



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/073/2018

öffentlich

Datum: 27.07.2018

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Bigos, Claas

Beratungsfolge:

Datum:

11.09.2018

24.09.2018

25.09.2018

Gremium:

Ausschuss für Stadtentwicklung

Verwaltungsausschuss

Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost"

hier:

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Entwurfs- und 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. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost“ wird einschließlich Begründung (Anlagen 2 und 3) gemäß § 3 (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. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Neuordnung der auf den Flächen bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen. Der vorhandene Gebäudekörper soll in diesem Zusammenhang abgerissen und durch einen neuen Gebäudekomplex, der den heutigen Ansprüchen an eine zukunftsorientierte Entwicklung und Präsentation von Waren sowie den heutigen energetischen Anforderungen entspricht, ersetzt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes wird der wirksamen Flächennutzungsplan derart berichtigt, dass für die Flächen des Verbrauchermarktes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorger“ dargestellt wird.
4. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost“ angepasst (Anlage 6).
5. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 "Gewerbegebiet Ziegelkampstraße" in der Fassung der 1. Änderung aufgehoben werden.

Sachdarstellung:

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße-Ost“ einschl. Vorhaben und Erschließungsplan, ist der mit Schreiben vom 03.05.2016 durch den Vorhabenträger (BGB Grundstücksgesellschaft Herten, Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten) vorgelegte Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur Neuordnung der auf den Flächen bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen. Der Vorhabenträger ist mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) an die Stadt Nienburg/Weser herangetreten, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88, einschl. der 1. Änderung und Erweiterung, aufgrund der darin festgesetzten Art und Maße der baulichen Nutzung dem geplanten Vorhaben der Neuordnung der Einzelhandelsnutzungen in Form des bisher rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) entgegensteht.

Der bisherige Einzelhandelsstandort ist aufgrund der Größe und Ausprägung des ansässigen Marktes für eine zukunftsorientierte Entwicklung und Präsentation von Waren nicht mehr ausreichend bemessen. Daher soll in diesem städtebaulich integrierten und bereits im Sinne der Planung genutzten Areal der Neubau der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bei Verringerung der Verkaufsflächen (Bestand: 3.324 m² Verkaufsfläche, Planung: 3.160 m² Verkaufsfläche) und Gliederung der jeweiligen Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der im unmittelbaren Umfeld wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und sollen daher aus städtebaulicher Sicht im Rahmen des bisherigen Bestandes zur Sicherung der Versorgungsfunktion, auch der nicht motorisierten Bevölkerung, erhalten werden.

Auf Grund des konkreten Projektbezuges, der Sicherstellung einer zeitnahen Deckung des Wohnbedarfes und zur Darlegung der konkreten städtebaulichen Integration des geplanten Vorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB vorgesehen.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Stadt wird spätestens vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den konkreten Vorhabenplanungen der im Gebiet vorgesehenen Neuordnung der bereits bestehenden groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen (diekmann architekten + ingenieurgesellschaft mbh, Petershagen). Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt um sicherzustellen, dass diese Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann.

Darüber hinaus werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt, da die Art der baulichen Nutzung gegenüber der bisher festgesetzten geändert wird. Die von der Änderung der Art der baulichen Nutzung und von dem konkreten Vorhaben zukünftig ausgehenden Emissionen wurden mit Blick auf deren Auswirkungen auf die benachbarten betriebsfremden Wohnnutzungen gutachterlich untersucht. Das Gutachten liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen eines zweiwöchigen öffentlichen Aushanges des Planentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 12.06.2017 – 23.06.2017 durchgeführt. Zudem wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 14.06.2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB (Scoping-Verfahren) erfolgte mit Schreiben vom 24.05.2017 und Fristsetzung bis 30.06.2017.

Hierbei wurden vom Landkreis Nienburg/Weser und der Industrie- und Handelskammer Hannover insbesondere Stellungnahmen zur raumordnerischen Einstufung und Verträglichkeit des Vorhabens vorgetragen. Es wurde die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche empfohlen.

Ferner wurden Hinweise zu dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH vorgetragen, die u.a. auch die darin beschriebenen Umverteilungseffekte abzielten. Seitens der CIMA GmbH wurde hierzu Stellung genommen.

Weitere Hinweise des Landkreises Nienburg/Weser zielten auf das vorliegende Schallgutachten (Berücksichtigung der Vorbelastung aus der Umgebung) sowie die Altlastensituation im Plangebiet ab.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN wies ferner auf einen bestehenden Kampfmittelverdacht hin. Eine Gefahrenerforschung wurde empfohlen.

Von privater Seite wurden keine Anregungen vorgebracht.

Sämtliche vorgebrachten Anregungen wurden in der Abwägung zusammengestellt und aufgearbeitet. Ihnen wurde wie in der Abwägung dargestellt entsprochen, teilweise entsprochen, oder ihnen wurde nicht gefolgt.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägung
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182
- Anlage 3: Begründungsentwurf
- Anlage 4: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Anlage 5: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 6: Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 7*: Schallgutachten
- Anlage 8*: Verträglichkeitsgutachten
- Anlage 9*: Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 10*: Baugrundgutachten

) Die mit „“ gekennzeichneten Anlagen sind lediglich über das Ratsinformationssystem abrufbar. Sie sind für das Verständnis der wesentlichen Inhalte der Beschlussvorlage und der Bauleitplanung irrelevant, sondern betreffen spezifische technische und ökologische Fachfragen. Sollte diese Anlagen in Papierform erwünscht sein, werden Sie den Gremienmitgliedern auf Anfrage gerne gestellt.