

Flecken Bruchhausen-Vilsen



Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252/391-416

Datum: 22.05.2008

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 10-0075/08

öffentlich

Beratungsfolge:

Bauausschuss	02.06.2008
Verwaltungsausschuss	11.06.2008
Rat	07.07.2008

Betreff:

**B-Plan Nr. 4 (16/60) „Kreuzung am Scheunenacker“
erneute Beratung des Planentwurfs**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (16/60) „Kreuzung Am Scheunenacker“ die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 (16/13) „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ und Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ beizubehalten und durch Neuaufstellung des Bebauungsplans die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

Sachverhalt/Begründung:

Das Plangebiet liegt in einem innerörtlich gewachsenen Bereich mit wohn- und mischgebietstypischen Nutzungen. Drei größere Freifläche können noch für eine Bebauung herangezogen werden. Planungsrechtlich wird das Plangebiet entlang der der Langen Straße und nordöstlich des Kreuzungsbereichs Am Scheunenacker durch den B-Plan Nr. 4 (16/13) „Gewerbegebiet Am Bahnhof“ (BauNVO 1968) und Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ (BauNVO 1976) als Mischgebiet, als Gewerbegebiet und kleinteilig als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität festgesetzt.

In den bisherigen Beratungen hat sich gezeigt, dass das Ziel des Bebauungsplans, das „Ausbluten“ des Ortskerns durch Bebauung der noch freien Bauflächen mit weiteren Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, differenziert gesehen werden muss. Aufgrund der sich ständig wandelnden gewerblichen Struktur darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Ort insgesamt von wichtigen Branchen (Sortimenten) gemieden wird, wenn keine ortszentralen Flächen in benötigter Größe vorhanden sind.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die bisherigen Festsetzungen der o.g. rechtskräftigen Bebauungspläne zu übernehmen und mit dem neuen Ausstellungsverfahren der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) zu unterziehen. Dadurch werden Nebenanlagen in die Grundflächenberechnung

(GRZ) einbezogen, so dass die Grundstücke nicht mehr ausschließlich mit der Hauptnutzung, in der Regel Gebäude, bebaut werden können. Für Mischgebiete liegt die max. GRZ nach § 17 BauNVO bei 0,6, wobei für Nebenanlagen eine Überschreitung bis max. 0,8 zulässig ist. Diese Überschreitung kann im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Bei Gewerbegebieten beträgt die max. GRZ 0,8. Hier kann eine Überschreitung nicht zugelassen werden, da sie gleichzeitig die sog. Kappungsgrenze für alle Nutzungsarten darstellt.

Durch diese Anpassung kann auch der vorhandene städtebauliche Charakter des bereits überwiegend bebauten Plangebiets erhalten werden.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

Geltungsbereich