



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/039/2018/1

öffentlich

Datum: 11.06.2018

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Bigos, Claas

Beratungsfolge:

Datum:

18.06.2018
19.06.2018

Gremium:

Verwaltungsausschuss
Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 180 "Wohnen westlich des Meerbachs",

hier:

- 1. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a und § 13 b BauGB in Anlehnung an §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**
- 2. Auslegungsbeschluss**

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- _____

Beschlussvorschlag:

1. Den eingegangenen Stellungnahmen wird – wie in Anlage 1 ausgeführt – stattgegeben bzw. nicht stattgegeben. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 180 „Wohnen westlich des Meerbachs“ wird einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird gem. § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnen westlich des Meerbachs“ angepasst (Anlage 8).

Sachdarstellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnen westlich des Meerbachs“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Obdachlosenunterkunft an der Ziegelkampstraße unter Einbezug eines Teils des angrenzenden Außenbereichs und damit eine kleinräumige auf die Stadt Nienburg/Weser bezogene Deckung des Baulandbedarfes geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung des innenstadtnahen Plangebietes zu einem Wohnstandort mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), die Wiedernutzung des Grundstückes der Obdache, die Einbindung der künftigen Bebauung und Nutzung in den umgebenden Bestand und die Sicherung der langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Nienburg. Hiermit kann ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Nienburg/Weser geleistet werden, so dass die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken vermieden wird.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als. als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), so dass das Entwicklungsgebot i.S.v. § 8 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 08.01.2018. Anregungen wurden nicht geäußert. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde vom 08.01.2018 bis einschließlich 22.01.2018 öffentlich ausgehängt. In dieser Zeit ging die Stellungnahme eines Bürgers zu der im Vorentwurf festgesetzten Traufhöhe ein, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 21.12.2017 mit Fristsetzung bis zum 22.01.2018.

Insgesamt gingen 17 Stellungnahmen ein, hiervon führten drei Stellungnahmen zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs bzw. der Begründung.

Die Anregungen des Landkreises Nienburg/Weser führten zu Ergänzungen der Begründung und zu Änderungen in den textlichen Festsetzungen. Die Änderungen der Begründung beziehen sich im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Darstellung des Verfahrens gem. § 13 a /13 b BauGB, Erläuterungen zu der Lage eines Teils des Plangebiets innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebiets (HQ_{extrem}) und zu Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen berücksichtigen die Anregungen der Unteren Wasserbehörde zu der Inanspruchnahme von Flächen des HQ_{extrem} und der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz. Hierbei wurden auch die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung als auch der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung berücksichtigt.

Die Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen hinsichtlich des Vorkommens von Kampfmitteln führte zu einer Ergänzung der Begründung als auch des Pkt. „Hinweise“ in der Plandarstellung. Eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf Kampfmittelbelastung wurde zwischenzeitlich von der Stadt Nienburg/Weser beauftragt.

Die Anregungen der Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH führten zu einer Ergänzung der Begründung hinsichtlich der Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Gas.

Für das Plangebiet liegen folgende umweltrelevanten Informationen vor:

- (1) Orientierende Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung (Ohms, Hannover)
- (2) Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung (Abia GbR, Neustadt a. Rbge.)
- (3) Schalltechnische Untersuchung (GTA, Hannover)
- (4) Kartierung des städtebaulich relevanten Baumbestandes

Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Begründung aufgenommen, die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend den aktuellen Ergebnissen (Immissionsschutz, Artenschutz) ergänzt bzw. überarbeitet (Versickerung).

Der ursprünglichen Beschlussvorlage 6/039/2018/1 lag eine Planzeichnung bei, welche die Erschließungsstraße des Baugebietes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: private Anliegerstraße – festgesetzt hat. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 06.06.2018 den Beschlussvorschlag Nr. 1 durch folgenden ergänzenden Satz geändert: „Abweichend vom Punkt C 2.2 der Abwägung nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Privatstraße als öffentliche Straße klassifiziert.“ Aufgrund dieses Beschlusses wurde der Legendentext zum Bebauungsplanentwurf [s. Anlage 2] entsprechend geändert. Der Abwägungstext unter Punkt C 2.2 wurde ebenfalls geändert [s. Anlage 1]. Der Beschlussvorschlag zu der vorliegenden Vorlage ist aufgrund der vorgenommenen Änderungen gegenüber der Ursprungs-Beschlussvorlage 6/039/2018 gleichlautend. Eine Änderung des Begründungstextes ist nicht erforderlich gewesen.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschläge zum Verfahren gem.§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB *
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan Nr. 180 „Wohnen westlich des Meerbachs“ *
- Anlage 3: Entwurf Begründung zum o. g. Bebauungsplan **
- Anlage 4: Baugrunduntersuchung **
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Untersuchung **
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung **
- Anlage 7: Kartierung des städtebaulich relevanten Baumbestandes **
- Anlage 8: Entwurf Berichtigung des Flächennutzungsplans **

***) Die mit „*“ gekennzeichneten Anlagen 1 und 2 sind lediglich in ihren gegenüber der Ursprungs-Beschlussvorlage Nr. 6/039/2018 geänderten Teilen der vorliegenden Beschlussvorlage als Anlagen beigefügt. Digital sind beide Anlagen zu der vorliegenden Beschlussvorlage in voller Länge abrufbar.**

*****) Die mit „***“ gekennzeichneten Anlagen sind bereits in unveränderter Form in der Beschlussvorlage 6/039/2018 enthalten. Sie werden mit dieser Referenzvorlage nicht nochmals versendet. Bitte bringen Sie die mit „*“ gekennzeichneten Anlagen zur Beschlussvorlage 6/039/2018 zur Sitzung mit und tauschen. Digital sind sämtliche Anlagen zu der vorliegenden Beschlussvorlage abrufbar.**