



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/016/2021

öffentlich

Datum: 07.04.2021

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Bigos, Claas

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
28.04.2021	Ortsrat Erichshagen-Wölpe
05.05.2021	Ortsrat Holtorf
06.05.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung
17.05.2021	Verwaltungsausschuss

Sachbetreff:

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung der KiTa
"Löwenzahn" in der Ortschaft Erichshagen-Wölpe**

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 eine ca. 1.300 m² große Teilfläche [s. *Anlage 2*] des Flurstücks 261/5 der Flur 1, Gemarkung Erichshagen mit dem Ziel der planungsrechtlichen Vorbereitung der Schaffung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Kindertagesstätte (KiTa) „Löwenzahn“ zur weiteren Deckung des Bedarfs an KiTa-Plätzen in Nienburg wird zugestimmt. Die endgültige Abgrenzung des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans erfolgt mit dessen Aufstellungsbeschluss.
2. Im Zuge der Erarbeitung des Aufstellungsbeschlusses ist zu prüfen, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.
3. Voraussetzung zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist die Einreichung eines qualifizierten Vorentwurfs samt Begründung und sämtlicher für das Verfahren erforderlicher Gutachten bei der Stadt durch den Antragsteller, falls erforderlich auch für eine Flächennutzungsplanänderung.
4. 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. Aufgrund des Nutzens des Vorhabens für das Allgemeinwohl wird empfohlen, in den Vertragsregelungen auf die Erhebung einer Verwaltungskostenpauschale und der Erstattung der Veröffentlichungskosten zu verzichten.

Sachdarstellung:

Mit E-Mail vom 26.03.2021 ist seitens der Lebenshilfe Nienburg gGmbH (im Folgenden kurz Lebenshilfe genannt) ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung der Kindertagesstätte (KiTa) „Löwenzahn“ eingegangen [s. *Anlage 1*].

Heutige Situation

Die beiden Kindertagesstätten „Löwenzahn“ und der „Covinus“ liegen benachbart im Ortsteil Holtorf an der Wölper Straße, wobei die KiTa Löwenzahn hinter dem Kindergarten Corvinus liegt. Bislang war die KiTa Löwenzahn über einen Fußweg von der Wölper Straße aus erreichbar, welcher an der KiTa Corvinus vorbeiführt. Direkt südlich bzw. südöstlich der beiden Kindertagesstätten liegt die Ortsteilgrenze zum Ortsteil Erichshagen-Wölpe. Beide KiTas haben Bedeutung für beide Ortsteile.

Geplante Vorhaben

Beide Kindertagesstätten sollen erweitert werden. Dabei sind die Planungen für die KiTa Corvinus weiter gediehen und ein Baubeginn ist naher Zukunft vorgesehen. An das bestehende Gebäude der KiTa Corvinus soll eine Erweiterung in nordwestliche Richtung – also in Richtung des Parkplatzes – angebaut werden. Das ehemalige, derzeit brachliegende, Wohnbaugrundstück zwischen der KiTa Corvinus und dem Parkplatz (ehemals Wölper Straße Nr. 61) wird ebenfalls überbaut. Damit würde der bisherige zwischen der KiTa Corvinus und dem ehemaligen Wohnbaugrundstück gelegene Erschließungsweg zur KiTa Löwenzahn ebenfalls überbaut werden. Den Maßnahmenbeschluss hierüber hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser in seiner Sitzung am 24.11.2020 gefasst [vgl. *Beschlussvorlage Nr. 8/032/2020*]. Inzwischen konnte zwischen den beiden Grundstückseigentümern Stadt Nienburg/Weser und Lebenshilfe geklärt werden, dass die Erschließung der KiTa Löwenzahn nach Wegfall des bisherigen Erschließungsweges in Zukunft über die stadteigene Parkplatzfläche erfolgen soll, welche über die Straße „Am Führsebogen“ an das öffentliche Straßennetz angebunden ist.

