



Stadt Nienburg / Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/034/2013/1

öffentlich

Datum: 03.05.2013

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Ewest, Manfred

Beratungsfolge:

Datum:

06.05.2013
07.05.2013

Gremium:

Verwaltungsausschuss
Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

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

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung**
- 3. Beschluss über die Vereinbarung eines städtebaulichen Vertrages**

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten können noch nicht beziffert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Den eingegangenen Stellungnahmen wird – wie in der Anlage 1 ausgeführt – stattgegeben bzw. in Pkt. 1 entgegen dem Verwaltungsvorschlag nicht entsprochen und ansonsten (in Punkt 2.4) nicht stattgegeben. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteil Holtorf - „Führse-Niederung I“, Teil A wird einschließlich Begründung (Anlage 2 und 3) 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 Ergänzung des Bebauungsplanes betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden beschränkt.
3. Bis zum Satzungsbeschluss ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zu vereinbaren.

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. 3,309 ha, die sich im Eigentum von Privatpersonen befindet.

Die Grundeigentümer stehen noch immer in Verhandlungen mit einem potentiellen Investor, der unter der Voraussetzung geringfügiger Änderungen des Bebauungsplanes bereit war, mit der Stadt Nienburg/Weser einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Änderungswünsche betrafen u. a. im Wesentlichen die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,4, die Begrenzung einer maximalen Firsthöhe auf 9,5 m und eine geringfügige Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten von Wohnbaufläche.

Den Änderungswünschen wurde in Bezug auf die Erhöhung der Grundflächenzahl (nur Teilweise auf 0,3 erhöht) nicht vollständig entsprochen. Zudem wurde nicht konsequenterweise auch die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend mit erhöht.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat für diese überarbeitete Version des Bebauungsplanes am 25.09.2012 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden auf 14 Tage verkürzt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.10 bis 30.10.2012 statt.

Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Während der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme von dem Sprecher der Eigentümergemeinschaft der betroffenen Grundeigentümer in diesem Bebauungsplan-gebiet vorgebracht. Die Stellungnahme basiert auf weitergehenden Verhandlungen mit dem Investor, der im Zuge seiner Wirtschaftlichkeitsberechnungen noch umfangreicher kalkulieren muss, um den heutigen Ansprüchen am Markt gerecht zu werden.

Aus diesem Grund müsse die bauliche Ausnutzbarkeit doch noch geringfügig angehoben werden, allerdings nicht mehr als in anderen Nienburger Baugebieten. Nach gemeinsamen Recherchen mit dem Investor habe man die Festsetzungen gefunden (Baugebiet Bebauungsplan Nr. 134 „Celler Straße/Brüggerweg“ im Ortsteil Erichshagen-Wölpe), die eine wirtschaftlich vertretbare Vermarktung auch für das in Rede stehende Baugebiet an der Führse zuließen. Daher werde von den Eigentümern und dem Investor darum gebeten, im Zuge einer nochmaligen Auslegung des Bebauungsplanes, die Grundflächenzahl (GRZ) durchgängig auf 0,3 festzusetzen, die Festsetzung der Geschossigkeit (II) wegzulassen und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 bis 0,6 (0,6 entlang der Wölper Straße) zu erhöhen.

Nur unter den zuvor genannten wirtschaftlichen Voraussetzungen/Anregungen sei noch ein Chance möglich, in diesem Bereich kurzfristig den Bebauungsplan umzusetzen und Bauland zu schaffen. Ein durchzuführendes Umlegungsverfahren bei Nichteinigung mit dem Investor werde von den Eigentümern nicht befürwortet, so dass eine Umsetzung des Bebauungsplanes vorläufig nicht mehr statfinde.

