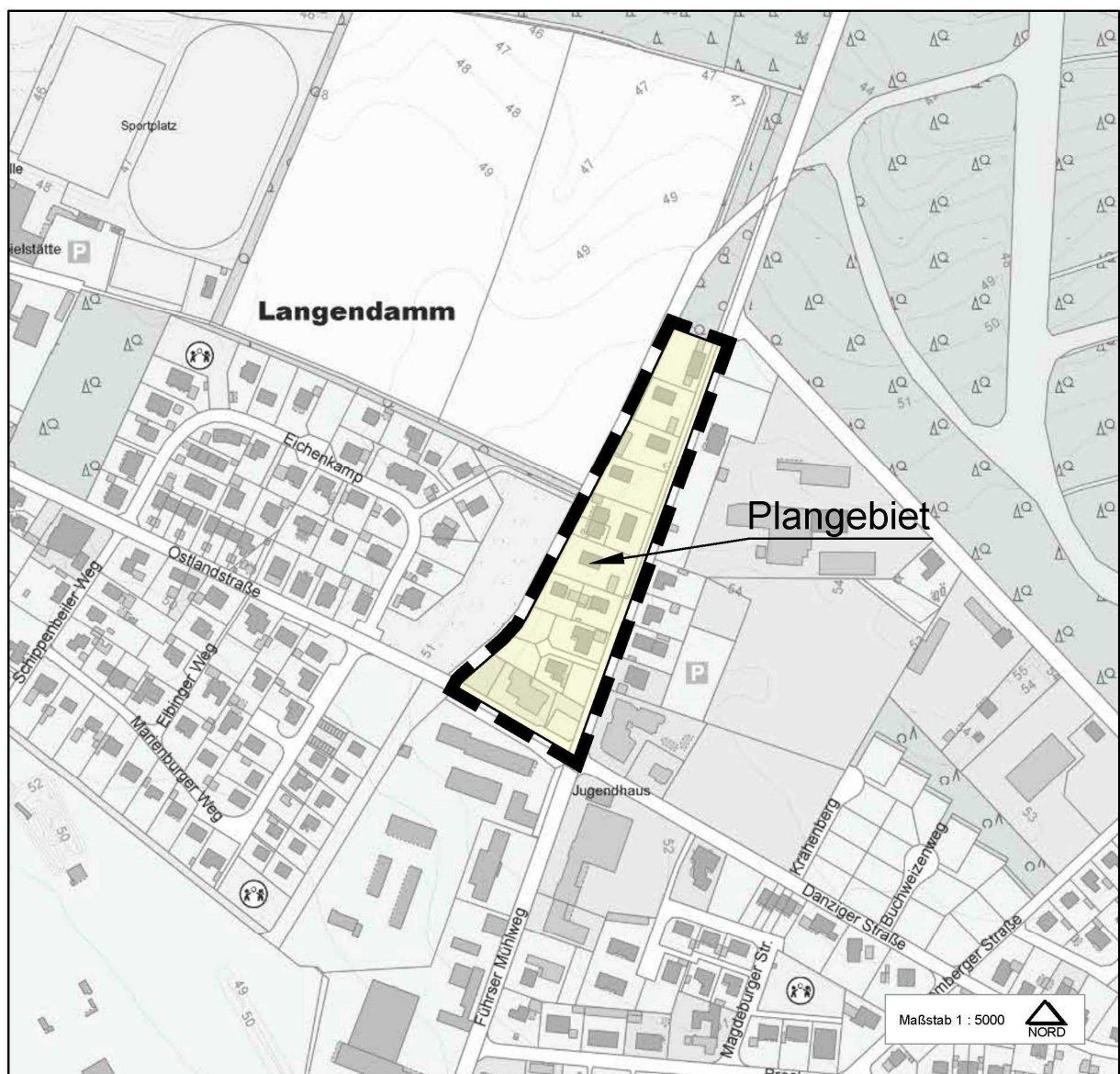


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 186 – Ortsteil Langendamm – „Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“

## Vorentwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 22.05.2018	geändert am:	Verfahrensstand: §§ 2 - <b>Aufstellung</b>
--	--------------	--

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>- 3 -</b>
1. Geltungsbereich, Planverfahren .....	- 3 -
2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet.....	- 3 -
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	- 3 -
4. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse.....	- 3 -
4.1 Raumordnung.....	- 3 -
4.2 Flächennutzungsplan .....	- 4 -
5. Flächenbilanz.....	- 4 -
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	- 4 -
7. Verkehr .....	- 5 -
8. Ver- und Entsorgung .....	- 5 -
8.1 Elektrizität.....	- 5 -
8.2 Wasser / Gas.....	- 5 -
8.3 Löschwasser .....	- 5 -
8.4 Schmutzwasser .....	- 6 -
8.5 Oberflächenwasser .....	- 6 -
8.6 Abfallbeseitigung .....	- 6 -
8.7 Telekommunikation .....	- 6 -
9. Kinderspielplatz.....	- 6 -
10. Natur- und Landschaftsschutz.....	- 6 -
11. Immissionsschutz.....	- 7 -
12. Baugrund .....	- 7 -
12.1 Bodenbeschaffenheit.....	- 7 -
12.2 Altlasten .....	- 7 -
13. Nachrichtliche Übernahmen .....	- 7 -
Archäologische Fundstätten.....	- 7 -
14. Überschlägig ermittelte Kosten / Finanzierung .....	- 7 -
<b>Teil II: Verfahrensvermerke.....</b>	<b>- 8 -</b>

---

### Begründung

# Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

## 1. Geltungsbereich, Planverfahren

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von etwa 1,8 ha und befindet sich in die Ortschaft Langendamm, westlich des Führser Mühlweges, nördlich der Ostlandstraße, östlich der bundeseigenen sog. Panzerstraße und südlich des Waldstreifens, welcher zwischen Führser Mühlweg und Panzerstraße liegt.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

## 2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohngebäude, in der Regel freistehende Einfamilienhäuser. Lediglich im Süden des Geltungsbereiches befindet sich an der Ostlandstraße das ehemalige Sparkassengebäude. Östlich des Geltungsbereichs liegt die Straßenkreuzung Führser Mühlweg / Ostlandstraße / Danziger Straße, an welcher sich eine Apotheke, ein Verkaufspunkt für Brief- und Paketmarken sowie das Jugendhaus befinden. Hier ist auch das neue Feuerwehrhaus des Ortsteils Langendamm geplant, welches auch Veranstaltungen wie z. B. den Ortsratssitzungen dient. Damit befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Bereich, welcher sich neben seiner bestehenden verkehrsgeografischen Funktion als Ortsmittelpunkt auch als sozialer Dorfmittelpunkt entwickeln kann.

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist – entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche – die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Absicherung der Attraktivität bestehender Wohngebiete im Ortsteil Langendamm.

## 4. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.1 Raumordnung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Nienburg von 2003.

Gemäß LROP ist die Stadt Nienburg/Weser als Mittelzentrum eingestuft. Die Anforderungen an die Daseinsvorsorge in den Gemeinden im Allgemeinen und Mittelzentren im Besonderen ist unter Nr. 2.2 LROP dargelegt, insbesondere Absatz Nr. 05. Im Übrigen sind die im LROP formulierten Zielaussagen zu großmaßstäblich, um sie konkret auf den Bebauungsplan Nr. 186 anwenden zu können. Der Bebauungsplan Nr. 186 steht den im LROP formulierten Zielen jedoch nicht entgegen.

In der RROP-Plankarte sind keinerlei Zielaussagen zum Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 formuliert. Für die Stadt Nienburg im Allgemeinen ist die Festlegung als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten getroffen. Hierzu heißt es unter Nr. D 1.6 Abs. 05 Textteil RROP: „Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist das Mittelzentrum Nienburg/Weser.“

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 186 – Ortsteil Langendamm -  
„Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“

- Stand: § 2(1) BauGB

- 3 -

An Standorten mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist

- durch geeignete Maßnahmen des Städtebaus, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen,
- durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes,
- durch Ausweisung von Erholungsflächen und
- durch weitere Maßnahmen

für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen.“

Hierzu zählt auch die Sicherung vorhandener Wohngebiete und die Sicherung von deren städtebaulicher Attraktivität, wozu das Steuern durch verbindliche Festsetzungen in Bebauungsplänen noch vor der Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB am besten geeignet ist.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser von 2006 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 folgende relevante Aussagen:

- Im gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche,
- an der südlichen Geltungsbereichsgrenze überlagernd als Symbol: „Fläche für den Gemeinbedarf: Post“.

In diesem Sinne soll im Plangeltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Fläche für die Post ist inzwischen obsolet.

## 5. Flächenbilanz

Nutzung	Absolute Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	15.263,61	85,74
Straßenverkehrsflächen	2.538,63	14,26
<b>SUMME</b>	<b>17.802,24</b>	<b>100,00</b>

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, wobei neben Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit steht eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet – wie es sich aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan aufdrängt – den derzeit stattfindenden Entwicklungen der Etablierung eines kleinen Dorfmittelpunkts um den Knotenpunkt Führser Mühlweg / Ostlandstraße / Danziger Straße im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 50 – Ortsteil Langendamm – „An der Danziger Straße“, 3. Änderung, und der Planung eines neuen Feuerwehrhauses neben dem Jugendhaus nicht entgegen, sondern stellt einen städtebaulich nachvollziehbaren Übergang in die westlich gelegenen Wohngebiete Langendamms bei gleichzeitiger Befolgung des Auftrags des RROP zur Sicherung der Wohnbauflächen [s. Kapitel 4] dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenso wie die überbaubaren Grundstücksflächen im weiteren Planverfahren festgelegt.

