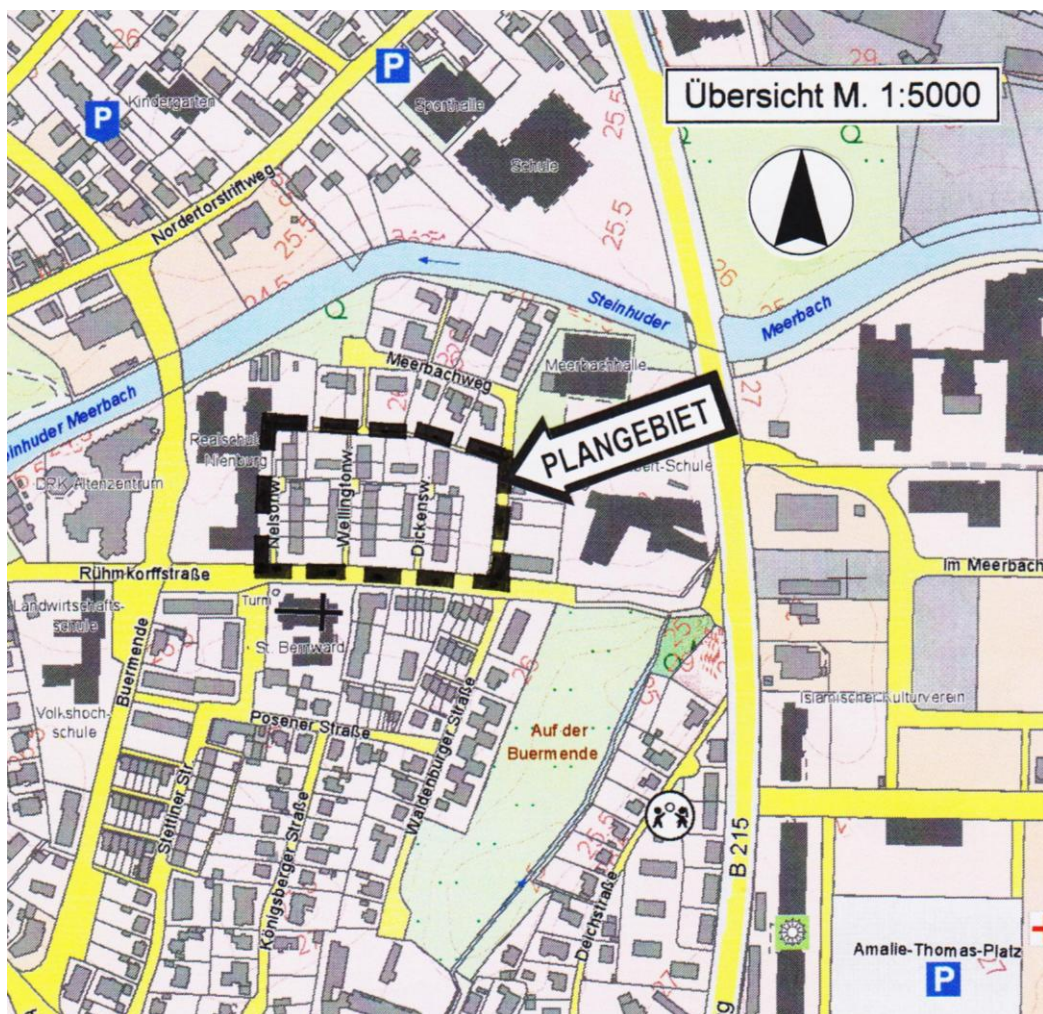




Begründung

Bebauungsplan Nr. 12 „Auf der Buermende“ – 14. Änderung –

Entwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 21.04.2016	geändert am:	Verfahren: §§ 2, 3(2) u. 4(2) BauGB. i.V.m. § 13a BauGB
--	--------------	---

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1	Geltungsbereich	3
2	Aktuelle Nutzungen im Plangebiet	3
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
5	Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse	6
	5.1 Flächennutzungsplanes	6
	5.2 Bestehendes Baurecht	6
6	Flächenbilanz	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
	7.1 Art der Nutzung	7
	7.2 Maß der Nutzung	7
	7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
	7.3.1 Bauweise	7
	7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	8
	7.4 Höhe baulicher Anlagen	8
8	Verkehr	8
9	Ver- und Entsorgung	9
	9.1 Trinkwasserversorgung	9
	9.2 Löschwasserversorgung	9
	9.3 Telekommunikation	10
10	Natur- und Landschaftsschutz	10
11	Immissionsschutz	10
12	Baugrund	10
	12.1 Altlasten	10
13	Nachrichtliche Übernahme	11
	13.1 Archäologische Fundstätten	11
	13.2 Denkmalpflege	11
14	Überschläglich ermittelte Kosten /Finanzierung	11
15	Umsetzung des Bebauungsplanes durch Investoren	11
16	Rechtsquellen	11
	Teil 2: Umweltbericht	12
	Teil 3: Verfahrensvermerke	12

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Nienburg/Weser nördlich der Rühmkorffstraße in der Flur 5 der Gemarkung von Nienburg und hat eine Größe von ca. 1,32 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücksgrenzen entlang des Fußweges vom Meerbachweg zur Realschule Nienburg,
- im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze des Meerbachweges,
- im Süden: durch die nördliche Flurstücksgrenze der Rühmkorffstraße und
- im Westen: durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 53/43 der Flur 5.

Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf der Buermende“.

2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im zentralen innerstädtischen Bereich der Stadt Nienburg/Weser. Die Flächen werden, wie es der rechtskräftige Bebauungsplan festsetzt, als reines Wohngebiet genutzt.

Die Bebauung in dem Quartier ist ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt. Die vorhandenen Gebäude am Dickens-, Wellington- und Nelsonweg wurden 1951 als Wohnungen für Unteroffiziere von der Niedersächsischen Heimstätte GmbH errichtet und werden heute von Privatpersonen zu Wohnzwecken genutzt. Damit stimmt die bestehende Nutzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.



Foto 1: Blick in die vorhandene Quartiersbebauung



Foto 2: Blick in die vorhandene Quartiersbebauung

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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- und Dickensweg 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, ausschließlichen Wohnbaubauentwicklung nach zu verdichten.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Innenverdichtung in einem erschlossenen, besiedelten Bereich im Gegensatz zur Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke in der freien Landschaft zu begrüßen. Sie trägt zur innerstädtischen Einwohnerstabilisierung und zur Stützung der innerstädtischen Infrastruktur bei.

Für eine städtebauliche geordnete Nachverdichtung des Quartiers am Nelson-, Wellington- und Dickens- sowie am Meerbachweg ist eine Erweiterung der überbaubaren Flächen notwendig. Hierfür ist die Änderung dieses Bebauungsplanes notwendig.



Foto 3: Blick von der Rühmkorffstraße in den Meerbachweg

Flächen, die sich für eine Nachverdichtung anbieten



Foto 4: Blick vom Meerbachweg in die Fußwegverbindung in westlicher Richtung

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Nachverdichtung und um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche bzw. Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, liegt bei max. 5.288 m² und damit deutlich unter 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es handelt sich um kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bzw. NUPG unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Somit sind nach § 13a (2) Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB u.a. eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, eine

Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB sowie eine Überwachung (Monitoring) nach § 4a BauGB nicht erforderlich.

5. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

5.1 Flächennutzungsplan

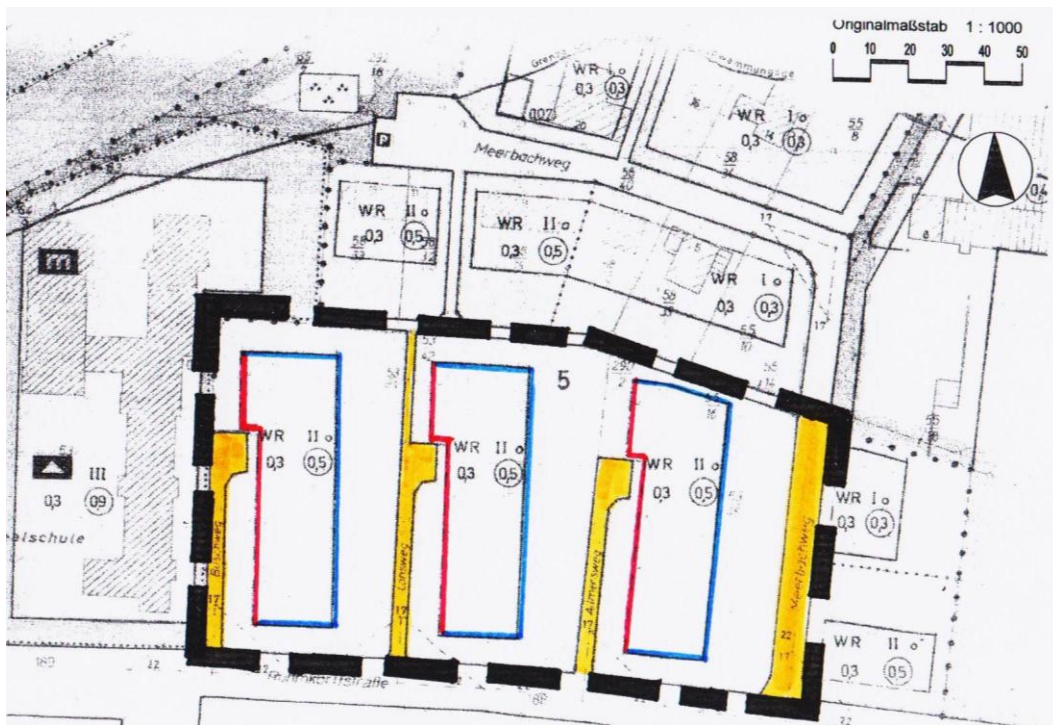
Der seit dem 21.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind.

5.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 12 „Auf der Buermende“- 1. Änderung - rechtskräftig seit dem 07.09.1971 als reines Wohngebiet (WR). Das Maß der baulichen Nutzung ist innerhalb des Plangebietes bisher wie folgt festgesetzt:

- max. Vollgeschoss II
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,5
- offene Bauweise o

Die festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßen und Fußwege) sind hinreichend dimensioniert und für eine bauliche Nachverdichtung geeignet (siehe Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan).



Auszug aus dem B-Plan Nr. 12 „Auf der Buermende“ – 1. Änderung - , der am 07.09.1971 in Kraft getreten ist (Verkleinerung).

6. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in m ²	Anteil in %
Reines Wohngebiet	11.120	84,1
Öffentliche Verkehrsfläche	1.450	10,9
Fläche für Stellplätze/Garagen	650	5
Gesamtfläche des Plangebietes	13.220	100

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

7.1 Art der Nutzung

In Anlehnung an die im Gebiet und in der näheren Umgebung prägende Nutzung "Wohnen" (WR) wird für die in der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegende Fläche unverändert ein "Reines Wohngebiet" gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

7.2 Maß der Nutzung

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. Hierdurch wird eine angemessene Nachverdichtung durch Innenentwicklung gewährleistet. Die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO wird eingehalten, so dass eine angemessene städtebauliche Dichte für reine Wohngebiete sowie gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Durch die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauGB wird mit dieser Bebauungsplanänderung ein Gesamtversiegelungsgrad von max. 0,6 erzeugt. Dieser Wert bleibt jedoch hinter der möglichen Flächenversiegelung der BauNVO 1968 (100 %) zurück.

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).

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO bleibt bestehen. Sie ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Baukörperlänge darf höchstens 50 m betragen.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Das bebaute Umfeld des Plangebietes ist geprägt von einer mehrgeschossigen dichten Bebauung. Die geplante Nachverdichtung fügt sich aus städtebaulicher Sicht sehr gut in die bestehenden Baustrukturen ein.

7.4 Höhe baulicher Anlagen

Nach § 16 (3) BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl und - sofern Belange des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordern - auch die Höhe der baulichen Anlagen festzulegen. Als Bezugsebene für die Ermittlung der Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes.

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

8. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die Straßen *Rühmkorfstraße* und *Meerbachweg* sowie die vorhandenen Erschließungswege *Nelsonweg*, *Wellingtonweg* und *Dickensweg*. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung auf den vormals durch Garagen genutzten Flurstücken 53/50 und 53/59 sowie auf dem Flurstück 53/70. Aufgrund des Wegfalls der Garagen auf den genannten Flurstücken werden nachfolgend die bisherige und die geplante Stellplatzsituation speziell im Bereich des Nelson-, Wellington-, Dickens- und Meerbachweges aufgezeigt.

