



Stadt Nienburg / Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/041/2012

öffentlich

Datum: 30.05.2012

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Manfred Ewest

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
06.06.2012	Ortsrat Holtorf
07.06.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung
18.06.2012	Verwaltungsausschuss
03.07.2012	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

**Bebauungsplan Nr. 150 - Ortsteil Holtorf - "Führse-Niederung I", Teil A
hier: Einleitung eines Umlegungsverfahrens**

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse-Niederung I“, Teil A, wird gemäß § 46 BauGB die Durchführung einer Umlegung gemäß § 45 Abs. 1 BauGB angeordnet.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse-Niederung I“, Teil A, ist am 24.08.2010 vom Rat der Stadt Nienburg/Weser als Satzung beschlossen worden. Der Satzungsbeschluss ist noch nicht bekanntgemacht und der Bebauungsplan daher noch nicht rechtsverbindlich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,39 ha, die sich im Eigentum von Privatpersonen befindet.

Aufgrund der differenzierten Zuschnitte der Flurstücke und der verschiedenen Eigentümer/innen ist es im öffentlichen Interesse, das Gesamtplangebiet durch die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen zu erschließen sowie wirtschaftlich und städtebaulich günstige Baugrundstücke zu schaffen. Da bisher keine Investorenlösung möglich erscheint, kann dieses öffentliche Interesse nur dann gewährleistet werden, wenn für den betreffenden Bereich ein Umlegungsverfahren eingeleitet wird.

Inzwischen hat auch der bisher zuletzt verhandelnde potentielle Investor für die Erschließung des Bebauungsplangebietes sein Angebot zurückgezogen. Zwischenzeitlich hatte er auf eigene Kosten archäologische Grabungen durchführen lassen, die aus Sicht der Denkmalschutzbehörde wichtige Funde zutage förderten. Da die Grundstückseigentümer zu keinen weiteren Zugeständnissen hinsichtlich des Verkaufspreises bereit waren, habe sich die Angelegenheit für den Investor erledigt.

Einer der ersten, möglichen Investoren möchte im Bereich des Bebauungsplangebietes die Größe der Verkehrsflächen reduzieren. Ein entsprechend formulierter Antrag liegt bis heute nicht vor. Ein ebenfalls schon beteiligter Investor hat die Verhandlungen wieder aufgenommen, aber ein zeitnaheer Abschluss ist auch hier nicht absehbar.

Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens würde gutachtlich der Wert der Fläche sowie eine angemessene Beteiligung der begünstigten Fläche an den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden.

Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens ist gemäß § 45 BauGB auch dann möglich, wenn kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes jedoch der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Um keine weitere Zeitverzögerung einzugehen bzw. zur Sicherstellung der planerischen Ziele dieses Bebauungsplanes und der Tatsache, dass momentan keine Baugebiete auf dem Markt sind, wird daher empfohlen, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse-Niederung I“, Teil A, ein Umlegungsverfahren einzuleiten.

Anlagen: