



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/047/2016

öffentlich

Datum: 12.04.2016

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Gerhardt, Mareike

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
12.05.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung
23.05.2016	Verwaltungsausschuss
21.06.2016	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 12 "Auf der Buermende" - 14. Änderung -

hier: 1. Aufstellungsbeschluss

2. Auslegungsbeschluss

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. 12 "Auf der Buermende" - 14. Änderung - wird einschließlich Begründung gemäß § 2 (1) BauGB (Anlage 1 und 2) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfes (Anlage 1).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf der Buermende“ - 14. Änderung - wird einschließlich Begründung (Anlage 1 und 2) gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt, wobei Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird. Gleichzeitig wird die Behördenbeteiligung

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

3. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist es, die Plangebietsflächen im Interesse einer nachhaltigen und geordneten Stadtentwicklung einer innerstädtischen, abschließlichen Wohnbaubauentwicklung nachzuverdichten.
4. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Auf der Buermende" - 1. Änderung aufgehoben werden.

Sachdarstellung:

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Nienburg/Weser nördlich der Rühmkorffstraße in der Flur 5 der Gemarkung Nienburg und hat eine Größe von ca. 1,32 ha.

Anlass der Stadt Nienburg/Weser, die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Auf der Buermende" aufzustellen, ist das Begehren des Eigentümers der Flurstücke 53/50, 53/59 und 53/70 der Flur 5, Gemarkung Nienburg, auf den zur Zeit unbebauten bzw. mit Garagen bebauten Grundstücksflächen im Bereich Wellington-, Dickens- und Meerbachweg Wohngebäude zu errichten. Die Errichtung von Reihen- bzw. Doppelhäusern ist beabsichtigt. Das Vorhaben soll der Deckung des lokalen Wohnbedarfs dienen. Der Eigentümer ist mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Änderung eines Bebauungsplanes) an die Stadt Nienburg/Weser herangetreten, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 "Auf der Buermende" - 1. Änderung - aufgrund der in Bezug auf die darin festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dem Vorhaben entgegen steht.

Städtebauliches Ziel der Stadt Nienburg/Weser ist es, die Plangebietsflächen im Interesse einer nachhaltigen und geordneten Stadtentwicklung einer innerstädtischen, abschließlichen Wohnbaubauentwicklung nachzuverdichten.

In Anlehnung an die im Gebiet und in der näheren Umgebung prägende Nutzung "Wohnen" (WR) wird unverändert ein "Reines Wohngebiet" gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Zuge einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauformen im Bereich der Orte mit zentralörtlicher Bedeutung anzustreben. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht. Die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO wird eingehalten, so dass eine angemessene städtebauliche Dichte für reine Wohngebiete sowie gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Für das festgesetzte WR-Gebiet werden weiterhin zwei Vollgeschosse festgesetzt. Somit wird die Anzahl der Vollgeschosse aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 übernommen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Nutzungsmaß durch die GRZ und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist (§ 16 (3) BauNVO).

Die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO bleibt bestehen. Um die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 53/50, 53/59 sowie 53/70 erweitert. Die festgesetzten Baulinien wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernom-

men und die Baugrenzen wurden entsprechend dem Planungsziel der Erweiterung der überbaubaren Flächen neu festgesetzt.

Der Gebäudebestand im Planbereich hat eine Firsthöhe von ca. 10,50 m. Damit sich die neue Bebauung dem Gebäudebestand anpasst, wurde die maximale Firsthöhe auf 11,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachnutzung bereits erschlossener Flächen des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Gem. § 13 a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren ebenfalls abgesehen werden.

Seitens der Verwaltung werden der Beschluss des Bebauungsplans und die öffentliche Auslegung empfohlen.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf B-Plan Nr. 12 "Auf der Buermende" - 14. Änderung

Anlage 2: Begründung B-Plan Nr. 12 "Auf der Buermende" - 14. Änderung