



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/070/2018

öffentlich

**Datum:** 27.07.2018

**Produkt:** 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Bigos, Claas

**Beratungsfolge:**

<b><u>Datum:</u></b> 30.08.2018 10.09.2018	<b><u>Gremium:</u></b> Ausschuss für Stadtentwicklung Verwaltungsausschuss
--	--

**Sachbetreff:**

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 "Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg"**

**hier: Städtebauliches Konzept**

**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. Dem Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 107 „Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg“ vom 23.11.2016, der im Wesentlichen eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) zum Inhalt hat, wird entgegen der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 08.11.2017 [vgl. *Beschlussvorlage 6/114/2016/2*] zugestimmt.
2. Der Abgrenzung des Änderungsbereiches [vgl. *Beschlussvorlage 6/114/2016/2*], der ebenfalls eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 107 „Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg“ in Richtung Osten zum Inhalt hat, wird zugestimmt. Eine endgültige Abgrenzung des Planänderungsbereichs ist zum Aufstellungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung vorzulegen.
3. Sollte im Zuge der weiteren Planerarbeitung absehbar werden, dass der Flächennutzungsplan geändert werden muss, damit sich der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so wird auch dieser Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt.
4. Voraussetzung zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist die Einreichung eines qualifizierten Vorentwurfs bzw. bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eines Entwurfs samt Begründung und sämtlicher für das Verfahren erforderlicher Gutachten bei der Stadt durch die Antragstellerin.
5. Mit der Antragstellerin ist durch die Verwaltung ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in welchen die Durchführung der Planung durch ein qualifiziertes Planungsbüro und die Kostenträgerschaft sämtlicher mit der Planung verbundenen Kosten durch die Antragstellerin geregelt sind. Privatrechtliche Regelungen über die Kostenübernahme durch weitere durch die Planung begünstigte bleiben hiervon unberührt.

## Sachdarstellung:

Für den östlich des Langendammer Moorgrabens liegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 – Ortsteil Langendamm – „Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg“ wird bereits seit Januar 2014 eine Änderung des Bauleitplans begehrt.

Der seit 10.11.1999 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 107 setzt hier im Wesentlichen Gewerbegebiete fest, im Einmündungsbereich des Schessinghäuser Weges in die Hannoversche Straße ein kleines Mischgebiet.

Die Antragstellerin beehrte in mehreren Anläufen eine Änderung der derzeitigen Festsetzungen in ein Mischgebiet bzw. ein Allgemeines Wohngebiet [vgl. *Beschlussvorlagen 6/008/2014, 6/008/2014/1, 6/008/2014/2, 6/013/2015, 6/114/2016*]. Für den zuletzt vorgelegten Antrag vom 23.11.2016, welchem ein Plankonzept des Ing.-Büros Reinold, Rinteln, und eine schallgutachterliche Ersteinschätzung des Ing.-Büros Lärmkontor, Hamburg, beilagen, hat der Ortsrat Langendamm in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Beschlussempfehlung abgegeben, dem Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 107 „Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg“, der im Wesentlichen eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) zum Inhalt hat, stattzugeben [vgl. *Beschlussvorlage Nr. 6/114/2016/1*]. Der Ausschuss für Stadtentwicklung gab in seiner Sitzung am 08.11.2017 jedoch die Beschlussempfehlung ab, den Antrag abzulehnen [vgl. *Beschlussvorlage 6/114/2016/2*]. Insbesondere die vom künftigen Gewerbegebiet „Südring“ [vgl. *Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“*] ausgehenden Lärmemissionen in Nachbarschaft zu einer Wohngebietsausweisung im Schessinghäuser Weg wurden von Seiten der Politik bislang mehrheitlich als sehr kritisch betrachtet.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Nienburg, der schlechten Vermarktbarkeit von Gewerbegrundstücken im Schessinghäuser Weg, der heute dort vorfindbaren tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten und der schalltechnischen Ersteinschätzung, dass die Lärmkonflikte „Gewerbe – Wohnen“ und „Straße – Wohnen“ planerisch und technisch lösbar sind, wird die Idee einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 von Seiten der Verwaltung weiterhin als sinnvoll erachtet. Ein abschließender Ablehnungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss ist noch nicht erfolgt, so dass seitens der Verwaltung hiermit ein letzter Versuch unternommen werden soll, die städtebaulichen Vorteile des Projektes darzustellen.

