

Gemeinde Bissendorf

Kirchplatz 1

49143 Bissendorf

Bissendorf, den 30.06.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden nutze ich die Gelegenheit, mich zu den 2 Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 163 und Nr. 162 zu äußern.

1.) Zum Bebauungsplan Nr. 163 „Natbergen-Auf der Heide“ sowie Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Natberger Heide“ und der Außenbereichssatzung „Auf der Heide/Langenbrink“

Planungsziel

Aus meiner Sicht orientiert sich die derzeit bevorzugte Variante B1 nicht am ursprünglichen Planungsziel, welches ein Bauen in zweiter Reihe (Hinterlandbebauung) und das Schließen von Baulücken verfolgt, um bauwilligen Anwohnern oder deren Nachkommen eine Bebauung zu ermöglichen. Zudem hat die städtebauliche Nachnutzung des Geländes des Gartenbaubetriebes in die Planungszielformulierung Einzug gehalten. In der Informationsveranstaltung im September 2019 wurde deutlich betont, dass beide Verfahren getrennt voneinander betrachtet werden und nicht miteinander in Verbindung stünden. Hier findet eine Vermengung beider Verfahren statt.

Daher möchte ich vorschlagen, dass beide Verfahren voneinander zeitlich getrennt weiterverfolgt werden sollten.

Nachnutzung der Gärtnerfläche

Die Nachnutzung – sollte sich der Gärtnerbetrieb an anderer Stelle niederlassen – wie in der Variante B1 vorgesehen, widerspricht dem Planungsziel immens! Da kann von dem Wunsch nach Bebauung zur eigenen Nutzung keine Rede mehr sein. Vielmehr macht es den Anschein, dass das Planungsziel, den Bauwilligen eine Bebauung zu ermöglichen, vorgeschoben sein könnte. Jedenfalls wäre der Besitzer dieser Flächen mit Abstand der größte Nutznießer der Planungsvariante, bei der etwa 14 Bebauungsmöglichkeiten (davon 12 unbebaute Grundstück) gut ca. 1/3 der unbebauten Grundstücke ausmacht.

Auch um dieses Verdachtsmoment auszuräumen, halte ich eine zeitliche Trennung beider Verfahren ebenfalls für angebracht.

Die Gärtnerfläche sollte aus meiner Sicht – wenn sich der Betrieb umsiedelt – wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung als Ausgleich der sodann bebauten Flächen vorgesehen sein.

Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Planungsvariante B1 schließt keine Baulücken, sondern sieht eine Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen in erheblichem Umfang vor. Dies betrifft insbesondere folgende Flächen:



Das widerspricht eindeutig dem Planungsziel!

Fehlendes Meinungsbild

Die Grundlage der Planung waren Wünsche nach Bebauung insbesondere von Baulücken und in 2. Reihe. Diese wurden immer wieder vereinzelt in den vergangenen Jahrzehnten vorgetragen. Leider fehlt nach wie vor ein Meinungsbild, welches als Grundlage einer Planung erforderlich ist. So wurde es auf der Bürgerinformationsveranstaltung im Herbst 2019 eindeutig formuliert. Die Planung orientiere sich maßgeblich am Willen der Bürger.

Um eine realistische Planung aufzustellen, ist aus meiner Sicht ein Meinungsbild unerlässlich, bei dem alle Anwohner und Grundstücksbesitzer zu befragen sind. Aktuell fehlt es an einer Planungsgrundlage.

Viele der hier lebenden Anwohner wohnen gerade deshalb hier, weil die Siedlung so ist, wie sie heute ist. Viele haben sich bewusst dafür entschieden, genauso leben zu wollen.

Vorschlag für eine Maßvolle Bebauung unter Berücksichtigung der Planungsziele

Aus meiner Sicht wäre eine Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes orientiert an der Planungsvariante C sinnvoll, die das ursprüngliche Planungsziel (Baulückenschluss, Bauen in 2. Reihe) weitgehend berücksichtigt. Eine behutsame Nachnutzung der Gärtnerfläche (wenn sich diese umsiedelt) in Form von Baugrundstücken wäre ggf. vorstellbar, wenn hierfür konkrete Bauwünsche der / des Eigentümers vorliegen. Hierzu könnten im eingezeichneten Bereich bis ca. 4 Baugrundstücke entstehen:



Insbesondere diese grün eingefärbten Flächen sollten weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen bleiben, um den Character der Wohnsiedlung und der Naturnähe zu bewahren:



2.) Zum Bebauungsplan Nr. 162 „Gartenfachmarkt Natbergen“

Dimension

Die Planung geht weit über das für diese Region verträgliche Maß hinaus. Es passt in dieser Größe überhaupt nicht in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung, sondern schöpft stattdessen das maximal Machbare aus. Ein Gewerbebetrieb dieser Dimension gehört in ein Gewerbegebiet!

Ein solches existiert im Natberger Feld. Es macht also keinen Sinn, 100 Meter außerhalb dieses Gebietes den Gartenfachmarkt anzusiedeln. Auch wenn hier Einzelhandelsbetriebe derzeit nicht vorgesehen sind, so gäbe es hierfür sicher einen Weg.

Verkehr

Die Ein- und Ausfuhr zum geplanten Gartencenter soll über die Straße „Auf der Heide“ erfolgen. Grund hierfür ist die geplante 380 kV Trasse, die nicht überbaut werden darf. Diese Zuwegung halte ich für äußerst ungünstig. Es wird zu einer hohen Verkehrsbelastung und Verkehrstaus durch Kunden- und Zulieferverkehr an der Kreuzung „Auf der Heide“ – „Lüstringer Str.“ kommen.

Somit wäre auch aus dem Gesichtspunkt Verkehrsbelastung ein anderer Standort – z.B. das Natberger Feld – der bessere Standort. Hier gäbe es entsprechende Möglichkeiten der straßenbaulichen Gestaltung.

Ich bitte, diese Äußerungen im weiteren Verfahren gebührend zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß,