

Begründung

Bebauungsplan Nr. 146 - Ortsteil Holtorf - „Feuerwehr am Dobben“ – 1. Änderung -



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 24.10.2011	geändert am: 30.03.2012	Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB -Satzungsbeschluss
--	----------------------------	---

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich	3
2. Anlass der Bebauungsplanänderung	3
3. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Neufassung § 4)	3
4. Überschlägig ermittelte Kosten/Finanzierung	4

Teil 2: Umweltbericht

Teil 3: Verfahrensvermerke

Begründung

Bebauungsplan Nr. 146 „Feuerwehr am Dobben“
1. Änderung

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 4 von Holtorf und hat eine Größe von ca. 1,08 ha. Es beinhaltet hauptsächlich das Flurstück 131/2 zwischen der Verdener Landstraße – B215 und der Straße Dobben. Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 – Ortsteil Holtorf – „Feuerwehr am Dobben“.

2. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die geplante Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist ein Antrag der GBN Wohnungsunternehmen GmbH zur Gestaltung der Außenfassade des neuen Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Holtorf. In der Gestaltungssatzung werden die Farbtöne rot und braun vorgegeben. Es wird um eine Befreiung von der Gestaltungssatzung gebeten, da es sich bei diesem Gebäude um einen Sonderbau handeln würde und sich diese Gebäude mit der weißen Fassadenfarbe im oberen Geschoss optimal in die anliegende Bebauung einpasst.

3. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Neufassung § 4)

Für den Ursprungsbebauungsplan, Bebauungsplan Nr. 37 – Ortsteil Holtorf – „Lindenkamp“ Teil III, dessen nördlicher Bereich durch die aktuelle Planung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 146 – Ortsteil Holtorf – „Feuerwehr am Dobben“ ersetzt wurde, wurde seinerzeit für das gesamte Plangebiet eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen. Diese Bauvorschrift enthält Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung sowie des Materials für Dacheindeckung und Außenfassaden.

Grund für den Erlass dieser Örtlichen Bauvorschrift ist die Prägung der Bausubstanz im alten Ortskern von Holtorf. So herrschen in der Farbgebung Rot- und Brauntöne vor. Die Dachlandschaft zeigt geneigte Dächer ohne größere Dachaufbauten. Eine Beibehaltung der Örtlichen Bauvorschrift in diesem Kernbereich ist daher erstrebenswert.

Anlass für die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Farbgebung der Außenfassade des neuen Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Holtorf. Das obere Geschoss dieses Gebäudes soll mit einer weißen Fassadenfarbe gestaltet werden, die sich im harmonischen Einklang mit der übrigen Fassade befindet.

In der aktuellen Gestaltungssatzung werden, wie erwähnt, bisher die Farbtöne rot und braun vorgegeben. In der näheren Umgebung befinden sich im Bereich der Straße Dobben und der Verdener Landstraße allerdings auch Gebäude, die einen weißen Farbton im Fassadenbereich aufweisen.

Durch die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, allerdings ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird. Daher wird im Zuge der Neufassung des § 4 der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, die Satzung dahingehend geändert bzw. ergänzt, auch weiße Fassadenfarbe einzubeziehen.

Hinweis:

Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 146 – Ortsteil Holtorf – „Feuerwehr am Dobben“, aufgehoben werden.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 146 „Feuerwehr am Dobben“
1. Änderung

4. Übersichtlich ermittelte Kosten/Finanzierung

Planungskosten, die bei der Anwendung der HOAI entstehen würden (etwa 2.300,- €), sind durch den Personalhaushalt gedeckt. Ansonsten entstehen der Stadt Nienburg/Weser keine Kosten.

Teil 2: Umweltbericht

Aufgrund der im Baugesetzbuch (BauGB 2007) aufgeführten Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, das Planverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufzustellen. Danach kann ein Bebauungsplan u. a. im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, der für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienlich ist. Zudem soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die überplante Fläche beträgt weniger als 20.000 m².

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend gelten, sind ein Umweltbericht, weitergehende Anlagen oder Alternativen gemäß § 13 (3) BauGB entbehrlich.

Teil 3: Verfahrensvermerke

Nienburg/Weser, _____
Im Auftrag

Ewest

Begründung

Bebauungsplan Nr. 146 „Feuerwehr am Dobben“
1. Änderung