



Stadt Nienburg / Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/020/2009

öffentlich

Datum: 26.03.2009

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Frau Kohlmeier

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
30.04.2009	Ortsrat Langendamm
04.06.2009	Ausschuss für Stadtentwicklung
22.06.2009	Verwaltungsausschuss
23.06.2009	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr.124- Ortsteil Langendamm- "Marderweg/Oderstraße"

Hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss des Rates der Stadt Nienburg/Weser vom 24.06.1998 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.124 – Ortsteil Langendamm-„Marderweg/Oderstraße“ wird aufgehoben.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg/ Weser hat in seiner Sitzung am 24.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.124- Ortsteil Langendamm-„ Marderweg/Oderstraße“ beschlossen. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung war die Ausweisung von Wohnbauflächen, insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Im Verfahren wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die öffentliche Auslegung erfolgte vom 13.08.bis 13.09.1999.

Im Plangebiet wurden inzwischen die vorhandenen Wohnbauflächen bebaut, die Baugenehmigungen erfolgten auf der Grundlage des § 33 Baugesetzbuch (BauGB).Der § 33 BauGB regelt die erforderlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung.

Eine Voraussetzung, nämlich die für die Zulässigkeit der Vorhaben erforderliche gesicherte Erschließung, wurde für dieses Gebiet durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit einem privaten Bauträger geregelt. Der Bauträger wurde mit diesem Vertrag verpflichtet, die Erschließungsanlagen in Art, Umfang und Ausführung entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes herzustellen. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt, die Erschließungsanlagen bei Erfüllung der vertraglichen Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen und als öffentliche Flächen entsprechend zu widmen. Die vertragsgemäße Ausführung der Erschließung stellt eine Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes dar.

Im § 8 des Erschließungsvertrages vom 07.05.1999 wurden detailliert die Übernahmeerfordernisse der Erschließungsanlagen geregelt. Der Erschließungsträger erklärte der Stadt gegenüber die ordnungsgemäße Herstellung der Anlagen und beantragte im August 2000 die Bauabnahme. Eine Abnahme der Bauleistungen konnte nicht erfolgen, seitens der Stadt konnte die ordnungsgemäße Herstellung nicht bestätigt werden:

- es fehlten die geforderten Nachweise, die eine vertragsgemäße Erschließung dokumentieren, insbesondere der sich aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr.124 ergebende erforderliche Nachweis der Möglichkeit der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser durch entsprechende Bodenuntersuchungen
- im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße wurde ein Höhensprung zwischen Tiefbordanlage und Fahrbahn festgestellt aber nicht beseitigt,
- die festgelegte Straßenbeleuchtung wurde nicht hergestellt.

Den wiederholten Aufforderungen der Stadt zur Mängelbeseitigung und Erfüllung des Vertrages ist der Erschließungsträger nicht nachgekommen; eine Vertragserfüllung erscheint zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr realistisch. Eine Übernahme der Erschließungsanlagen seitens der Stadt und eine entsprechende Widmung als öffentliche Verkehrsfläche - entsprechend der geplanten Festsetzung im Planentwurf - ist somit nicht möglich. Als Folge daraus kann ein Satzungsbeschluss des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht erfolgen. Das Bebauungsplanverfahren ist einzustellen, der Aufstellungsbeschluss ist aufzuheben.

Die Einstellung des Verfahrens und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses bedeuten für die Grundstückseigentümer, dass die künftige zulässige Bebauung sich nunmehr nach den Vorschriften des § 34 BauGB richtet. Geregelt wird hier die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Faktisch kommt dies jedoch nur für baugenehmigungspflichtige Änderungen/ Anbauten in Betracht, da sämtliche Grundstücke bebaut sind.

Anlage