Das Plangebiet wird aktuell von einer leerstehenden Immobilie mit einer nicht erhaltenswerten Bausubstanz geprägt. Entlang der Kirchstraße schließt sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Dienstleistungsbetrieb und einer Wohnnutzung an. Dieses bleibt erhalten, ist aber Teil einer geschlossenen Bebauung und daher vom Geltungsbereich der vorliegenden Planung erfasst.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 31 "Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße" aus dem Jahr 1989 überplant und setzt ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 einer Geschossflächenzahl von 1,6 sowie einer zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Nach Norden ist aktuell eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine geschossflächenzahl von 1,3 festgesetzt. Aktuell wird keine Höhenbegrenzung festgesetzt.

Die vorgelegte Planung verzichtet auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl, damit zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Um eine Einfügung in den umgebenden Siedlungsbereich sicherzustellen wird die Traufhöhe auf 8,00 Meter zur Goethe- und Kirchstraße und auf 10,50 Meter im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Als Dachform sind Sattel, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50° zu errichten. Eine abweichende Bauweise, die eine Grenzbebauung zu mindestens einer Grundstücksgrenze vorsieht ist festgesetzt. Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise entfällt, da die geplante Traufhöhe städtebaulich ausreichend ist, um das Vorhaben in den Siedlungszusammenhang einzufügen. Damit werden künftig rechtlich dreigeschossige Gebäude möglich, die aber aufgrund der vorgeschriebenen Dachformen eine optisch zweigeschossige Wirkung aufweisen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor. Eine Umweltprüfung entfällt. Es besteht kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung