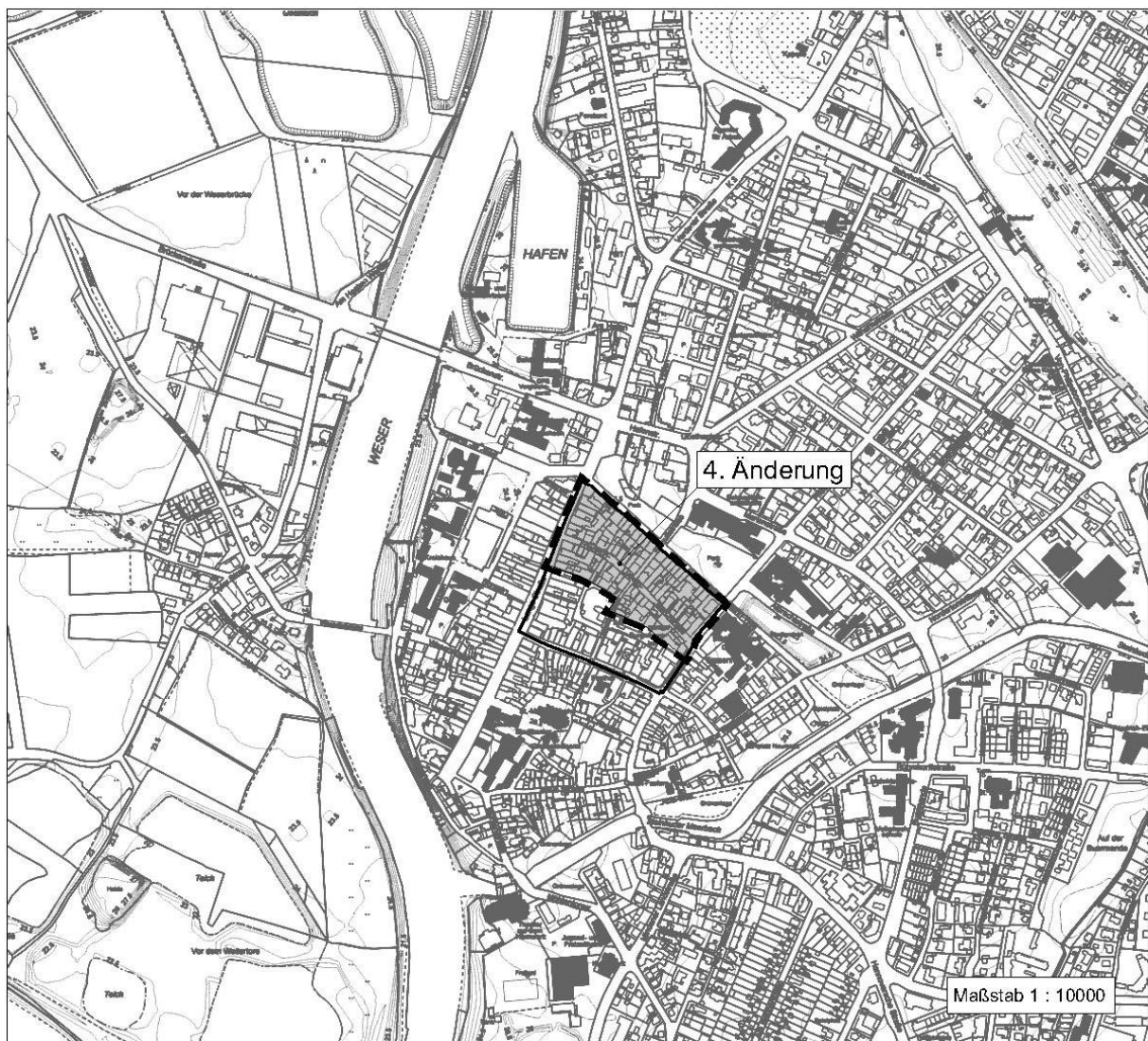


Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ - 4. Änderung -



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 26.03.2012	geändert am: 26.07.2012 17.12.2012	Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB - Satzungsbeschluss
--	--	--

