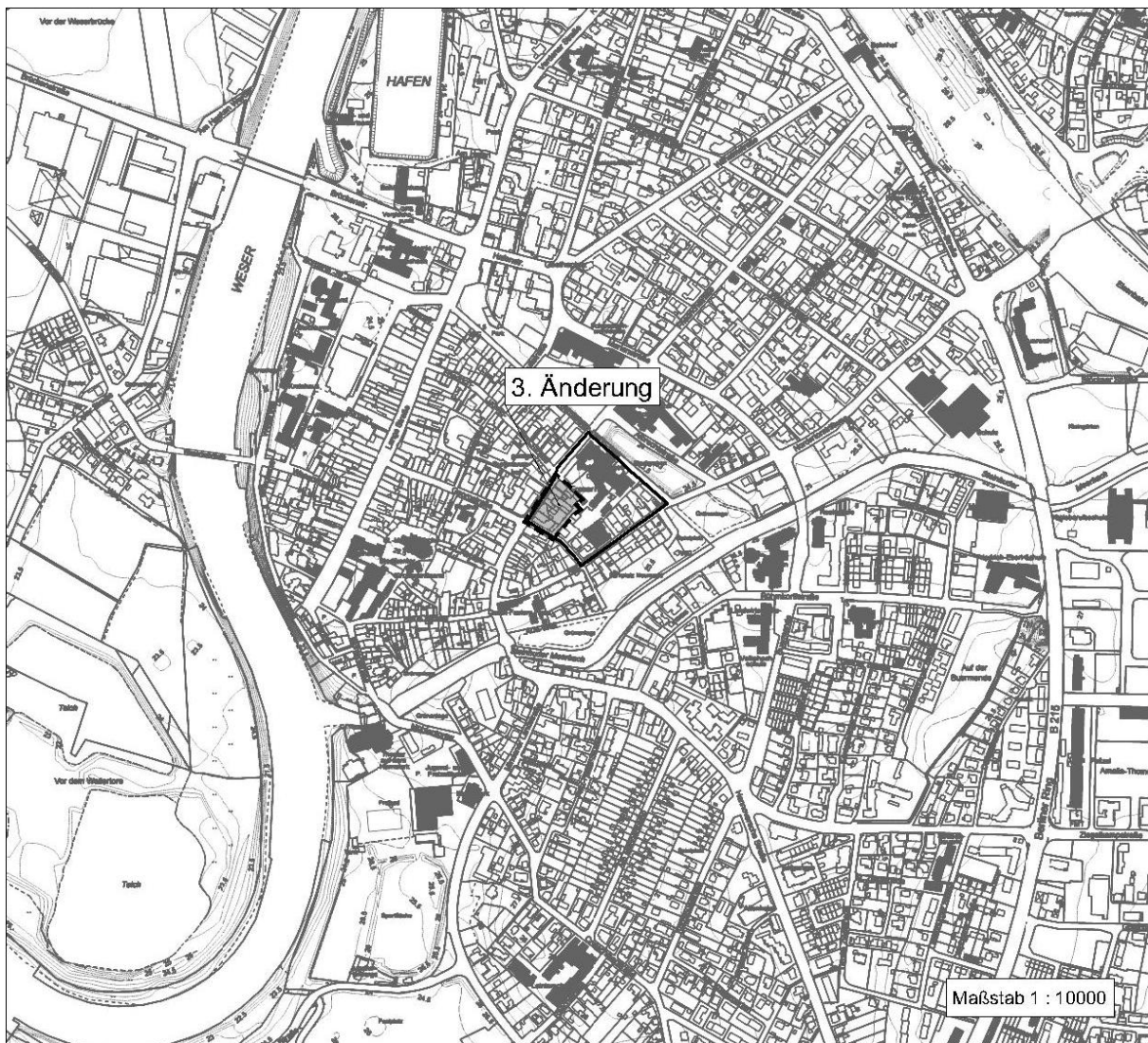


Begründung

Bebauungsplan Nr. 60 „Um den Fresenhof“ – 3. 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 Änderung § 7 Kerngebiete (BauNVO 1977) in § 6 Mischgebiete (BauNVO 1990)	- 5 -
6.2 Maß der baulichen Nutzung	- 7 -
6.3 Textliche Festsetzungen	- 7 -
7. Natur- und Landschaftsschutz.....	- 7 -
8. Archäologische Denkmalpflege	- 8 -
9. Nachrichtliche Übernahmen	- 8 -
10. Kosten	- 8 -
Teil 2: Umweltbericht.....	- 9 -
Teil 3: Verfahrensvermerke	- 13 -

Begründung

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der 3. Änderung liegt im Bereich der Flur 21 von Nienburg und betrifft die Grundstücke östlich der Leinstraße zwischen Carl-Schütte-Straße und dem Fresenhof. Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Um den Fresenhof“ – 3. Änderung - .

