

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

Vorlage-Nr.: 2022/138

freigegeben am **16.08.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.08.2022

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans an der Braker Chaussee

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	20.09.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Antrag von Herrn Khalil Hassoun zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ausweisung von Mischgebiets- oder Gewerbeflächen an der Braker Chaussee 30 zur Erweiterung seines Bauunternehmens wird abgelehnt.

Sach- und Rechtslage:

Herr Khalil Hassoun hat einen Antrag auf Bebauung des im Eigentum seines Sohnes Ibrahim stehenden Grundstücks an der Braker Chaussee 30 gestellt. Das Grundstück ist ca. 1,1 ha groß und befindet sich zwischen der A 293 und der K 135 – Braker Chaussee – im Außenbereich der Gemeinde Rastede.

Herr Hassoun beabsichtigt, dieses Grundstück zu seinem Firmensitz für sein vor vier Jahren gegründetes Familienunternehmen umzubauen. Das Unternehmen bietet laut eigener Aussage diverse Dienstleistungen rund um den Bau an. Er beabsichtigt die Erweiterung der Firma durch die Errichtung einer Lagerhalle, gegebenenfalls unter Einstellung neuer Mitarbeiter, sowie die Schaffung von Wohnraum für die im Betrieb tätigen Familienmitglieder.

Die geplante Betriebserweiterung ist im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig, da ein Bauunternehmen keine im Außenbereich privilegierte Nutzung darstellt. Daher sind für die geplante Erweiterung die Änderung des Flächennutzungsplans (derzeit Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft) und die Aufstellung eines Bebauungsplans als Mischgebiet oder Gewerbegebiet erforderlich.

Das Grundstück befindet sich in einem Abstand von über 300m zu den Gewerbeflächen westlich des Kreisverkehrs in Neusüdende und liegt somit nicht unmittelbar in der Nähe des planerisch beordneten Siedlungsraumes.

Insoweit muss davon ausgegangen werden, dass eine nachhaltige Entwicklung dieses Bereichs lediglich unter großräumiger Ausweisung von misch- oder gewerblichen Flächen erfolgen kann. Die umliegenden Flächen sind eigentumsmäßig verschiedenen Personen zuzuordnen, sodass eine einheitliche Planung kaum umsetzbar sein dürfte. Verwaltungsseitig besteht derzeit kein Interesse, durch Ankauf dortiger Flächen eine gemeindliche Gewerbegebietsplanung zu forcieren.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der A 293 und der Kreisstraße sind für diesen Bereich zudem verkehrsrechtliche Bauverbots- und Baubeschränkungszone parallel zu den Fahrbahnen zu berücksichtigen, die eine Nutzbarkeit der Flächen noch weiter einschränken würden. Auch die Lärmemissionen von Autobahn und Kreisstraße erschweren die Überplanung des Bereichs.

Die Ausweisung gewerblich nutzbarer Einzelgrundstücke durch Aufstellung eines Bebauungsplans widerspricht den bisherigen Bestrebungen der Gemeinde, den Außenbereich von gewerblichen Nutzungen, soweit sie nicht nach § 35 BauGB privilegiert sind, freizuhalten und gewerbliche Nutzungen an Gewerbestandorten zu zentrieren. Daher wird vorgeschlagen, den Antrag abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Antrag
2. Lageplan