



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/070/2020

öffentlich

**Datum:** 02.12.2020

**Produkt:** 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Bigos, Claas

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
03.03.2021	Ortsrat Holtorf
04.03.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung
22.03.2021	Verwaltungsausschuss
22.03.2021	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Bebauungsplan Nr. 185 - Ortsteil Holtorf - "Vogelers Haus und Umgebung"**

hier:

1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

**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 Rat der Stadt Nienburg/Weser stimmt dem Planungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 185 „Vogelers Haus und Umgebung“ zu. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfes [Anlage 1].
2. Der Rat der Stadt Nienburg/Weser fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 185 „Vogelers Haus und Umgebung“.
3. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Ortsteil Holtorf bezogenen allgemeinen Bedarfs an Wohn- und Mischnutzungen. Darüber hinaus sollen die im Plangebiet bereits vorhandenen gemischten Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.
4. Der Rat der Stadt Nienburg/Weser beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 185 „Vogelers Haus und Umgebung“.
5. Der Rat der Stadt Nienburg/Weser beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 185 „Vogelers Haus und Umgebung“.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines zweiwöchigen Aushangs des Planentwurfs mit Begründung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, wobei die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. In Anlehnung an § 4 a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## **Sachdarstellung:**

In seiner Sitzung am 06.09.2017 hatte der Ortsrat Holtorf einem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Wohnbauflächenentwicklung südlich Vogelers Haus zugestimmt, allerdings unter der Voraussetzung, dass dadurch die Veranstaltungsmöglichkeiten und die Entwicklungsfähigkeit von Vogelers Haus nicht beeinträchtigt werden [vgl. *Beschlussvorlage 6/037/2017*]. Stadtentwicklungs- und Verwaltungsausschuss entsprachen den Forderungen des Orsrates [vgl. *Beschlussvorlage 6/037/2017/1*]. Der Antragsteller ließ daraufhin von einem Planungsbüro und einem Fachgutachter für Schallimmissionen prüfen, wie sich die Forderungen des Orsrates mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) vertragen. Im Ergebnis war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unter den formulierten Bedingungen nicht möglich. Die Festsetzung eines Mischgebietes im ursprünglich beantragten Plangebiet schied aus, da lediglich Wohngebäude geplant waren, was in einem Mischgebiet (MI) problematisch geworden wäre. Aus diesem Grund wurde eine Erweiterung des Geltungsbereichs beantragt, welcher den vollständigen Bereich um Vogelers Haus mit einbezog [vgl. *Beschlussvorlagen 6/005/2020 und 6/005/2020/1*]. Ziel war nun die großflächigere Ausweisung eines Mischgebietes (MI), was auch eher mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar ist, als der ursprüngliche Planungsgedanke. In seiner Sitzung am 05.02.2020 empfahl der Ortsrat die beantragte Ausdehnung des Plangeltungsbereichs. Der Verwaltungsausschuss beschloss in diesem Sinne am 24.02.2020. Nunmehr hat das vom Investor beauftragte Planungsbüro einen Vorentwurf des Bebauungsplans, einen Vorentwurf der Begründung sowie als Anlagen eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse und eine schallschutzrechtliche Stellungnahme vorgelegt. Die Planung wird im Folgenden erläutert.

### Zur Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteiles Holtorf der Stadt Nienburg/Weser, östlich der Verdener Landstraße und südlich des Führser Mühlbachs. Der östliche Bereich des Plangebietes wird durch die dort befindlichen Gehölzstrukturen und Freiflächen, die auch zu Naherholungszwecken dienen, geprägt. Die im direkten Anschluss an die Verdener Landstraße im südlichen Planbereich bestehende Bebauung wird durch zweigeschossige Wohnnutzungen mit Hausgartenflächen und den Gebäudekörper des ehem. ansässigen Gewerbebetriebes (Fleischerei und den Partyservice) geprägt. Im nördlichen Planbereich befinden sich das Gemeindehaus, Pfarramt, und das Vogelers Haus und weitere Nutzungen sowie in Richtung der Verdener Landstraße vorgelagerte größere Freiflächen und Stellplätze.

### Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den OT Holtorf bezogenen allgemeinen Bedarfs an Wohn- und Mischnutzungen. Darüber hinaus sollen die im Plangebiet bereits vorhandenen gemischten Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

Zu diesem Zweck ist für die im Plangebiet gelegenen Bauflächen die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO vorgesehen. Mit Rücksicht auf die angrenzend ausgeübten Wohn- und Mischnutzungen sollen mit diesem Gebietstyp bereits mögliche Schutzansprüche aber auch und Nutzungsspielräume des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht eingeschränkt werden.

Im Bereich der Verdener Landstraße, südlich von „Vogelers Haus“ (Veranstaltungszentrum), östlich des vorhandenen Parkplatzes sowie nördlich des ehemaligen Gewerbebetriebes (Fleischerei und den Partyservice) soll auf bisher unbeanspruchten Flächen ein Mehrgenerationenhaus errichtet werden. Die in den bestehenden Siedlungsbereich hinzutretende bauliche Nutzung (Nachnutzung des aufgegebenen Gewerbebetriebes) gewährleistet eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene bauliche Dichte und ist auch nicht dazu geeignet, für den OT Holtorf unproportional wirkende bauliche Anlagen oder Erschließungsanlagen herbeizuführen. Vielmehr dient die Inanspruchnahme von ausreichend großen und für eine Nachnutzung bereitstehenden Flächen sowie die Nutzung der Innenentwicklung. Die Erschließung soll über Verdener Landstraße sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Anlieger erfolgen.

Der Innenentwicklung ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB zunächst Vorrang vor der Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bisher von Bebauung freigehaltenen Flächen zu geben. Insofern ist diese Bauleitplanung auch mit den Grundsätzen der Bodenschutzklausel vereinbar.

Aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes und seiner Lage im unbeplanten Innenbereich wird der Bebauungsplan Nr. 185 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt. Dennoch wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines vierzehntägigen Aushangs im Rathaus durchgeführt.

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 185
- Anlage 2: Begründung (Vorentwurf)
- Anlage 3: Artenschutzgutachten
- Anlage 4: Schallgutachten