Die KiTa Löwenzahn soll in Richtung Südwesten verlängert werden [s. *Anlage 3*]. Ursprünglich war geplant, die Erweiterung der KiTa auf dem bisherigen Grundstück Gemarkung Holtorf, Flur 4, Flurstück 95/7, zu realisieren. Dies machte aufgrund der räumlichen Enge die Planungen kompliziert. Mit dem Erwerb der südwestlich angrenzenden 3.439 m² großen Ackerfläche – Gemarkung Erichshagen-Wölpe, Flur 1, Flurstück 261/5 – verdoppelt sich jedoch das der Lebenshilfe zur Verfügung stehende Grundstück. Es ist nun geplant, die KiTa Löwenzahn über die Grundstücks-, Gemarkungs- und Ortsteilgrenze hinaus baulich zu verlängern. Benötigt werden für die jetzige KiTa-Erweiterung jedoch lediglich ca. 1.300 m² der insgesamt 3.439 m² großen Fläche.

Die verbleibende ca. 2.100 m² große Fläche würde die Lebenshilfe gerne für ein sog. Kompetenzzentrum nutzen [vgl. *Anlage 1*], in welchem u. a. Seniorentreffs stattfinden sollten, aber auch einige Wohnungen im Obergeschoss vorgesehen waren. Insbesondere die verkehrliche Erschließung dieses Kompetenzzentrums, welches sich im Falle einer Realisierung südwestlich der geplanten KiTa-Erweiterung befinden würde, wurde in den beiden Ortsräten Holtorf und Erichshagen-Wölpe aber sehr kritisch gesehen. Anders als die Anfahrt für die KiTa, welche über den bestehenden Parkplatz an der Wölper Straße erfolgen würde, wäre für das Kompetenzzentrum zumindest ein Teil der Verkehrsabwicklung über die Wohnstraßen „Am Führsebogen“ und „Erichshagener Feld“ erforderlich, zumindest der Lieferverkehr und auch der Hol- und Bringverkehr für die Seniorentreffen, da hiermit auch teilweise erheblich mobilitätseingeschränkte Personen

angesprochen werden. Hier wurde seitens der Politik deutlich gemacht, dass diese Verkehre für die jetzige Bevölkerung in den Neubaugebieten nicht absehbar war und möglicherweise bei Kenntnis auch zu teilweise anderen Kaufentscheidungen geführt hätte. Zurzeit wird aus diesem Grund sogar der Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Erichshagen-Wölpe – „Führse Niederung I“, Teil B, in der Form geändert, dass eine bislang festgesetzte Verkehrsfläche nur noch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg – ausgewiesen wird, da es politisch als verbindlich angesehene Zusagen an die Bevölkerung des Baugebietes gab, die beiden Neubaugebiete von zusätzlichen Verkehren freizuhalten [vgl. *Beschlussvorlagen Nr. 6/065/2017/1, Beschlusspunkt Nr. 4, sowie Beschlussvorlage Nr. 6/004/2020*].

Auch gab es kritische Stimmen, inwieweit sich die Struktur eines größeren Gebäudes, wie es das Kompetenzzentrum darstellen würde, in die bestehende bzw. für die Erweiterung vorgesehene kleinteilige Struktur aus Einfamilienhäusern städtebaulich integrieren würde.

Da die KiTa-Plätze dringend benötigt werden, sich das Kompetenzzentrum zumindest zum jetzigen Zeitpunkt politisch aber nicht durchsetzen lässt, konzentriert sich die Lebenshilfe nunmehr Zeitpunkt zunächst ausschließlich auf die Erweiterung der KiTa Löwenzahn.

