



Az.: 60

Rotenburg (Wümme), 21.09.2023

Beschlussvorlage Nr.: 0360/2021-2026

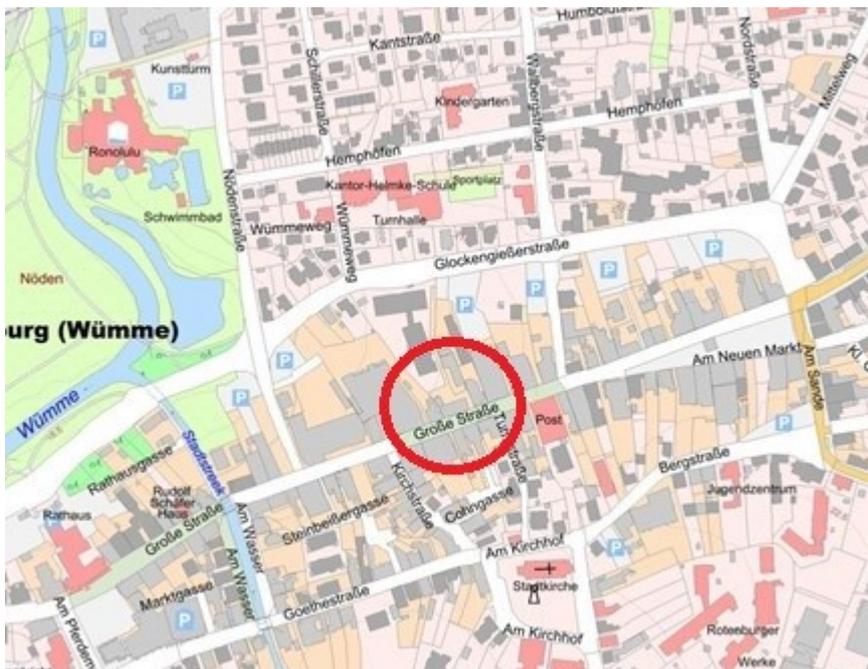
Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	02.10.2023			
Verwaltungsausschuss	04.10.2023			

***Bebauungsplan Nr. 55 B I - Glockengießerstraße-Ost -, 6. 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. 55 B I – Glockengießerstraße-Ost - 6. 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.

Lage des Plangebietes



Begründung:

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung innerhalb des bebauten Ortszentrums von Rotenburg im Bereich der Großen Straße. Hier befindet sich in zentraler Lage an der Glockengießerstraße eine Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen. Dem Betreiber bietet sich die Möglichkeit, das anliegende Grundstück zur Fußgängerzone zu erwerben und somit die Pflegeeinrichtung in südlicher Richtung bis zur Großen Straße zu erweitern. Die Stadt Rotenburg begrüßt die städtebauliche Fortentwicklung und den Neubau im Ortskern und möchte dahingehend die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung schaffen, um das Angebot von Serviceeinrichtungen, Dienstleistungen und Wohnungen im Stadtkern von Rotenburg weiter zu fördern. Mit der Erweiterung der Pflegeeinrichtung und eines direkten Zugangs der Bewohner zur Fußgängerzone kann die Pflegeeinrichtung noch besser in das Stadtbild integriert werden. Dies ist insbesondere städtebaulich sinnvoll, da durch die zentrale Lage an der Fußgängerzone Versorgungseinrichtungen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten etc. fußläufig sehr gut erreichbar sind.

Erforderlichkeit der Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 55 B I, 5. Änderung setzt hier ein Kerngebiet gemäß § 7 BauGB fest, welches das Ausmaß der beabsichtigten Bebauung bereits weitestgehend erlaubt. Mit der Änderung sind im zentralen Bereich die überbaubaren Grundstücksflächen neu zu ordnen (Zusammenschluss der Baugrenzen), um einen zusammenhängenden Baukörper einschließlich Lückenschluss an der Straßenfront der Großen Straße errichten zu können.

Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen im zentralen Bereich zusammengeführt und die Baugrenzen in nördliche Richtung verlängert.

Die Zulässigkeit der sonstigen Wohnungen im Planänderungsgebiet wird verändert: im MK 2 werden im Erdgeschoß sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in einer Zone von 5,00 m Breite (A) nicht zulässig, um Wohnungen direkt zur Fußgängerzone auszuschließen, jedoch im hinteren Bereich für die Pflegeeinrichtung zuzulassen.

Die gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gemäß Landesrecht zulässig sind, wird ebenfalls für das Kerngebiet MK 2 festgesetzt, da durch die neu geplante Verbindung ein Gebäudekörper von über 50m möglich ist.

Torsten Oestmann

Anlagen:

Entwurf Bebauungsplan
Entwurf Begründung