Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

Vorlage Nr.

093/2023

Bauamt

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Bauausschuss	20.06.2023	Zur Vorbereitung
Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	27.06.2023	Zur Vorbereitung
Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Gemeinderat	04.07.2023	Zur Beschlussfassung

TOP **Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche,, mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO in Vörden;
hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussempfehlung

Für den Bebauungsplan Nr. 80 „Im Nörtebruche“ wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Begründung

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle aufgeführt und in dem Planentwurf eingeflossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Im Nörtebruche“ wurde absprachegemäß im Westen um eine landwirtschaftliche Fläche verkleinert.

Bei dem WA1 handelt es sich um ein klassisches Wohngebiet mit Möglichkeiten der Errichtung von Wohngebäuden mit max. 2 Wohneinheiten. Die Gemeinbedarfsfläche weist die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf mit dem Ziel, einen weiteren Kindergarten (Regel- und Krippengruppen) im Ortsteil Vörden planungsrechtlich zu ermöglichen. Für den gesetzten Zeitrahmen der Kindertagesstätte muss der Planentwurf im Sommer 2023 ausgelegt werden. Die verkehrliche Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über die Straße „Mühlendamm“.

Die Vorhabenträgerin S&W Immobilien GmbH, Hasbergen, beabsichtigt bekannterweise, im WA2 ein Wohnquartier zu errichten. Für ein noch zu erstellendes Baukonzept hat die Verwaltung planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen. Im Übergangsbereich zum Wohngebiet ist die Gebäudehöhe auf max. 10 m beschränkt. Im WA2.2 regelt die festgesetzte Zweigeschossigkeit die Gebäudehöhe. Für eine geringere Versiegelung des Wohnquartiers bzw. für die Sicherstellung von Freiflächen sieht der Planentwurf eine verminderte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) vor. Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sollen ausgeschlossen werden.

Das Parkplatzangebot des Wohnquartiers soll so konzipiert werden, dass die Kindertagesstätte ebenfalls davon profitieren kann.

Für die südlichen Baugrundstücke ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zum landwirtschaftlichen Klussweg festgesetzt.

Die Vorhabenträgerin S&W Immobilien GmbH, Hasbergen, soll anhand der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen verschiedene Bebauungskonzepte entwickeln und vorstellen. Anhand dieser Konzepte soll der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden die abschließende Entscheidung über das Wohnquartier treffen. Möglicherweise sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem erneuten Verfahrensschritt anzupassen (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung kann nunmehr die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden. Sämtliche Stellungnahmen werden dem Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden zur Abwägung und Entscheidung abschließend vorgelegt.

Brockmann

Anlagen

- Planentwurf B-Plan Nr. 80 „Im Nörtebruche“
- Begründung
- Scoping-Unterlage „Biotoptypen und Nutzungen“ des Büros Landschafts-Freiraumplanung Weidmann GmbH, Osnabrück (Oktober 2022)
- Faunistische Bestandsaufnahmen und Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung durch die Volpers & Mütterlein GbR, Osnabrück (Dezember 2022)
- Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Cloppenburg vom 06.07.2022