Planungsrechtliche Situation

Die Erweiterung beider Kindertagesstätten war mit dem seit 21.06.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 – Ortsteile Erichshagen und Holtorf – „Vor dem Schütt“ – nicht möglich, weshalb der Rat der Stadt Nienburg/Weser am 23.06.2020 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 192 – Ortsteil Holtorf – „Kindertagesstätten Wölper Straße“ gefasst hat [s. *Beschlussvorlage 6/020/2020*]. Gleichzeitig wurde beschlossen, den vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung einzubringen. Da der Bebauungsplan Nr. 192 ein bereits erschlossenes und bebautes Areal überplante und die Größe der überbaubaren Flächen 20.000 m² nicht überschreitet, wurde zur Plandurchführung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Dies hatte neben der Entbehrlichkeit der Umweltprüfung, des Umweltberichts, der zusammenfassenden Erklärung und der Durchführung eines separaten Flächennutzungsplanänderungsverfahrens insbesondere den Vorteil, dass auf der Grundlage von § 33 Abs. 3 BauGB bereits nach der frühzeitigen Beteiligung Vorhaben vor Satzungsbeschluss genehmigt werden konnten, hier die Erweiterung der KiTa Corvinus. Dies war insofern von erheblicher Bedeutung, als es für den Erweiterungsbau eine Förderung durch das Land Niedersachsen gibt, welche jedoch an eine Fertigstellung binnen einer gewissen Frist gebunden ist. Inzwischen konnte die Baugenehmigung erteilt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt hat der Bebauungsplanaufstellungsverfahren den folgenden Planungsstand erreicht: Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, 19.10.2020 bis 30.11.2020 und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 192 waren die Erweiterungspläne für die KiTa Corvinus bekannt, nicht jedoch die für die KiTa Löwenzahn. Insofern wurden für den Vorentwurf lediglich Annahmen getroffen, wie die Erweiterung möglicherweise aussehen könnte. Es wurden im Vorentwurf auf dem Grundstück der KiTa Löwenzahn insbesondere die an der Südostgrenze des Grundstücks getroffenen Flächenfestsetzungen für damals erforderliche Ausgleichsmaßnahmen – sog. Ausgleichsfläche K2, Ziel: Anlage einer Obstbaumwiese – zugunsten überbaubarer Grundstücksflächen erheblich zurückgenommen, wofür im Zuge des weiteren

Planverfahrens über den Bebauungsplan Nr. 192 aber auch neue Ausgleichsflächen zu bestimmen sein werden. Es wurde im Vorentwurf ein 10 m breiter Streifen der Ausgleichsfläche belassen. Mit den neuen Überlegungen der Lebenshilfe macht aber auch diese Festsetzung keinen Sinn mehr, da der geplante Baukörper die bisherige Grundstücksgrenze überschreiten und die oben beschriebene Ackerfläche auf etwa 1.300 m² mit einbeziehen soll. Für diesen Bereich gibt es derzeit jedoch keinen Bebauungsplan, sie gehört damit planungsrechtlich zum sog. Außenbereich, in welchem gem. § 35 BauGB ausschließlich privilegierte Vorhaben zulässig sind. Der Flächennutzungsplan stellt hier Wohnbaufläche dar, wobei sich die genaue Abgrenzung zu den nördlich angrenzenden Flächen für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – nicht parzellengenau bestimmen lässt.

Planungsrechtlicher Lösungsansatz für die bestehende Problematik

Nur auf den ersten Blick erscheint eine simple Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 192 im Zuge des nächsten Planungsschritts als die beste Lösung. Denn dieser an und für sich unproblematische Schritt würde dazu führen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht mehr rechtssicher anwendbar ist, da dann Flächen im derzeitigen Außenbereich mit einbezogen würden. Auch ein Verfahrenswechsel wäre an sich nicht ein wirkliches Problem, es würde das laufende Planverfahren Nr. 192 aber aufwendiger und kostenintensiver machen, da dann noch mindestens eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung erforderlich würden, ggf. müsste auch der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden. Wirklich problematisch erscheint aber, dass bereits eine Baugenehmigung für die KiTa-Erweiterung Corvinus auf Grundlage von § 33 Abs. 3 BauGB erteilt worden ist, was im Regelverfahren so nicht möglich wäre. Hier wäre diese sog. „Planreife“ erst nach den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, also öffentliche Auslegung und formelle Behördenbeteiligung, möglich. Mit einer Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans würde als die erteilte Baugenehmigung für die Erweiterung der KiTa Corvinus rechtlich angreifbar werden, was letztendlich auch die gewährten Fördermittel gefährden würde. Aus diesem Grunde wird eine Erweiterung des Geltungsbereichs des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 192 – Ortsteil Holtorf – „Kindertagesstätten Wölper Straße“ verwaltungsseitig eindeutig nicht empfohlen.

