

## Einladung

Im Einvernehmen mit dem Vorsitzenden des **Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Thedinghausen**, Herrn Dr. Künnemeyer, lade ich Sie hiermit zu einer öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung am Mittwoch, dem 9. September 2015, 19:30 Uhr, in Thedinghausen-Lunsen, Gasthaus Kehlenbeck, Achimer Landstr. 5, ein.

### Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Tagesordnung und der Beschlussfähigkeit.
2. Einwohnerfragestunde.
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 07.07.2015.
4. Beratung über die Umsetzung von Pflegemaßnahmen durch den Bauhof.
5. Beratung und empf. Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ – Textliche Änderung zur Wohnnutzung.  
(DS-Nr. T.4.17.440 ist beigelegt.)
6. Mitteilungen und Anfragen.
7. Einwohnerfragestunde.

# Gemeinde Thedinghausen

# Beschlussvorlage

(x) öffentlich

( ) nicht öffentlich

<b>Amt / Aktenzeichen</b> T/4/622-21	<b>Datum</b> 20.07.2015	<b>Drucksachen Nr.</b> T. 4. 17. 440
---	----------------------------	---

Beratungsfolge	Sitzungstag	TOP	Ergebnis			
			Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
BauA	09.09.2015	5				
Rat	21.09.2015					

## Bisheriger Beratungsgang:

**Betreff:** Beratung und Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ – Textliche Änderung zur Wohnnutzung.

---

## Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ – Textliche Änderung zur Wohnnutzung für den in der beigefügten Karte schraffierten Bereich. Ziel ist, dass sonstige Wohnungen im rückwärtigen Teilbereich des Kerngebietes allgemein zulässig sind.

## Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Braunschweiger Str. 51 hat im Mai 2014 einen Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses eingereicht. Die Lage ist im beigefügten Lageplan markiert. Der Landkreis Verden hat nach Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Genehmigung des Wohnhauses verweigert. Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Südlich der Braunschweiger Straße“ vom 16.12.1978. In diesem Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 ist ein Großteil des südlichen Teilbereichs der Braunschweiger Straße als Kerngebiet festgesetzt. Nach § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Hinblick auf das Wohnen sind allgemein nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Sonstige Wohnungen (z.B. dieses neu beantragte Doppelhaus) sind nur nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 enthält hierzu keine speziellen Regelungen, sodass der gesetzliche Tatbestand gilt. Danach ist das Doppelhaus im hinteren Bereich nicht allgemein zulässig. In Kerngebieten befinden sich in der Regel im Erdgeschoss Geschäfte und Nebenanlagen und in den Obergeschossen Wohnungen. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung in den letzten 30 Jahren wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, hier regelnd einzugreifen. Auf der einen Seite

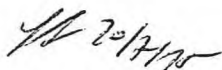
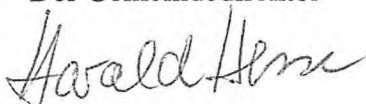
besteht der Wunsch des Antragstellers auf Bebauung des hinteren Grundstücksteils. Auf der anderen Seite muss die Gemeinde jedoch auch die wirtschaftlichen Ziele im Auge behalten. Würde man die allgemeine Wohnnutzung bis an die Landesstraße im Erdgeschoss zulassen, könnten Ladengeschäfte zu Wohnungen umgebaut werden. Dies entspricht nicht der Zielsetzung, die Braunschweiger Straße als Geschäftsstraße zu erhalten.

Der Architekt des Antragstellers hat das Büro für Stadtplanung Gieselmann, Oldenburg, um Beratung gebeten. Die Angelegenheit wurde in der letzten Zeit mehrmals zwischen Planungsbüro, Gemeinde und auch Landkreis Verden besprochen. Es ist nicht ganz einfach hier eine zielgerichtete Lösung zu finden. Nunmehr hat das Planungsbüro etwas ausgearbeitet, was aus Sicht der Verwaltung sinnvoll ist. Danach wird, wie in der Karte schraffiert dargestellt, in diesem Bereich die sonstige Wohnnutzung erlaubt. Im vorderen Bereich des Kerngebietes entlang der Landesstraße wird die sonstige Wohnnutzung in allen Obergeschossen zugelassen.

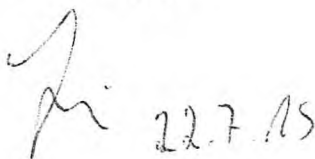
Das Planungsbüro geht davon aus, dass diese Änderung durch einfache textliche Änderungen im beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren gem. § 13a, d. h. ohne Umweltbericht und ohne naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz, möglich ist. Dadurch ist der direkte finanzielle Aufwand für diese Planänderung recht niedrig. Hierzu kann in nichtöffentlicher Sitzung etwas gesagt werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, diese 4. Änderung zu starten, um den Grundstückseigentümern entlang der Braunschweiger Straße, im Hinblick auf Wohnnutzung mehr Möglichkeiten für die nächsten Jahre und Jahrzehnte einzuräumen.

Der Gemeindedirektor



F:\SEKRETAR\Word\Amt41\St\St0831.doc





*Haink*

*Poluk*

*N.A. 50*  
*MK*

**W. And.**

