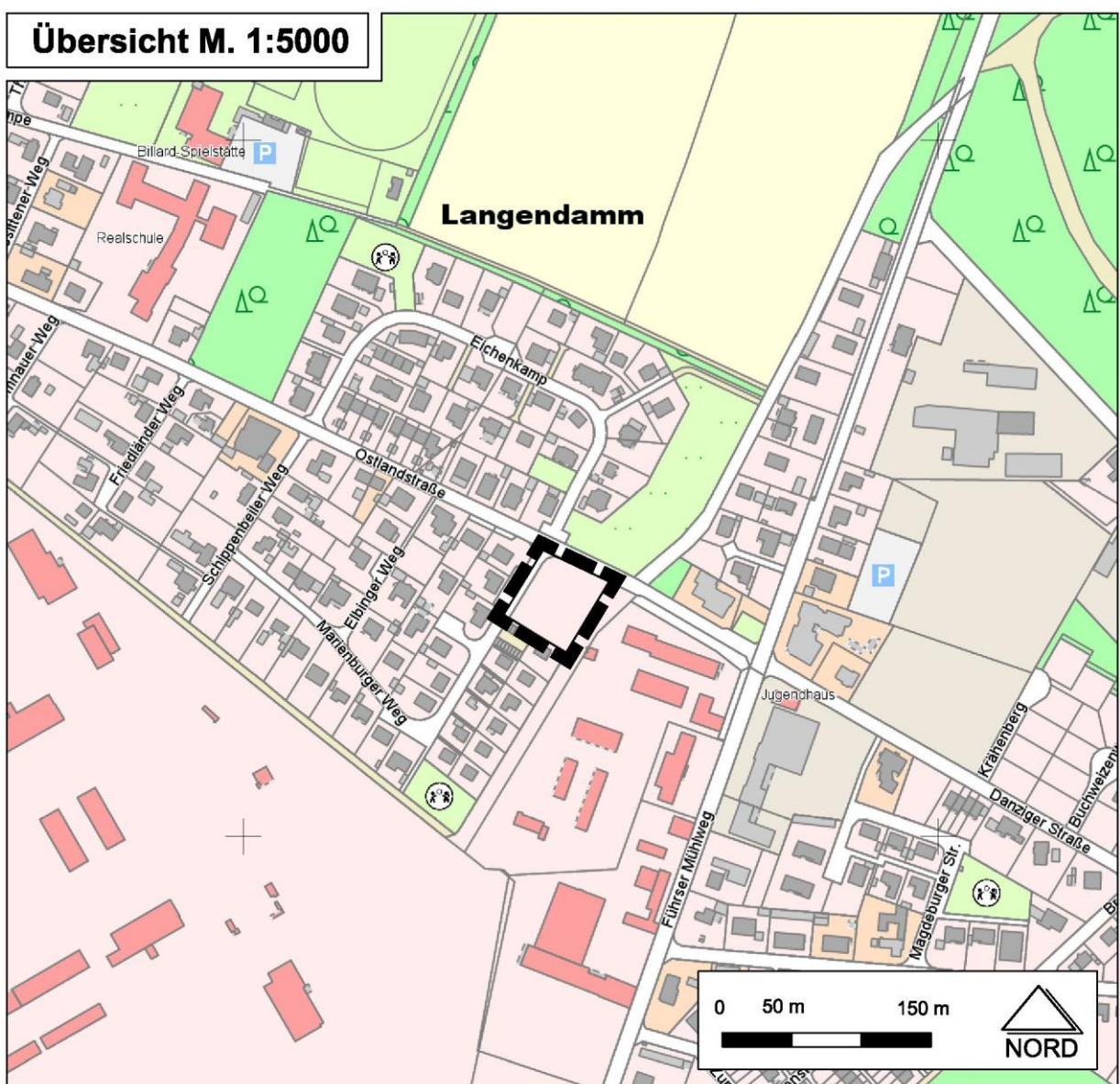


Begründung

Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 12.6.2018	geändert am: 12.9.2018	Verfahrensstand: §§ 2, 3 (1) und 4 (1) BauGB - Aufstellung - Frühzeitige Beteiligung
---	---------------------------	---

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Inhaltsverzeichnis	- 2 -
Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	- 3 -
1. Geltungsbereich	- 3 -
2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet	- 3 -
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	- 3 -
4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	- 4 -
5. Flächenbilanz	- 5 -
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	- 5 -
7. Örtliche Bauvorschrift	- 5 -
8. Verkehr	- 5 -
9. Ver- und Entsorgung	- 6 -
10. Kinderspielplatz	- 6 -
11. Natur- und Landschaftsschutz	- 6 -
12. Immissionsschutz	- 6 -
13. Baugrund	- 6 -
14. überschlägig ermittelte Kosten, Finanzierung	- 6 -
Teil II: Verfahrensvermerke	- 7 -

Begründung

Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“
Stand: §§ 2 (1), 3 (1), 4 (1) BauGB

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Ortsteil Langedamm zwischen dem Marienburger Weg im Westen, der Ostlandstraße im Norden sowie der Straße „An der Ostlandstraße“ im Osten und beinhaltet das Grundstück Flurstr. Nr. 30/45 sowie je eine Teilfläche des Marienburger Wegs und der Straße „An der Ostlandstraße“.