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	- 3 -
1. Geltungsbereich	- 3 -
2. Aktuelle Nutzungen im Gesamtplangebiet	- 3 -
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	- 3 -
4. Planungsvorgaben/Bestehende Rechtsverhältnisse	- 4 -
5. Flächenbilanz	- 4 -
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	- 4 -
6.1 Bestätigung § 7 Kerngebiete (BauNVO 1977 – 1990 / Unterschiede)	- 5 -
6.2 Änderung § 7 Kerngebiete (BauNVO 1977) in § 6 Mischgebiete (BauNVO 1990)	- 6 -
6.3 Textliche Festsetzungen:	- 8 -
7. Natur- und Landschaftsschutz	- 9 -
8. Archäologische Denkmalpflege	- 9 -
9. Nachrichtliche Übernahmen	- 10 -
10. Kosten	- 10 -
Teil 2: Umweltbericht.....	- 10 -
Teil 3: Verfahrensvermerke	- 15 -

Begründung

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der 4. Änderung liegt im Bereich der Flur 20 von Nienburg und betrifft Grundstücke nördlich und südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 4. Änderung - .

2. Aktuelle Nutzungen im Gesamtplangebiet

Für das o. g. Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 1. Änderung - . Beim gesamten Plangebiet handelt es sich um Kerngebiete (MK). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 01.10.1977. Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des dichtbebauten Altstadtgebietes.

Planungsschadenproblematik

Nach § 42 BauGB müssen die Eigentümer für nicht nur unerhebliche Minderungen des Bodenwerts, die durch eine Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eintreten, grundsätzlich angemessen entschädigt werden. Dieser Entschädigungsanspruch gilt jedoch nur, wenn die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung vor Ablauf von sieben Jahren seit Zulässigkeit der Nutzung erfolgt. Diese Frist ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf allen Grundstücken abgelaufen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die allgemeine Zulässigkeit des Wohnens im Erdgeschoss in dafür prädestinierten Bereichen zu ermöglichen.

Hintergrund ist ein verstärktes Interesse am Wohnen in der Stadt (insbesondere der Innenstadt). Dies wird durch vorliegende Anträge dokumentiert, die den Wunsch einer Befreiung von den Festsetzungen entsprechender Bebauungspläne beinhalten, in denen eine Wohnnutzung insbesondere im Erdgeschoss nicht zulässig ist. Den Vorhaben kann nur durch Änderung der Bebauungspläne entsprochen werden, weil in den z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Grundzüge der Planung berührt würden.

Betroffen sind vor allem die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 1. Änderung -, Nr. 60 „Um den Fresenhof“ und Nr. 86 „Museum/Neumarkt, Teil I“, mit der als Kerngebiet oder teilweise Kerngebiet (MK) festgesetzten Art der baulichen Nutzung, in denen das Wohnen im Erdgeschoss unzulässig und ansonsten nur ausnahmsweise zulässig ist.

In Nienburg und auch in zahlreichen vergleichbaren Innenstädten gibt es zum Teil Leerstand oder Mindernutzungen in den erdgeschossigen Ladenlokalen. Dies gilt zum Teil für die B-Lagen in Fußgängerzonen, wo die Ladenflächen ihre immobilienwirtschaftliche Bedeutung als Ertragsbringer verlieren. Gleiches trifft für schwer vermietbare Büro- oder Praxisflächen in den Obergeschossen zu, wo oft die geforderte barrierefreie Zugänglichkeit bei Umnutzungen nicht gewährleistet werden kann. Die zentrale und verkehrsberuhigte Lage birgt hohe Standortpotenziale für das Wohnen.

Die Impulse für die Wohnungsmärkte zur angemessenen Wohnraumversorgung mit preiswertem Wohnraum werden ergänzt um die Ziele der Wohnraumförderung für den demografischen Wandel, für barrierefreies Wohnen für Menschen mit Behinderung, integrierte Pflege- und Wohnkonzepte sowie für familiengerechte Angebote. Der Trend zur Rückbesinnung auf das Wohnen in der Stadt, für das Wohnen im Alter, zeichnet sich bereits ab.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

Eine qualitative Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und Anpassung an sich wandelnde Nutzerbedürfnisse durch eine Nutzungsmischung Wohnen / Einzelhandel ist anzustreben.

