



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/053/2019

öffentlich

Datum: 27.09.2019

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Becker, Heike

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
23.10.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung
04.11.2019	Verwaltungsausschuss
05.11.2019	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 80 "Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II" -Nord, 3. Änderung

hier:

1. Beschluss über die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren

2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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. Die eingegangenen Stellungnahmen werden- wie in Anlage 1 ausgeführt- berücksichtigt/ zum Teil berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nord, 3. Änderung wird einschließlich Begründung (Anlagen 2 und 4 [einschließlich Umweltbericht, Teil II der Begründung]) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird gem. § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist es, das bereits vorhandene und erschlossene Industriegebiet, unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, bevorzugt weiter zu entwickeln. Entsprechend erfolgt die Erhöhung der Baumassenzahl von 2,4 auf 6 unter Beibehaltung der Grundflächenzahl.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens sind Stellungnahmen eingegangen, die zu nachfolgend beschriebenen Festsetzungen geführt haben.

- Die Herabsetzung der Höhe ausnahmsweise zulässiger baulicher Anlagen, wie Schornsteine und ähnliche Bauteile über 70 m über NHN auf 70,00 m über NHN. Die Herabsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da sich das Plangebiet in einer Hubschraubertiefflugzone befindet. Innerhalb dieser Hubschraubertiefflugzone darf die Höhe baulicher Anlagen 45 m über Grund nicht überschreiten.
- Eine Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Darüber hinaus erfolgen noch Hinweise zum Artenschutz, zur Bodendenkmalpflege, zu Kampfmitteln, zum Wasserschutzgebiet und zur Höhe von Anlagen.

4. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II –Nord sowie aus dessen 1. Änderung aufgehoben werden.
5. Die Verwaltung wird angewiesen, die Beauftragung der archäologischen Voruntersuchungen vorzubereiten.

Sachdarstellung:

Anlass der Planung ist es, das bereits vorhandene und erschlossene Industriegebiet, unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, bevorzugt weiterzuentwickeln sowie auf die konkrete Nachfrage eines Investors zu reagieren, der ein ca. 83.000m² großes zusammenhängendes Industriegebiet in der Stadt Nienburg/Weser sucht, um einen Betrieb für die Herstellung von Behältern und Paletten aus Kunststoff zu errichten.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nord, 3. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen [siehe dazu auch die Beschlussvorlage Nr. 6/027/2019].

In der Sitzung des Rates am 25.06.2019 wurde ebenfalls die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf, der frühzeitig der Öffentlichkeit, den Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung vorlag, sah innerhalb eines Industriegebietes die Erhöhung der Baumassenzahl von 2,4 auf 6,0 vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.07. bis einschließlich 14.08.2019 statt. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung war aufgrund der Ferienzeit um eine Woche verlängert worden. Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken wurden von privater Seite nicht vorgetragen. Am Donnerstag, den 27.07.2019, um 18.00 Uhr erfolgte im Rathaus der Stadt eine Informationsveranstaltung zu der Planung. Interessierte Bürger und Bürgerinnen gab es nicht. Die Veranstaltung wurde um 18.20 Uhr beendet. Zusätzlich konnten die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt eingesehen werden. Stellungnahmen konnten dazu abgegeben werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 12.07.2019 bis einschließlich 14.08.2019.

Aus diesem Verfahren sind Hinweise und Stellungnahmen eingegangen, die der **(Anlage 1 dieser Vorlage –Abwägung-)** beigefügt sind.

Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Die Kommunalarchäologie** gab Hinweise zu archäologischen Funden innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Entsprechen dieser Hinweise wurde die Planzeichnung überarbeitet und mit einem entsprechenden Hinweis versehen. Die Begründung wurde um den entsprechenden Hinweis ergänzt. Erforderliche Sondagen sind beabsichtigt.

