



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/005/2020

öffentlich

Datum: 20.01.2020

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Bigos, Claas

Beratungsfolge:

Datum:

05.02.2020

06.02.2020

10.02.2020

Gremium:

Ortsrat Holtorf

Ausschuss für Stadtentwicklung

Verwaltungsausschuss

Sachbetreff:

Aufstellung eines Bebauungsplans in der Ortschaft Holtorf, südlich Vogelers Haus

hier: Änderung des Antragsgebietes bzw. des Geltungsbereichs des angestrebten Bebauungsplans

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:

Bezüglich des Antrags vom 04.07.2017 auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Gemarkung Holtorf, Flur 4, Flurstücke 23/23, 128/26, 23/21, 23/12, 23/11, 23/10, welchem bereits 13.11.2017 die Zustimmung erteilt worden ist, stimmt der Verwaltungsausschuss aus fachlichen Gründen einer Vergrößerung des Geltungsbereichs zu, welcher nunmehr das Gebiet zwischen Verdener Landstraße, Führse und nördlicher Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 128 – Ortsteil Holtorf – „Am Dobben“ einschließlich Vogelers Haus, Pfarramt und Gemeindehaus, ggf. einschließlich der zur Führse angrenzenden Landwirtschafts- bzw. Grünflächen, umfassen soll. Planungsziel ist nunmehr die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) für die zur Verdener Landstraße orientieren Flächen, bzw. ggf. von Landwirtschafts- bzw. Grünflächen für die zur Führse orientierten Flächen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt im Zuge des Aufstellungsbeschlusses.

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 04.07.2017 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Gemarkung Holtorf, Flur 4, Flurstücke 23/23, 128/26, 23/21, 23/12, 23/11, 23/10 bei der Stadt Nienburg eingereicht [vgl. *Beschlussvorlage 6/037/2017*]. Der Antragsteller beehrte eine Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Weise, dass auf einem Teil der Fläche eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern möglich werde. Dem seinerzeit beigefügten Lageplan war zu entnehmen, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks unmittelbar südlich des kommunalen Grundstücks, auf welchem sich Vogelers Haus befindet, eine Bebauung mit vier freistehenden Einfamilienhäusern auf dem bislang teilweise gewerblich genutzten Grundstück geplant war. Die Verwaltung empfahl seinerzeit die Zustimmung zu dem Antrag, da hiermit im Zuge der Nachverdichtung der nach wie vor dringende Bauland- und Wohnraumbedarf in Nienburg etwas abgemildert werden könne. Als planerisches Ziel wurde damit seinerzeit ohne nähere Spezifizierung die Wohnraumflächenentwicklung genannt, wobei sich hier aufgrund der Umstände die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) aufgedrängt hätte.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 13.11.2017 dem Antrag stattgegeben, diese Zustimmung jedoch auf Empfehlung des Ortsrates Holtorf von folgenden Rahmenbedingungen abhängig gemacht [vgl. *Beschlussvorlage 6/037/2017/1*]:

- ***Beachtung der Zuwegung zum Baugebiet;***
- ***Lärmschutzgutachten – Vogelers-Haus muss als Veranstaltungsort erhalten bleiben und entwicklungsfähig werden.***
- ***Es darf auf der Fläche kein Mehrfamilienhaus entstehen.***
- ***Der vorgesehene Bau eines weiteren Gebäudes (Jugendzentrum) im Bereich von Vogelers-Haus darf nicht beeinträchtigt werden. Emissionen durch Kinder und Jugendliche müssen möglich sein.***
- ***Es darf kein städtischer Grund für den neu aufzustellenden B-Plan verkauft werden.***

Der Antragsteller hat im Jahr 2019 beim Planungsbüro Reinold, Rinteln, angefragt, ob dieses die Planungsleistungen übernehmen könne. Aufgrund der o. g. Vorgaben empfahlen das Planungsbüro wie auch die Verwaltung, zunächst einmal die tatsächliche und potentielle Lärmsituation – insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zum Veranstaltungsort Vogelers Haus – zu untersuchen, um vorab mögliche Immissionskonflikte und deren planerische Handhabbarkeit abschätzen zu können. Mit der Erarbeitung der schallgutachterlichen Einschätzung wurde die Gesellschaft für Technische Akustik (GTA), Hannover, beauftragt. Im Ergebnis zeigte sich, dass durch potentielle Veranstaltungen im Bereich Vogelers Haus die Richtwerte in dem geplanten Wohngebiet nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um ca. 5 dB(A) überschritten werden, vor allem zur Nachtzeit. Diese Überschreitung ist keinesfalls mehr als geringfügig einzustufen, und der Lärmkonflikt ist im Zuge der Abwägung nicht ohne Weiteres überwindbar. In Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Reinold und der Verwaltung kam man zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in dem Bereich nicht möglich ist. Gleichzeitig wurde nach Lösungsmöglichkeiten gesucht, welche sowohl im Sinne des Antragstellers als auch im Sinne des kommunalen Interesses an zusätzlichem Wohnbauland gerecht werden. Hier wird nunmehr folgender Lösungsvorschlag gemacht:

Das nahezu gesamte Gebiet einschließlich Vogelers Haus, Pfarramt und Gemeindehaus zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 128 –

Ortsteil Holtorf – „Am Dobben“, der Verdener Landstraße und dem Führser Mühlbach wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Für die bebauten Bereiche wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Vorteile dieser Variante:

- Der Orientierungswert für ein Mischgebiet (MI) liegt sowohl tags als auch nachts 5 dB(A) über dem eines Allgemeinen Wohngebiets, so dass der Lärmkonflikt zwischen dem Baugebiet des Antragstellers und Vogelers Haus entschärft werden kann.
- Potentiellen Interessenten für die Baugrundstücke werden für die mögliche höhere Emissionsbelastung sensibilisiert, sie können dann rechtzeitig entscheiden, ob sie in einem solchen Gebiet wohnen wollen oder nicht.
- Der Bebauungsplan würde sich entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, welcher in dem betreffenden Bereich ohnehin ausschließlich gemischte Bauflächen darstellt.
- Es wird für einen relativ großen, logisch abgrenzbaren Bereich bauplanungsrechtliche und städtebauliche Klarheit geschaffen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs würde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses festgelegt. Es ist von dem Ingenieurbüro zu prüfen, ob auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nahbereich der Führse mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten und dann als Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen festgesetzt werden oder ob ausschließlich die bebauten und zu überbauenden Flächen, welche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden sollen, in den Plangeltungsbereich einbezogen werden sollten. Vorteil der etwas größeren Variante wäre die Schaffung von Rechtssicherheit auch für die Reiteranlagen, die sich im hinteren Bereich des Grundstücks des Antragstellers befinden. Der Nachteil – zumindest aus der Perspektive des Antragstellers – wäre das Erfordernis eines Umweltberichts, sollten die derzeit zum Außenbereich gehörenden Flächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen werden. Da dieser Umstand noch geprüft wird, wird sich erst im Zuge des Aufstellungsverfahrens entscheiden, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zu Anwendung kommen kann.

Anlagen:

Anlage 1: Abgrenzungsvorschlag für den beantragten Bebauungsplan