

# Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 07.07.2021



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

Vorlage Nr.: Fl-0329/21

### Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	13.10.2021	nicht öffentlich
Rat	13.10.2021	öffentlich

### Betreff:

#### **B-Plan Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße Ost" - 2. Änderung**

**a) Beschluss über die Durchführung eines B-Plans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

**b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

**c) Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

a) Es wird beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/8) „Ostlandstraße Ost“ – 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

b) Es wird beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und der Öffentlichkeit innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

c) Es wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 46 (16/8) „Ostlandstraße Ost“ – 2. Änderung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

### Sachverhalt/Begründung:

Der Rat hat im Umlaufverfahren am 28.04.2021 den Änderungsbeschluss für die o.g. B-Planänderung auf Grundlage eines Bebauungskonzepts für das geplante Ärztezentrum gefasst. Nach Rücksprache mit dem Investor soll das Gebäude im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss medizinisch/gewerblich und im zweiten Obergeschoss für Wohnungen genutzt werden. Es werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der gewerblichen Etagen ist eine Gebäudehöhe von 12 m notwendig. Durch die notwendigen Parkplätze und Nebenanlagen wird eine Grundflächenzahl von 0,9 für den Bereich des Ärztezentrums (MI 1) notwendig. Dabei können die Versiegelungen über der Kappungsgrenze von 0,8 als wasser- und luftdurchlässige Bereiche (z.B. Rasengittersteine) hergestellt werden.

Der zum Neuroder Weg orientierte Bereich (MI 2) soll mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Hier sind zwei Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von 11 m geplant. Dabei werden die Häuser entweder ebenfalls mit Flachdächern oder als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° – 50° vorgesehen.

Um das Planverfahren zu beschleunigen und somit die Baugrundstücke für das geplante Ärztezentrum zeitnah zur Verfügung stellen zu können, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gewählt. Danach kann gemäß § 13 Abs. 2 von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 abgesehen werden, wenn ihnen in anderer Weise Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Um die einzelnen Planungsschritte abzukürzen, sollte auf die eben genannten Verfahrensschritte verzichtet werden. Für die Öffentlichkeit sollte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der B-Planentwurf und das Bebauungskonzept liegen der Beschlussvorlage als Anlagen bei.

Michael Matheja

Bernd Bormann

**Anlage**

Bebauungskonzept Ärztezentrum  
Ostlandstr. Ost - 2. Änd. Entwurf