



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/074/2017

öffentlich

Datum: 13.10.2017

Produkt: 60300 Bauleitplanung

### Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Boswyk, Mareike

### Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
08.11.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung
11.12.2017	Verwaltungsausschuss
12.12.2017	Rat der Stadt Nienburg/Weser

### Sachbetreff:

**Bebauungsplan Nr. 180 "Wohnen westlich des Meerbachs"**

**1. Aufstellungsbeschluss**

**2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung**

### Finanzielle Auswirkungen:

- Keine  Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- \_\_\_\_\_

### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 180 „Wohnen westlich des Meerbachs“ wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Anlage 1 und 2) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i. V. m. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planvorentwurfes (Anlage 1).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Anlehnung an § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen eines zweiwöchigen Aushangs des Planvorentwurfs mit Begründung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, wobei die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

3. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung des innenstadtnahen Plangebietes zu einem Wohnstandort mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), die Wiedernutzung des Grundstückes der Obdache, die Einbindung der künftigen Bebauung und Nutzung in den umgebenden Bestand und die Sicherung der langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Nienburg/Weser. Hiermit kann ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Nienburg/Weser geleistet werden, so dass auf die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken vermieden wird.
4. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnen westlich des Meerbachs“ angepasst (Anlage 3).

### **Sachdarstellung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Wohnen westlich des Meerbachs“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Obdachlosenunterkunft an der Ziegelkampstraße unter Einbezug eines Teils des angrenzenden Außenbereichs und damit eine kleinräumige auf die Stadt Nienburg/Weser bezogene Deckung des Baulandbedarfes geschaffen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung des innenstadtnahen Plangebietes zu einem Wohnstandort mit einem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), die Wiedernutzung des Grundstückes der Obdache, die Einbindung der künftigen Bebauung und Nutzung in den umgebenden Bestand und die Sicherung der langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Nienburg/Weser. Hiermit kann ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Nienburg/Weser geleistet werden, so dass auf die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken vermieden wird.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (im Weiteren: BauNVO).

Die für das Allgemeine Wohngebiet (kurz: WA-Gebiet) festgesetzten Nutzungsauschlüsse dienen der planungsrechtlichen Sicherung des mit diesem Bebauungsplan verbundenen Zieles der Realisierung eines sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen möglichst konfliktfrei integrierenden Wohnsiedlungsbereiches. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden daher solche Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen bzw. vollständig ausgeschlossen, die aufgrund ihres Betriebscharakters und ihrer Flächenausdehnung sowie dem zusätzlich auftretenden Kfz-Verkehr und / oder anderen Lärmemissionen eine erhebliche Beeinträchtigung der immissionssensiblen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft bewirken würden.

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (kurz: GRZ) bestimmt. Die GRZ wird für die WA Flächen WA 1, WA 2 sowie WA 5 entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO auf einen Wert von 0,4 festgesetzt. Da innerhalb der Gebiete WA 3 und WA 4 eine verdichtete Reihenhausbauung vorgesehen ist, wird für diese WA-Gebiete eine Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO zugelassen.

Das Plangebiet wird über den Anschluss einer in Nord – Südrichtung verlaufenden Planstraße an die Ziegelkampstraße erschlossen. Die Planstraße ist für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw gem. RAS 06 ausgelegt. Die weitere innere Erschließung der bisher nicht bebauten Flächen erfolgt über private Zuwegungen.

Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Verkehrslärm der Ziegelkampstraße sowie durch Lärmemissionen der weiter nördlich verlaufenden Bahnstrecke Hannover - Bremen. Aufgrund der o.g. Ausgangslage ist ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, dessen Ergebnis jedoch noch nicht vorliegt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachnutzung bereits erschlossener Flächen des Siedlungsbereiches unter Einbezug von Außenbereichsflächen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a Abs. 2 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (kurz: BNatSchG) sind jedoch zu beachten. Unter Berücksichtigung des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG, d.h. Rodung von Gebüsch nicht innerhalb der Zeit vom 01.03. bis zum 31.10. eines jeden Jahres, treten die Verbotstatbestände voraussichtlich nicht ein. Inwieweit eine gesonderte artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung erforderlich ist, wird derzeit mit dem Landkreis Nienburg, Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt.

In dem seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan (im Weiteren: FNP) ist ein Teil der Flächen als Wohnbaufläche dargestellt, so dass dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP für diesen Teil Rechnung getragen wird. In den Geltungsbereich einbezogen wird ein Teil der auf der westlichen Seite des Steinhuder Meerbaches liegenden Grünflächen. Der FNP stellt diesen Bereich als Grünfläche dar. Ebenfalls wird nachrichtlich ein besonders geschütztes Biotop dargestellt. Dieses wurde allerdings nach telefonischer Auskunft vom 31.08.2017 und mit E-Mail vom 22.02.2016 vom Landkreis Nienburg/Weser aufgehoben. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 180 „Wohnen westlich des Meerbachs“
- Anlage 2: Vorentwurf Begründung zum o. g. Bebauungsplan
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 4: Darstellung Berichtigung des Flächennutzungsplans