Die Anregungen der Eigentümer (in Einvernehmen mit dem Investor) sind bauleitplanerisch zu vertreten, auch wenn die Intention für die bisherigen Festsetzungen eine Andere war (eher aufgelockerte Bebauung). Auch der Landkreis Nienburg/Weser hat in seiner Stellungnahme vom 19.02.2010 für eine mehr verdichtete Bauweise plädiert. Teilweise wurde diesem Anspruch bereits im Zuge der aktuell durchgeführten öffentlichen Auslegung entsprochen, durch eine gestaffelte Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ 0,3 entlang der Wölper Straße). Da bei den weitergehenden Änderungswünschen nur das erbeten wird, was an anderer Stelle bzw. in vorhandenen Baugebieten schon praktiziert wurde, kann und sollte dem entsprochen werden, da eine unverminderte Nachfrage nach Bauland besteht.

Der Landkreis Nienburg/Weser hat in seiner Stellungnahme auf einen erhöhten Kompensationsbedarf, marginale Ergänzungen der Begründung und wiederholt auf einen nachvollziehbaren Bedarfsnachweis an Baugrundstücken hingewiesen

Zur Sicherung der planerischen Ziele dieses Bebauungsplanes und der wiederholten Tatsache, dass momentan keine Baugebiete auf dem Markt sind (die Nachfrage aber da ist), wurde daher empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse-Niederung I“, Teil A, erneut öffentlich auszulegen.

Der Ortsrat Holtorf wurde in seiner Sitzung am 05.12.2012 gehört und hatte beschlossen, von dem Verwaltungsvorschlag abzuweichen. In dem Plangebiet werde eine eher aufgelockerte Bebauung favorisiert. Insofern sollte die zuletzt öffentlich ausgelegte Version des Bebauungsplanentwurfes vom 07.09.2012 (Vorlage 6/075/2012/1) als Satzung beschlossen werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hatte sich in seiner Sitzung am 06.12.2012 der Auffassung des Orsrates Holtorf angeschlossen.

Damit wurde der Beschlussvorschlag entsprechend abgeändert und der Satzungsbeschluss empfohlen.

In der nicht öffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 17.12.2012 wurde der Tagesordnungspunkt abgesetzt, da noch weiterer Klärungsbedarf bestand. Inzwischen hat es weitere langwierige Verhandlungen mit dem Investor hinsichtlich der geplanten Festsetzungen gegeben. Das Ergebnis entspricht einem Kompromiss aus - einer Mischung von lockerer Bebauung im hinteren Bereich des Plangebietes, entlang der Wölper Straße einer leicht verdichteten Bebauung - und wird damit auch wirtschaftlichen Erwägungen gerecht. Der ländliche Charakter in diesem Bereich bliebe erhalten.

Im Einzelnen wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- *II-geschossige Bebauungsmöglichkeit entlang der Wölper Straße mit Reduzierung der max. Firsthöhe (von 9,5m auf 8,6m) und Verringerung der Geschossflächenzahl (GFZ von 0,6 auf 0,5).*
- *Im mittleren und hinteren Bereich eine Bebauungsmöglichkeit auf Basis der max. Firsthöhe. Steuerung der Geschossigkeit und baulichen Ausnutzbarkeit über eine gestaffelte Verminderung der Geschossflächenzahl.*
- *Grundflächenzahl von 0,3 im gesamten Planungsbereich.*

Der aktuelle Planungsstand/Verhandlungsstand wurde dem Ortsrat Holtorf in seiner Sitzung am 15.04.2013 mitgeteilt. Dabei wurde das gemeinsame Aufeinander-Zugehen des Investors und der Verwaltung überwiegend positiv bewertet.

Aufgrund dieses Verhandlungsergebnisses, das allen Seiten Rechnung trägt und des wiederholten Hinweises, dass momentan keine Baugebiete auf dem Markt sind (die Nachfrage aber da ist), wird daher empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse-Niederung I“, Teil A, erneut öffentlich auszulegen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 02.05.2013 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Ergänzung des Beschlussvorschlages empfohlen, das bis zum Satzungsbeschluss mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zu vereinbaren ist.

Anlagen