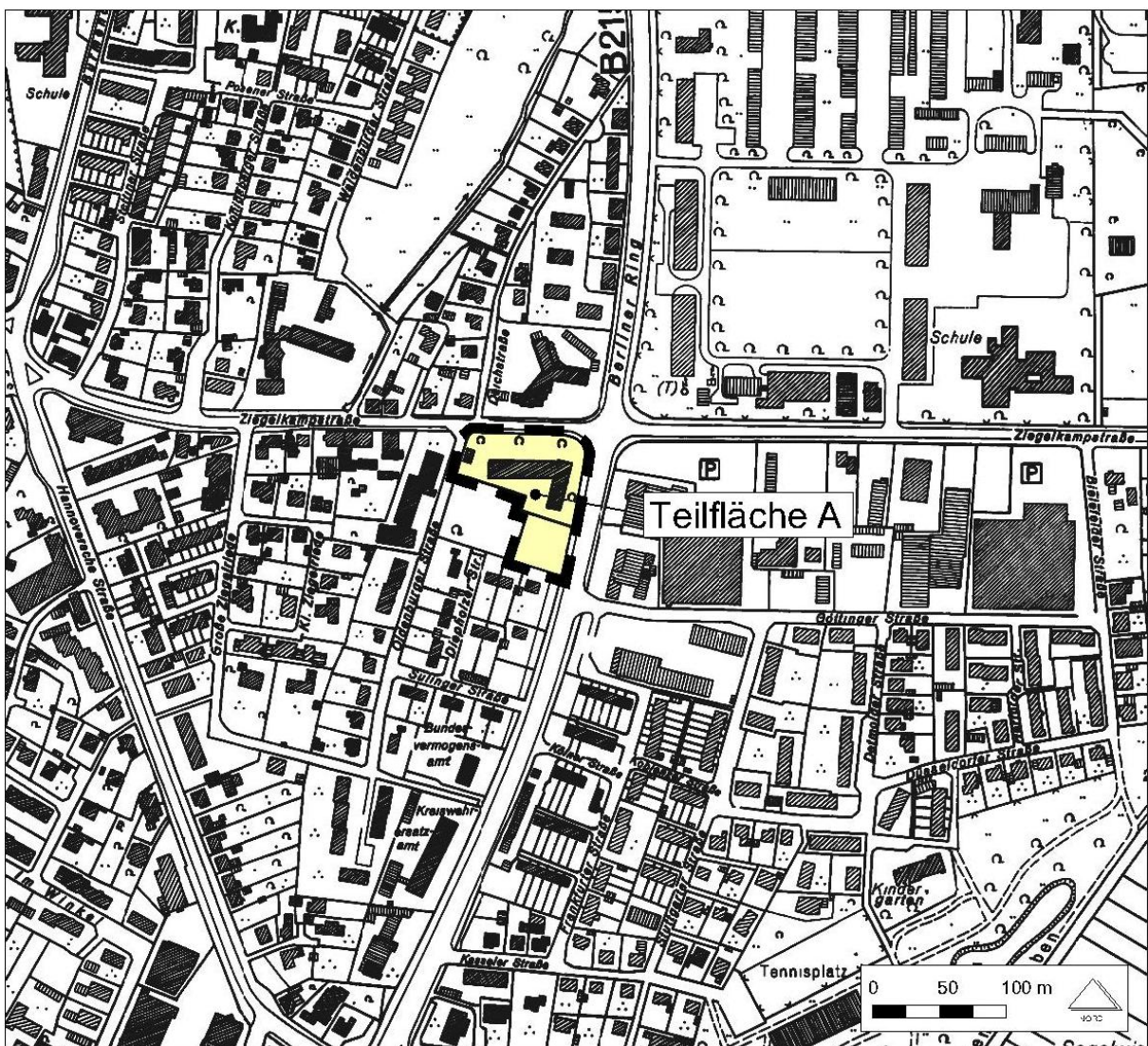


Begründung

Bebauungsplan Nr. 137 „Berliner Ring - Teilfläche A“ - 1. vereinfachte Änderung -



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 07.09.2011	geändert am: 21.05.2012	Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB - Satzung
--	-------------------------	--

I. Anlass und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 137 „Berliner Ring – Teilflächen A und B“ der Stadt Nienburg/Weser ist seit dem 14.01.2004 rechtsverbindlich und auf Grundlage der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen realisiert. Die Größe des B-Planes beträgt rd. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst davon innerhalb der Teilfläche A lediglich die beiden Flurstücke 185/99 und 185/100 der Flur 5, Gemarkung Nienburg und damit eine Fläche von rd. 0,6 ha, konkret 5.970 m².

