



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/009/2021

öffentlich

Datum: 04.06.2021

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Becker, Heike

Beratungsfolge:

| <u>Datum:</u> | <u>Gremium:</u> |
|---------------|--------------------------------|
| 16.06.2021 | Ortsrat Langendamm |
| 01.07.2021 | Ausschuss für Stadtentwicklung |
| 05.07.2021 | Verwaltungsausschuss |
| 20.07.2021 | Rat der Stadt Nienburg/Weser |

Sachbetreff:

Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 197 - Ortsteil Langendamm - "Zwischen Sportplatz und Panzerstraße"

hier: Beauftragung der Verwaltung, einen Vorentwurf zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 197 – Ortsteil Langendamm - vorzulegen

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 Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 197 – Ortsteil Langendamm - „Zwischen Sportplatz und Panzerstraße“ für den in der **Anlage 1** dargestellten Geltungsbereich zu erarbeiten und den städtischen Gremien vorzulegen.
2. Ziel und Zweck des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortsteil Langendamm unter Berücksichtigung der angrenzenden Emissionsorte.

Sachdarstellung:

Der Ortsrat Langendamm hat in seiner Sitzung am 05.11.2020 (**Vorlage Nr. 11/130/2020**), auf Antrag der CDU-Grünen-Gruppe im Ortsrat Langendamm beschlossen, ein weiteres Baugebiet nordöstlich des Eichenkamps in Langendamm zu realisieren. Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Baugebietes ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Die Stadt Nienburg ist Mittelzentrum in der Region und stellt somit eine Vielzahl an Einrichtungen zur Verfügung, die das Wohnen sehr attraktiv gestalten. Durch den Wandel im Arbeitsleben, der sich in der Vergangenheit abgezeichnet hat, ist die Nachfrage nach Baugrundstücken extrem gewachsen. Durch die Möglichkeit der Heimarbeit suchen oft Bauwillige auch aus dem weiteren Umland in Nienburg Grundstücke zur Errichtung eines Wohnhauses. Nienburg ist an den ÖPNV sehr gut angebunden und auch die Anbindung an den Ortsteil Langendamm kann als gut bezeichnet werden.

Die Infrastruktur im Ortsteil ist sehr gut. Auf nähere Einzelheiten wird an dieser Stelle nicht eingegangen, da sie als bekannt angenommen werden. Die sich an den Ort grenzenden Waldgebiete werden dem immer größer werdenden Druck nach Erholungsbereichen gerecht.

Der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser stellt für den zwischen Sportplatz und der sog. „Panzerstraße“ Planbereich Wohnbaufläche (W) sowie Grünflächen dar. Darüber hinaus umgrenzt er Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (**Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan**).

Derzeit werden die größten Teile des Geltungsbereiches landwirtschaftlich genutzt. Auf der landwirtschaftlichen Fläche befindet sich ein Gehölzstreifen.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an Waldbereiche. Grundsätzlich ist ein Abstand von 100m zur nächsten Bebauung einzuhalten. Inwieweit dieser Abstand unterschritten werden kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab und sollte in einem Vorgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde erörtert werden.

Im Osten des Plangebietes befindet sich die Zuwegung zum Truppenübungsplatz. Diese wird teilweise auch durch befreundete Streitkräfte der Bundeswehr genutzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 – Ortsteil Langendamm – „An der Danziger Straße“, 3. Änderung, rechtsverbindlich seit 11.03.2017, wurden die folgenden schalltechnischen Immissionssituationen betrachtet und bewertet,

1. die durch die gewerbliche Nutzung in dem benachbarten schutzwürdigen Gebiet zu erwarten sind und
2. die durch den Kfz-Verkehr auf der Panzerstraße im Plangebiet hervorgerufen werden.

Dazu liegt ein TÜV-Gutachten aus dem Jahr 1999 vor (**Anlage 3**).

Bereits im Jahr 1997 wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 97 – Ortsteil Langendamm – „An der Ostlandstraße“, 1. Änderung ein schall- und schwingungstechnisches Gutachten erstellt. Grund des Gutachtens war die an das zukünftige Baugebiet grenzende „Panzerstraße“. Im Ergebnis hat das Gutachten dazu geführt, dass ein 45m

breiter Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von 6,00m im Bebauungsplan festgesetzt und in der Örtlichkeit erstellt wurde.

