



Beschlussvorlage Nr.: 0792/2021-2026

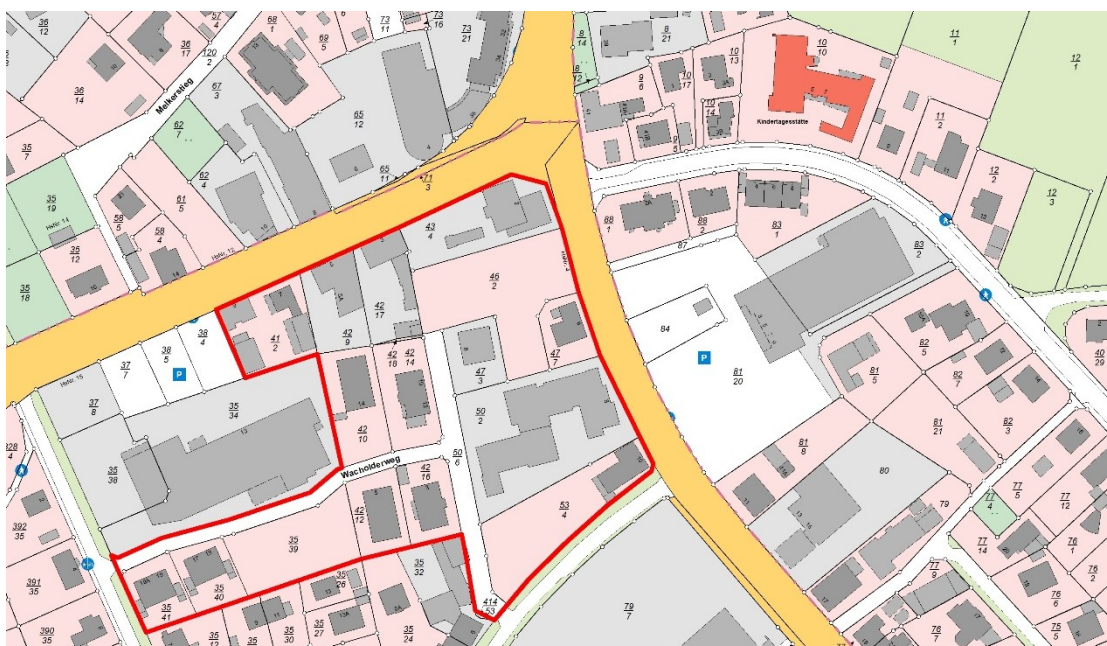
Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	23.04.2025			
Verwaltungsausschuss	30.04.2025			

Bebauungsplan Nr. 26 - Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße - 1. 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. 26 – Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße - 1. 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:

Nicht zuletzt wegen der günstigen räumlichen Lage zwischen Bremen und Hamburg gestalten sich die Entwicklungen auf dem Rotenburger Immobilienmarkt zunehmend dynamisch. Es besteht eine hohe Nachfrage vor allem nach bezahlbarem Wohnraum, aber auch nach gewerblich nutzbaren Flächen. Dem gegenüber stehen ein geringes Angebot insbesondere an Wohnraum sowie eine durch die Lage in der Wümmeniederung stark eingeschränkte Möglichkeit, im Außenbereich neue Flächen baulich zu entwickeln. Daher soll vor allem durch geeignete Maßnahmen der Innenentwicklung das Angebot an baulich nutzbaren Flächen erweitert werden. Eine wichtige Rolle nimmt dabei die Nutzung von Baulücken sowie die Anpassung von nicht mehr zeitgemäßen planerischen Festsetzungen in Bebauungsplänen ein.

Auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 konnte ein dementsprechender Überarbeitungsbedarf identifiziert werden. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhandensein einer Baulücke auch ein genereller Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplanes. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan enthält hinsichtlich der Lage innerhalb des Stadtgefüges unangemessene Festsetzungen zur baulichen Dichte. Er setzt für das Plangebiet überwiegend Mischgebiete mit GRZ von 0,3 bis 0,4 fest und ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit ein bis maximal zwei Vollgeschossen.