Bestand	Wohn- einheiten	Anzahl der notw. ESTPL*	Anzahl der vorh. ESTPL**
Nelsonweg	8	14	6
Wellingtonweg	7	13	24
Dickensweg	10	16	27
Meerbachweg	-	-	-
Gesamt:	25	43	57

*gem. NBauO

**durch Ortsbesichtigung festgestellt.

Planung	Wohn- einheiten	Anzahl der notw. ESTPL*	Anzahl der vorh. ESTPL
Nelsonweg	-	-	-
Wellingtonweg	2	4	4
Dickensweg	2	4	4
Meerbachweg	8	12	14
Gesamt:	12	20	22

*gem. NBauO

	Wohn- einheiten	Anzahl der notw. ESTPL	Anzahl der vorh. ESTPL
Bestand	25	43	57
Planung	12	20	22
Wegfall Garagen Flurstück 53/50 und 53/59	-	-	- 13
Gesamt:	37	63	66

Der durch die geplante Nachverdichtung verursachte Stellplatzbedarf wird zum einen an den Neubauten teils durch Carportanlagen und zum anderen auf der nordöstlich festgesetzten Stellplatzfläche sichergestellt. Allgemein gilt, dass der durch die Nachverdichtung erforderliche Stellplatzbedarf auf der Grundlage der Regelungen der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen ist.

Die Rettungswege für die Feuerwehr sind durch die vorhandenen Erschließungsstraßen sicher gestellt. Das Löschfahrzeug DLK 23/12 der Feuerwehr Nienburg hat eine Breite von 2,60 m (beidseitig ggf. Ausleger bis max. 1,50 m) und eine Höhe von 3,80 m. Der Dickens- und der Wellingtonweg haben jeweils an der engsten Stelle eine Breite von mindestens 4,00 m (laut Lageplan). Somit sollte die Einfahrt in das Plangebiet mit dem Löschfahrzeug funktionieren. Hinsichtlich der Höhe des Fahrzeuges gibt es keine Probleme, da keine überdachten Durchfahrten vorhanden sind und das Lichtraumprofil nicht eingeschränkt ist.

9. Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH haben mit Schreiben vom 08.02.2016 die ausreichende Trinkwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf der Buermende“ – 14. Änderung bestätigt.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH haben mit Schreiben vom 08.02.2016 bestätigt, dass eine Löschwassermenge von 96m²/h für eine Löschzeit von 2 Stunden über die im Umkreis von 300 m liegenden Unterflurhydranten dem Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden kann.

9.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen verschiedener Telekommunikationsunternehmen. In welchem Maße diese aufgenommen / gesichert / wiederverlegt werden müssen, kann zurzeit nicht beurteilt werden. Sofern eine Umverlegung erforderlich ist, sollte zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Unternehmen stattfinden.

10. Natur- und Landschaftsschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachnutzung bereits erschlossener Flächen des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan wird gem. § 19 Abs.2 BauNVO eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich wird. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden u.a. die Gehölzbestände aufgenommen. Der Stadtbild prägende Baumbestand wurde als zu erhalten festgesetzt; es handelt sich hierbei vorwiegend um Eichen sowie um einen Bergahorn im Dickensweg. Bei Bauarbeiten ist im Umfeld der zu erhaltenden Einzelbäume für ausreichend Schutz zu sorgen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Für den übrigen Baumbestand ohne Planeintrag im B-Plan ist bei einer Beseitigung oder Abgang eines einstämmigen Baumes mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in 100 cm Höhe vom Boden, eine Ersatzpflanzung eines einheimischen bzw. regionalen Obstbaumes innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

11. Immissionsschutz

Bei der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf der Buermende“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von vorwiegenden Wohnnutzungen. Immissionsschutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

12. Baugrund

12.1 Altlasten

Hierzu liegen keine Kenntnisse vor. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung berücksichtigt.

13. Nachrichtliche Übernahme

13.1 Archäologische Fundstätten

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung berücksichtigt.

13.2 Denkmalpflege

Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung berücksichtigt.

14. Überschläglich ermittelte Kosten / Finanzierung

Der Stadt Nienburg entstehen keine Kosten für die Realisierung der Bebauungsplanänderung, da diese durch einen privaten Investor getragen werden.

15. Umsetzung des Bebauungsplanes durch Investoren

Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes durch einen Investor erfolgen, werden im Zuge städtebaulicher Verträge spezifische Vereinbarungen getroffen

16. Rechtsquellen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsg vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.1988 (Nds. MBl. 1988 Nr. 21, S. 547), die durch Verwaltungsvorschrift vom 18.04.1996 (Nds. MBl. 1996 Nr. 21, S. 835) zuletzt geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) zuletzt geändert worden ist.

Teil 2: Umweltbericht

Die Landespflegerischen Belange werden im Kapitel 10. „Natur und Landschaft“ behandelt. Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf der Buermende“ erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Gem. § 13 a Abs. 2 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 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.

Teil 3: Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf der Buermende“ – 14. Änderung – wurde ausgearbeitet vom:



weichselweg 5 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger
dipl. - ing.
architekt

Marklohe, den