Stattdessen sollte für das im Antrag gem. Anlage 1 beantragte Vorhaben ein eigenständiger Bebauungsplan mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 1.300 m² mit dem Ziel der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung : Kindergarten – aufgestellt werden.. Dieser neue Bebauungsplan und der bereits in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 192 müssten an ihrer gemeinsamen Geltungsbereichsgrenze eng aufeinander und auf den Baubedarf der Lebenshilfe abgestimmt werden, so dass beide Bebauungspläne quasi wie zwei Puzzlestücke exakt zueinander passen. Das künftig zu genehmigende Bauvorhaben der KiTa-Erweiterung Löwenzahn würde somit auf Grundlage von zwei Bebauungsplänen, dessen Geltungsbereichsgrenzen es überschreitet, genehmigt werden. Während der Bebauungsplan Nr. 192 weiter im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, müsste der angrenzende Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Eine separate Änderung des Flächennutzungsplans erscheint nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und daher geringfügige Überschreitungen der dargestellten Flächendarstellung im Zuge der Planverdichtung auf Bebauungsplanebene durchaus zulässt. Dennoch sollte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft werden, ob dieses Vorgehen tatsächlich mit dem Entwicklungsgebot in Einklang steht. Der Bebauungsplan würde im Zuge der planerischen Weiterentwicklung von der Vorentwurfs-

zur Entwurfsebene entsprechend angepasst werden, insbesondere würde die Ausgleichsfläche K2 vollständig entfallen und die Baugrenzen an den östlichen und westlichen Grundstücksändern der Fläche für Gemeinbedarf würden bis an die südliche Grundstücksgrenze herangeführt, wo sie dann im neuen Bebauungsplan fortgesetzt würden.

Mögliche spätere Flächenausweisung für das Kompetenzzentrum

Außer für die KiTa-Erweiterung Löwenzahn würden mit dem genannten Bebauungsplan keine Baurechte begründet werden, die verbleibende ca. 2100 m² große Fläche des Flurstücks Nr. 265/7 der Flur 1 der Gemarkung Erichshagen würde also planungsrechtlich zunächst Außenbereichen bleiben. Sollte eines Tages eine Lösung für die verkehrliche Erschließung eines solchen Kompetenzzentrums gefunden werden oder dessen Ansiedlung politisch anders eingeschätzt werden, so müsste hierfür ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden oder aber die Fläche wird im Zuge der Entwicklung eines dritten Bauabschnitts des Quartiers „Führse Niederung“ bauleitplanerisch entwickelt, wobei hier Festsetzungen für ein Kompetenzzentrum ebenso möglich wären wie wohnbauliche Festsetzungen.

Durchführung des Planverfahrens

Bei der Stadt Nienburg ist es regelmäßig so, dass die Antragsteller für die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die Planverfahren auf eigene Kosten mit einem geeigneten Planungsbüro durchführen. Auch bei Flächen für den Gemeinbedarf, die von privaten oder halbprivaten Trägern realisiert werden, ist dies nicht anders. Dies hängt auch damit zusammen, dass die städtische Verwaltung mit den eigenen Planungsverfahren genügend ausgelastet ist und ständig hinzukommende neue Vorhaben dazu führen würden, dass alle Planverfahren unnötig in die Länge gezogen würden. Daher wird hier empfohlen, einen städtebaulichen Vertrag mit der Lebenshilfe abzuschließen, welcher regelt, den für die Erweiterung der KiTa Löwenzahn erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen, wobei die Lebenshilfe die Kosten für die Planung (Planungsbüro, Gutachten etc.) selbst zu tragen hat und die Planung von einem geeigneten Planungsbüro durchführen lassen muss. Da letztendlich aber auch die Stadt Nutznießerin der zusätzlichen KiTa-Plätze ist, sollte auf die Erhebung der üblichen Planungskostenpauschale und die Erstattung der Bekanntmachungskosten verzichtet werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Antragsschreiben(E-Mail) vom 26.03.2021
- Anlage 2: Lageplan KiTa-Erweiterung (Übersichtsplan über den anvisierten Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplans)
- Anlage 3: Grundriss der KiTa-Erweiterung