



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/059/2020

öffentlich

Datum: 28.10.2020

Produkt: 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

Auskunft erteilt: Becker, Heike

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
19.11.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung
23.11.2020	Verwaltungsausschuss
24.11.2020	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Bebauungsplan Nr. 194 " Tourismus, Wohnen und Gesundheit am Weserbogen"**

hier:

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**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)
- Es entstehen Kosten für weitere Bodenuntersuchungen und abhängig von deren Ergebnis für einen evtl. erforderlich werdenden Bodenaustausch lt. Sachdarstellung.

## Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 194 „Tourismus, Wohnen und Gesundheit am Weserbogen“ wird einschließlich Begründung (Anlage 1 und 2) gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch aufgestellt.
2. Die Planung ist erforderlich, um eine zentrumsnahe Nachverdichtung zu erzielen und die vorhandene Infrastruktur weiter zu entwickeln und zu fördern. Der Nachfrage nach Sondergebieten für Gesundheit und den damit einhergehenden Nutzungen soll Rechnung getragen werden. Der Tourismus soll weiter gefördert werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gem. § 3 Abs. 1 und gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

## Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kernstadt und umfasst eine Fläche von ca. 8,24 ha. Verkehrsmäßig ist das Plangebiet über die Mindener Landstraße sowie über die Luise-Wyneken-Straße angebunden.

Die Planung ist erforderlich, um eine zentrumsnahe Nachverdichtung zu erzielen und die vorhandene Infrastruktur weiter zu entwickeln und zu fördern. Der Nachfrage nach Sondergebieten für Gesundheit und den damit einhergehenden Nutzungen soll Rechnung getragen werden. Aufgrund der attraktiven Lage der Stadt Nienburg sowie des historischen Stadtkerns mit seinem großen Angebot an Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten ist ebenfalls die weitere Förderung des Tourismus beabsichtigt.

Der klassische Außenbereich wird geschont. Innerhalb des Plangebietes liegen bereits vielfältige Nutzungen vor. Das Plangebiet wird derzeit als Sport- und Parkplatz sowie als Veranstaltungsfläche (Festwiese) genutzt. Es ist somit kein „unberührtes Stück Natur“ mehr.

Nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde befinden sich innerhalb des Plangebietes Ablagerungen. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 beinhaltet eine entsprechende Kennzeichnung. Zeitzeugen haben berichtet, dass der Planbereich in den Jahren ab ca.1950 aufgefüllt wurde. Angaben über die Verfüllmaterialien konnten nicht recherchiert werden. Daraufhin wurde im Februar 2020 eine orientierende Untersuchung mittels Rammkernsondierungen vorgenommen. Der Verdacht der Bodenverfüllung hat sich bestätigt. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 194 sind die Bohrstellen gekennzeichnet. Die Auswertung sind der **Anlage 4** dieser Vorlage (*Bericht: Durchgeführte Bodenuntersuchungen im Zuge des Masterplans Festwiese Nienburg an der Luise-Wyneken-Straße in Nienburg*) zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 194 „Tourismus, Wohnen und Gesundheit am Weserbogen“ umfasst die Flurstücke 89/29, 89/2, 89/60, 43/6, 89/53, 89/59, 43/2, 45/14 sowie Teile der Flurstücke 45/15, 93/9 und 117/20. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 16, Gemarkung Nienburg.

Die genaue Lage des Bebauungsplanes Nr. 194 „Tourismus, Wohnen und Gesundheit am Weserbogen“ kann dem Lageplan der Begründung entnommen werden.

Der vorliegende Planbereich grenzt an Bereiche, die für Natur- und Landschaft eine besondere Bedeutung haben (s. dazu auch die Ausführungen in der Begründung unter Nr. 8.3 Landschaftsrahmenplan 2020).

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Entsprechend dieser Forderung ist ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird Bestandteil der Begründung (Teil II – Umweltbericht).

Gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens zu ändern. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren trägt die Bezeichnung Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 „Tourismus, Wohnen und Gesundheit am Weserbogen“.

Sowohl die Einleitung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens Nr. 9 sowie die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgen nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan. Dies vor dem Hintergrund, Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 194 „Tourismus, Wohnen und Gesundheit am Weserbogen“ mit in die weitere Bearbeitung einfließen lassen zu können.

