Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252 391-417
Datum: 22.11.2018

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

Vorlage Nr.: Fl-0151/18

Beratungsfolge:

Bauausschuss	28.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	05.12.2018	nicht öffentlich
Rat	05.12.2018	öffentlich

Betreff:

Ausweisung von Bauflächen im Bereich einer Gärtnerei an der Sulinger Straße
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird positiv gesehen. Es wird für den in der Beschlussvorlage dargestellten Bereich ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst.

Sachverhalt/Begründung:

Für Bereich einer Gärtnerei in der Sulinger Straße wurde der Antrag auf Ausweisung von Bauflächen auf dem rückwärtigen Betriebsgrundstück gestellt. Die Betriebsflächen erstrecken sich von der Sulinger Straße in nördliche Richtung bis zur Trahe. Um eine langfristige Nachnutzung der Betriebsflächen zu ermöglichen, soll für den genannten Bereich ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Abstand der geplanten Wohnbebauung soll größtmöglich zur Trahe gewählt werden.

Der Bereich nördlich der Sulinger Straße ist als Straßenrandbebauung bebaut. Das bedeutet, dass die Gebäude in einem relativ nahen Abstand zur Straße gebaut wurden. Die rückwärtigen, zur Trahe laufenden Grundstücke sind im bebauten Bereich als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, die zur Trahe weitergehenden Grundstücksteile bereits als Außenbereich gem. § 35 BauGB. Eine Ausnahme macht dabei der Gärtnereibetrieb, der im hinteren Bereich seine Gewächshäuser hat. Eine intensivere Nutzung ist hier also schon vorhanden. Ein Baurecht für Wohnhäuser kann daraus aber nicht abgeleitet werden.

Eine weitere Bebauung hinter der vorhandenen Bebauung würde als „Bauen in zweiter Reihe“ bewertet werden und ist aufgrund der für Bruchhausen-Vilsen nicht typischen Struktur unzulässig. Für die gewünschte Nachnutzung muss die Gemeinde einen B-Plan aufstellen, der die Erschließung der Bauflächen und die Bauflächen selbst festsetzt.

Die Trahe wurde bisher als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen und aufgrund ihrer

Topografie in der Vergangenheit vom Landkreis Diepholz als Untere Naturschutzbehörde hoch bewertet, so dass das „Herannahen“ einer neuen Bebauung kritisch gesehen wurde. In einem neueren Gespräch wurde ein Abstand zwischen Trahe und Baugrundstück je nach Einzelfall mit ca. 20 -30 m genannt. Diese Abstandsflächen sind naturnah mit Sträuchern und Einzelbäumen zu bepflanzen.

Dies bedeutet, dass der zwischen der vorhandenen Bebauung und der Abstandsfläche verbleibende Bereich einer Bebauung zugeführt werden könnte. Die Erschließung muss über eine öffentliche Straße oder aber über einen Privatweg gewährleistet werden.

Das städtebauliche Konzept (A) des Antragstellers sieht dies schon vor. Allerdings reicht der geplante Wendehammer mit einem Durchmesser von 15/14 m nicht aus, um ihn mit den Entsorgungsfahrzeugen der AWG befahren zu können. Hier ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von mind. 22 m erforderlich. Die Mülltonnen müssten in diesem Fall an die Sulinger Straße gebracht werden. Ansonsten sind drei Baugrundstücke mit ca. 1.000 m² Größe geplant, die einen Abstand von ca. 25 – 30 m zur Trahe einhalten.

Sofern man diese Planung aufnimmt, um vorhandene innerörtliche Freifläche zu nutzen und den Bürgern Bauland kurzfristig bereitzustellen, sollte überlegt werden, ob die Planung noch so weit wie möglich ausgedehnt und der Bereich abschließend beplant wird. Die Erschließungsstraße könnte nach Westen weitergeführt werden, so dass die rückwärtigen Freiflächen der drei anschließenden Grundstücke ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden (Städtebauliches Konzept B). Gespräche wären mit den Eigentümern dieser Flächen zu führen.

Mit den Antragstellern bzw. den beteiligten Grundstückseigentümern ist ein städtebaulicher Vertrag zur Planungskostenübernahme zu schließen. Sofern die Straße öffentlich werden soll, ist zusätzlich ein Erschließungsvertrag zu schließen.

Michael Matheja Bernd Bormann

Anlage
Städtebauliche Konzepte