Mit dem als Anlage 1 beigefügten durch das Planungsbüro Reinold erarbeiteten städtebaulichen Entwurf wird eine Entwicklungsmöglichkeit für das beantragte Planänderungsgebiet visualisiert. Erkennbar ist, dass die Wohn- und Mischgebietsbebauung einen größeren Abstand von der westlichen Gebietsbegrenzung und damit zu den angrenzenden Gewerbegebieten aufweist, was es erlauben würde, in einem Bebauungsplanänderungsverfahren entsprechende Flächen für Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen, um den Lärmkonflikt „Gewerbe – Wohnen“ ggf. zu lösen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass hierfür die bislang vorliegenden schallgutachterlichen Ersteinschätzungen keineswegs ausreichend für eine Beurteilung der tatsächlich zu erwartenden Konfliktsituationen ist und auf dieser Grundlage auch keine Aussagen zu erforderlichen Maßnahmen getroffen werden können. Es ist jedoch verständlich, dass der Antragsteller erst dann detailliertere und damit kostenintensivere Untersuchungen beauftragen kann, wenn eine politische Entscheidung vorliegt, die zumindest im Grundsatz eine Unterstützung der Stadt bei dem Planänderungsvorhaben signalisiert. Dies nimmt keinen Satzungsbeschluss vorweg und verpflichtet die Stadt auch nicht dazu, das Planverfahren zu Ende zu führen, wenn in einem solchen genügend

Anhaltspunkte aufgezeigt werden, die eine Lösung der Lärm- oder sonstiger planerischer Konflikte nicht erwarten lassen.

Ebenfalls erkennbar ist die Ansiedlung der gewerblichen Nutzungen eines möglichen Mischgebietes im Nordwesten des beantragten Planänderungsgebietes, die aufgrund der besseren öffentlichen Wahrnehmbarkeit von der Hannoverschen Straße eher für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Mit dieser Mischung wird ein harmonischer Übergang zwischen den im Westen gelegenen bzw. geplanten Gewerbegebieten zu den bereits heute stärker von Wohnnutzung geprägten Bereichen am Schessinghäuser Weg erreicht.

Auch wird deutlich, dass die bauliche Dichte von Norden nach Süden zum offenen Landschaftsraum hin abnimmt und hier ebenfalls ein sanfter Übergang von der eher vom Verkehrs- und Gewerbegeschehen dominierten Hannoverschen Straße zum südlich gelegenen Landschaftsraum stattfindet. Dieser attraktive Landschaftsraum in Nachbarschaft zu dem Plangebiet kann sein Erholungspotential bei einer stärkeren Wohnnutzung wesentlich besser ausspielen als bei einem harten Bruch bei Beibehaltung der derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen als Gewerbegebiet.

Seitens der Verwaltung wird in dem städtebaulichen Entwurf und dem mit der Beschlussvorlage 6/114/2016/2 vorgelegten planerischen Nutzungskonzept daher eine Chance gesehen, den derzeitigen positiven städtebaulichen Charakter des Schessinghäuser Weges am Übergang zum offenen Landschaftsraum zu erhalten und für die Generierung weiterer dringend benötigter Wohnbauflächen zu nutzen.

Aus den oben genannten Gründen wird seitens der Verwaltung daher darum gebeten, entgegen der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 08.11.2017 zur Beschlussvorlage Nr. 6/114/2016/2 dem Verwaltungsausschuss nun doch zu empfehlen, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 – Ortsteil Langendamm – „Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg“ zuzustimmen und damit zunächst den Weg für die Einleitung eines formellen Planverfahrens mit weiteren Untersuchungen frei zu machen.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf zum Änderungsantrag vom 23.11.2016 über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 – Ortsteil Langendamm – „Hannoversche Straße / Schessinghäuser Weg“