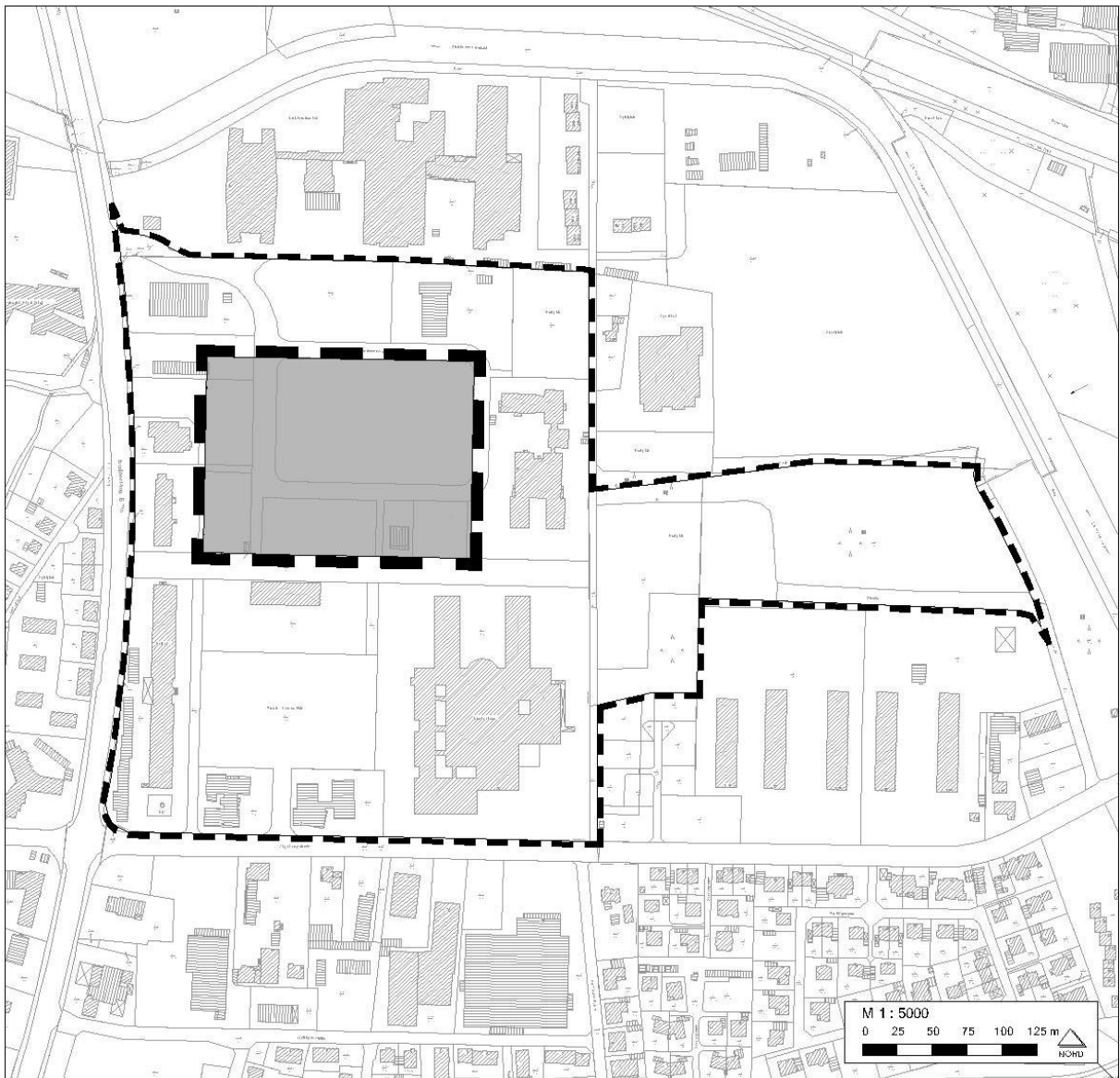


Begründung

Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 1. vereinf. Änderung -



<p>Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 28.09.2011</p>	<p>geändert am: 21.05.2012</p>	<p>Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB - Satzung</p>
--	--------------------------------	---

I. Anlass und Auswirkungen der Planung

Von den im Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ (Rechtskraft 29.01.2003) festgesetzten 13,72 ha Gemeinbedarfs- und Sondergebietsflächen (SO) befinden sich aktuell 11,40 ha in privater bzw. öffentlicher Nutzung. Die verbleibende Fläche von 2,32 ha konnte seitens der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bisher noch nicht verwertet werden.

In letzter Zeit hat es mehrere Anfragen (z.B. von einem Zahnarzt) hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der noch verfügbaren Flächen gegeben. Allerdings habe seitens der Interessenten die Absicht bestanden, im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss (OG) des geplanten Bauvorhabens auch selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen. Da der Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung das Wohnen außer in bestimmten Ausnahmefällen, z. B. für Alten- und Pflegeheime, nur oberhalb des 1. OG zulässt, konnten die betreffenden Flächen nicht veräußert werden.

Aus diesem Grunde beantragt die BImA eine Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass Wohnnutzungen allgemein zugelassen werden, wie sie gemäß § 8 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind).

Diesem Änderungswunsch wird seitens der Stadt Nienburg/Weser gefolgt.

Der seinerzeit geplante eindeutige Nutzungsvorrang der Liegenschaft durch Dienstleister und gewerbliche Betriebe gegenüber einer Wohnnutzung hat sich positiv entwickelt und bleibt sichergestellt.

In lediglich rd. 15% der SO-Baugebiete soll das Wohnen durch die beabsichtigte Planänderung nur für einen eng begrenzten Personenkreis für allgemein zulässig erklärt und auch den bisher bereits zulässigen Betrieben und Einrichtungen zudem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet werden. Die Grundkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes, die im Plangebiet einen deutlichen Vorrang der für zulässig erklärten Nutzungen gegenüber einer Wohnnutzung vorsieht, wird somit durch die Planänderung nicht berührt.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst als gezeichnete Rechteckfläche die (Teil-) Flurstücke 170/20, 170/27, 170/32, 170/34, 170/35, 170/39 bis 170/43 und 170/51 der Flur 4, Gemarkung Nienburg und damit eine Fläche von rd. 2,7 ha, konkret 27.118 m².

Aus Sicht der Stadt Nienburg/Weser entspricht der Änderungsumfang der einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

II. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115, die zur Änderung anstehen

Die Urfassung des B-Planes setzt textlich unter Punkt I. Art der baulichen Nutzung fest, dass in den Sondergebieten DLP 1-12 „Wohnen oberhalb des 1. Obergeschosses“ allgemein zulässig ist. Diese Festsetzung wird für den Änderungsbereich gestrichen.

Begründung

B-Plan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 1. vereinf. Änd. - Stand: § 10 (1) BauGB

Sämtliche weitere Planinhalte wie auch die zum Immissionsschutz bleiben unverändert.

III. Geänderte Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Innerhalb der 2,7 ha großen Änderungsfläche wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter der im Plangebiet zulässigen Betriebe und Einrichtungen allgemein zulässig sind, sofern sie diesen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie in einem hochbaulich-räumlichen Zusammenhang errichtet werden.

Die Abgrenzung der Änderungsfläche ist als Rechteck generalisiert, entwickelt sich aus dem Flächenzuschnitt der Urfassung und berücksichtigt aus Immissionsschutzgründen nur die freien Flächen im Innenbereich. Direkt an den Berliner Ring (B 215) grenzende Flächen bleiben von der Änderung unberührt.

Der Textlaut des § 8 (3) BauNVO wird noch ergänzt um den für die Zulässigkeit notwendigen „hochbaulich-räumlichen Zusammenhang“. Damit soll das freistehende Wohnhaus auf einem (gewerblich genutzten) Grundstück ausgeschlossen werden.

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen.

IV. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch diese Bebauungsplanänderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Zudem wird durch die Planänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat (FFH)- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete). Von daher ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwendbar und kann ohne förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 (2) 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen. Parallel zur öffentlichen Auslegung wird den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

V. Umweltprüfung und Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei dem vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die geänderte textliche Festsetzung bedingt keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Somit erfolgt keine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten

Begründung

B-Plan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 1. vereinf. Änd. - Stand: § 10 (1) BauGB

ten Belange nach § 1 (6) 7 BauGB. Von daher wird auch von einer Artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen.

VI. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“, wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg, 21.05.2012
Im Auftrage

gez. Gerold

Der Entwurf der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung und der Begründung haben vom 06.02.2012 bis 06.03.2012 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Nienburg,

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Dienstsiegel

gez. Onkes

Begründung

B-Plan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 1. vereinf. Änd. - Stand: § 10 (1) BauGB