4. Planungsvorgaben/Bestehende Rechtsverhältnisse

Der seit dem 21.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 1. Änderung – setzt für den Bereich des Plangebietes Kerngebiete (MK) fest.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet der Nienburger Altstadt vom 31.01.1978.

Das Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung) des Bebauungsplanes Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 1. Änderung – aufgehoben werden.

5. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in qm	Anteil in %
Mischgebiet	17.564	61
Kerngebiet	6.711	23
Öffentliche Verkehrsfläche	4.533	16
Gesamtfläche	28.808	100

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 4. Änderung – hat zusammen mit den Bebauungsplanänderungen Nr. 60 „Um den Fresenhof“ – 3. Änderung – und Nr. 86 „Museum/Neumarkt, Teil I“ – 2. Änderung – die planungsrechtliche Neuordnung bezüglich der Art der baulichen Nutzung im Bereich der Innenstadt zum Gegenstand.

Mit der Festsetzung von gemischter Baufläche sollen im Sinne des Vorranges der Innenentwicklung vorhandene Entwicklungspotentiale verstärkt für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Auch kerngebietstypische Nutzungen können soweit erforderlich entwickelt werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ soll diese Abänderung der Art der baulichen Nutzung grundstücks- bzw. parzellenscharf umsetzen durch Festsetzung als Mischgebiet und andererseits Bestätigung als Kerngebiet.

Die nach geltendem Recht noch als Kerngebiet (BauNVO 1977) gesicherten Flächen in den betroffenen Bereichen haben nie zentrale Funktionen übernommen. Eine Entwicklung zum Kerngebiet hat nicht wirklich stattgefunden. Auch die Gebäudestrukturen sowie die Eigentumsverhältnisse stehen kerngebietstypischen Nutzungen entgegen.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

6.1 Bestätigung § 7 Kerngebiete (BauNVO 1977 – 1990 / Unterschiede)

BauNVO 1977 Gebietsdefinition

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

BauNVO 1990 Gebietsdefinition

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung **und der Kultur**.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 sind zusätzliche kulturelle Einrichtungen zulässig. Auf Grund der Gebietsstruktur ergeben sich daraus keine Nachteile.

BauNVO 1977 Zulässigkeitskatalog

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(3) Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 fallen, zugelassen werden.

BauNVO 1990 Zulässigkeitskatalog

(2) Zulässig sind

(...)

3. sonstige nicht, **wesentlich** störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche **und sportliche Zwecke**.
5. Tankstellen **im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen**,
7. **sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes**.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. **Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,**
2. **Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.**

Nach der BauNVO 1990 wären nunmehr auch nicht **wesentlich** störende Gewerbebetriebe zulässig. Dies ist jedoch nicht von Nachteil für die vorhandene Bebauung, da im Einzelfall insbesondere auf § 15 BauNVO zurück gegriffen werden kann. Die übrigen Weiterungen sind ebenfalls als unbedenklich anzusehen.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

6.2 Änderung § 7 Kerngebiete (BauNVO 1977) in § 6 Mischgebiete (BauNVO 1990)

- Unterschiede -

Kerngebiete - BauNVO 1977 Gebietsdefinition

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

BauNVO 1977 Zulässigkeitskatalog

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(3) Ausnahmsweise können Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 fallen, zugelassen werden.

Mischgebiete - BauNVO 1990 Gebietsdefinition

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

BauNVO 1990 Zulässigkeitskatalog

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

Der wesentliche Unterschied in der geplanten Neuordnung (Mischgebiet anstatt Kerngebiet) besteht darin, dass Wohnen allgemein zulässig wird und Vergnügungsstätten nur eingeschränkt und nur in den gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes zulässig sind. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird hinsichtlich des Störungsgrades herabgesetzt (...nicht **wesentlich** störende ...). Die (künftige) Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben ist unbedenklich und aufgrund der örtlichen Situation in der dichtbebauten Innenstadt eher unwahrscheinlich.