Ein weiteres TÜV Gutachten aus dem Jahr 2008 liegt zu den Emissionen der Gewerbebetriebe, die sich nunmehr innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 50 – Ortsteil Langendamm – „An der Danziger Straße“ – 3. Änderung befinden, vor **(Anlage 4)**. Diese Betriebe befinden sich seit 2017 innerhalb eines uneingeschränkten Gewerbegebietes. Welche Auswirkungen sich daraus auf das Plangebiet ergeben, sollte untersucht werden.

Die Bundeswehr hat mit Schreiben **(Anlage 5)** vom 18.03.2021 noch einmal darauf hingewiesen, dass die Zuwegung zum Truppenübungsplatz in der Nutzung ist und auch zu erwarten ist, dass die Nutzungsintensität weiter zunehmen wird. Als Fazit geht daraus hervor, dass Vorkehrungen gegen Erschütterungen, Lärm und eventuell auch gegen Staub/Ruß getroffen werden müssen.

Nordwestlich des Planbereiches befinden sich ein Schießstand, westlich des Plangebietes ein Sport- sowie ein Tennisplatz. Auch aus diesen sportlichen Nutzungen gehen Emissionen hervor, die das zukünftige Plangebiet nachhaltig beeinflussen können.

Entsprechend sind Gutachten in Auftrag zu geben, die Aussagen zu Flora, Fauna, Lärm, Erschütterungen, Baugrund und Stäuben/Rußbildung etc. treffen. In welcher Höhe sich die Kosten der Gutachten belaufen, kann derzeit noch nicht dezidiert beantwortet werden. Hierzu müssen Kostenangebote eingeholt und verglichen werden. Weitere Kosten fallen durch die Bekanntmachungen in der Presse an. Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes (Stadtplanerleistung) sind im Personalhaushalt der Stadt Nienburg/Weser enthalten.

Geschätzte Kosten für Gutachten:

| | |
|--|---------------------------------|
| Verkehrsuntersuchung einschließlich der Belastung durch den Bundeswehrbetrieb (Lärm, Erschütterungen, Feinstaub) | ca. 5000,00 bis 8000,00 Euro |
| Gutachten Gewerbelärm | ca. 3000,00 Euro |
| Gutachten Sport- und Freizeitlärm | ca. 3000,00 Euro |
| Faunistisches Gutachten | ca. 5000,00 Euro |
| Landschaftspflegerischer Fachbeitrag | ca. 2500,00 Euro |
| Hydraulisches Gutachten | ca. 11.200,00 Euro |
| Baugrunduntersuchung nach LAGA | ca. 750,00 Euro |
| Geotechnisches Gutachten | ca. 4500,00 Euro |
| Geschätzte Kosten insgesamt: | ca. 35.000 – 38.000 Euro |

Der **Anlage 1** kann der zukünftige voraussichtliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 99.047,29m². Die Grundstückseigentümer der landwirtschaftlichen Flächen haben grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert. Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern sind noch nicht erfolgt. Ebenfalls ist über die finanzielle Beteiligung der durch die Planung entstehenden Gesamtkosten eine Klärung herbeizuführen.

Finanzierung

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

| | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------------|---------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | im Ergebnishaushalt | Produkt: 60300 | Konto: 429140, 443158 | | |
| | | <input type="checkbox"/> Sondermaßnahme | <input type="checkbox"/> Rückstellung | | |
| | Haushaltsjahre: | | <u>2021</u> | _____ | _____ |
| | Ansätze des o. a. Produktkontos | | <u>75.000</u> | _____ | _____ € |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Aufwand i. H. v. | <input checked="" type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> lfd. | <u>38.000</u> | _____ € |
| <input type="checkbox"/> | Ertrag i. H. v. | <input type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> lfd. | _____ | _____ € |

| | | | | | |
|--------------------------|---|--------------|--------|-------|---------|
| <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: Eine Kostenbeteiligung wird im Zuge der Grundstücksgeschäfte angestrebt.

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

Aufgestellt: 07.06.2021, Becker
Datum, Name

Anlagen

- Anlage 1: Geltungsbereichsabgrenzung
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: TÜV-Gutachten aus dem Jahr 1999
- Anlage 4: TÜV-Gutachten aus dem Jahr 2008
- Anlage 5: Antwort Bundeswehr vom 18.03.2021