



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/055/2016/1

öffentlich

Datum: 13.06.2016

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Ewest, Manfred

Beratungsfolge:

Datum:

20.06.2016
21.06.2016

Gremium:

Verwaltungsausschuss
Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 170 - Ortsteil Holtorf - "Verdener Landstraße / Hoyaer Straße" hier:

1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 170 – Ortsteil Holtorf – „Verdener Landstraße / Hoyaer Straße“ wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Anlagen 1 und 2) aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13 a 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. 170 – Ortsteil Holtorf – „Verdener Landstraße / Hoyaer Straße“ wird einschließlich Begründung (Anlagen 1 und 2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt, wobei Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird. Gleichzeitig wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachdarstellung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 – Ortsteil Holtorf – „Verdener Landstraße / Hoyaer Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung von derzeit brach liegenden Flächen zwischen Verdener Landstraße und Hoyaer Straße und damit eine kleinräumige, auf die Stadt Nienburg/Weser bezogene Deckung des Baulandbedarfes, geschaffen werden.

Ziel ist es, die brachliegenden Flächen innerhalb des Plangebietes, im Interesse einer nachhaltigen und geordneten Stadtentwicklung einer Nutzung zuzuführen und die bestehende Bebauungslücke zu schließen. Hiermit kann ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Nienburg/Weser, insbesondere des Ortsteiles Holtorf geleistet werden, so dass die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken vermieden wird.

Die o.g. brachliegenden Flächen liegen innerhalb der weitgehend bebauten Ortslage von Nienburg im Ortsteil Holtorf, für die keine planungsrechtlichen Festsetzungen in Form eines Bebauungsplans vorliegen. Die bisherige Bebaubarkeit wurde entsprechend den rechtlichen Voraussetzungen gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans geregelt. Mit der erforderlichen Regelung der Bebaubarkeit der o.g. brachliegenden Flächen sollen daher nun gleichzeitig die Darstellungen des Flächennutzungsplans für die gesamten, innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bauflächen konkretisiert werden und so der Fortentwicklung des Bereichs dienen.

Entsprechend einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Plangebiet wird über die Verdener Landstraße und die Hoyaer Straße erschlossen. Die innere Erschließung der bisher nicht bebauten Flächen wird über eine private Zuwegung von der Verdener Landstraße bzw. direkt von der von der Hoyaer Straße abgehenden Stichstraße und dem dortigen Wendeplatz aus erfolgen.

Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Verkehrslärm der Verdener Landstraße bzw. Hoyaer Straße, sowie durch Lärmemissionen der weiter westlich verlaufenden Bahnstrecke Hannover - Bremen. Aufgrund der o.g. Ausgangslage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um konkrete Lärmpegelbereiche abgrenzen zu können. Das schalltechnische Gutachten weist für das Plangebiet vier Lärmpegelbereiche aus, die in der Planzeichnung dargestellt werden. Für das Plangebiet werden aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens für Neu- und Umbauten im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen, d.h. Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc. sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße eingehalten werden. Abweichungen von den Festsetzungen sind möglich, sofern durch ergänzende Schalluntersuchungen für ein konkretes Planvorhaben nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper eine Minderung des Außenlärmpegels erfolgt.

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. Da die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (kurz: BNatSchG) jedoch zu beachten sind, erfolgte eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Eintritts der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Zugriffsverbot) für die bisher un bebauten Flächen. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG, d.h. Rodung von Gebüsch en nicht innerhalb der Zeit vom 01.03. bis zum 31.10. eines jeden Jahres, treten die Verbotstatbestände im Ergebnis demnach nicht ein.

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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 empfohlen, in dem Bebauungsplanentwurf die textliche Festsetzung „1.2 Mischgebiet (MI)“ dergestalt zu ergänzen, dass eindeutig „zentrenrelevante Sortimente“ gemäß der „Nienburger Liste“ ausgeschlossen sind.

Diese Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzung (1.2 Mischgebiet) wurde in dem Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan Nr. 170 – Ortsteil Holtorf – Verdener Landstraße / Hoyaer Straße“

Anlage 2: Entwurf der Begründung zum o. g. Bebauungsplan

Anlage 3: Gutachten (Baugrunduntersuchung/Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung/Verkehrslärmprognose)