Die durch das Mischgebiet formulierte Zulässigkeit von „Anlagen für Verwaltungen“ anstatt „Verwaltungsgebäude“ (Formulierung im Kerngebiet) erklärt sich folgendermaßen:

Im Kerngebiet wird das Verwaltungsgebäude als **eine** Nutzungsart aufgeführt und im Mischgebiet die Verwaltungen nur deshalb gesondert davon genannt, weil der Begriff „Anlagen“ umfassender als „Gebäude“ ist. Der Unterschied zwischen „Bürogebäude“ und „Anlagen für Verwaltungen“ liegt darin, dass erstere „Gebäude“ i. d. R. nicht von vornherein für einen bestimmten Benutzer erstellt werden oder wenigstens nicht von vornherein für einen dauernden Benutzer vorgesehen, sondern vielmehr auf einen Wechsel der Benutzer zugeschnitten sind. Das ist bei „Anlagen“ für eine Verwaltung gerade nicht der Fall (§ 4 Randnummer 11.1 Kommentar BauNVO). Im Mischgebiet sind die Anlagen (einschließlich Verwaltungsgebäude) ohne Einschränkung zulässig (§ 6 Randnummer 13 Kommentar BauNVO). Die durch die Gebietsänderung „neu“ formulierte Zulässigkeit von „Anlagen für Verwaltungen“ anstatt „Verwaltungsgebäude“ sowie die Zulässigkeit von „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind ebenfalls als unbedenklich einzustufen.

Die durch das Kerngebiet in der Gebietsdefinition vorgegebene, vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben wird durch die Gebietsdefinition des festgesetzten Mischgebietes (...und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.) herabgestuft. Diese künftig vorgegebene Entwicklung entspricht auch den Zielen des für Nienburg erstellten Einzelhandelskonzeptes (CIMA). Einzelhandelsbetriebe sind in den festgesetzten Mischgebieten nach wie vor zulässig – nur in einer anderen Dimension und Mischung.

Wie, laut dem Einzelhandelskonzept der CIMA, auch in anderen vergleichbaren Städten zu beobachten, leiden insbesondere die Nebenlagen unter dem anhaltendem Verdrängungswettbewerb und dem ungebremsten Verkaufsflächenwachstum. So seien die 1997 noch als B – Lage eingestufte Leinstraße und der als C – Lage eingestufte östliche Teil der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße kaum noch als Handelslage wahrnehmbar. Eine intakte Innenstadt lebt unter anderem von der Funktionsvielfalt. Neben dem Einzelhandel als „Hauptattraktion“ sollten in der Innenstadt Flächen für andere Nutzungen bereitgestellt werden. Dies sind vor allem attraktive Wohnungen, unterschiedliche Dienstleistungsanbieter wie Gastronomien, Ärzte und Gesundheitsdienstleister und handwerkliche Betriebe mit geringen bzw. keinen Emissionen.

Die Funktionsmischung trägt dazu bei, dass die Innenstadt über die üblichen Geschäftsöffnungszeiten hinaus als belebter Bereich wahrgenommen und genutzt wird. Wichtig dabei bleibt jedoch herauszustellen, dass die Leitfunktion des Einzelhandels grundsätzlich gesichert wird, da ein starker innerstädtischer Einzelhandel zur Steigerung der Attraktivität führt. Die anderen Funktionen (Wohnen/Gastronomie/Dienstleistungen/Gewerbe) ergänzen bzw. runden diese Leitfunktion der Innenstadt ab.

