



Beschlussvorlage Nr.: 0094/2021-2026

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	31.03.2022			
Verwaltungsausschuss	06.04.2022			

***Bebauungsplan Nr. 126 - zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße - ;
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. 126 –zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße - 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 auszu-legen.



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. Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt Rotenburg innerhalb des Siedlungsbereichs und grenzt westlich an die Brauerstraße (B 440). Betroffen sind die Flurstücke 84, 91/20, 83/1, 83/2 der Flur 34 der Gemarkung Rotenburg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 wurden Gespräche mit der LIDL-Vertriebs GmbH geführt, die folglich zu dem Ergebnis führten, dass eine Standortverlagerung des LIDL-Verbrauchermarktes von der Brauerstraße an die Verdener Straße gewünscht wird. Ziel ist es, den LIDL-Verbrauchermarkt in einer besseren Lage und in Kombination mit einer Drogerie und der anliegenden Gärtnerei zeitgemäß geringfügig zu erweitern und einen größeren Kundenkreis zu erreichen. In einem Verträglichkeitsgutachten wurde aufgeführt, dass einer Verlagerung des LIDL-Verbrauchermarktes an die Verdener Straße aus gutachterlicher Sicht nur zugestimmt werden kann, wenn der bisherige Standort an der Brauerstraße aufgegeben wird und die Ansiedlung eines ähnlichen Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden kann. Diesem möchte die Stadt Rotenburg mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße gegenüber der Einmündung des Grafeler Damms“ und der damit einhergehenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ nachkommen.

Aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Plangebietes, welches von Wohnnutzungen sowie Dienstleistungsbetrieben und weiteren (klein)gewerblichen Nutzungen umgeben ist, hat sich die Stadt Rotenburg dazu entschieden, innerhalb des Plangebietes ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB festzusetzen. Darüber hinaus kann dem Ziel einer gleichgewichtigen Nutzung aus Gewerbe und Wohnen, wie in einem Mischgebiet, aus städtischer Sicht nur schwer nachgekommen werden. Mit der Ausweisung eines urbanen Gebietes sind neben einer Wohnnutzung sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch soziale, kulturelle und weitere Einrichtungen zulässig, wobei die Nutzungsmischung, anders als in einem Mischgebiet, nicht gleichwertig sein muss. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes der Anforderung nachgekommen, die zukünftige Ansiedlung eines ähnlichen Lebensmittelmarktes in diesem Bereich auszuschließen, da großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem urbanen Gebiet unzulässig sind. Davon abweichend hat der LIDL-Verbrauchermarkt innerhalb des Plangebietes bis zur Fertigstellung des neuen LIDL-Verbrauchermarktes an der Verdener Straße weiterhin Bestandsschutz.

Ziel ist es, in diesem zentrumsnahen und bereits fast vollständig versiegelten Bereich eine verdichtete Nutzungsmischung zu erreichen. Im Rahmen erster Gespräche wurde seitens der Stadt Rotenburg auch in Erwägung gezogen, an diesem Standort unter anderem eine neue zentrale Rettungswache, die sich bisher auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet und nicht mehr den allgemeinen Vorgaben entspricht, anzusiedeln. Um den gestiegenen Anforderungen an die Rettungswache gerecht werden zu können, ist eine Verlagerung erforderlich. Eine entsprechende Nutzung ist im urbanen Gebiet grundsätzlich zulässig. Bei einer tatsächlichen Ansiedlung wäre die Detailplanung im Rahmen der Durchführung der Planung vorzunehmen. Die Stadt Rotenburg sieht in der Ausweisung eines urbanen Gebietes neben einer verträglichen Durchmischung verschiedener Nutzungen auch die Flexibilisierung der Gebietsnutzung.

Zusammenfassend ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der baulichen Vorprägung innerhalb des Plangebietes und Umgebung, der fast vollständigen Versiegelung inner-

halb des Plangebietes, der gesicherten Erschließung sowie den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Zusätzliche wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die immissionschutzrechtliche Untersuchung können Maßnahmen ergriffen werden, um Auswirkungen, im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen zu reduzieren.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung