



STADT VISSELHÖVEDE
DIE BÜRGERMEISTERIN

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: 079-2013
Sachbearbeiter/in: Gerd Köhnken Az.: 611-21 kö
Datum: 05.04.2013

(X) Presse – Erst ab Sitzungstermin zur Veröffentlichung freigegeben

A u s s c h u s s / Gremium	Beratung	Datum	Abstimmung:	Z
Bauausschuss	nicht öffentlich	16.04.2013		
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	23.04.2013		

Tagesordnungspunkt: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Worthstraße - Ost" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag: Dem Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Worthstraße-Ost“ wird zugestimmt und folgende Beschlüsse für das Änderungsverfahren werden gefasst:

- a) Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung gemäß § 1 und § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (Aufstellungsbeschluss).
- b) Beschluss gemäß § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch zur gleichzeitigen Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (Auslegungsbeschluss).
- c) Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch soll gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Worthstraße -Ost“ ist im Jahre 1997 rechtskräftig geworden. Die Flächen innerhalb dieses Bebauungsplanes sind im Wesentlichen mit einer Wohn- bzw. Mischnutzung bebaut. Lediglich an der Worthstraße ist eine Fläche unbebaut, die als Pferdeweide genutzt wird. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier u.a. als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet, als Maß der baulichen Nutzung eine Dreigeschossigkeit und eine abweichende Bauweise fest.

Die Rotenburger Werke und die Stadt Visselhövede suchen seit längerem nach einem Standort, auf dem sie ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung und eine Tagesförderstätte realisieren können, um die Forderung der UN-Konvention auf umfassende Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum zu

ermöglichen. Dieser Standort ist besonders gut geeignet, da in der Nähe eine gute Infrastruktur, eine gute medizinische Versorgung besteht und viele Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind.

Um dieses Wohnprojekt und die Tagesförderstätte planungsrechtlich umsetzen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erforderlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine abweichende Bauweise fest. In dieser abweichenden Bauweise dürfen Hauptgebäude 50 m nicht überschreiten und die Nebengebäude müssen die Lücken ausfüllen. Diese Festsetzung ist seinerzeit getroffen worden, um einen Schallschutz zur Worthstraße hin zu erreichen. Die Worthstraße war nach dem damaligen Verkehrskonzept als innerörtliche Entlastungsstraße vorgesehen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen auf der Worthstraße entspricht aber bei weitem nicht den seinerzeitigen Annahmen. Um die Immissionen, die von dem Verkehr auf der Worthstraße ausgehen, zu ermitteln, wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind Schallschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich und die entsprechenden Orientierungswerte für Misch- und Wohngebiete werden bei weitem unterschritten. Ebenso muss bei dem geplanten Projekt eine Gebäudelänge von über 50 m möglich sein. Dagegen ist eine Dreigeschossigkeit nicht mehr erforderlich und eine Zweigeschossigkeit ausreichend. Die Baugrenzen im Bereich des Grundstückes wurden zur Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten bis auf 3 m an die Grundstücksgrenzen versetzt. Die Spielplatzfestsetzung wird aufgegeben.

Um dieses Projekt umzusetzen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Planänderung kann als Bebauungsplan der Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Herr Diercks von der Planungsgemeinschaft Nord, Rotenburg (Wümme), wird in der Sitzung des Bauausschusses konkret zur Änderung des Bebauungsplanes und zu den geplanten Festsetzungen berichten.

Im Auftrage

Zur Beratung freigegeben

Franka Strehse
Bürgermeisterin