- **Das Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt und Dienstleistungen der Bundeswehr** hat auf eine Hubschraubertiefflugzone, die über das Plangebiet führt, hingewiesen.

Bauliche Anlagen dürfen maximal bis zu einer Höhe von 45,0 m über Grund errichtet werden. Aus dieser Stellungnahme ergibt sich die Herabsetzung der Höhe ausnahmsweise zulässiger baulicher Anlagen, wie Schornsteine und ähnliche bauliche Anlagen von bisher über 70,00m über NHN auf max. 70,00m über NHN.

- **Der Beirat für Menschen mit Behinderung**, Landkreis Nienburg gab den Hinweis, dass auf Emissionen innerhalb des Plangebietes zu achten ist, da sich die Arbeits- und Ausbildungsstätte für Menschen mit Beeinträchtigung in unmittelbarer Nähe befindet.

Aufgrund der räumlichen Entfernung von ca. 70 m zum Plangebiet und der Tatsache, dass sich die Arbeits- und Ausbildungsstätte selber in einem Gewerbegebiet befindet und davon auszugehen ist, dass dort auch Emissionen anfallen, führt der Hinweis zu keiner Planänderung.

- **Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** gab den Hinweis im Rahmen der Anfrage der Stadt Nienburg/Weser zum Umfang der Umweltverträglichkeitsprüfung, dass das Schutzgut Boden entsprechend im Umweltbericht abzuarbeiten sei.

Der ausgearbeitete Umweltbericht beinhaltet Aussagen zu den Schutzgütern, insbesondere zum Schutzgut Boden.

- **Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH** weist auf Kabeltrasse hin und deren Schutz während der Baumaßnahmen. Darüber hinaus wird im Rahmen möglicher Baumaßnahmen das Interesse an der Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekundet.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Technik Niederlassung, PTI 21 weist darauf hin, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen und darauf, wo sich Versorgungsleitungen befinden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- **Kreisverband für Wasserwirtschaft** hat keine Bedenken geäußert, bitte jedoch um einen Hinweis, wie die Oberflächenentwässerung vorgesehen ist.

Es wurde der Hinweis mitgeteilt, dass die Oberflächenwasserversickerung angestrebt ist. Diese Absicht ist mit der textlichen Festsetzung § 2 festgesetzt.

- **Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**, Regionaldirektion Hameln-Hannover **Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt mit, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Eine entsprechende Luftbildauswertung ist beantragt und wird Ende November erwartet. Vorsorglich ist ein Hinweis zu Kampfmitteln in die Planzeichnung und die Begründung mit aufgenommen worden.

- **Der Landkreis Nienburg** weist darauf hin, dass sich das Plangebiet mit zwei Altlastverdachtsflächen, die im Altlastverzeichnis des LK geführt werden überschneidet. Darüber hinaus auf das Wasserschutzgebiet III, das innerhalb des Plangebietes liegt und die damit verbundenen Rechtsnormen. Weiter, dass das Niederschlagswasser generell über die belebte Oberbodenzone mit dauerhafter Begrünung mit eventueller Vorreinigung zu versickern ist.

Die Hinweise wurden mit aufgenommen und zum Teil als Festsetzung umgesetzt, siehe dazu § 2 der textlichen Festsetzung zur Oberflächenwasserversickerung.

Eine Übersicht ist nachfolgend angefügt, die in Listenform aufzeigt, welche Träger öffentlicher Belange und Behörden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurden und geantwortet haben. Die Ergebnisse im Einzelnen sind der *Anlage 1 Abwägung* zu entnehmen.

Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligte Behörden / TöB	Zur Planung haben geantwortet:	Stellungnahmen, die zu einer Planänderung oder –ergänzung geführt haben:		Abwägungsrelevante Stellungnahmen:
		ja	nein	
ADFC -Kreisverband Nienburg-Agentur für Arbeit Nienburg-Verden				
Aktion Fischotterschutz e. V.				
Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser (ArL L-W)- Geschäftsstelle Sulingen				
Avacon Netz GmbH				
Avacon AG Regionalverwaltung Nienburg	x		x	
B.U.N.D., Kreisgruppe Nienburg, Umweltzentrum				
Beirat des Landkreises Nienburg/Weser für Menschen mit Behinderungen - Frau Wesling	x		x	x
Betrieb Abfallwirtschaft Nienburg/Weser				
Biologische Schutzgemeinschaft Hunte-Weser-Ems e. V.				
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3	x	x		x
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Portfoliomanagement				
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien				
Deutsche Post Immobilien GmbH, c/o CSG GmbH				
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21	x		x	x
EWE Netz GmbH	x		x	
ExxonMobil Production Deutschland GmbH	x		x	
Flecken Steyerberg	x		x	
Freiwillige Feuerwehr - über den Fachbereich Ordnung				
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	x		x	
Handelsverband Hannover				
Handwerkskammer				
Harzwasserwerke GmbH				
Heimatbund Nds. e. V.				
Industrie- und Handelskammer	x		x	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	x		x	x
Kreiswasserverband für Was-	x		x	x

serwirtschaft				
Klimaschutzagentur Mittelweser e. V.				
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	x	x		x
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Regionaldirektion Sulingen-Verden				
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Regionaldirektion Hameln-Hannover- Kampfmittelbeseitigungsdienst	x	x		x
Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Dezernat 5 - Domänenverwaltung				
Landesfischereiverband Weser-Ems e. V. -Sportfischereiverband e. V.-				
Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Jägerschaft Nienburg				
Anglerverband Niedersachsen e.V.				
Kommunalarchäologie Schaumburger Land	x	x		x
Landesverband BI Umweltschutz (LBU) Niedersachsen e. V., Rehburg-Loccumer Bürger gegen Giftmüll, z. Hd. Herrn Völkel				
Landkreis Nienburg/Weser	x	x		x
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Nienburg				
Naturfreunde Niedersachsen e.V. OG Nienburg, Naturfreundehaus				
Naturschutzbund Deutschland Kreisverband Nienburg/Weser e.V.				
Naturschutzverband Niedersachsen e. V.				
Nds. Forstamt Nienburg				
Nds. Heimatbund e.V., Referat Natur- und Umweltschutz				
Nds. Landesamt für Denkmalpflege				
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg				
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel				
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Sulingen				
Nds. Landgesellschaft mbH				
Nds. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr - Referat 44 - PLEdoc - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH				
Polizeiinspektion Nienburg/				

Schaumburg				
RegioBus Hannover				
Samtgemeinde Grafschaft Hoya				
Samtgemeinde Heemsen				
Samtgemeinde Liebenau				
Samtgemeinde Marklohe				
Samtgemeinde Mittelweser	x		x	
Samtgemeinde Steimbke				
Samtgemeinde Uchte				
Schaumburger Landschaft - Kommunalarchäologie-				
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Nds. e. V.				
Staatliches Baumanagement Weser-Leine				
Staatliches Gewerbeaufsichts- amt	x		x	
Stadt Rehburg-Loccum	x		x	
Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH	x		x	
TenneT TSO GmbH	x		x	
Verkehrsgesellschaft Landkreis Nienburg mbH (VLN)				

