



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/089/2018/1

öffentlich

Datum: 04.12.2018

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Örtl, Maximilian

Beratungsfolge:

Datum:

17.12.2018
18.12.2018

Gremium:

Verwaltungsausschuss
Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 104 "Segelwiesen"

1. Aufhebung vorangegangener Beschlüsse
2. Aufstellungsbeschluss
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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. Es wird beschlossen, die nachfolgenden vorangegangenen Beschlüsse aufzuheben:
 1. Aufstellungsbeschluss vom 29.03.1994
 2. Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 26.05.2009
 3. Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 18.12.2012
 4. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behör-

den vom 27.05.2014

2. Der Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Nienburg/Weser „Segelwiesen“ wird gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der anliegenden Kartengrundlage zu entnehmen, die Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses ist.
3. Allgemeines Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbauflächen.
4. Dieses Bauleitplanverfahren führt dazu, dass die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 10 der Stadt Nienburg/Weser „Vor den Segelwiesen“ und Nr. 10 der Stadt Nienburg/Weser „Vor den Segelwiesen“, 1. Änderung, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgehoben werden.
5. Der Rat der Stadt Nienburg/Weser beschließt, für den Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Nienburg/Weser „Segelwiesen“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchzuführen.
6. **Die Verwaltung prüft bis zum nächsten Verfahrensschritt (Auslegungsbeschluss), wie die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 29.11.2018 beratenen Anregungen und Anträge in den Bebauungsplan Nr. 104 „Segelwiesen“ aufgenommen werden können und legt gegebenenfalls einen entsprechend überarbeiteten Entwurf zum Auslegungsbeschluss vor.**

Sachdarstellung:

Zu 1.)

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser befasst sich bereits seit 1994 mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Segelwiesen“. Ziel des Bauleitplanverfahrens war und ist, im Gebiet der Segelwiesen, begrenzt durch die Hannoversche Straße im Süden, den Bärenfallgraben im Westen und den Steinhuder Meerbach im Osten, ein innerstädtisches Wohngebiet im Sinne einer qualifizierten Nachverdichtung zu realisieren. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser in seiner Sitzung am 29.03.1994 erstmalig den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die ursprüngliche Planung datiert aus dem Jahr 2009. Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 26.05.2009 erneut den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am 25.06.2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung sowie als Aushang vom 22.06.2009 bis einschließlich 03.07.2009; die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde zeitgleich vom 11.06.2009 bis einschließlich 20.07.2009 durchgeführt.

Das Bauleitplanverfahren wurde danach zunächst nicht weiter betrieben, da zum 01.03.2010 das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Kraft getreten ist. § 78 des WHG verfolgt bundeseinheitlich das Ziel, dass die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten nicht durch die Ausweisung von Bauland sowie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ausgehöhlt wird und damit ein wirksamer Hochwasserschutz ins Leere läuft. Grundsätzlich gilt daher, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt ist. Nach Absatz 2 der genannten Vorschrift kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme zugelassen werden. Danach kann die Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn u.a. nach Ziff. 1 keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Der Ausnahmetatbestand kann für das betreffende Plangebiet nicht geltend gemacht werden, da in der Stadt Nienburg/Weser im Sinne des WHG noch weiteren Flächen für die Siedlungsentwicklung zu Verfügung stehen.

Die Regelungen des WHG gelten indes für Überschwemmungsgebiete, bei denen alle 100 Jahre mit einem solchen Ereignis zu rechnen ist (HQ₁₀₀-Gebiete). HQ_{extrem}-Gebiete, d.h. Gebiete, bei denen statistisch eine solches Ereignis noch seltener ist, sind von den Regelungen des WHG nicht berührt.

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und zur Beratung eingebracht. Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 erneut den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Nienburg/Weser gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörde gefasst.

Im weiteren Verfahren wurden verwaltungsseitig verschiedene Ansätze für eine Bebauung und Erschließung des Gebietes, z. B. die durchaus kontrovers diskutierte hochwasseraffine Bebauung oder „Leben am Wasser“, entwickelt und sehr umfangreich zur Beratung in die Gremien eingebracht. Aus unterschiedlichen Gründen wurden diese Planungskonzepte nicht weiterverfolgt, sondern der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grundlage verschiedener Leitbeschlüsse im Jahr 2013 überarbeitet.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat sich mit diesem erneut überarbeiteten Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 27.05.2014 befasst, dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde bei diesem Bebauungsplanentwurf insbesondere im nordwestlichen Bereich zum Bärenfallgraben entlang der Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes sehr deutlich verkleinert.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat sich erneut mit dem Bauleitplanverfahren in seiner Sitzung am 29.05.2018 befasst. In dieser Sitzung wurde die Historie des Verfahrens sehr umfassend dargelegt. Nach Beratung hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser die Grundsatzentscheidung gefasst, das weitere Verfahren ohne Investor zu führen und den Bebauungsplanentwurf gemäß Variante II auszuarbeiten, sowie die Eigentümer im Plangebiet vor Einholung des Aufstellungs- und Umlegungsbeschluss zu informieren, [siehe Beschlussvorlage 6/032/2018].

Aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde versäumt, dass der Rat der Stadt Nienburg/Weser in der Sitzung am 27.05.2014 sich mit der Thematik der zuvor gefassten Aufstellungsbeschlüsse vom 29.03.1994 und vom 26.05.2009 hätte befasst und zumindest den verkleinerten Geltungsbereich hätte beschließen müssen. Insgesamt stehen so drei Aufstellungsbeschlüssen nebeneinander. Hinzu kommt, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die im Sinne des Planungsrechts Belange darstellen, dem Rat der Stadt Nienburg/Weser nicht zur Kenntnis gegeben und bewertet wurden. Gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- und Formschriften dieses Gesetzbuchs für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzung nach diesem Gesetzbuch beachtlich, wenn entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn dieser Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.

Eine Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen ist nicht erfolgt, so dass es sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler im Sinne des Baugesetzbuches handelt. Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bauleitplanverfahrens und im Sinne einer größtmöglichen Transparenz für die Bürgerinnen und Bürger wird verwaltungsseitig empfohlen, die vorangegangenen Beschlüsse aufzuheben. Sämtliche zuvor eingegangenen Stellungnahmen werden nicht mehr bewertet.

Zu 2.) - 5.)

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung hochwertiger Wohnbauflächen auf innerstädtischen Brachflächen.

Der Aufstellungsbeschluss berücksichtigt den aktuellen Geltungsbereich des Plangebietes. Die Verwaltung empfiehlt, das Bauleitplanverfahren neu einzuleiten und den Aufstellungsbeschluss zu fassen. Da ein Bebauungsplan nach Maßgabe des § 8 Abs. 2 BauGB sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss, bedarf es zudem der Änderung des Flächennutzungsplans. Dies erfolgt in einem gesonderten Bauleitplanverfahren zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 (siehe Vorlage 6/100/18). Zudem wird empfohlen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer konventionellen Bürgerversammlung sowie eines Aushangs für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Für die Erstellung weiterer erforderlichen Planunterlagen wie Kartierung von Flora und Fauna sowie die Erstellung eines hydraulischen Konzeptes als Grundlage für die Antragstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG sind weitere Haushaltsmittel erforderlich, die bereits im Haushalt berücksichtigt sind und planmäßig zur Verfügung stehen.

Zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 29.11.2018 wurde ein Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen eingebracht, bei der Aufstellung des Bebauungsplans bestimmte ökologische Qualitätskriterien zu berücksichtigen, vor allem eine CO2-neutrale Bauweise. Der Antrag ist als Anlage 13 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Weiterhin wurden im Laufe der politischen Beratung der ursprünglichen Beschlussvorlage Nr. 6/089/2018 weitere Vorschläge gemacht, welche von der Verwaltung im Verlauf des weiteren Verfahrens bis zum Offenlagebeschluss geprüft und gegebenenfalls in eine den politischen Gremien vorzulegende Entwurfsfassung einzuarbeiten sind. Hierzu gehören:

- **Ausdehnung der textlichen Festsetzung Nr. 7 über das Baugebiet WA10 hinaus auf das Baugebiet WA9 (Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden, die teilweise oder ganz mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden),**
- **Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 84 Abs. 6 NBauO,**
- **Änderung der der Sportplatznutzung von Leichtathletik in Outdoor-Fitness, hierzu ist eine Klärung mit dem Schallgutachter und eventuell eine Anpassung des Schallgutachtens erforderlich.**

Weitere erörterte Anregungen, die hier nicht aufgeführt sind, ergeben sich aus dem noch zu erstellenden und von Ausschuss für Stadtentwicklung zu genehmigenden Protokoll der Sitzung am 29.11.2018. Auch diese Punkte werden im Zuge der weiteren Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 104 „Segelwiesen“ von der Verwaltung geprüft und bei Machbarkeit in den Bebauungsplanentwurf zum Auslegungsbeschluss eingearbeitet.

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurf Bebauungsplan Nr. 104 „Segelwiesen“ Großformat
(nur digital verfügbar)
- Anlage 1* Entwurf Bebauungsplan Nr. 104 „Segelwiesen“ A 4 -Format
- Anlage 2* Entwurf Begründung Nr. 104 „Segelwiesen“
- Anlage 3* Zeitplan
- Anlage 4* Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Anlage 5* TÜV Nord Aktualisierung
- Anlage 6* TÜV Nord Verkehrslärm
- Anlage 7* TÜV Nord Gewerbelärm
- Anlage 8* TÜV Nord Sport-/Freizeitlärm
- Anlage 9* hydraulisches Gutachten
- Anlage 10* BGU Kurzbericht Schadstoffbelastung
- Anlage 11* BGU Geotechnisches Gutachten
- Anlage 12* BGU Geotechnischer Kurzbericht
- Anlage 13 Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen zum Bebauungsplan Nr. 104 „Segelwiesen“ (TOP 7 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 29.11.2018)**

*) Die Anlagen 1 – 12 wurden bereits mit der ursprünglichen Beschlussvorlage 6/089/2018 in Papierform vorgelegt. Die Gremienmitglieder werden gebeten diese Unterlagen zu den Sitzungen, in welchen die vorliegende Beschlussvorlage 6/089/2018/1 behandelt wird, mitzubringen. Im Ratsinformationssystem sind diese Anlagen auch unter der geänderten Beschlussvorlage 6/089/2018/1 abrufbar, allerdings wurde darauf verzichtet, die Nummerierung der Anlagen entsprechend anzupassen, so dass Sie hier weiterhin das Nummerierungsschema „Anlage X zur Vorlage 6/089/2018 vorfinden“. Dies gilt nicht für die neu hinzugefügte Anlage Nr. 13.