Dementsprechend sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Voraussetzungen geschaffen werden, die eine effiziente Nutzung von vorhandenen Baulücken respektive Nachverdichtungspotentialen ermöglichen. Im Zuge der Änderung werden auch zukunftsorientierte Anpassungen in der Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

Dabei sollen die umfassenden Änderungen in der Art der baulichen Nutzung Entwicklungshemmnissen vorbeugen und eine Erweiterung der Wohnnutzung ermöglichen. Im Bereich der Bundesstraßen B 215 und B 440 wird im Zuge der Änderung ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauGB anstelle eines Mischgebietes festgesetzt. Auch in Urbanen Gebieten steht Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen im Mittelpunkt. Anders als in einem Mischgebiet muss die Mischnutzung hier jedoch nicht gleichwertig sein. Mit dieser Änderung soll sichergestellt werden, dass sich der Bereich bedarfsgerecht weiterentwickeln kann, ohne den besonderen städtebaulichen Charakter, der sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auszeichnet, zu verlieren.

Der bislang als Mischgebiet festgesetzte rückwärtige Teil des Plangebietes am Wacholderweg wird künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet gleicht an dieser Stelle eher einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauGB als einem Mischgebiet, wobei sich eine in Mischgebieten angestrebte ausgewogene Nutzungsmischung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll realisieren lässt. Eine Umwidmung der Flächen zu einem Allgemeinen

Wohngebiet beugt Entwicklungshemmnissen durch den an diesem Standort nicht zu realisierenden Gewerbeanteil vor und ermöglicht eine Erweiterung der Wohnnutzung.

Zur angemessenen Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Bereich des Plangebietes erfolgen zudem Modifikationen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die neu festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Urbanen Gebiet sind dabei für zentrale Lagen im Stadtgefüge angemessen. Gleichzeitig wird die Errichtung von bis zu drei Vollgeschossen im Urbanen Gebiet sowie von zwei Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht. Im Bereich des Urbanen Gebietes wird ergänzend die Errichtung von eingeschossigen Baukörpern untersagt. Eingeschossige Gebäude entsprechen weder einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden noch entfalten sie ausreichend lärmabschirmende Wirkung im Hinblick auf rückwärtig gelegene Wohnbebauung. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 Metern im Urbanen Gebiet festgesetzt, um die Entstehung von Gebäuden mit einer massiven viergeschossigen Wirkung zu unterbinden.

Aufgrund der Bestandssituation werden die Festsetzungen zur Bauweise unverändert beibehalten. Auch die im Ursprungsplan festgesetzten Baulinien und -grenzen werden mit nur geringfügigen Anpassungen im Wesentlichen übernommen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erfahren im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes angesichts der spezifischen Nutzung keine Anpassungen.

Des Weiteren werden im Rahmen der Änderung örtliche Bauvorschriften zur Reglementierung der Dachform aufgenommen. Das Ortsbild von Rotenburg ist im Wesentlichen geprägt von eher kleinteiligen Gebäudestrukturen, so wie sie in kleineren Mittelstädten häufig vorzufinden sind. Die Dächer sind dabei als besonders ortsbildprägendes Merkmal anzusehen; auch im Bereich des Plangebietes finden sich vor allem geneigte Dachformen. Auf die Anwendung gestalterischer Vorgaben wurde gerade in älteren Bebauungsplänen mitunter gänzlich verzichtet, was im Laufe der Zeit zu einer großen Varianz architektonischer Stile geführt und das Ortsbild teilweise beeinträchtigt hat. Angesichts der vorhandenen Baulücken, des Alters einiger Gebäude und den aktuellen Bautätigkeiten im Bereich des Plangebietes sollen Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich Neu- und Umbauten hinsichtlich der Dachform in das Ortsbild einfügen.

Torsten Oestmann

Anlagen:
Entwurf Bebauungsplan
Entwurf Begründung

