



Beschlussvorlage

Nr.: 6/069/2020

öffentlich

Datum: 01.12.2020

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Boswyk, Mareike

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
03.03.2021	Ortsrat Holtorf
04.03.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung
08.03.2021	Verwaltungsausschuss

Sachbetreff:

Grundsatzentscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Im Dorfe", OT Holtorf

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. Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (Anlage 1) für die Flurstücke 24/1, 25/5 und 31/4 der Flur 10, Gemarkung Holtorf mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des auf den Ortsteil Holtorf entfallenen Wohnbedarfs wird zugestimmt. Die endgültige Abgrenzung des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans erfolgt mit dessen Aufstellungsbeschluss.
2. Voraussetzung zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist die Einreichung eines qualifizierten Vorentwurfs bzw. bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eines qualifizierten Entwurfs samt Begründung und sämtlicher für das Verfahren erforderlicher Gutachten bei der Stadt durch den Antragsteller.

3. Mit dem Antragsteller ist durch die Verwaltung ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in welchen die Durchführung der Planung durch ein qualifiziertes Planungsbüro und die Kostenträgerschaft sämtlicher mit der Planung verbundenen Kosten durch den Antragsteller geregelt sind. Privatrechtliche Regelungen über die Kostenübernahme durch weitere durch die Planung Begünstigte bleiben hiervon unberührt.

Sachdarstellung:

Mit dieser Vorlage soll eine grundsätzliche Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den in Anlage 1 dargestellten Bereich getroffen werden.

Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 03.11.2020 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Holtorf, Flur 10, Flurstücke 24/1, 25/5 und 31/4 gestellt [s. Anlage 1].

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen, um so zur Deckung des auf den Ortsteil Holtorf entfallenen Wohnbedarfs beizutragen.

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser vom 21.06.2006 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar.

Momentan befinden sich die Flächen im unbeplanten Innenbereich. Die derzeitige planungsrechtliche Situation in dem Gebiet beurteilt sich auf Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Siedlungsentwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebietes liegen westlich der Verdener Landstraße. Im Planbereich befindet sich der Gebäudekomplex des Hotels Zur Krone. Gegenüber befindet sich das Pfarramt und Gemeindehaus der Kirchengemeinde St. Martin Holtorf sowie schräg gegenüber der städtische Grundstückskomplex, auf welchem sich Vogelers Haus befindet. Im Norden, Süden und Westen grenzen Wohnhäuser und bestehende und ehemalige Hofstellen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe an das Plangebiet an.

Nach Freimachung der bereits bebauten Grundstücksflächen soll die städtebauliche Neuordnung derart vorgesehen werden, dass Baugrundstücksflächen sowie die für die Erschließung des Areals erforderlichen Grün-, Frei- und Straßenflächen entwickelt werden.

Vordringlich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von ein- bis maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die Erschließung soll über die Verdener Landstraße erfolgen.

Empfehlung

Aus städtebaulicher Sicht wird der Antrag grundsätzlich positiv beurteilt und die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

Da der Bebauungsplan Nr. 150 –Ortsteil Holtorf- „Führse Niederung I“, Teil A bereits komplett bebaut ist und auch bei der 2018 rechtskräftig gewordenen Erweiterung des Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 150 –Ortsteil Erichshagen- „Führse Niederung I“, Teil B) alle Grundstücke bereits verkauft sind, ist die Stadt auch weiterhin auf kleinere Nachverdichtungsmaßnahmen – insbesondere auf private Initiative hin – angewiesen.

Eine Nachverdichtung bestehender Bauflächen innerhalb der geschlossenen Siedlungsbereiche wird seitens der Verwaltung als wünschenswert angesehen, da sie zu-

mindest im Bereich der technischen Infrastruktur keine großen Folgeinvestitionen und Folgeunterhaltungsmaßnahmen der Stadt erfordert. So liegt das dem Antrag zu Grunde liegende Gebiet direkt an der Stadtbushaltestelle „Vogelers Haus“, so dass hier eine Bebauung realisiert werden kann, welche potenziellen Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit einräumt, den Umweltverbund zu nutzen und auf das eigene Kraftfahrzeug zu verzichten. Gleichzeitig ermöglicht dies auch Bevölkerungsgruppen ohne Fahrerlaubnis oder eigenen Pkw eine umfangreiche Mobilitätsteilhabe innerhalb Nienburgs und darüber hinaus, so dass dieser Standort auch unter sozialen Gesichtspunkten dem Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gerecht wird.

Neben den o. g. stadtökonomischen und sozialen Aspekten hat eine Nachverdichtung im Bestand auch aus Gründen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes Vorteile. Durch die Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen können neue Baugebiete im Außenbereich, der aufgrund großräumiger zusammenhängender Freiflächen in der Regel ein größeres ökologisches Potenzial aufweist, vermieden werden. Darüber hinaus wirkt sich die dichtere Bauweise direkt verkehrsvermeidend aus, da Wege von den Außenbereichen in die Stadt eingespart werden können.

Da der Planbereich in unmittelbarer Nachbarschaft der Bundesstraße B 215 (Verdener Landstraße) liegt und in der Umgebung bestehende bzw. ehemalige Hofstellen und bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe liegen, kann die Ausarbeitung entsprechender Fachgutachten (Lärm und ggf. Geruch) erforderlich werden. Darüber hinaus werden weitere Gutachten, etwa zur Beurteilung der Entwässerung des Plangebietes, des Bodens als auch des Artenschutzes, erforderlich.

Eine überschlägige Prüfung nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hat ergeben, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser rechtlichen Grundlage gegeben sind. Der entsprechende Nachweis ist vom beauftragten Planungsbüro im Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu erbringen. Bei Verfahren nach § 13 a BauGB wird allerdings nicht auf eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet, sondern diese wie bei einem Normalverfahren in zweistufiger Form und über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus vorgenommen. Gegebenenfalls kann in diesem Zusammenhang eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Sollte dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt werden, so wird mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, welcher ihn verpflichtet, den Bebauungsplan auf eigene Kosten von einem einschlägig qualifizierten Planungsbüro einschließlich aller erforderlichen Gutachten erarbeiten zu lassen.

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird im Zuge des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes