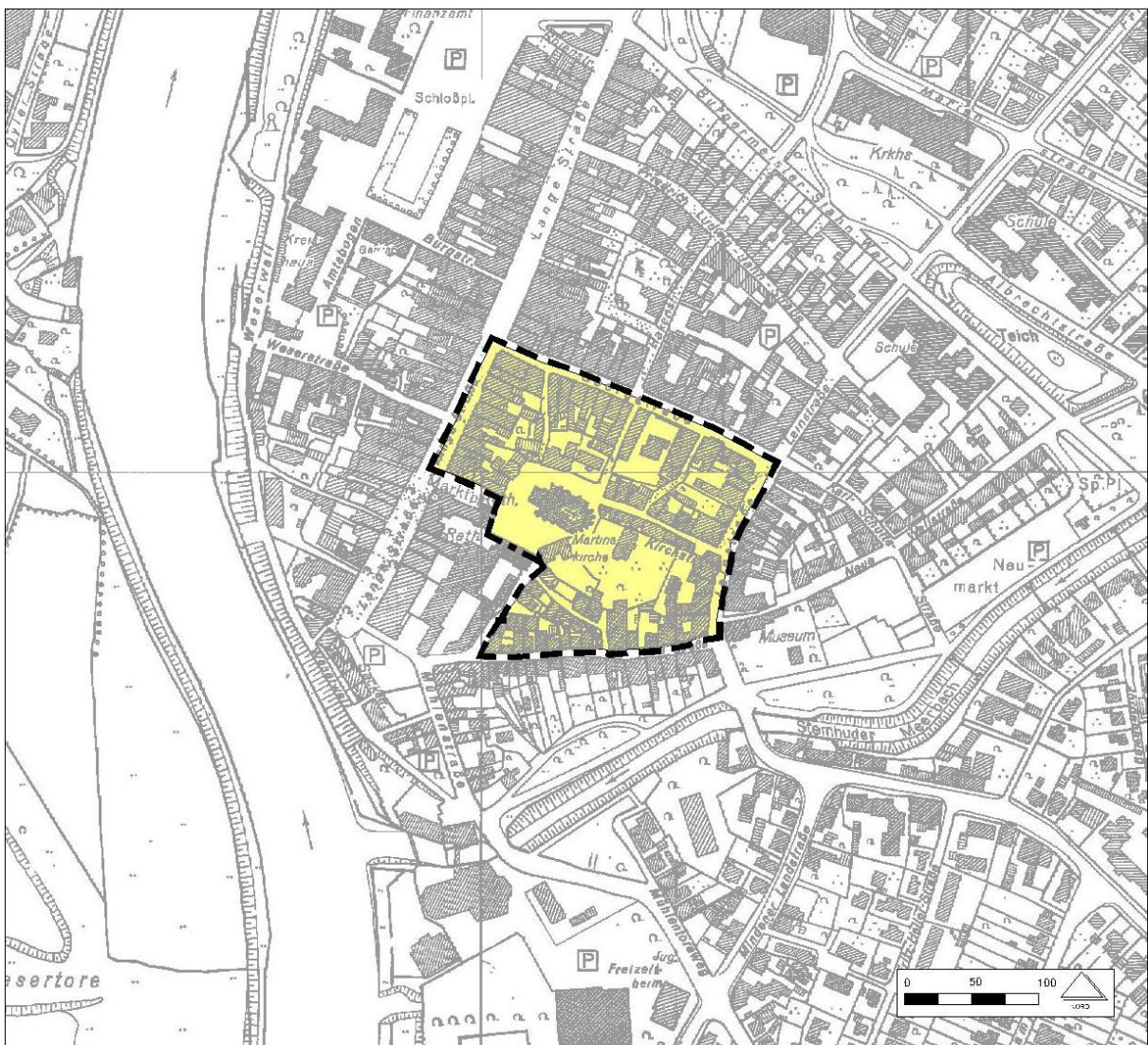


Begründung

Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“, 1. Vereinfachte Änderung

Vorentwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 07.07.2015	geändert am:	Verfahrensstand: § 2 (1) BauGB - Aufstellungsbeschluss
--	--------------	---

Inhaltsverzeichnis

Teil I:	
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1. Geltungsbereich.....	- 3
2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet	- 3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	- 3
4. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse	- 3
5. Flächenbilanz.....	- 4
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	- 4
7. Verkehr	- 4
8. Ver- und Entsorgung.....	- 4
9. Natur und Landschaft	- 5
10. Baugrund	- 5
11. Archäologische Denkmalpflege	- 5
12. Nachrichtliche Übernahmen	- 5
Teil II: Umweltbericht.....	5
Teil III: Verfahrensvermerke.....	6