Das innerstädtische Wohnen soll im geplanten Mischgebiet zur Belebung der Innenstadt beitragen und gestärkt werden. Dem Bedarf an Wohnen in der Innenstadt mit guter Infrastruktur soll Rechnung getragen werden. Auch verfügen die Grundstücke teilweise über begrünte Freiflächen und erfüllen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen. Weitere Anhaltspunkte für die Erfüllung bzw. Verbesserung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den mit der Gebietsänderung einhergehenden, bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu sehen – insbesondere in den Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen – die sich zugunsten einer weniger dichten Bebauung positiv auswirken werden. Kerngebietstypische Nutzungen, die eine Beibehaltung geltenden Rechts auf den geplanten Mischgebietsgrundstücken begründen könnten, haben sich nicht angesiedelt.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ nur die Art der baulichen Nutzung von Kern- in Mischgebiet ändern soll, werden die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zur Straßenverkehrsfläche weiter gelten. Da die Nutzungsmaße überwiegend der bisher geltenden Gebietsart Kerngebiet entsprechen, liegen die Geschossflächenzahlen überwiegend bei 2,0 bis 3,0. Folglich werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die im Mischgebiet bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 liegt, durch die verbindliche Bauleitplanung überschritten. Die Obergrenzen des Maßes der Baulichen Nutzung können gemäß § 17 (2) BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Die besonderen städtebaulichen Gründe sind in den Zielen dieser Bebauungsplanänderung dargelegt: Stärkung des Wohnens in der Innenstadt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden, wie zuvor schon erwähnt, erfüllt. Da durch die teilweise Änderung der Gebietsart, von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in eine bestandsorientierte, eher umweltentlastende Mischgebietsausweisung auszugehen ist, werden Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Verkehrliche Änderungen sind nicht geplant bzw. nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange, die der Planung entgegen stehen könnten, sind nicht vorhanden.

Nach geltendem Recht ist Wohnen im Kerngebiet (BauNVO 1977) nur ausnahmsweise zulässig, wurde jedoch auch errichtet und genehmigt. Vor diesem Hintergrund löst die Änderung der Art der baulichen Nutzung für die in Rede stehenden Bereiche kein Planerfordernis bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung aus.

Die Grundstücke beiderseits der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße in Richtung Westen bis zur Langen Straße sollen entsprechend geltendem Recht als Kerngebiet aber auf der Grundlage der BauNVO 1990 bestätigt werden. Für die Bestätigung eines Kerngebietes sprechen die zentrale Lage der Grundstücke direkt im Einmündungsbereich zur Langen Straße, die verkehrlichen Immissionen durch hauptsächlich Anlieferverkehr in einer 1a-Lage und die Nutzungen im Bestand. Auch das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass etwa der westliche Teil der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße aufgrund seiner Lagegunst in seiner Bedeutung gleich hinter den wichtigsten Einkaufslagen der Innenstadt (nördliche Lange Straße bis Einmündung Weserstraße / Georgstraße / Schlossplatz) einzu-stufen ist und somit zur Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes Nienburg beiträgt. Für diese Kerngebietsbereiche besteht daher (außer der Anpassung an die BauNVO 1990) kein bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

6.3 Textliche Festsetzungen:

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 1** wird geregelt, dass im gesamten Mischgebiet, das gewerblich geprägt ist, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt, um die im Plangebiet Wohnenden und Beschäftigten besser vor gewerblichen und verkehrlichen Emissionen sowie vor Belästigungen zu schützen. Darüber hinaus soll einer Negativentwicklung vorgebeugt werden. Die Attraktivität der Wohnnutzung darf durch Immissionsproblematiken, die zwangsläufig von Vergnügungsstätten ausgehen können, nicht beeinträchtigt werden.

Für den Ausschluss von „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“, auch im Ausnahmefall, fehlen jedoch städtebauliche Gründe, da in jedem Fall Nutzungen denkbar sind, die mit der Umgebung vereinbar sind, wie z. B. Tanzlokale oder Bars mit eingeschränkten Öffnungszeiten in gewerblich genutzten Gebäuden. Zudem wird das Mischgebiet in seiner Gänze nicht als derart schützenswert eingestuft, dass ein völliger Ausschluss der sogenannten „kleinen“ und mit dem Wohnen zu vereinbarenden Vergnügungsstätten städtebaulich begründet werden könnte. Dies ergibt sich aus der exponierten Lage des Stadteingangsbereiches.

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 2** wird im verbleibenden Kerngebiet die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingeschränkt: „Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nur Ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig“ (§ 1 Abs. 7 und 9 BauNVO).