2. Aktuelle Nutzungen im Gesamtplangebiet

Für das o. g. Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 60 „Um den Fresenhof“. Beim gesamten Plangebiet handelt es sich um Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Schule). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977. Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des dicht bebauten 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. 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. 60 „Um d. Fresenhof“
- 3. 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 und „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Schule) dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 60 „Um den Fresenhof“ setzt für den Bereich des Plangebietes Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Schule) 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. 60 „Um den Fresenhof“ aufgehoben werden.

5. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in qm	Anteil in %
Mischgebiet	3.008	84
Öffentliche Verkehrsfläche	590	16
Gesamtfläche	3.598	100

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 60 „Um den Fresenhof“ – 3. Änderung - hat zusammen mit den Bebauungsplanänderungen Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 4. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Um den Fresenhof“ soll diese Abänderung der Art der baulichen Nutzung grundstücks- bzw. parzellenscharf umsetzen durch Festsetzung als Mischgebiet.

Die nach geltendem Recht noch als Kerngebiet (BauNVO 1977) gesicherte Fläche in dem betroffenen Bereich hat 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. 60 „Um d. Fresenhof“
- 3. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

6.1 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. 60 „Um d. Fresenhof“
- 3. 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

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Um den Fresenhof“ 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 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.

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 vereinbaren Vergnügungsstätten städtebaulich begründet werden könnte. Dies ergibt sich aus der exponierten Lage des Stadteingangsbereiches.

7. Natur- und Landschaftsschutz

Die Bebauungsplanänderung hat 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 betreffenden Grundstücken wird innerstädtisches Wohnen bestätigt und rechtlich gestärkt.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 60 „Um d. Fresenhof“
- 3. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

Um die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan Nr. 60 „Um den Fresenhof“ – 3. 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 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

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort 256.022.5248, ehemalige Fahrradwerkstatt und Eisenwarenhandlung in der Leinstraße 36/38. Gemäß dem Baden Württemberger Branchenkatlog gelten Metallgroßhandelsbetriebe als eingeschränkt altlastenrelevant. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabensträger eigene Recherchen zu veranlassen.

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. 2.300 €. Der Stadt Nienburg entstehen durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 60 „Um d. Fresenhof“
- 3. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalt und Ziele

Das Gebiet der 3. Änderung liegt im Bereich der Flur 21 von Nienburg und betrifft die Grundstücke östlich der Leinstraße zwischen Carl-Schütte-Straße und dem Fresenhof. 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. 60 „Um den Fresenhof“ setzt für den Bereich des Plangebietes Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA) und „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Schule) fest. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Um den Fresenhof“ soll diese Abänderung der Art der baulichen Nutzung grundstücks- bzw. parzellenscharf umsetzen durch Festsetzung als Mischgebiet.

Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in qm	Anteil in %
Mischgebiet	3.008	84
Öffentliche Verkehrsfläche	590	16
Gesamtfläche	3.598	100

Begründung

Bebauungsplan Nr. 60 „Um d. Fresenhof“
- 3. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

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

Gesetz	Ziel
BImSchG	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

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 wird ein Grundstück 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.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 60 „Um d. Fresenhof“
 - 3. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

- Schutzgut Boden

Aufgrund vorheriger Nutzungen wird ein Grundstück 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 wird ein Grundstück 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. 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 des Verdachtsstandortes 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.

Begründung

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

- Schutzgut Mensch

Im Plangebiet ist ein Grundstück 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 ist ein Grundstück 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 ist ein Grundstück 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.

- 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.

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

Begründung

Bebauungsplan Nr. 60 „Um d. Fresenhof“
- 3. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

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.

Teil 3: Verfahrensvermerke

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 „Um den Fresenhof“ – 3. Änderung - wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg/Weser, den
Im Auftrage

M. Ewest

Begründung

Bebauungsplan Nr. 60 „Um d. Fresenhof“
- 3. Änderung -

- Stand: § 10 (1) BauGB

- 13 -