



Lfd. Nr.: 161-2015
Sachbearbeiter/in: Gerd Köhnken Az.: 611-21 kö.
Datum: 29.09.2015

STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER

Sitzungsvorlage

(X) Presse – Erst ab Sitzungstermin zur Veröffentlichung freigegeben

A u s s c h u s s / Gremium	Beratung	Datum	Abstimmung:	Z
Bauausschuss	öffentlich	06.10.2015	<i>einzeln a-c) jeweils 7:0:0</i>	<i>Kg</i>
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	13.10.2015	<i>einzeln a-c) jeweils 9:0:0</i>	<i>UG</i>

Tagesordnungspunkt: **Bebauungsplan Nr. 78 "Mischgebiet Worthstraße / Gaswerkstraße" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

- Beschlussvorschlag:**
- a. Die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes gemäß § 1 und § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) soll erfolgen.
 - b. Es soll gem. § 4a Abs. 2 BauGB die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig erfolgen.
 - c. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich des Bauhofgrundstückes anzupassen.

Sachverhalt:

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die derzeitige Fläche des städtischen Bauhofes sowie den entlang der Worthstraße gelegenen Lärmschutzwall auf dem Gelände des Grundstückes „Worthstraße 9“. Östlich des Bauhofgeländes sind die drei zwischen der Bahntrasse und dem Wendehammer der Gaswerkstraße gelegenen Wohngrundstücke mit erfasst.

Das Bauhofgrundstück soll verkauft werden. Auf dieser Fläche ist eine gewerbliche Entwicklung zu erwarten, für die die bestehende Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ ausreichend bemessen ist. Weitere geplante Festsetzungen zu Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung werden in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt.

Einbezogen in die Planungsfläche ist ferner der bestehende Lärmschutzwall auf dem Grundstück „Worthstraße 9“. Auf der Grundlage einer „schalltechnischen Untersuchung“ soll im Verfahren ermittelt werden, ob oder inwieweit der bestehende Wall erhalten bleiben muss.

Es wird vorgeschlagen, die drei angrenzenden, zwischen der Bahntrasse und der Gaswerkstraße gelegenen Grundstücke ebenfalls in das Plangebiet einzubeziehen. Für das städtische Flurstück 299/4 besteht im Bebauungsplan Nr. 37 eine Festsetzung als Grünfläche. Diese Grünfläche wird aus Sicht des Bau- und Umweltamtes nicht mehr benötigt und könnte als voll erschlossenes Baugrundstück verkaufsbereit zur Verfügung gestellt werden. Aus städtebaulichen Gründen empfiehlt es sich, die beiden benachbarten Grundstücke auch neu zu überplanen. Unter anderem könnte damit eine Nachverdichtung und Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf diesen Grundstücken erreicht werden. Erst anhand der schalltechnischen Untersuchung kann eingeschätzt werden, ob für diese Flächen eine Mischgebiets- oder Wohngebietsfestsetzung sinnvoll ist.

Die Planaufstellung kann als Bebauungsplan der Nachverdichtung gemäß § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt.

Herr Matthias Diercks von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rotenburg (Wümme), stellt den Planentwurf in der Sitzung des Bauausschusses vor.

Im Auftrage

Gerd Köhnken
Bauamtsleiter

Zur Beratung freigegeben

Ralf Goebel
Bürgermeister