Begründung

Die besondere städtebauliche Anforderlichkeit der textlichen Festsetzung ergibt sich aus folgendem: Das Kerngebiet im Einmündungsbereich Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße / Lange Straße soll als Standort für zentrale Nutzungen aufgrund seiner hohen Lagegunst, seiner Nutzungsstruktur und –potentiale als Kerngebiet bestätigt werden. Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten allgemein zulässig. Sie können aber aufgrund der geringen Größe des Kerngebietes und der benachbarten Wohnbebauung sowie einer möglichen Ansiedlung und Häufung von derartigen Betrieben zu Nutzungskonflikten und einem negativen Image der gewerblich genutzten Grundstücke an zentralen Standort führen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund von ungenutzten Grundstücken und Leerständen von Laden- und Geschäftseinheiten zu sehen. Eigentumsverhältnisse und vorhandene Nutzungen waren weder in der Vergangenheit noch werden sie für die Zukunft einen Schutz vor der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit städtebaulich relevantem Verdrängungs- und Konfliktpotential darstellen. Hier muss die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf kommunaler Ebene sichergestellt werden.

Die textliche Festsetzung soll sicherstellen, dass Vergnügungsstätten sensible Nutzungen innerhalb dieses Kerngebietes und in seiner direkten Umgebung nur begrenzt belästigen oder stören. Die Beschränkung auf das erste und zweite Vollgeschoss beugt potentiellen Störungen und Nutzungskonflikten vor, schränkt Verdrängungen ein und schließt die Inanspruchnahme weiterer Geschossfläche und des Untergeschosses aus.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Die Bebauungsplanänderung hat, neben der Bestätigung der Gebietsart Kerngebiet, für einige Grundstücke insbesondere die Änderung der Gebietsart, von einer eher umweltbelastenden Kerngebietsausweisung in eine bestandsorientierte, eher umweltentlastende Mischgebietsausweisung, zum Ziel. Mit der Änderung der Gebietsart einhergehend werden die Verbesserungen von Wohn- und Wohnumfeldbedingungen unterstellt. Einem Wegzug der Bewohner, eine Verödung innerstädtischen Bereiche wird entgegengesteuert.

Mit der Anpassung des Planungsrechts an vorhandene Nutzungsstrukturen auf den betroffenen Grundstücken wird innerstädtisches Wohnen bestätigt und rechtlich gestärkt.

Um die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 4. Änderung – umfassend berücksichtigen zu können, wird dennoch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

8. Archäologische Denkmalpflege

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Altstadtrandbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Fundstellen könnten Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sein. Durch eventuelle Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen

Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unmittelbar und unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Fundstätten

Die Gebäude Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2 und 30; Hakenstraße 14 und Bürgermeister-Stahn-Wall 28 stehen unter Denkmalschutz.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte 256.022.5117, ehemalige Tankstelle in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 7; 256.022.5938, ehemalige Schnellreinigung in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 17; 256.022.5118, ehemaliger Stahlbau in der Bisquitstraße 2; 256.022.5246, ehemalige Mineralölgroßhandlung in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 23; 256.022.5257, ehemalige Mineralwasserfabrik in der Leinstraße 31; 256.022.5431, ehemalige Eisenwarenhandlung in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 22 und 256.022.5583, ehemaliger Getreidegroßhandel mit Eigenbedarfstankstelle in der Langen Straße 68.

Gemäß dem Baden Württemberger Branchenkatalog gelten Tankstellen, chemische Reinigungen und Mineralölgroßhandlungen als uneingeschränkt altlastenrelevant. Stahlbaubetriebe, Metallgroßhandelsbetriebe und Mineralwasserfabriken gelten gemäß dem Baden Württemberger Branchenkatalog als eingeschränkt altlastenrelevant.

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung übernommen.

