



Az.: 60.1

Rotenburg (Wümme), 14.04.2025

**B e s c h l u s s v o r l a g e   N r . :   0 8 0 3 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6**

| Gremien                           | Datum      | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|-----------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau | 23.04.2025 |     |             |             |
| Verwaltungsausschuss              | 14.05.2025 |     |             |             |
| Rat                               | 15.05.2025 |     |             |             |

***Rahmenplan Innenstadt/Niederungen***

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) beschließt den Rahmenplan „Innenstadt und Niederungen“ in der Fassung vom April 2025 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und den Entwurf des Rahmenplanes und der Begründung öffentlich auszulegen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsziele für das Sanierungsgebiet entsprechend weiterzuentwickeln.

**Begründung:**

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt und Niederungen“ wurde mit Ratsbeschluss vom 17.08.2023 als Sanierungsgebiet gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt. Die nachfolgende Notwendigkeit wurde für die Gebietsfestlegung festgestellt:

Im Sanierungsgebiet besteht Bedarf einer Erneuerung im Bereich von Straßen und Wegen. Insbesondere der barrierefreie bzw. barrierearme Umbau der öffentlichen Flächen für die Zukunftsfähigkeit des Gebietes ist notwendig. Darüber hinaus sind Unterstützungen der privaten Gebäudemodernisierung erforderlich, damit das Bestandsquartier sich weiter mit barrierefreien/-armen und energetischen Modernisierungen als „Arbeits-, Freizeit- und Wohnstandort für die nächste Generation entwickelt.

Nachfolgende Ziele sollen entsprechend der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet erreicht werden:

Weiterentwicklung des Gebietes zu einem zukunftsfähigen, nachhaltigen Quartier,

- Schaffung eines nutzbaren, barrierefreien, innerörtlichen Freiraumverbundes,
- Freiflächen mit hohem Potenzial an Aufenthaltsqualität,
- Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen,
- Schaffung neuer Spiel-, Bewegungs- und Lernräume für Kinder,
- Etablierung neuer Mobilitätskonzepte,
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes,

- Barrierefreie/-arme Erweiterung und Stärkung freiraumbezogener Infrastrukturen für alle Bewohnerinnen und Bewohner,
- Stärkung des Innenstadtbereiches als funktionale, aktive und vernetzte Ortsmitte für Stadt und Landkreis,
- Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Schutz und Erlebnis stadtnaher Natur,

und nachgeordnet:

- Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs Große Straße und Nebenanlagen an aktuelle Anforderungen und baulich-funktionale Weiterentwicklung
- Stärkung und Ausbau sozialer Infrastrukturen
- Stärkung der Innenstadt als Standort für Einkaufen, Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Begegnung und Wohnen
- Ortsbildpflege und baukulturelle Aufwertung
- Räumliche Vernetzung von Innenstadt und Niederungen mit den umliegenden Quartieren und Abbau von Barrieren
- Optimierung von Verkehrsflächen und -strukturen

Entsprechend § 140 BauGB hat die Stadt nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes die Ziele und Zwecke der Sanierung aus den Vorbereitenden Untersuchungen weiter zu bestimmen. Hiermit ist die Detaillierung und Konkretisierung der Sanierungsziele gemeint. Die v.g. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung geschieht gem. § 140 BauGB über die städtebauliche Rahmenplanung.

Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument in der Stadtplanung und stellt für das Sanierungsgebiet in groben Zügen die Entwicklungspotentiale und Zukunftsperspektiven dar. Der Rahmenplan steckt den Rahmen für einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab und konkretisiert städtebauliche Zielsetzungen und Leitlinien. In Textteil und Planteil stellt der Rahmenplan die künftigen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Städtebau vereinfacht dar. Der Rahmenplan schafft die Grundlage für Wettbewerbsverfahren, die dabei helfen sollen, konkrete Nutzungsergebnisse zu erzielen. Er ist auch die Basis für die Investorensuche und die Öffentlichkeitsarbeit.

Der städtebauliche Rahmenplan ist somit als eine Art Kompass für eine schrittweise und zukunftsfähige Weiterentwicklung der Innenstadt dienen. Die Umsetzung für den Prozess der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt und Niederungen“ ist mit einer Laufzeit von 15 Jahren beschlossen. Sich ändernde Rahmenbedingungen und Einflüsse führen erfahrungsgemäß in den nächsten Jahren durchaus zu Fortschreibungen der städtebaulichen Rahmenplanung. Die Möglichkeit der Fortschreibung bietet die Chance zur Anpassung der Sanierungsziele und zur Umsetzung der politischen Willensbildung.

Der städtebauliche Rahmenplan ist in zeichnerischer Darstellung mit begleitender Textform erarbeitet.

Die nachfolgende Fortschreibung der Sanierungsziele ist über den Rahmenplan formuliert und erläutert:

Ziel 1:

Stärkung des Innenstadtbereichs als funktionale, aktive und vernetzte Ortsmitte für Stadt und Landkreis Rotenburg

Ziel 2:

Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Schutz und Erlebnis stadtnaher Natur

Ziel 3:

Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs Große Straße und der Nebenlagen an aktuelle Anforderungen und baulich-funktionale Weiterentwicklung

Ziel 4:

Stärkung und Ausbau sozialer Infrastrukturen

Ziel 5:

Stärkung der Innenstadt als Standort für Einkaufen, Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Begegnung und Wohnen

Ziel 6:

Ortsbildpflege und baukulturelle Aufwertung

Ziel 7:

Räumliche Vernetzung von Innenstadt und Niederungen mit den umliegenden Quartieren und Abbau von Barrieren

Ziel 8:

Optimierung von Verkehrsflächen und Strukturen

Torsten Oestmann

Anlagen:

1. 250409 RP Rotenburg-Gestaltungsplan Innenstadt
2. 250409 RP Rotenburg-Maßnahmenplan Innenstadt
3. 250409 Rahmenplan\_Innenstadt