Der nächste Verfahrenszug sieht die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Um das Gebiet weiter für die bauliche Entwicklung weiter sinnvoll vorbereiten zu können, was auch eine damit verbundene Vermarktbarkeit und plangemäße Nutzung einschließt, sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt archäologische Voruntersuchungen und unter Umweltsichtspunkten eine Ermittlung des gesamten organischen Kohlenstoffgehalts im Boden (sog. TOC-Wert-Analyse) erforderlich. Die archäologischen Voruntersuchungen werden nach einer vorliegenden Kostenabfrage bei einem – auch von der Kommunalarchäologie – anerkannten Unternehmen mit etwa 50.000 Euro einschl. Umsatzsteuer veranschlagt. Der Interessent für das Grundstück würde sich an den Kosten mit 50% beteiligen, so dass ein kommunaler Anteil von 25.000 Euro verbleibt. Dieser könnte teilweise aus noch vorhandenen Mitteln des Produktkonto Nr. 60300.443158 „Bodenuntersuchungen und Gutachterkosten“, teilweise aus Mitteln im Rahmen des zugehörigen Deckungskreises gedeckt werden. Bei positiven Ergebnis, das heißt im Falle archäologischer Bodenfunde können durch vertiefende Grabungskampagnen weitere Kosten entstehen, die jedoch aufgrund ihrer Abhängigkeit von Anzahl, Flächengröße, Art etc. nicht seriös abschätzbar sind. Die TOC-Wert-Analyse ist zwischenzeitlich beauftragt, die Kosten hierfür betragen ca. 3.700 Euro. Die Mittel hierfür sind im Produktkonto Nr. 60300.429140 „Planungs- und Beratungskosten Dritter“ verfügbar.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägung

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80, 3. Änderung, DIN A 4

Anlage 3*: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80, 3. Änderung, Großplan

Anlage 4: Begründungsentwurf mit Umweltbericht

*) Die Anlage 3 wird in der in Papierfassung verteilten Beschlussvorlage nicht automatisch mitgeliefert. Sie ist im Ratsinformationssystem abrufbar. Sollten Sie als Gremienmitglied Wert darauf legen, die Anlage 3 in ausgedruckter Form zu erhalten, so wird Ihnen die Verwaltung diese nach Mitteilung umgehend zukommen lassen.

Finanzierung

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	im Ergebnishaushalt	Produkt: 60300	Konto: a) 429140/b) 443158	
		<input type="checkbox"/> Sondermaßnahme	<input type="checkbox"/> Rückstellung	
	Haushaltsjahre:	<u>2019</u>	<u>2019</u>	_____
	Ansätze des o. a. Produktkontos	<u>26.880</u>	<u>13.992</u>	_____ €
<input type="checkbox"/>	Aufwand i. H. v.	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	<u>3.700</u>
<input type="checkbox"/>	Ertrag i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	<u>25.000</u>
				_____ €
				_____ €

<input type="checkbox"/>	im Finanzhaushalt	Produkt:	Konto:	
		Invest.-Nr.:		
	Haushaltsjahre:	_____	_____	_____
	Planwerte der Investitionsposition	_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Auszahlungen i. H. v. (infolge <u>dieser</u> Vorlage)	_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Einzahlungen i. H. v.	_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Die investive Maßnahme übersteigt das Volumen von 500.000,- Euro und erfordert eine Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnung; die Maßnahme liegt unter 500.000,-Euro und erfordert eine Folgekostenberechnung (s. nachstehenden Absatz)			
<input type="checkbox"/>	Der Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenvergleich bzw. die Folgekostenberechnung nach § 12 KomHKVO ist beigefügt.			

<input type="checkbox"/>	Es entstehen Folgekosten für	Abschreibungen	_____ €
		Zinsen	_____ €
			_____ €
			_____ €
			_____ €
		Gesamt	_____ €
<input type="checkbox"/>	Es entsteht außerordentlicher Aufwand in Höhe von		_____ €
<input type="checkbox"/>			_____ €

Hinweise: Die Kosten werden dem Haushaltsjahr 2019 zugeordnet. Bei den oben genannten Zahlen steht die linke Spalte für das mit a) bezeichnete Konto, die rechte für das mit b) bezeichnete Konto.

- Deckungsmittel stehen beim o. a. Produkt, Kontonr. _____ zur Verfügung
- Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets/Deckungskreises
- Deckungsvorschlag: Produktkonto _____
- Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung

Aufgestellt: 24.09.2019, Bigos
Datum, Name