Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252 391-417
Datum: 02.04.2020

B e s c h l u s s v o r l a g e
Vorlage Nr.: Fl-0241/20

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss	15.04.2020	nicht öffentlich
Rat	17.06.2020	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/58) "Sulinger Straße 36 - 48" gem. 13 a und 13 b BauGB
Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Es wird der Auslegungsbeschluss für den B-Plan Nr. 4 (16/58) „Sulinger Straße 36 - 48“ mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich kann dem beigefügten B-Planentwurf entnommen werden.

Sachverhalt/Begründung:

Für die zurückliegenden überwiegend unbebauten Teilflächen der Grundstücke Sulinger Straße 36 -48 hat die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen auf Antrag eines Eigentümers in seiner Sitzung am 18.12.2019 beschlossen einen B-Plan mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets aufzustellen. Das Verfahren für die nördlichen unbebauten Teilflächen wird gem. § 13b BauGB durchgeführt. Für den an der Sulinger Straße liegenden bebauten Bereich wird das Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Art der Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. $ 4 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls beschlossen. Der Auslegungsbeschluss gem. § 3Abs. 2 BauGB konnte noch nicht gefasst werden, da ein entsprechender B-Planentwurf noch nicht vorlag.

Der B-Planentwurf wurde zusammen mit dem Planungsbüro entwickelt und liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei. Die neuen zurückliegenden Bauflächen hinter den Grundstück 38 – 42 werden über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) erschlossen, da die Flächen einem Eigentümer gehören und sie durch Familienangehörige bebaut werden sollen. Die neuen Bauflächen auf den Grundstücken 44 – 48 müssen jeweils über den an der Sulinger Straße liegenden bebauten Bereich erschlossen werden. Dies wurde in Gesprächen mit den Eigentümern besprochen. Als dritten Bereich werden auf den Grundstücken Richtweg 2 und 4 die unbebauten Gartenbereiche als nichtüberbaubare Flächen dargestellt. Eine Bebauung mit einer Hauptnutzung ist so weiterhin nicht zulässig. Allerdings grenzt der B-Plan „Sulinger Str. 36 – 48“ somit direkt an den B-Plan „Richtweg“ an, so dass kein unbeplanter Bereich übrig bleibt.

Für den Geltungsbereich des B-Plans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die einzelnen Bereiche WA1 bis WA4 unterscheiden sich in der Zahl der max. Vollgeschosse, der Traufhöhe und der Bauweise. Dabei wird im bebauten Bereich (WA1) der Bestand berücksichtigt. Die Einzelheiten können dem beigefügten B-Planentwurf entnommen werden.

Neben den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden auf den neuen Baugrundstücken nach Norden in einer Tiefe von mindestens 25 m zur Trahe private Grünflächen festgesetzt, um so den Abstand und die Abschirmung der Wohnbebauung zur Trahe zu unterstützen. Die Bepflanzung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 geregelt.

Der Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB kann auf Grundlage des B-Planentwurfs gefasst werden. Der B-Planentwurf ist Anlage der Beschlussvorlage.

Michael Matheja Bernd Bormann

Anlage
B-Plan Sulinger Str. 36-48 § 3(2)