

Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

Vorlage Nr.

010/2019

Bauamt

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2019	Zur Vorbereitung
Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	12.02.2019	Zur Vorbereitung
Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Gemeinderat	19.02.2019	Zur Beschlussfassung

TOP **Bebauungsplan Nr. 17 "Alfhausener Straße" in Neuenkirchen hier: Antrag auf Änderung der Festsetzungen durch Herrn Heinz-Gerd Thien, Steinfeld**

Beschlussempfehlung

Es wird keine Beschlussempfehlung unterbreitet.

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Südlich der Alfhausener Straße“ wurde im Jahre 1985 aufgestellt. Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 11.04.1986. Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Alfhausener Straße, der L 76 (Am Stickteich) und der Straße Nachtigallenweg. Verschiedene Bauanträge haben damals Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

Dem Antragsteller Heinz-Gerd Thien, Steinfeld, gehört das Grundstück Alfhausener Straße 3. Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 167/1, 167/4, 167/5, 168/3 in Flur 4 und Flurstück 297/1 in Flur 3 der Gemarkung Neuenkirchen zur Größe von insgesamt 5.531 m². Auf dem Grundstück befinden sich die ehemalige Rampe der Viehwertung sowie ein Gebäude mit Wohnungen, Gaststätte, Sozialräumen und Tiefgarage. Das Areal wird derzeit nicht genutzt. Die Nutzungsänderung des früheren Betriebsgebäudes Alfhausener Straße 3 zu einer Gaststätte wurde der damaligen Antragstellerin Frau Gertrud Thien im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 17 genehmigt. Ein gleichlautender Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 15.12.1987 abgelehnt.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Südlich der Alfhausener Straße“ setzt für das v.g. Grundstück ein ingeschränktes Dorfgebiet (§ 5 Baunutzungsverordnung) fest:

§ 5 Dorfgebiete (BauNVO in der damaligen Fassung 1977)

(1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
2. *Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
3. *sonstige Wohngebäude,*
4. *Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
5. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
6. *Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,*
7. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
8. *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
9. *Gartenbaubetriebe,*
10. *Tankstellen.*

Der allgemeine Zulässigkeitskatalog gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO wurde durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 allerdings eingeschränkt. Es sind nur die

- Ziffer 1: *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und*
 Ziffer 3: *sonstige Wohngebäude*

zugelassen worden. Damit sollte verhindert werden, dass immissionsstarke Betriebe die nördlich angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden Teilbereiche stören.

Der Antragsteller hat mit Schreiben vom 08.07.2018 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Südlich der Alfhausener Straße“ beantragt. Der Antrag ist in der Anlage beigefügt. Im Rahmen der Verkaufsabsichten des Eigentümers sollten die rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Die in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften (Ziffer 5) oder sonstige Gewerbebetriebe (Ziffer 6) sollten ebenfalls für zulässig erklärt werden. Das beantragte Änderungsverfahren würde sich dann auf die aktuelle Baunutzungsverordnung berufen:

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
2. *Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
3. *sonstige Wohngebäude,*
4. *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
5. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
6. *sonstige Gewerbebetriebe,*

7. *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
8. *Gartenbaubetriebe,*
9. *Tankstellen.*

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

Der Änderungsantrag des Grundstückseigentümers ist aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1985 gab es eine anderweitige städtebauliche Zielsetzung. Die damals angesiedelte landwirtschaftliche Viehwertung hat seinen Betrieb bereits vor Jahren eingestellt. Das Grundstück sowie die Gebäude werden derzeit nicht genutzt. Aus gemeindlicher Sicht sollte das Grundstück einer anschaulichen und attraktiven Nutzung bzw. Bebauung zugeführt werden. Damit könnte auch der westliche Ortseinfahrtsbereich aufgewertet werden. Auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Inwiefern der Nutzungskatalog hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung geöffnet werden soll, stellt zunächst eine politische Grundsatzentscheidung dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes könnte – unter Vorbehalt - bei Beibehaltung der Gebietsart (eingeschränktes Dorfgebiet) und bei lediglich einer Ergänzung der textlichen Festsetzungen (z.B. Schank- und Speisewirtschaften) im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens durchgeführt werden.

Brockmann

Anlagen

- Antrag des Herrn Heinz-Gerd Thien, Steinfeld
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17

10-2019 Anlage 1 und 2

10-2019 Anlage 3