

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA", WE 63**

Stadtgebiet zw. d. Str. Heideblick, der Stadtbahntrasse und der Veltenhöfer Str. (Geltungsb. A), Stadtgebiet Gem. Wenden Fl. 3, Flurst. 152/3 (Geltungsb. B), Stadtgebiet Gem. Veltenhof Fl. 7, Flurst. 34/3 tlw. (Geltungsb. C), Stadtgebiet Gem. Waggum Fl. 3, Flurst. 47/5 tlw. (Geltungsb. D), Stadtgebiet Gem. Rünigen Fl. 4, Flurst. 90/5 tlw. (Geltungsb. E)

Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit*Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

28.08.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.09.2024

10.09.2024

Status

Ö

N

Beschluss:

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA", WE 63, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.
3. Stellungnahmen können gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB nur zu den Änderungen und Ergänzungen abgegeben werden.
4. Die Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.“

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 20.08.2024 hat der Stadtbezirksrat 322 Nördliche Schunter-/Okeraue der Änderung und erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB zu dem Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die nachfolgend aufgeführte Protokollnotiz verfasst.

- „1. Wir erkennen die Änderung des Bebauungsplans in der Drucksache 24-24100 gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan als Anpassung an die Gesetzesänderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 01.07.2024 an. Auf Seite 71 unter 5.4.2 wird ausgeführt, es sei grundsätzlich davon auszugehen, dass die zukünftigen Bauherren auch aus eigenen Überlegungen an der Herstellung von Stellplätzen für ihre

- Wohnungen festhalten werden. Wir erwarten, dass die Verwaltung dies bereits im Rahmen des Grundstücksverkaufs über verpflichtende Vorgaben vertraglich absichert.
2. Wir bitten im weiteren Verfahren die Einrichtung eines Dorfgemeinschaftshauses zu berücksichtigen und dies ggfs. bis zur Abstimmung im Ausschuss für Planung und Hochbau in der Vorlage über eine textliche Erweiterung festzuhalten oder über einen späteren städtebaulichen Vertrag abzusichern.
 3. Bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplans 2. BA Wenden-West sollte der Bau der Quartiersgarage im südlichen Bereich vorgezogen erstellt werden, um bereits während der Baumaßnahmen zur Verfügung zu stehen.“

Zu dieser Protokollnotiz nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.

Eine Regelung zur Verpflichtung der Bereitstellung von Stellplätzen über den städtebaulichen Vertrag ist nicht möglich. Im städtebaulichen Vertrag soll jedoch die Verpflichtung geregelt werden, die Grundstücke über Konzeptvergaben zu veräußern. In diesem Zusammenhang sollen die erforderlichen Stellplätze berücksichtigt und in den Grundstückskaufverträgen festgeschrieben werden.

Zu 2.

Ein Gemeinschaftshaus ist im Baugebiet grundsätzlich genehmigungsfähig. Allerdings sind die Bedarfe dafür zunächst außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Für die Planung und Umsetzung eines solchen Gemeinschaftshauses bedarf es eines Grundsatzbeschlusses bzw. eines Auftrages der Ratsgremien. Erst dann kann je nach Anforderungsprofil ein geeignetes Grundstück im Baugebiet gesucht werden und die Planung und Kostenschätzung durch die Hochbauverwaltung erfolgen. Die Kosten können nicht im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Zu 3.

Die Erschließung des Baugebietes wird voraussichtlich in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Reihenfolge ist derzeit noch in Prüfung. Es werden grundsätzlich entsprechende Stellplätze zur Verfügung stehen, wenn die ersten Quartiersbewohner das Quartier beziehen. Vor diesem Hintergrund ist auch noch zu eruieren, welche der Garagen zu welchem Zeitpunkt errichtet werden soll und ob ggf. Zwischenlösungen erforderlich sein werden, um den Stellplatzbedarf schon während der Bauphase entsprechend decken zu können.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1.1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A, B, C und D im Stadtgebiet (unverändert)
- Anlage 1.2: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches E im Stadtgebiet (unverändert)
- Anlage 2.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A) (unverändert)
- Anlage 2.2: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B) (unverändert)
- Anlage 2.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich C) (unverändert)
- Anlage 2.4: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich D) (unverändert)
- Anlage 2.5: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich E) (unverändert)
- Anlage 2.6: Planzeichenerklärungen (unverändert)
- Anlage 3: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan (unverändert)
- Anlage 4: geänderte Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5: geänderte Begründung mit Umweltbericht