2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Ortsteil Langendamm - „Marienburger Weg“ neben der Verkehrsfläche „Marienburger Weg“ bislang als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ ausgewiesen und stellt sich als Grasfläche dar. Ein kleiner Teilbereich der bislang festgesetzten Gemeinbedarfsfläche gehört zum Straßengrundstück „An der Ostlandstraße“.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche – Kirche durch ein Allgemeines Wohngebiet ersetzt.

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 damit 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.

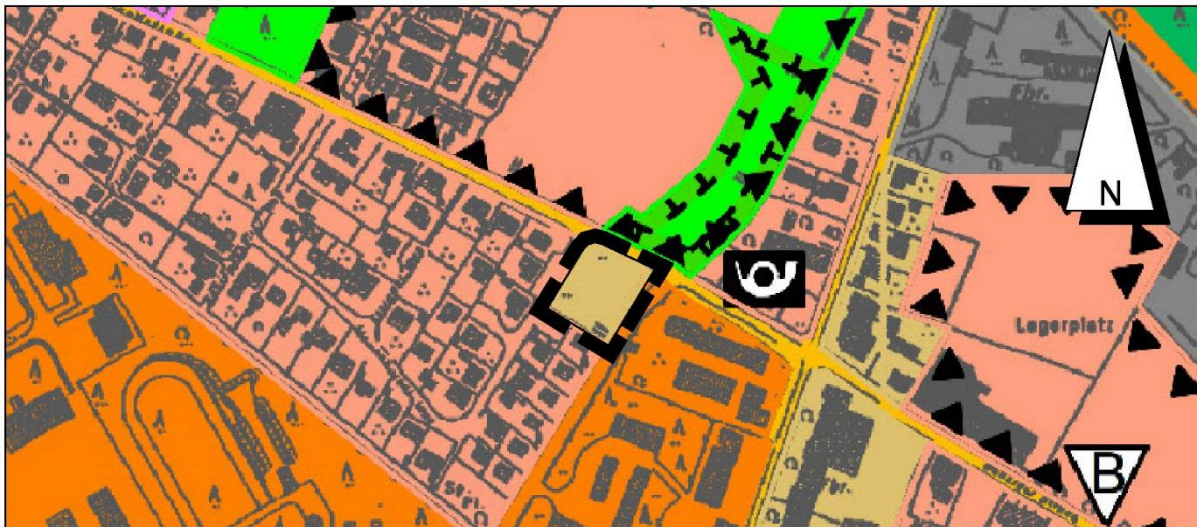
Begründung

Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“
Stand: §§ 2 (1), 3 (1), 4 (1) BauGB

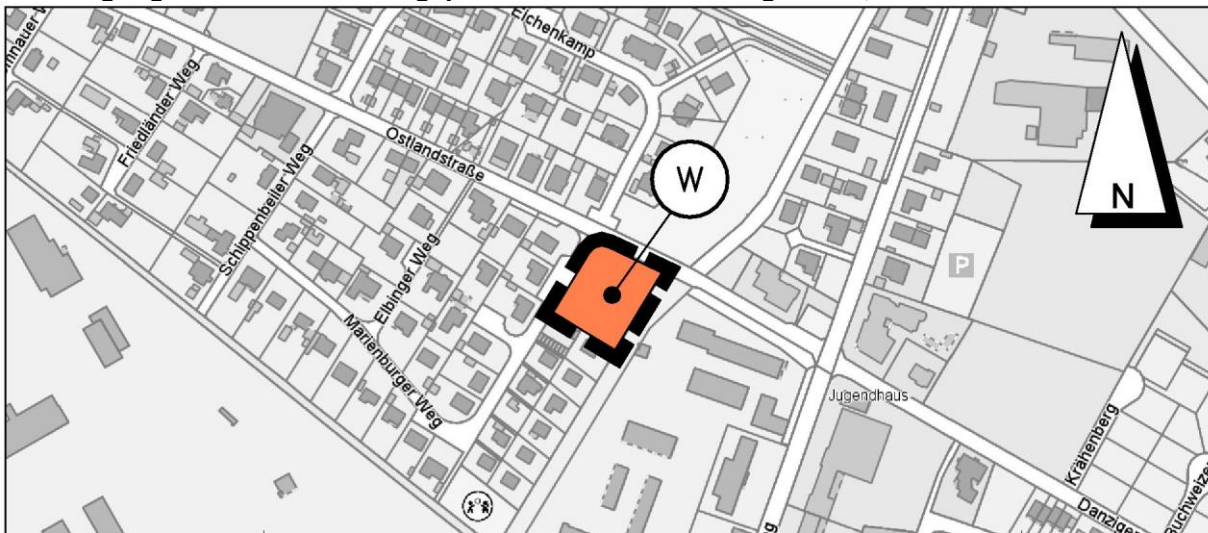
4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine gemischte Baufläche dar. Er wird im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt und beinhaltet hier zukünftig eine Wohnbaufläche. Die Berichtigung wird auf der folgenden Karte dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser, M. 1:5000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nienburg/Weser, M. 1:5000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Wohnbauflächen
 (§ 1 (1) BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Begründung

Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“
 Stand: §§ 2 (1), 3 (1), 4 (1) BauGB

5. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 0,3132 ha

davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	0,2723 ha
Verkehrsfläche	0,0409 ha

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie es in der Nachbarschaft ebenfalls vorhanden ist, so dass hier eine homogene Nutzung des Gesamtbereiches entstehen kann.

Das Maß der baulichen Nutzung beinhaltet eine Zweigeschossigkeit, wie sie in der Nachbarschaft ebenfalls festgesetzt ist. Allerdings werden die Grund- und Geschossflächenzahl mit 0,4 bzw. 0,8 etwas höher angesetzt als in der Nachbarschaft, um an diesem exponierten Standort am Eingang zu dem Wohngebiet um den Marienburger Weg eine flächensparendere Bebauung zu ermöglichen und damit dem Ziel der Innenverdichtung zu entsprechen. Allerdings werden die First- und Traufhöhen begrenzt, um optisch dreigeschossig wirkende Gebäude zu vermeiden, die im Vergleich zur Nachbarbebauung das städtebauliche Bild in diesem Bereich Langendamms dominieren und damit beeinträchtigen können.

Auch die offene Bauweise entspricht der Festsetzung für die südlich angrenzende Bebauung; sie bewirkt eine optisch durchlässige Bauweise, weil für die zukünftigen Gebäude seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Allerdings wird die Länge von Gebäuden auf maximal 20 m begrenzt, damit durch zu lange Gebäudekörper eben die gewünschte optische Durchlässigkeit nicht gefährdet wird.

7. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift soll sichergestellt werden, dass hier eine homogene Dachlandschaft, auch in Verbindung mit den benachbarten Baugrundstücken entsteht und eine Mischung aus geneigten Dächern und Flachdächern vermieden wird.

8. Verkehr

Der Planbereich ist durch die umliegenden Straßen verkehrlich ausreichend erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die interne Erschließung ist durch den Bauherrn sicherzustellen.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“
Stand: §§ 2 (1), 3 (1), 4 (1) BauGB

9. Ver- und Entsorgung

Da der Planbereich bereits für eine Bebauung vorgesehen war und ringsum von Bebauung umgeben ist, ist die Versorgung mit Energie und Wasser einschließlich ausreichendem Löschwasser bereits sichergestellt.

Das gleiche trifft für die Entsorgung des Abfalls sowie des Schmutz- und Oberflächenwassers zu.

10. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 - Ortsteil Langendamm - „Marienburger Weg“ ca. 150 m südlich des Änderungsbereichs festgesetzt.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

12. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

13. Baugrund

Informationen über die Bodenbeschaffenheit liegen derzeit nicht vor.

Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

14. überschlägig ermittelte Kosten, Finanzierung

Durch die Planung entstehen für die Stadt Nienburg keine Kosten.

Die Planung selbst wird durch den Grundstückseigentümer finanziert. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine öffentlich finanzierten Maßnahmen vorgesehen.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“
Stand: §§ 2 (1), 3 (1), 4 (1) BauGB

Teil II: Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ wurde ausgearbeitet vom Büro Keller, Hannover, Lothringer Straße 15.

Hannover, den

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ beschlossen.

Der Rat der Stadt Nienburg Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ und der Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ haben vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Nienburg Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz1 zweiter Halbsatz beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Nienburg, den

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Dienstsiegel

Begründung

Bebauungsplan Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“
Stand: §§ 2 (1), 3 (1), 4 (1) BauGB