



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/069/2019

öffentlich

**Datum:** 04.09.2019

**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:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 176 "Nördlich Freytagstraße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

**hier:**

- 1) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen**
- 2) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den eingegangenen Stellungnahmen wird – wie in Anlage 1 ausgeführt – stattgegeben bzw. nicht stattgegeben. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 176 „Nördlich Freytagstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wird in der Fassung der Anlagen 2 und 4 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 gem. § 9 Abs. 8 BauGB an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Vor dem Leintor“, einschl. dessen 1. Änderung, und Nr. 13 „Altes Leintor“ aufgehoben werden.

## **Sachdarstellung:**

Die Volksbank eG, Nienburg, hat bei der Stadt Nienburg/Weser die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt, um auf der Grundlage des damit erzeugten Planungsrechtes ein zentrumsnahes und verdichtetes Wohnquartier realisieren zu können. Sie hat in diesem Zusammenhang auch dargelegt, dass sie durch vertragliche Sicherung der entsprechend betroffenen Grundstücksflächen und Darlegung der wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist (§ 12 BauGB).

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Deckung des auf den Kernbereich Nienburg/Weser bezogenen allgemeinen und besonderen Wohnbedarfs. Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen sollen nach Aufgabe der bisherigen Nutzung städtebaulich mit einer mit dem Umfeld verträglichen Nutzung neu geordnet werden. Die Entwicklung des Wohnquartiers soll den heutigen Anforderungen an eine möglichst barrierefreie Gestaltung von Verkehrs- und sonstigen Erschließungsflächen Rechnung tragen, sodass die Gebäude und Verkehrsflächen nach den Grundsätzen der Barrierefreiheit gestaltet 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) ist mit der Stadt am 11.06.2018 geschlossen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den konkreten Vorhabenplanungen der im Gebiet vorgesehenen Innenentwicklung mit neun eingeschossigen Bungalows und einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus. Das Baugebiet wird über eine Privatstraße erschlossen.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen (hoffmann.architektur, Husum) – Vorhabenplanung. Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird jedoch verzichtet, da diese nicht zweifelsfrei, so wie es rechtlich geboten ist, aus der unmittelbaren Umgebung abgeleitet werden können.

Darüber hinaus wurde auf die Belange des Artenschutzes, des Bodens, des Verkehrs und des Lärmschutzes eingegangen. Die auf das Gebiet wirkenden Immissionen und die vom Plangebiet auf die Umgebung ausgehenden Emissionen wurden mit Blick auf deren Auswirkungen gutachterlich untersucht. Diese Gutachten liegen dieser Vorlage als Anlagen bei.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Rahmen eines einmonatigen öffentlichen Aushanges des Planentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 16.07.2019 – 23.08.2019 durchgeführt. Stellungnahmen wurden innerhalb dieses Zeitraumes von privaten Personen nicht abgegeben.

Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2019 und Fristsetzung bis 23.08.2019.

Hierbei wurden seitens der zuständigen Versorgungsunternehmen Hinweise zu betroffenen Leitungsverläufen gegeben. Bedenken in Bezug auf die Planung bestehen jedoch nicht.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies ferner darauf hin, dass die Belange der Bundeswehr durch die Planung berührt seien und aufgrund der Lage des Plangebietes im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm und Abgasemissionen zu rechnen ist.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Nienburg/Weser wies auf die artenschutzrechtliche Bedeutung der das Plangebiet längsseitig flankierenden Weißdornhecken hin. Es wurde angeregt, die Möglichkeiten des Erhalts der westlichen Hecke durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu prüfen. Die Hecke befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sodass eine Festsetzung zum Erhalt nicht erfolgen kann. Im Rahmen der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf den Schutz der Hecke hingewirkt.

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. 176

Anlage 3: Begründungsentwurf

Anlage 4\*1: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Anlage 5\*1: Schallgutachten

Anlage 6\*1: Bodengutachten

Anlage 7\*1: Verkehrsgutachten

Anlage 8: Artenschutzgutachten

Anlage 9\*2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 176  
–Großformatplan–

\* 1) Die Anlagen 4 - 7 waren bereits der **Vorlage Nr. 06/036/2019** als Anlagen beigelegt. Die Anlage 8 ebenfalls, allerdings fehlten dort noch zwei Pläne, die jetzt beigelegt worden sind. Deshalb werden in der in Papierfassung verteilten Beschlussvorlage nicht automatisch die Anlagen 4 - 7 mitgeliefert. Sie sind im Ratsinformationssystem abrufbar. Sollten Sie als Gremienmitglied Wert darauf legen, die Anlagen 4 - 7 in ausgedruckter Form zu erhalten, so wird Ihnen die Verwaltung diese nach Mitteilung umgehend zukommen lassen.

\*2) Die Anlage 9 wird in der in Papierfassung verteilten Beschlussvorlage nicht automatisch mitgeliefert. Sie ist im Ratsinformationssystem abrufbar. Sollten Sie als Gremienmitglied Wert darauf legen, die Anlage 9 in ausgedruckter Form zu erhalten, so wird Ihnen die Verwaltung diese nach Mitteilung umgehend zukommen lassen.