

Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

Vorlage Nr.

031/2024

Bauamt

öffentlich

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|----------------------|----------------|----------------------|
| Bauausschuss | 08.04.2024 | Zur Vorbereitung |
| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
| Verwaltungsausschuss | 16.04.2024 | Zur Vorbereitung |
| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
| Gemeinderat | 23.04.2024 | Zur Beschlussfassung |

TOP **Planungsrechtliche Beurteilung „Wiesental-Siedlung,,**

Beschlussempfehlung

Eine Wohnbauentwicklung der Wiesental-Siedlung auf Grundlage einer Bauleitplanung soll nicht erfolgen. Die bestehende Siedlungsstruktur kann sich nach den für im Zusammenhang bebauten Ortsteilen geltenden baurechtlichen Vorschriften weiterentwickeln.

Begründung

Die Nachverdichtung von bestehenden Wohnsiedlungen ist grundsätzlich eine Möglichkeit, weitere Flächen für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, ohne zusätzlich landwirtschaftlich oder anderweitig genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen.

In der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat die Verwaltung insbesondere die Gebiete „Kleiner Esch“, „Nördlich Lindenstraße“ und „Vörden Mitte“ einer Nachverdichtung zugeführt. Für eine kurz- oder mittelfristige Flächenaktivierung ist dieses Instrument allerdings nicht geeignet, weil die entsprechenden Flächen - wenn überhaupt – nur nach und nach dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Mit Antrag vom 14.12.2021 hat die IGNV das Bauen in zweiter Reihe für die Wiesental-Siedlung thematisiert.

Im Gegensatz zu den oben genannten Gebieten ist das Gebiet der Wiesental-Siedlung nicht durch einen Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch überplant, sondern die Bebauung unterliegt den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Diese rechtliche Situation findet sich auch im Bereich der Siedlungsstrukturen in Grapperhausen (Wittenberg/Steinberg sowie Im Obstgarten) und Nellinghof (Dreuge Mesk) wieder.

In diesen Gebieten hat sich ein Bauvorhaben lediglich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dabei sind Um- und Anbauten bestehender Wohnhäuser bzw. Abriss/Neubau grundsätzlich auch ohne Bauleitplanung möglich, eine Bebauung in zweiter Reihe ist jedoch ausgeschlossen.

Wie bereits in der Bauausschusssitzung am 19.09.2023 dargelegt, wäre eine Aktivierung der in zweiter Reihe gelegenen Flächen der Wiesental-Siedlung nur über eine Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden möglich. An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich auf die vorhandenen problematischen Gegebenheiten und auf das komplexe Planungsrecht hingewiesen. Für die Überprüfung der planungsrechtlichen Möglichkeiten wurde ein Fachanwalt hinzugezogen. Die planungsrechtlichen Instrumente und die zu berücksichtigenden Belange wie z.B. Immissionen, Lärmschutz, straßenrechtliche Vorgaben, Naturschutz werden in der Fachausschusssitzung nochmals dargelegt.

Die Verwaltung hält diesen Antrag mit der Zielsetzung einer ergänzenden Bebauung allerdings auch städtebaulich für nicht zielführend. Eine große Nachfrage nach Bauen in der bestehenden Siedlungsstruktur ist der Verwaltung nicht bekannt.

Nähere Erläuterungen werden in der Bauausschusssitzung vorgetragen.

| |
|---------------------------------|
| Finanzielle Auswirkungen |
|---------------------------------|

| |
|-----------------------------|
| Ja <input type="checkbox"/> |
|-----------------------------|

| |
|------------------------------------------|
| Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
|------------------------------------------|

Brockmann

31-2024 Auszug_Flächennutzungsplan

31-2024 Auszug_Liegenschaftskarte_Wiesental