Kosten für die orientierende Untersuchung in Höhe von 7.326,83 Euro und für Erdarbeiten in Höhe von ca. 600,00 Euro sind bereits angefallen. Nach erster Einschätzung des Landkreises Nienburg ist die orientierende Untersuchung nicht ausreichend, um die bodenrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung vorzubereiten. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass weitere Bodenuntersuchungen folgen müssen. Dazu trifft der Bericht *„Durchführung von Bodenuntersuchungen im Zuge des Masterplans Festwiese Nienburg an der Luise-Wyneken Straße“* auf Seite 3 sowie unter Nr. 9 „Kostenschätzung Seite 18 weitere Aussagen (**Anlage 4**).

Zusammengefasst können insbesondere folgende Kosten im Weiteren entstehen:

- Kosten für Sondierarbeiten, je nach Erfordernis (Absprache mit dem LK erforderlich) zwischen **10.500,00 und 34.500,00 Euro** zzgl. MwSt.
- Hydrologisches Gutachten, geschätzt ca. **30.000,00 Euro** zzgl. MwSt.
- Eventuelle Bodenverbringung und Entsorgung (lt. Gutachter ca. **1.344.000,00 Euro** zzgl. MwSt.)
- Verfüllen des ausgekofferten Bodens (32.800t)
  - 1/3 Mutterboden (10.933t x 15,00 Euro = **164.000,00 Euro** zzgl. MwSt.)
  - 2/3 Füllboden (21.867t x 10,00 Euro = **218.667,00 Euro** zzgl. MwSt.)
  - Transportkosten kommen noch dazu

- Untersuchung der Biotoptypen, Flora und Fauna mit Potenzialabschätzung, Erstellung eines Umweltberichtes ca. **20.000,00 Euro** zzgl. MwSt.
- Auftragsverfahren Durchführung Investorenwettbewerb ca. **30.000,00 Euro** zzgl. MwSt.
- Auftragsvergabe Beteiligungsprozesse und Öffentlichkeitsbeteiligung ca. **10.000,00 Euro** zzgl. MwSt.

Im Rahmen des Förderprogrammes „Zukunftsräume in Niedersachsen“ ist die Stadt Nienburg/Weser mit dem Projekt „Masterplan Weserbogen“ in die Auswahl derer gekommen, die förderantragsberechtigt sind. Entsprechend ist ein Förderantrag am 30.10.2020 beim Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser gestellt worden.

Im Zuge einer Markterkundung wurden verschiedene Gespräche mit potentiellen Investoren geführt. Das Interesse ist als hoch zu bezeichnen. Eine zeitnahe öffentliche Ausschreibung könnte zeitnah erfolgen, um über städtebauliche Verträge eine zielgerichtete, städtebauliche, attraktive Umsetzung (einschließlich Altlastenthematik) zu erreichen.

#### Zum Planverfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 194 „Tourismus, Wohnen und Gesundheit am Weserbogen“ kann nur im Regelverfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung vereinfachter oder beschleunigter Verfahren liegen nicht vor. Entsprechend ist das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 9 sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

#### Anlagen:

- Anlage 1:** Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 194 „Tourismus, Wohnen und Gesundheit am Weserbogen“, DIN A4
- Anlage 2:** Entwurf der Begründung zum v. g. Bebauungsplan
- Anlage 3:** Bericht: Durchgeführte Bodenuntersuchungen im Zuge des Masterplans Festwiese Nienburg an der Luise-Wyneken-Straße in Nienburg

## Finanzierung

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

---

<input checked="" type="checkbox"/>	im <b>Ergebnishaushalt</b>	Produkt: 60300	Konto: 429114+443158			
		<input type="checkbox"/> Sondermaßnahme	<input type="checkbox"/> Rückstellung			
	Haushaltsjahre:		<u>2021</u>	<u>2021</u>	_____	
	Ansätze des o. a. Produktkontos		<u>65.000</u>	<u>45.000</u>	_____ €	
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand i. H. v.	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>	_____ €
<input type="checkbox"/>	Ertrag i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	_____	_____	_____ €

---

<input type="checkbox"/>	im <b>Finanzhaushalt</b>	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 beigelegt.				

---

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

---

Hinweise: Zu den im weiteren Verfahren ggf. entstehenden Kosten s. Sachdarstellung.

- 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: 02.11.2020, Becker  
Datum, Name