



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/072/2018/1

öffentlich

Datum: 12.09.2018

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Ewest, Manfred

Beratungsfolge:

Datum:

24.09.2018
25.09.2018

Gremium:

Verwaltungsausschuss
Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

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

hier:

1. Aufstellungsbeschluss

2. Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

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. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“ wird einschließlich Begründung (Anlagen 1 und 2) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfes (Anlage 1).
2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Umwandlung einer Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kirche) in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet (WA).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen eines zweiwöchigen Aushangs des Planentwurfs mit Begründung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, wobei die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren) durchgeführt.
4. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 - Ortsteil Langendamm – „Marienburger Weg“, aufgehoben werden.
5. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“ angepasst (Anlage 2 - Seite 4 -).

Sachdarstellung:

Durch den in der Anlage 1 dargestellten Bebauungsplanvorentwurf Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“, soll die bisherige Gemeinbedarfsfläche – Kirche durch ein Allgemeines Wohngebiet ersetzt werden. Nachdem an einer kirchlichen Nutzung kein Bedarf mehr besteht, kann das bislang ungenutzte Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt und damit in die vorhandene Umgebung einbezogen werden.

Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Durch die Umnutzung der überplanten Fläche und Einbeziehung in das benachbarte Wohngebiet erfolgt kein wesentlicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft. Anhaltspunkte dafür, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 45 -Ortsteil Langendamm- „Marienburger Weg“, soweit dessen Geltungsbereich betroffen ist, aufgehoben.

Die Verwaltung empfiehlt somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“ und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.

Der vom Planungsbüro Keller, Hannover, erarbeitete Bebauungsplan- und Begründungsentwurf wurde in der Sitzung des Ortsrates Langendamm am 06.09.2018 und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 11.09.2018 beraten und daraufhin geändert.

Aufgrund der Empfehlung des Ortsrates Langendamm wurde gegenüber dem ursprünglich vorgelegten Planentwurf eine Firsthöhe von 10,00 m über Geländeoberkante in den Planentwurf aufgenommen. Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung noch einmal dargestellt wurde, war dem Ortsrat vor allen Dingen wichtig, dass keine Gebäude entstehen, die nach außen so wirken, als hätten sie drei Vollgeschosse. Zweigeschossige Stadtvillen sollten dagegen möglich sein. Zudem wurde noch einmal betont, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der bestehenden Siedlung am Marienburger Weg nicht beeinträchtigt werden sollte und daher die Gebäude nicht zu lang werden sollten. Der in beiden Sitzungen anwesende Stadtplaner machte darauf in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung den Vorschlag, die Gebäudelänge auf 20 m pro Gebäude zu begrenzen und eine Traufhöhe (TH) von 6,50 m in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans aufgenommen wurde, die auch für Staffelgeschosse gilt, nicht jedoch für Dachgauben, die 25% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Ausschuss hat die Änderungsvorschläge angenommen, die sich nunmehr im Bebauungsplanentwurf wiederfinden.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorentwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“
- Anlage 2: Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“