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich Nienburgs und beinhaltet die Flure 19 bis 22 von Nienburg. Die Gesamtgröße der überplanten Fläche beträgt 3,58 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Mittelachse der Georgstraße
- im Osten durch die Mittelachse der Leinstraße
- im Süden durch die nördliche Grenze der Neuen Straße
- im Westen durch die östliche Grenze der Großen Kirchstraße, die südliche bzw. westliche Grenze des Kirchplatzes, die nördliche Grenze des Marktplatzes und die Mittelachse der Langen Straße

Die genaue Lage des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Die im nördlichen Teil des Plangebietes (begrenzt in etwa durch die kleine Kirchstraße/Kirchplatz/Marktplatz) vorhandenen Gebäude weisen überwiegend zwei oder ausnahmsweise drei Vollgeschosse auf und sind durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Insbesondere entlang der Langen Straße, der Georgstraße und teilweise der Leinstraße dominieren in den Erdgeschossen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, oberhalb der Erdgeschosse werden die Gebäude zumeist für Wohnzwecke genutzt. In mehreren Gebäuden in der Großen Kirchstraße, Heilige-Geist-Straße, Neuen Straße und vereinzelt in der Kleinen Kirchstraße erfolgt eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss. Die unbebauten Grundstücke im Kern des Plangebietes werden als private Zufahrten, Stellplätze und Gärten genutzt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ wird eine Klarstellung hinsichtlich der Anzahl der Geschosse in der Form angestrebt, dass sich die an-gegebene Anzahl der Vollgeschosse insbesondere auf die nach außen hin sichtbaren Geschosse bezieht. Das allgemeine Ziel und der Zweck der Planung ist der Erhalt der für die Nienburger Altstadt typischen städtebaulichen Struktur durch Ausschluss zusätzlicher Garageschosse, die nach Landesrecht nicht als Vollgeschosse angerechnet werden.

4. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Stadt Nienburg/Weser ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 als Mittelzentrum eingestuft und damit als Standort mit den Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 wird dieser raumordnerischen Zielsetzung entsprochen.

Begründung

Der seit dem 21.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser stellt im Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

5. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ bleibt von den Änderungen unberührt. Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereichs beträgt 3,58 ha.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende die Grundzüge der Planung nicht berührende Festsetzung eingeschränkt:

„Über die festgesetzte höchstzulässige Vollgeschossanzahl hinausgehende zusätzliche Garagengeschosse sind auch dann unzulässig, wenn sie nach Landesrecht nicht als Vollgeschoss anzurechnen sind.“

Dies Einschränkung erfolgt, um auszuschließen, dass durch Garagengeschosse, die nach Landesrecht nicht als Vollgeschoss anzurechnen sind, Gebäude in der Altstadt entstehen, die aufgrund dieses Garagengeschosses zwar die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich einhalten, tatsächlich nach außen aber wie ein Gebäude mit einem zusätzlichen Vollgeschoss wirken.

Sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen.

7. Verkehr

Sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ hinsichtlich des Verkehrs bleiben bestehen.

8. Ver- und Entsorgung

Die unter Gl.-Nr. 3 und 6 beschriebene Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung im Plangebiet. Es wird auf die Ausführungen im Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ verwiesen.

Begründung

9. Natur und Landschaft

Die unter Gl.-Nr. 3 und 6 beschriebene Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Es wird auf die Ausführungen im Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ verwiesen.

10. Baugrund

Die unter Gl.-Nr. 3 und 6 beschriebene Planänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den Baugrund. Es werden zudem keinerlei Vorhaben vorbereitet, welche höhere Ansprüche an den Baugrund stellen, als die bislang zulässigen Bauvorhaben. Es wird auf die Ausführungen im Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ verwiesen.

11. Archäologische Denkmalpflege

Die archäologische Denkmalpflege ist von der Planänderung im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ nicht berührt. Es wird auf die Ausführungen im Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ verwiesen.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Die Planänderungen im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ berühren die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ genannten nachrichtlichen Übernahmen (Archäologische Fundstätten, Altstandorte) nicht. Es wird auf die Ausführungen im Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ verwiesen.

Teil III: Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Die landespflegerischen Belange werden im Abschnitt 9. „Natur und Landschaft“ behandelt.

Teil III: Verfahrensvermerke

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“, 1. vereinfachte Änderung, wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg/Weser, 07.07.2015
Im Auftrage

Bigos