



Stadt Nienburg / Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/075/2012

öffentlich

Datum: 07.08.2012

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Manfred Ewest

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
29.08.2012	Ortsrat Holtorf
06.09.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung
24.09.2012	Verwaltungsausschuss
25.09.2012	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

**Bebauungsplan Nr. 150 - Ortsteil Holtorf - "Führse-Niederung I", Teil A
hier: Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die
Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse-Niederung I“, Teil A wird einschließlich Begründung (Anlagen 1 und 2) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 14 Tage verkürzt. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die Einholung der Stellungnahmen wird auf die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden beschränkt

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 schien, sollte diesem öffentlichen Interesse durch die Einleitung eines Umlegungsverfahrens Rechnung getragen werden (siehe Vorlage 6/041/2012).

Ein schon beteiligter Investor hat die Verhandlungen wieder aufgenommen und beantragt mit Schreiben vom 19.06.2012 (Anlage 3) unter der Voraussetzung geringfügiger Änderungen des Bebauungsplanes mit der Stadt Nienburg/Weser einen Erschließungsvertrag abzuschließen. In diesem Erschließungsvertrag soll z. B. der entgeltliche Erwerb der geplanten Gemeinbedarfsfläche, die Übernahme der gepl. öffentlichen Grünfläche, die städtische Beteiligung an den Straßenausbaukosten und eine Realisierung des gepl. Teil B des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteil Erichshagen-Wölpe „Führse-Niederung I“, erst nach ca. achtzigprozentiger Vermarktung des Teil A (Ortsteil Holtorf) des gleichnamigen Bebauungsplanes, geregelt werden.

Der Investor möchte vor Realisierung des Projektes inhaltliche Änderungen in dem Bebauungsplangebiet durchführen, die eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfordern, aber die Grundzüge der Planung nicht berühren. Daher kann die Dauer der Auslegung verkürzt werden und die Einholung der Stellungnahmen sich auf die von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden beschränken.

Im Folgenden wurden die Änderungswünsche benannt:

1. Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,4.
2. Begrenzung einer maximalen Firsthöhe auf 9,5 m.
3. Geringfügige Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten von Wohnbaufläche.
4. Übertragung einer Teilfläche der städtischen Wegefläche (Flurstück 236/122) an den Investor zur Nutzung als überbaubare Grundstücksfläche.

Zu 1.:

Eine Grundflächenzahl von 0,25 ist ausreichend, da in der Praxis von einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 20 (4) der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) auszugehen ist. Faktisch kann insofern eine Grundflächenzahl von maximal bis zu 0,375 erreicht werden. Damit wird ein behutsames Einfügen der geplanten Bebauung in Folge einer lockeren Siedlungsstruktur gewährleistet. Die Grundflächenzahl sollte nicht erhöht werden.

Zu 2.:

In den Allgemeinen Wohngebieten soll unter Berücksichtigung moderner Architektur eine maximale Firsthöhe festgesetzt werden. Die sogenannten modernen Stadthäuser können sowohl in eingeschossiger als auch in fast zweigeschossiger Bauweise die gleiche Firsthöhe erreichen. Trotzdem wird zusätzlich festgesetzt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, da ansonsten 3 Geschosse mit Flachdach gebaut werden könnten.

Zu 3.:

Durch die geringfügige Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten von Wohnbaufläche entsteht ein zusammenhängendes „Baufenster“, das ebenso dem Ziel einer effizienten Ausnutzung und variablen Gebäudegestaltung dient, wie die zuvor beschriebene geplante Erhöhung der Grundflächenzahl. Die geplante Grünverbindung bleibt im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen Gasleitung erhalten. Für die genannten Änderungsmaßnahmen ist ein Mehr an Ausgleich erforderlich. Insgesamt sind die gewünschten Änderungen städtebaulich vertretbar.

Zu 4.:

Der südliche Teil der städtischen Wegefläche hat nach Umsetzung des Bebauungsplanes keine Erschließungsfunktion mehr und kann daher als Bauland veräußert werden. Die Zufahrt zu dem Grundstück Wölper Straße 77 wird über den nördlichen Teil dieser Wegefläche weiterhin gewährleistet.

Die zudem noch im Schreiben des Investors anvisierten 80 % Vermarktung des in Rede stehenden Gebietes vor einer Aufstellung eines Bebauungsplanes für die südlich gelegenen Bauflächen sollte auf einen Prozentsatz von bis zu 50 % angepasst bzw. relativiert werden.

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, die Änderungswünsche des Investors soweit als möglich aufzunehmen und den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Anlagen