



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 8 / 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 Wohngebiet Auf dem Loh

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) beschließt den Rahmenplan für das Wohngebiet „Auf dem Loh“ 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 „Auf dem Loh“ wurde mit Ratsbeschluss vom 17.08.2023 als Sanierungsgebiet gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt.
Die nachfolgende Notwendigkeit wurde für die Gebietsfestlegung festgestellt:

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

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

Stadtstrukturen und räumliche Gestaltung

- Verbesserung der Verbindung in die angrenzenden Stadtquartiere, gestalterische Aufwertung der Eingänge in das Wohngebiet
- Abbau von Barrieren
- Aufwertung der städtebaulichen Gestaltung des Quartiers, u.a. Aufwertung des Lohmarktes

Wohnen

- Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedarfe
- Behutsame Nachverdichtung durch die Entwicklung von Potenzialflächen und klimagerechte Gebäudesanierung

Einzelhandel / Gewerbe

- Prüfung der Möglichkeiten zur Schaffung von Räumen und/oder Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen sowie Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung

Soziale Infrastrukturen

- Bedarfsgerechte und zeitgemäße Weiterentwicklung der Infrastrukturangebote für unterschiedliche Gruppen durch Stärkung gemeinwesenorientierter interkultureller Ansätze
- Stabilisierung von sozialen Netzen und Stärkung von Nachbarschaften

Straßenraum und Verkehr

- Stärkung eines Mobilitätsmixes zugunsten des Umweltverbundes
- Erhöhung der (Schulweg)-Verkehrssicherheit
- Klimagerechte Aufwertung von Straßenräumen

Stadtgrün und Freiräume, Klima und Umwelt

- Stärkung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an Klimafolgen
- Erhalt, Entwicklung und Vernetzung der grünen Infrastruktur

Stärkung des sozialen Miteinanders im Quartier

- Förderung einer Kultur der Beteiligung und Mitwirkung sowie des ehrenamtlichen Engagements
- Einsetzen eines Quartiersmanagements zur Begleitung und Stärkung des sozialen Miteinanders

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 sind 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 kon-

kretisiert 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 eine Art Kompass für eine schrittweise und zukunftsfähige Weiterentwicklung der Innenstadt. 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:

Verbesserung der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gestaltungsqualität

Ziel 2:

Entwicklung der Wohnfunktion

Ziel 3:

Entfällt. Für das ehemalige Entwicklungsziel 3 „Stützung von Einzelhandel/Gewerbe“ gibt es mittlerweile kein Erfordernis mehr, da die ehemaligen Leerstände von Ladenlokalen am Berliner Ring mittlerweile genutzt werden, u.a. von einem kleinen Supermarkt.

Ziel 4:

Entwicklung sozialer Infrastrukturen

Ziel 5:

Entwicklung des öffentlichen Straßenraums

Ziel 6:

Klimaschutz, Klimaanpassung und Entwicklung der Grünflächen

Ziel 7:

Stärkung des sozialen Miteinanders

Torsten Oestmann

Anlagen:

1. 250327 RP Rotenburg-Gestaltungsplan Wohngebiet
2. 250327 RP Rotenburg-Maßnahmenplan Wohngebiet
3. 250409_Rahmenplan_Auf_dem_Loh