Auf dieser Fläche steht das Gebäude des ehemaligen britischen Offizierskasinos, welches heute als Werkstatt für seelisch behinderte Menschen (Lebenshilfe PUR) genutzt wird.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein Pavillon für Raucher errichtet, wo die dort anwesenden Menschen wettergeschützt ihre Arbeitspausen verbringen. Der Pavillon wurde innerhalb einer Fläche zum Erhalt von Bäumen errichtet.

Darüber hinaus sind im südlichen Grundstücksbereich weitere für die Mitarbeiter notwendige Stellplätze geplant, die aber das Maß der bisher zulässigen Versiegelung überschreiten.

Beide Änderungsabsichten befinden sich im Mikrobereich einer intakten und zu schützenden Grundstücksnutzung und bleiben ohne öffentliche Auswirkung.

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. 137, die zur Änderung anstehen

Die Urfassung des B-Planes setzt am nördlichen Geltungsbereichsrand eine 8m tiefe und 30m breite Fläche zum Erhalt von Bäumen fest, ohne deren Standorte und Arten näher zu bestimmen.

Zweitens wird die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergänzt 2 Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,3 für die bauliche Hauptnutzung. Eine weitere Versiegelung mit baulichen Nebenanlagen um 50% ist gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

Sämtliche weitere Planhalte wie die bisherige Baugrenze, die Erschließung (Einfahrt Ziegelkampstr.), Ver- und Entsorgung und die nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse bleiben unverändert.

III. Geänderte Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze werden die vorhandenen Rosskastanien und Linden als Einzelbäume gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt. Damit bleibt auf Dauer die markante Gehölzkulisse auf privater Fläche erhalten und der aus Holz gebaute Raucherpavillon fügt sich zulässigerweise ein. Dieser Planinhalt ist Gegenstand der textlichen Festsetzung Nr. 1.

Begründung

B-Plan Nr. 137 „Berliner Straße - Teilfläche A“ - 1. vereinf. Änd. - Stand: § 10 (1) BauGB - 2 -

Zweitens wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt. Die vorhandene Nutzung der Lebenshilfe ist wie bisher festgesetzt auch in einem WA zulässig, entspricht aber in ihrer Monofunktion eher einer Gemeinbedarfseinrichtung mit dieser Zweckbestimmung.

Die B-Planänderung berücksichtigt unverändert das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nienburg/Weser, wo der FNP für das gesamte Quartier östlich Berliner Ring Wohnbaufläche darstellt.

Auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird mit dieser Änderung verzichtet, was innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche zulässig ist. Die Nutzung bleibt eng an ihrer Zweckbestimmung gebunden, weitere Geschosse sind aufgrund der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften nicht zu erwarten. Möglichen Fehlentwicklungen kann unter Anwendung des § 15 BauNVO begegnet werden.

Der Gebäudebestand als bauliche Hauptnutzung wird weiterhin rd. 30% der Grundstücksfläche beanspruchen. Lediglich die Nebenanlagen in Form von Stellplätzen überschreiten den bisher zulässigen Wert um weitere 15% (= insg. 45%) Versiegelung der Grundstücksfläche.

Die geplanten Stellplätze (ca. 12 bis 15) sollen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze auf bisher artenarmer Rasenfläche (Abstandsgrün) errichtet werden. Zugunsten einer auch ökologisch sinnvollen Eingrünung setzt die Textliche Festsetzung Nr. 2 diesen Planinhalt fest.

Damit wird der Standort in seiner Nutzung weiter gefestigt und in seinem Orts- und Landschaftsbild noch aufgewertet.

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 § 3 (1) und § 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.

Begründung

Die getroffenen Festsetzungen bedingen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, da im Wesentlichen die Bestandsituation planungsrechtlich gesichert wird und die zusätzlichen Stellplätze bereits durch eine textlich so festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung und eine wahrnehmbare Eingrünung kompensiert sind.

Somit erfolgt keine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten 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. 137 „Berliner Ring - Teilfläche A“, 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 29.02.2012 bis 29.03.2012 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Berliner Ring – Teilfläche A“ nebst Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Nienburg,

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Dienstsiegel

gez. Onkes

Begründung