10. Kosten

Die Planungskosten, die sich für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung bei Anwendung der HOAI ergeben würden, belaufen sich auf ca. 4.600 €. Der Stadt Nienburg entstehen durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalt und Ziele

Das Gebiet der 4. Änderung liegt im Bereich der Flur 20 von Nienburg und betrifft Grundstücke nördlich und südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die allgemeine Zulässigkeit des Wohnens im Erdgeschoss in dafür prädestinierten Bereichen zu ermöglichen. Hintergrund ist ein verstärktes Interesse am Wohnen in der Stadt (insbesondere der Innenstadt). Dies wird durch vorliegende Anträge dokumentiert, die den Wunsch einer Befreiung von den Festsetzungen entsprechender Bebauungspläne beinhalten, in denen eine Wohnnutzung insbesondere im Erdgeschoss nicht zulässig ist. Den Vorhaben kann nur durch Änderung der Bebauungspläne entsprochen werden, weil in den z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungsplänen die Grundzüge der Planung berührt würden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

- 10 -

Straße“ – 1. Änderung - setzt für den Bereich des Plangebietes Kerngebiet (MK) fest. Mit der Festsetzung von gemischter Baufläche sollen im Sinne des Vorranges der Innenentwicklung vorhandene Entwicklungspotentiale verstärkt für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. Auch kerngebiets-typische Nutzungen können soweit erforderlich entwickelt werden. Die 4. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ soll diese Abänderung der Art der baulichen Nutzung grundstücks- bzw. parzellenscharf umsetzen durch Festsetzung als Mischgebiet und andererseits Bestätigung als Kerngebiet.

Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in qm	Anteil in %
Mischgebiet	17.564	61
Kerngebiet	6.711	23
Öffentliche Verkehrsfläche	4.533	16
Gesamtfläche	28.808	100

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gesetz	Ziel
BlmSchG	Schutz der Umgebung und der Bevölkerung vor Lärm, Erschütterungen, Abgasen und Gerüchen
BNatschG	Schutz von Natur und Landschaft u. a. als Lebensgrundlage des Menschen
BBodSchG	Nachhaltige Sicherung/Wiederherstellung der Bodenfunktionen
NBodSchG	s. o.
Plan	Ziel
Schallimmissionsplan (SIP) Stadt Nienburg/Weser	Ermittlung und Bewertung von Lärmbelastungen durch Straßenverkehr, Bahnverkehr, Gewerbe und Industrie sowie Freizeitanlagen
Landschaftsrahmenplan Stadt Nienburg/Weser	Erarbeitung und Darstellung ökologischer und landschaftsgestalterischer Entwicklungsziele gem. §1 NNatG
Landschaftsplan Stadt Nienburg/Weser	s. o.
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 101 (LandFB)	s. o.
Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen	Artenschutz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
 - 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

- Schutzgut Mensch

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die allgemeine Zulässigkeit des Wohnens im Erdgeschoss in dafür prädestinierten Bereichen zu ermöglichen. Zu berücksichtigen ist dabei das Ruhebedürfnis der in den betroffenen Bereichen dann wohnenden Menschen. Bei der geplanten Änderung von Kern- in Mischgebiet ändert sich nur der zulässige Nachtwert nach DIN 18005 für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärmimmissionen von 50 auf 45 dB(A). Da entsprechende Lärmquellen im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist die Änderung in diesem Bereich unerheblich.

Aufgrund vorheriger Nutzungen werden einige Grundstücke im Planbereich im Altstandortkataster des Landkreises Nienburg/Weser geführt. Untersuchungsergebnisse über tatsächliche Belastungen liegen allerdings nicht vor. Insofern ist von einem potenziellen Belastungsrisiko auszugehen, dessen Auswirkungen nach dem heutigen Kenntnisstand nicht beurteilt werden können.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist geprägt durch verdichtete urbane Bebauung. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht vorbereitet. Deshalb ist die Planänderung für diesen Bereich unerheblich.

- Schutzgut Boden

Aufgrund vorheriger Nutzungen werden einige Grundstücke im Planbereich im Altstandortkataster des Landkreises Nienburg/Weser geführt. Untersuchungsergebnisse über tatsächliche Belastungen liegen allerdings nicht vor. Insofern ist von einem potenziellen Belastungsrisiko auszugehen, dessen Auswirkungen nach dem heutigen Kenntnisstand nicht beurteilt werden können.

- Schutzgut Wasser

Aufgrund vorheriger Nutzungen werden einige Grundstücke im Planbereich im Altstandortkataster des Landkreises Nienburg/Weser geführt. Untersuchungsergebnisse über tatsächliche Belastungen liegen allerdings nicht vor. Insofern ist von einem potenziellen Belastungsrisiko auszugehen, dessen Auswirkungen nach dem heutigen Kenntnisstand nicht beurteilt werden können.

- Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist geprägt durch verdichtete urbane Bebauung, die ein erhöhtes Potenzial an sommerlicher Überhitzung durch mangelnde Begrünung aufweist. Die bauliche Grundstruktur wird durch die Planänderung nicht wesentlich beeinflusst, deshalb ist die Auswirkung der Planänderung unerheblich.

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch verdichtete urbane Bebauung. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht vorbereitet. Deshalb ist die Planänderung für diesen Bereich unerheblich.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Altstadtrandbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Fundstellen könnten Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sein. Durch eventuelle Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Das Plangebiet liegt im historischen Altstadt kern von Nienburg, der durch teilweise noch erhaltene historische Bausubstanz, wie z.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

B. Ackerbürgerhäuser und Handwerkerhäuser geprägt ist. Diese Gebäude weisen charakteristische Baumerkmale auf, die durch nachträgliche Umbauten für Wohnungen im Erdgeschoss verloren gehen können. Deshalb ist die Planänderung in diesem Bereich als erheblich einzustufen.

- Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den aufgezeigten Beeinträchtigungspotenzialen können nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der nicht spezifizierten aber nicht auszuschließenden Belastungen der Verdachtsstandorte des Altstandortkatasters sind sie nicht exakt definierbar.

b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

- bei Durchführung der Planung

Es werden keine sehr erheblichen Belastungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erwartet. Es ist im Zusammenhang mit den beiden parallel im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen eine Verminderung der Flächeninanspruchnahme für Wohnbebauung im übrigen Bereich des Stadtgebietes zu erwarten.

- bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist im Zusammenhang mit den beiden parallel im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen eine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme für Wohnbebauung im übrigen Bereich des Stadtgebietes zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Schutzgut Mensch

Im Plangebiet sind mehrere Grundstücke im Altstandortkataster des Landkreises erfasst. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen. Von dort werden dann entsprechende Maßnahmen angeordnet.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zu diesem Thema sind keine Maßnahmen erforderlich.

- Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind mehrere Grundstücke im Altstandortkataster des Landkreises erfasst. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen. Von dort werden dann entsprechende Maßnahmen angeordnet.

- Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind mehrere Grundstücke im Altstandortkataster des Landkreises erfasst. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen. Von dort werden dann entsprechende Maßnahmen angeordnet.

- Schutzgut Klima/Luft

Zu diesem Thema sind keine Maßnahmen erforderlich.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

- Schutzgut Landschaft

Zu diesem Thema sind keine Maßnahmen erforderlich.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen, die Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sein können. Ein entsprechender Hinweis wird deshalb in die Planzeichnung übernommen. Das Plangebiet liegt im historischen Altstadt kern von Nienburg, der durch teilweise noch erhaltene historische Bausubstanz, wie z. B. Ackerbürgerhäuser und Handwerkerhäuser geprägt ist. Diese Gebäude weisen charakteristische Baumerkmale auf, die durch nachträgliche Umbauten für Wohnungen im Erdgeschoss verloren gehen können. Die Gebäude Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 2 und 30; Hakenstraße 14 und Bürgermeister-Stahn-Wall 28 stehen deshalb unter Denkmalschutz.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um das Ziel der Planung zu erreichen ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3 Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

- Analysenmethoden und -modelle, Fachgutachten, Schwierigkeiten bei der Erhebung

Hier sind keine Angaben erforderlich

b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unmittelbar und unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das wesentliche Ziel der vorgesehenen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist die Zulassung des Wohnens im Erdgeschoss von Gebäuden in einer dafür geeigneten Lage. Mit der bestehenden Festsetzung als Kerngebiet ist dies nicht zulässig. Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Änderung nur wenn durch zulässige Baumaßnahmen Bodendenkmale oder potenziell vorhandene Bodenbelastungen gefunden werden.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedr.-Ludw.-J.-Str.“
- 4. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

Teil 3: Verfahrensvermerke

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 4. Änderung – wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg/Weser, den
Im Auftrage

M. Ewest