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 186 – Ortsteil Langendamm – „Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“

- Stand: § 2(1) BauGB

- 4 -

## 7. Verkehr

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist nahezu vollständig von Verkehrsflächen umgeben, wobei die westliche Verkehrsfläche der sog. Panzerstraße sich im Eigentum des Bundes befindet und lediglich dem militärischen Verkehr von der Clausewitz-Kaserne zum Truppenübungsplatz nördlich von Langendamm dient und somit als Erschließungsstraße nicht in Frage kommt. Die in der Vergangenheit häufigen, zurzeit jedoch kaum noch vorkommenden Panzerbewegungen auf diesem Weg von der Kaserne zum Übungsgelände erfordern im weiteren Planverfahren ggf. besondere Festsetzungen im Bebauungsplan, um Immissionskonflikten zwischen dem Wohnen und der militärischen Nutzung zu begegnen, da eine Wiederaufnahme der Panzerbewegungen in der Zukunft auch nicht ausgeschlossen werden kann. Entsprechend der zuvor beschriebenen Funktion ist die Panzerstraße im Bebauungsplan Nr. 97 – Ortsteil Langendamm – „An der Ostlandstraße“, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 20.12.2000, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Bundeseigene Panzerstraße – festgesetzt, sie wird im Bebauungsplan Nr. 186 nicht nochmals als solche festgesetzt, um Planüberschneidungen zu vermeiden und weil dies nicht aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Die im Süden des Geltungsbereichs gelegene Ostlandstraße und der im Osten des Plangebiets gelegene Führer Mühlweg übernehmen einerseits Erschließungsfunktionen für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, andererseits dienen sie auch dem Durchgangsverkehr, wobei dieser auf dem Führer Mühlweg auch überörtlich von der Bundesstraße B 6 in Richtung Krähe stattfinden kann und sich von dort in die angrenzenden Orts- und Stadteile oder in benachbarte Kommunen verteilt. Der Verkehr über die Ostlandstraße und deren Fortsetzung in Richtung Osten – „Danziger Straße“ – dient neben der Erschließung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke auch dem Ost-West-Durchgangsverkehr durch den Ortsteil Langendamm. Der Knotenpunkt übernimmt wesentliche Verteilungsfunktionen der Verkehrsströme im Ort. Auch hier muss im weiteren Planverfahren ggf. mit einem schalltechnischen Gutachten geklärt werden, ob es Immissionskonflikte zwischen dem Wohnen einerseits und dem Verkehr andererseits gibt und wie diese ggf. gelöst werden können. Ostlandstraße und Führer Mühlweg sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 186 halbseitig aufgenommen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Nördlich der ehemaligen Sparkassenfiliale ist in den vergangenen Jahren ein größeres Grundstück neu genutzt und zu Wohnzwecken aufgeteilt worden, welches durch einen privaten Stichweg erschlossen wird. Dieser wird im vorliegenden Plan ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Sicherung dieser Erschließung ist durch entsprechende Grundbucheintragen und durch Baulast gesichert.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Elektrizität

Die Stromversorgung in der Stadt Nienburg/Weser erfolgt durch die E.on Avacon AG. Da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist, sind weitere Maßnahmen zur Sicherstellung der Stromversorgung nicht erforderlich.

### 8.2 Wasser / Gas

Träger der Wasser- und Gasversorgung in der Stadt Nienburg/Weser sind die Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH. Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist die Erschließung mit Gas und Wasser im Plangebiet gesichert.

### 8.3 Löschwasser

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch die Förderung von Grundwasser über das Wasserwerk „Am Brink“ gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt im Regelfall über die im Plangebiet zu errichtenden Trinkwasserleitungen. Die Stadtwerke Nienburg/Weser weisen regelmäßig darauf hin, dass im Vergleich Löschwasserbedarf zum Trinkwasserbedarf hohe Differenzen auftreten können. Der Löschwasserbedarf kann im Einzelfall die über das Trinkwassernetz bereitgestellte Menge über-

---

#### Begründung

Bebauungsplan Nr. 186 – Ortsteil Langendamm -  
„Westlich Führer Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“

- Stand: § 2(1) BauGB

- 5 -

steigen. In diesen Fällen können im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen zur Vorhaltung bestimmter Wassermengen (z. B. Löschteiche auf privaten Grundstücken) bzw. zu einer alternativen Wasserversorgung gemacht werden (z. B. Löschwasserbrunnen mit Saugstelle u. ä.). Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405, Tabelle 1, ist bei der im Plangeltungsbereich vorherrschenden Bebauung von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h auszugehen (0,7 < GFZ < 1,2).

