



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/010/2018

öffentlich

**Datum:** 31.01.2018

**Produkt:** 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Boswyk, Mareike

**Beratungsfolge:**

| <u>Datum:</u> | <u>Gremium:</u>                |
|---------------|--------------------------------|
| 22.02.2018    | Ortsrat Langendamm             |
| 01.03.2018    | Ausschuss für Stadtentwicklung |
| 12.03.2018    | Verwaltungsausschuss           |

**Sachbetreff:**

**Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - "Östlich Marienburger Weg"**

**hier: Grundsatzentscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179**

**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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“ wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im bestehenden Wohngebiet im zentralen Ortskern Langendamms.
3. Dieser Beschluss gilt als hinfällig, wenn während einer Frist von 3 Jahren nach Beschlussfassung keine qualifizierten Planunterlagen vorgelegt bzw. kein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.

## **Sachdarstellung:**

Mit dieser Vorlage soll eine grundsätzliche Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ getroffen werden.

### Anlass/Planungsziel

In einem ersten Schritt soll mit dieser Beratungsvorlage die politische Grundsatzentscheidung zur Entwicklung eines Wohngebietes eingeholt werden. Mit der Grundsatzentscheidung soll den möglichen Erwerbern des Grundstückes (Flurstück 30/45 der Flur 3, Gemarkung Langendamm) vermittelt werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes aus stadtpolitischer Sicht gewollt ist. Aufgrund des Schreibens eines Grundstücksinteressenten vom 09.01.2018 [*Anlage 1*] und weiterer Interessenten die sich in der Zwischenzeit bei der Verwaltung bzgl. der Bebaubarkeit und einer eventuellen Änderung des Bebauungsplans erkundigt haben, wird die Fassung der Grundsatzentscheidung notwendig.

Ziel und Zweck der städtebaulichen Planung ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im bestehenden Wohngebiet im zentralen Ortskern Langendamms.

### Planungsrechtliche Situation

Die zu entwickelnde Fläche befindet sich im Ortsteil Langendamm [*Anlage 2*]. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines besiedelten Bereiches, in dem alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die nähere Umgebung ist neben dem angrenzenden Kasernengelände der Clausewitz-Kaserne vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet liegt zwischen dem Marienburger Weg und jenem Bereich der ehem. Panzerstraße, der innerhalb des Kasernengeländes liegt. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Kreuzungsbereich Ostlandstraße/ehem. Panzerstraße mit Kasernenausfahrt. Die Fläche ist unbebaut und wird als Grünland genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser vom 21.06.2006 [*Anlage 4*] ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 – Ortsteil Langendamm - „Marienburger Weg“ – 1. Änderung – [*Anlage 3*] setzt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche" fest. Eine Wohnbebauung ist planungsrechtlich derzeit auf dem Plangebiet nicht zulässig.

Die südlich und westlich der Fläche gelegenen Grundstücke wurden als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:

- 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 - 0,35
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 - 0,7

Dabei grenzen die höheren Grund- und Geschoßflächenzahlen an das Plangebiet. Auf den Grundstücken westlich des Marienburger Wegs sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Östlich des Marienburger Wegs wird eine offene Bebauung ausgewiesen. Außerdem ist im südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ein Spielplatz festgesetzt.

### Städtebauliche Situation und Prüfung

Das Flurstück 30/45 der Flur 3, Gemarkung Langendamm steht im Eigentum des Bischöflichen Stuhls der Diözese Hildesheim. Die katholische Kirche als Eigentümerin der

Fläche hat bisher das Vorhaben, dort eine Kirche zu errichten, nicht realisiert und versucht nun das Grundstück über die Volksbank Nienburg eG zu verkaufen. Eine Weiterentwicklung der Fläche zu Wohnbauland ist aus städtebaulicher Sicht annehmbar. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser in offener Bauweise und östlich des Plangebiets das Gelände der Clausewitz Kaserne. Im weiteren Verfahren ist die schalltechnische Situation der sich im Kasernengelände befindlichen Nutzungen zu untersuchen.

### Empfehlung

Aus stadtplanerischer Sicht ist diese Form der Innenverdichtung zu begrüßen, da sie einen Beitrag zur Verkehrsvermeidung, zur innerstädtischen Einwohnerstabilisierung und damit zur Stützung der innerstädtischen Infrastruktur sowie zur Vermeidung von Flächeninanspruchnahme in bislang unbebauten Bereichen beiträgt. Die Fassung des Grundsatzbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 wird empfohlen.

Die Kosten der Bauleitplanung sind vom Verursacher zu tragen. Über die Durchführung der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Verursacher und der Stadt Nienburg/Weser zu schließen.

### Verfahrensart

Die Prüfung nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hat ergeben, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens auf dieser rechtlichen Grundlage gegeben sind. Damit wird ein kostensparendes und mit geringerem Verwaltungsaufwand verbundenes Verfahren gewählt. Bei Verfahren nach § 13 a BauGB wird allerdings nicht auf eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet, sondern diese wie bei einem Normalverfahren in zweistufiger Form und über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus vorgenommen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag
- Anlage 2: Plangebiet und Geltungsbereich B 45 – 1. Änderung
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 45 – 1. Änderung
- Anlage 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan