



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/047/2019

öffentlich

Datum: 04.07.2019

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Becker, Heike

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
22.08.2019	Ortsrat Langendamm
29.08.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung
02.09.2019	Verwaltungsausschuss
10.09.2019	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 179 -Ortsteil Langendamm- "Östlich Marienburger Weg" mit örtlicher Bauvorschrift und Berichtigung des Flächennutzungsplans

- hier: 1) **Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- 2) **Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung**

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. Die eingegangenen Stellungnahmen werden – wie in Anlage 1 ausgeführt – berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“ wird einschließlich Begründung [*Anlagen 2 und 3*] gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB werden die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf 14 Tage verkürzt. Zudem wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Da die Änderung bzw. Ergänzung des Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“ die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt, wird darüber hinaus auf Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung von Stellungnahmen auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt.
3. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Ersetzung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche – Kirche – durch ein Allgemeines Wohngebiet. 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.
4. Der Bebauungsplan Nr. 45 – Ortsteil Langendamm – „Marienburger Weg“ in der Fassung der 1. Änderung wird innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 179 aufgehoben.
5. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg stellt für den größten Teil des Geltungsbereiches 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

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 02.04.2019 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 - Ortsteil Langendamm - „Östlich Marienburger Weg“ mit Berichtigung des Flächennutzungsplans, beschlossen [vgl. *Beschlussvorlage 6/111/2018*].

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 – Ortsteil Langendamm – „Östlich Marienburger Weg“ gemäß § 13a BauGB mit Berichtigung des Flächennutzungsplans sowie Begründung lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2019 – 03.07.2019 öffentlich im Rathaus der Stadt Nienburg aus. Zusätzlich konnten die Planunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt eingesehen werden. Stellungnahmen konnten dazu abgegeben werden. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vor, wie es in der Nachbarschaft ebenfalls vorhanden ist, so dass hier eine homogene Nutzung des Gesamtbereiches entstehen kann. Eine kleine Teilfläche wird entsprechend der katasterlichen Zugehörigkeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bund“ festgesetzt, wie es der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht.

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.

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.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist von Seiten der Bundeswehr der Hinweis erfolgt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 direkt an der Hauptzufahrt der Clausewitz-Kaserne liegt. Diese Zufahrt dient als Zufahrt für PKW, LKW und Kettenfahrzeuge. Entsprechend kann es zu Geräusch- und Erschütterungsbelästigungen kommen. Um diesen Nutzungskonflikt zu entschärfen ist der Hinweis in den Plan mit aufgenommen worden, dass aufgrund der Nähe zur Clausewitz-Kaserne und den damit verbundenen Emissionen Erschütterungsdämpfer und Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden. Darüber hinaus ist die Baugrenze um weitere 7 m in Richtung Westen verschoben worden.

Aufgrund der Nachbarschaft der Clausewitz-Kaserne soll weiter sichergestellt werden, dass im Grenzbereich keine unübersichtlichen baulichen Anlagen und Bepflanzungen entstehen, die ein unbeobachtetes Einsteigen in das Kasernengelände begünstigen könnten. Damit soll den Sicherheitsanforderungen der Bundeswehr entsprochen werden. Niedriger Pflanzenbewuchs einschließlich Graseinsaat ist dagegen möglich. Durch Zurückschneiden benachbarter höherer Pflanzen ist sicherzustellen, dass das Ziel der Freihaltung des Grenzbereichs nicht unterlaufen wird.

Durch die Beschränkung auf transparente Zäune (beispielsweise Maschendrahtzäune) im Grenzbereich zum Gelände der Clausewitz-Kaserne soll dem Ziel einer Freihaltung der Sicht entsprochen werden, um den Sicherheitsanforderungen der Bundeswehr zu genügen.

Von privater Seite wurden keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Mit Bezug auf die dargelegten Anregungen und Bedenken wurden Ausführungen zum Artenschutz, zur Versickerung des Oberflächenwassers, zu archäologischen Fundstätten und zu Anforderungen der Bundeswehr an die Planung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in der Abwägung, in der Begründung und im B-Plan Nr. 179 dargelegt.

Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Örtlicher Bauvorschrift führen zu einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Die neuen Festsetzungen betreffen die Freihaltung der Sicht im Grenzbereich zur benachbarten Clausewitz-Kaserne, die schadlose Beseitigung des unbelasteten Oberflächenwassers sowie die Zurücknahme der überbaubaren Flächen im Osten des Plangebietes.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägung

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 179 DIN-A 4, mehrere Seiten

Anlage 3*: Bebauungsplan Nr. 179, Großformat, eine Seite

Anlage 4: Begründung

) Die mit „“ gekennzeichnete Anlage wird in der in Papierfassung verteilten Beschlussvorlage nicht automatisch mitgeliefert. Sie ist im Ratsinformationssystem abrufbar. Sollten Sie als Gremienmitglied Wert darauf legen, die Anlage 3 in ausgedruckter Form zu erhalten, so wird Ihnen die Verwaltung diese nach Mitteilung umgehend zukommen lassen.