

Drucksache-Nr.: H-XVIII/012/2017/1

**Bebauungsplan "Im Entenfang" in der Gemeinde Heiningen;
Vorbereitung erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch
(BauGB).**

Beratungsfolge:

Gremium	am	TOP	Status
Gemeinderat Heiningen	29.11.2017		öffentlich
Ausschuss für Bau und Umwelt der Gemeinde Heiningen	20.12.2017		öffentlich
Gemeinderat Heiningen	28.02.2018		öffentlich

Finanzielle Auswirkungen:

Produktsachkonto:	Ergebnishaushalt xxxxx-xxxxx-xxxxxx	Finanzhaushalt xxxxx-xxxxx-xxxxxx
Mittel stehen zur Verfügung:	ja/nein	
Gesamtausgaben:		
Jährliche Folgekosten:		
Jährliche Abschreibungen:		

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Heiningen hat in seiner Sitzung am 09.02.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Im Entenfang“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Aufgrund der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Insbesondere die Stellungnahme des Landkreises Wolfenbüttel (Umweltamt; Planungsamt) und die dortige Feststellung, dass der Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten ist und anschließend zwingend eine erneute öffentliche Auslegung erfolgen muss, ist zu beachten.

Vor einer erneuten öffentlichen Auslegung sind zwingend folgende Punkte abzuarbeiten:

1. Erstellung eines neuen Bodengutachtens, welches eine Gefährdungsabschätzung für den Bereich des ehemaligen Schrottplatzes enthält sowie Feststellungen über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtwasser sowie den Grundwasserstand (Wasserschutzgebiet). *(Bodengutachten liegt zwischenzeitlich vor)*
2. Erweiterung der Schalltechnischen Bewertung, da 2 wesentliche Immissionsquellen außer Acht gelassen worden sind. Das Dorfgemeinschaftshaus (DGH) sowie die Parkfläche zwischen dem DGH und dem Baugebiet sind in die Bewertung einzubeziehen. *(noch nicht beauftragt)*
3. Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan. *(liegt vor)*
4. Erneuerung des Umweltberichtes unter Einbeziehung der externen Kompensationsmaßnahmen. Diese sind im B-Plan nach Art und Umfang zu beschreiben. *(Umweltbericht wurde aktualisiert)*

5. Konzept Niederschlagswasserbeseitigung. (*liegt noch nicht vor, ist beauftragt*)

6. Berichtigungen der textlichen Festsetzungen etc. (*ist erfolgt*)

Der Rat der Gemeinde Heiningen hat in seiner Sitzung am 29.03.2017 die Beauftragung der Baugrunduntersuchung mit Gefährdungsabschätzung beschlossen und festgelegt, dass der Auftrag für die schalltechnischen Untersuchungen im Bebauungsplangebiet „Im Entenfang“ an den TÜV Nord GmbH & Co. KG, Bielefeld, zum Angebotsendpreis von 7.259,00 € incl. Mehrwertsteuer nur erteilt werden soll, wenn das Ergebnis der Baugrunduntersuchung eine Bebaubarkeit des Plangebietes ohne weitere erhebliche finanzielle Aufwendungen ergibt.

Die Gefährdungsabschätzung der durchgeführten Baugrunduntersuchung hat Prüfwertüberschreitungen ergeben, die zu Gefährdungen führen können. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung hat sich bestätigt. Zur Beseitigung dieser Gefährdung ist eine Abdeckung und / oder ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Die Kostenschätzung des Planungsbüros für den Austausch des Bodens liegt bei ca. 98.000,00 €. Der Bodenaustausch muss spätestens bei der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke vorgenommen werden und kann auch den zukünftigen Käufern der Baugrundstücke durch den Bebauungsplan aufgegeben werden.

Nachdem nunmehr das Ergebnis der Bodengrunduntersuchung vorliegt, ist es erforderlich, dass sich der Rat der Gemeinde Heiningen mit der weiteren Vorgehensweise befasst. Unter Berücksichtigung der Beschlussfassung vom 29.03.2017 wäre jetzt die schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord GmbH und Co. KG zu beauftragen.

Zu den bisher geleisteten Zahlungen in Höhe von 17.146,01 € (Planungsleistungen sowie Baugrunduntersuchung und Bodengutachten mit Gefährdungsabschätzung) kommen noch folgende Kosten hinzu:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Schalltechnische Untersuchungen (<i>noch nicht beauftragt</i>) | 6.783,00 € |
| - Option „Einbeziehung möglicher PKW-Parkplatz“ | (476,00 €) |
| 2. Honorar für die weiteren Planungsleistungen (<i>beauftragt</i>) | 17.818,97 € |
| (Entwässerungskonzept, weitere Bauleitplanung, ggf. Umweltbericht etc.) | |

Bei Beauftragung der schalltechnischen Untersuchungen würde sich der weitere Verfahrensablauf wie folgt gestalten:

1. Beauftragung der schalltechnischen Untersuchungen. (Hierbei muss durch den Rat der Gemeinde Heiningen entschieden werden, ob der PKW-Parkplatz mit einbezogen werden soll.
2. Planung des Entwässerungskonzeptes, Umweltbericht etc.
3. Erneute öffentliche Auslegung und Weiterführung des Bauleitplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Heiningen wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

Vorbehaltlich der Änderung des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages vom 11.04.2016

- **soll das Bauleitplanverfahren Bebauungsplan „Im Entenfang“ in der Gemeinde Heiningen fortgesetzt werden.**
- **wird der Auftrag für die schalltechnischen Untersuchungen im Bebauungsplan-gebiet „Im Entenfang“ dem TÜV Nord GmbH & Co. KG,**

Bielefeld, zum Angebotspreis in Höhe von € 7.259,00 incl. Mehrwertsteuer (einschließlich der Option „Einbeziehung möglicher PKW-Parkplatz“) erteilt,.

- **wird nach Vorlage aller geforderten Untersuchungsergebnisse der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Im Entenfang“ dem Rat Heiningen zur weiteren Beratung und Beschlussfassung (erneute öffentliche Auslegung) vorgelegt.**

In Vertretung
gez.

Rosenthal

Anlagen: Keine