

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 05.05.2022



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

Vorlage Nr.: FI-0029/22

Beratungsfolge:

| | | |
|----------------------|------------|------------------|
| Bauausschuss | 19.05.2022 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 01.06.2022 | nicht öffentlich |
| Rat | 01.06.2022 | öffentlich |

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/57) "Sulinger Straße 54"

a) Aufstellungsbeschluss

b) Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

Es wird der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 4 (16/57) „Sulinger Straße“ mit Begründung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des B-Plans liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Der Flecken Bruchhausen-Vilsen hat in den letzten Jahren versucht, den Bedarf an Baugrundstücken nicht nur über die Ausweisung neuer Baugebiete im klassischen Sinn zu decken, sondern auch eine Bereitstellung von Bauflächen durch Innenverdichtung zu erreichen. Dies geschieht durch Ausweisung von Bauflächen auf noch unbebauten Bereichen bebauter Grundstücke. Die Aufstellung eines B-Plans ist notwendig.

Nach Aufstellung des B-Plans Nr. 4 (16/58) „Sulinger Straße 36-48“, der Bauflächen zwischen der vorhandenen Bebauung Sulinger Straße und der Trahe ermöglicht, wurde im Jahr 2019 für das Grundstück „Sulinger Straße 54“ eine entsprechende Bauleitplanung beraten und der Aufstellung eines B-Plans grundsätzlich zugestimmt. Die Baugrundstücke westlich des Richtwegs, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen und zurzeit bauplanungsrechtlich als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten sind, werden in das B-Plangebiet aufgenommen. Damit schließt dieser B-Plan unmittelbar an den B-Plan Nr. 4 (16/17) „Richtweg“ an.

Nach mehrfacher Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer liegen die Rahmenbedingungen für den B-Plan vor. Der B-Plan soll die Bebauung des nördlich zur Trahe gelegenen unbebauten Grundstücksteils ermöglichen. Dabei ist zwischen dem Bauteppich und der Trahe als naturschutzrechtlich besonders schützenswerter Bereich ein Abstand von mindestens 25 m durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu sichern. Zwischen dem bestehenden Wohngebäude und der Pflanzfläche

wird ein Bauteppich für ein neues Wohngebäude festgesetzt. Auch das Bestandsgebäude wird mit einem Bauteppich überdeckt, so dass beim Gebäude nicht nur auf Grundlage des Bestandsschutzes, sondern auch Erweiterungen oder der Neubau eines Wohnhauses ermöglicht werden. Das Plangebiet wird nach Westen durch einen 1,50 m breiten Pflanzstreifen begrünt und bildet, wie schon heute, den Ortsrand. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl 0,3 ohne Ausschluss der Überschreitung für Nebenanlagen um 50%. Weitere Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 S. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden ausgeschlossen. Es sind Gebäude mit max. ein Vollgeschoss, einer Traufhöhe von max. 4,75 m, einer Firsthöhe von 9,50 m bei offener Bauweise festgesetzt. Der Geltungsbereich mit den genannten Festsetzungen ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Das Bauleitplanverfahren soll kurzfristig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet werden.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage
Geltungsbereich