



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/047/2018

öffentlich

Datum: 18.05.2018

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Bigos, Claas

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
06.06.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung
18.06.2018	Verwaltungsausschuss
19.06.2018	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

**Bebauungsplan Nr. 186 - Ortsteil Langendamm - "Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße"
hier: Aufstellungsbeschluss**

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. 186 – Ortsteil Langendamm – „Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“ wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Anlagen 1 und 2) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfes (Anlage 1).
2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist – entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans – die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Absicherung der Attraktivität bestehender Wohngebiete im Ortsteil Langendamm.

Sachdarstellung:

Für das ehemalige Sparkassengebäude in der Ostlandstraße 72 im Ortsteil Langendamm wurde bei der Verwaltung indirekt die Zulässigkeit einer Spielhalle angefragt.

Während für die Gebiete östlich und westlich Bebauungspläne mit klaren Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben existieren, liegt für den betroffenen schmalen Bereich zwischen Führser Mühlweg und der bundeseigenen sog. Panzerstraße kein Bebauungsplan vor, so dass die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben sich hier nach den Regelungen des § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) über die „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ richtet.

Zwar stellt der Flächennutzungsplan die betroffene Fläche als Wohnbaufläche (W) dar, allerdings ist dies für die Beurteilung nach § 34 BauGB nicht maßgeblich, sondern lediglich, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt. Da sich im Nahbereich bereits einige Ladenlokale befinden und die Nachbarschaft eher eine gemischte Nutzungsstruktur aufweist, besteht die Möglichkeit, dass eine wie oben beschriebene Nutzung genehmigungsfähig ist und im Falle einer Realisierung für Jahre eine wie im Flächennutzungsplan angestrebte Nutzung unterbindet.

Dies ist insofern problematisch, da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“ zurzeit gemischte Bauflächen in diesem Bereich zurückgenommen werden und hier flächendeckend eher an den in diesem Gebiet vorherrschenden Wohnnutzungen orientierte Festsetzungen getroffen werden. Eine wie oben beschriebene Nutzung würde die Bemühungen der Stadt, das Quartier westlich des Führser Mühlwegs zu einem attraktiven Wohnquartier zu entwickeln, konterkarieren.

Darüber hinaus befindet sich das Jugendhaus Langendamm in Sichtweite zu dem geplanten Vorhaben, die derzeitige Realschule im Nahbereich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 179, aber auch den Wohngebieten innerhalb des Bebauungsplans Nr. 50 – Ortsteil Langendamm – „An der Danziger Straße“, 3. Änderung, wird versucht, Langendamm gerade auch für Familien mit Kindern attraktiv zu gestalten. Vergnügungsstätten in Sichtweite der Wohngebiete, entlang der Schulwege bzw. im Umfeld von Kinder- und Jugendeinrichtungen werden als ungeeignet empfunden, dieses Ziel zu erreichen.

Die flächendeckende Überplanung mit Bebauungsplänen ist ein strategisches Ziel des Produkts 603000000 im Produkthaushalt der Stadt Nienburg/Weser. Dahinter steckt der Gedanke, dass die Stadt mit Bebauungsplänen über das exakteste Instrument zur Vorhabensteuerung verfügt und somit am ehesten gewährleistet werden kann, dass die im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachte angestrebte Verteilung der Nutzungen im Stadtgebiet umgesetzt wird.

§ 94 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes sieht eine Beteiligung der Ortsräte an der Bauleitplanung spätestens nach Abschluss des Verfahrens zur Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange vor, so dass eine Beteiligung des Ortsrates am Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich ist. Allerdings hat sich der Ortsrat Langendamm in seiner Sitzung am 17.05.2018 in nichtöffentlicher Sitzung klar dafür ausgesprochen, dass ein entsprechendes Bebauungsplanaufstellungsverfahren umgehend eingeleitet wird.

Anlagen:

Anlage 1: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 186 – Ortsteil Langendamm – „Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“

Anlage 2: Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 186 – Ortsteil Langendamm – „Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“