## 8.4 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen sowohl in der Ostlandstraße wie im Führser Mühlweg.

## 8.5 Oberflächenwasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind für die Beseitigung des Niederschlagswassers regelmäßig die Grundstückseigentümer verpflichtet. Das auf den Dachflächen und nicht genutzten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Aufrechterhaltung des Grundwasserspiegels und zur Nutzung des Retentionspotenzials des Bodens auf den Grundstücksflächen zu versickern.

## 8.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallentsorgung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Nienburg/Weser. Müllstandorte sind so anzuordnen, dass Müllfahrzeuge die Müllsammelbehälter ohne Schwierigkeiten erreichen können. Dies ist aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet sichergestellt und jahrelange Praxis.

## 8.7 Telekommunikation

Aufgrund der vorhandenen Nutzung des Plangebiets ist der Anschluss des Vorhabens an das Telekommunikationsnetz sichergestellt.

## 9. Kinderspielplatz

Im Plangeltungsbereich werden keine Kinderspielplätze vorgehalten. Allerdings sind mindestens drei Kinderspielplätze vom Plangeltungsbereich aus fußläufig erreichbar, nämlich

- im Marienburger Weg in ca. 280 m Entfernung vom Plangeltungsbereich Südseite,
- in der Magdeburger Straße in ca. 300 m Entfernung vom Plangeltungsbereich Südseite und
- im Eichenkamp in ca. 360 m Entfernung vom Plangeltungsbereich Südseite.

## 10. Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch im besiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Der Plangeltungsbereich ist geprägt von der dort vorhandenen Wohnbebauung und den sie umgebenden Gärten. Im Süden des Plangebiets befinden sich beiderseits der ehemaligen Sparkassenfiliale zwei kleinere Grünflächen, wobei sich auf der westliche einige Großgehölze befinden. Insgesamt ist der Ortsteil Langendamm von den ihn umgebenden Waldflächen und größeren Gehölzgruppen auch innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und auf dem Kasernengelände. Die Gartenflächen dienen

---

### Begründung

naturschutzfachlich als Ergänzungen dieser Großstrukturen und vergrößern das Habitatspektrum und die Artenvielfalt.

Für eine abschließende landschaftspflegerische Bewertung und die Formulierung von Festsetzungen zum Erhalt und zur Verbesserung der stadtoökologischen Situation ist die Erstellung einer landschaftspflegerischen fachlichen Bewertung erforderlich.

## 11. Immissionsschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten keine Vorhaben vor, von denen größere Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind. Umgekehrt ist der Plangeltungsbereich möglicherweise von Lärmimmissionen angrenzender Verkehrsflächen betroffen, was im weiteren Planverfahren zu klären ist.

## 12. Baugrund

### 12.1 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten bebaut, so dass die Eignung des Bodens für Bauzwecke als gegeben angenommen werden kann.

### 12.2 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

## 13. Nachrichtliche Übernahmen

### Archäologische Fundstätten

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der historischen Ortskerne innerhalb Nienburgs, weshalb archäologische Funde eher unwahrscheinlich sind. Bodenfunde i. S. v. § 14 NDSchG im Zuge von Erdarbeiten können aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden und sind als wichtige archäologische Quellen zu werten. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies gem. § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Funde sind der zuständigen Kommunalarchäologie unter der Rufnummer 0 57 22 / 95 66 – 11 oder unter der E-Mail-Adresse [Berhold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berhold@SchaumburgerLandschaft.de), der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

## 14. Überschlüssig ermittelte Kosten / Finanzierung

Der Bebauungsplan und der ggf. noch zu erstellende landschaftspflegerische Fachbeitrag werden von der Verwaltung der Stadt Nienburg/Weser erarbeitet. Die hierfür anfallenden Kosten sind durch den Personalhaushalt der Stadt gedeckt.

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 186 – Ortsteil Langendamm -  
„Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“

- Stand: § 2(1) BauGB

- 7 -

---

## Teil II: Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 186 – Ortsteil Langendamm – „Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“ wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg, 22. Mai 2018

Im Auftrag

Bigos

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 186 – Ortsteil Langendamm -  
„Westlich Führser Mühlweg, nördlich Ostlandstraße“

- Stand: § 2(1) BauGB

- 8 -