



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/014/2021

öffentlich

Datum: 01.04.2021

Produkt: 60300 Bauleitplanung

### Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Boswyk, Mareike

### Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
12.10.2021	Ortsrat Holtorf
02.12.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung
20.12.2021	Verwaltungsausschuss
21.12.2021	Rat der Stadt Nienburg/Weser

### Sachbetreff:

**Bebauungsplan Nr. 198 - Ortsteil Holtorf - "Zur Krone"**

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 Bebauungsplan Nr. 198 - Ortsteil Holtorf - „Zur Krone“ wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Anlage 1 und 2) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planvorentwurfes (Anlage 1).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trä-

ger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Anlehnung an § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen eines zweiwöchigen Aushangs des Planvorentwurfs mit Begründung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, wobei die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird.

3. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Deckung des auf den Ortsteil Holtorf bezogenen allgemeinen Wohnbedarfs. Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen sollen nach Aufgabe der bisherigen Nutzung städtebaulich mit einer dem Umfeld verträglichen Nutzung neu geordnet werden.
4. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 198 - Ortsteil Holtorf - „Zur Krone“ angepasst.
5. Vor Satzungsbeschluss ist ein Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen.

## **Sachdarstellung:**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 – Ortsteil Holtorf - „Zur Krone“ ist das Herantreten des Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Flurstücke an die Stadt Nienburg/Weser zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Verdener Landstraße 245. Der Eigentümer plant auf der Grundlage des damit erzeugten Planungsrechtes nach Aufgabe der bestehenden Gastronomie (Hotel „Zur Krone“) eine Nachverdichtung zum Zwecke der Deckung des in Nienburg erkennbaren Wohnbedarfs.

Die im Plangebiet bereits baulich beanspruchten Grundstücksflächen sollen auf der Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes einer den heutigen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen entsprechenden baulichen Nutzung zugeführt werden. Energetisch nicht sinnvoll nutzbare bauliche Anlagen sollen in diesem Zusammenhang abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden, welche die heutigen Anforderungen der Dämmung und technischen Ausstattung aufweisen werden. Dies trifft u.a. für das Hotelgebäude zu.

Neben der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) sollen auch die sich aus der unmittelbaren Umgebung ergebenden prägenden Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und Zahl der Vollgeschosse (I-II) in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um eine hinreichende Integration der hinzutretenden Bebauung in den Siedlungsbereich zu gewährleisten.

Entsprechend der prägenden Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete ist mit einer GRZ von 0,4 der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung entsprechend angesetzt, um eine örtlich angemessene, bauliche Dichte und Integration in den Siedlungszusammenhang zu erreichen und dem städtebaulichen Ziel der Förderung der Innenentwicklung hinreichend Rechnung zu tragen. Bezugnehmend auf die umliegende bauliche Situation und dem mit diesem Bebauungsplan verfolgten Planungsziel der v.g. Förderung einer maßvollen Innenentwicklung soll eine ein- bis zweigeschossige und offene Bauweise im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ermöglicht werden.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die hinzutretenden baulichen Anlagen in den Siedlungszusammenhang im westlichen Anschluss an die Verdener Landstraße städtebaulich verträglich integriert werden können.

Die auf das Gebiet wirkenden Immissionen (Schall und Geruch) wurden mit Blick auf deren Auswirkungen gutachterlich untersucht. Diese Gutachten liegen dieser Vorlage als Anlagen bei. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden im Bebauungsplan u.a. in Form der Festsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zum Schallschutz berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die Belange des Artenschutzes und der Entwässerung berücksichtigt. Die entsprechenden Gutachten bzw. Konzepte befinden sich jedoch noch in der Bearbeitung, sodass die Ergebnisse zur öffentlichen Auslegung dargelegt werden können.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt

werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall stellt der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser vom 21.06.2006 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB, im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 198

Anlage 2: Begründungsvorentwurf

Anlage 3: Schallgutachten

Anlage 4: Geruchsgutachten

**Die Anlagen 3 und 4 werden aus Gründen des Ressourcenschutzes nur digital bereitgestellt und können bei Bedarf von Gremienmitgliedern bei der Stadtverwaltung angefordert und nachgeschickt werden.**