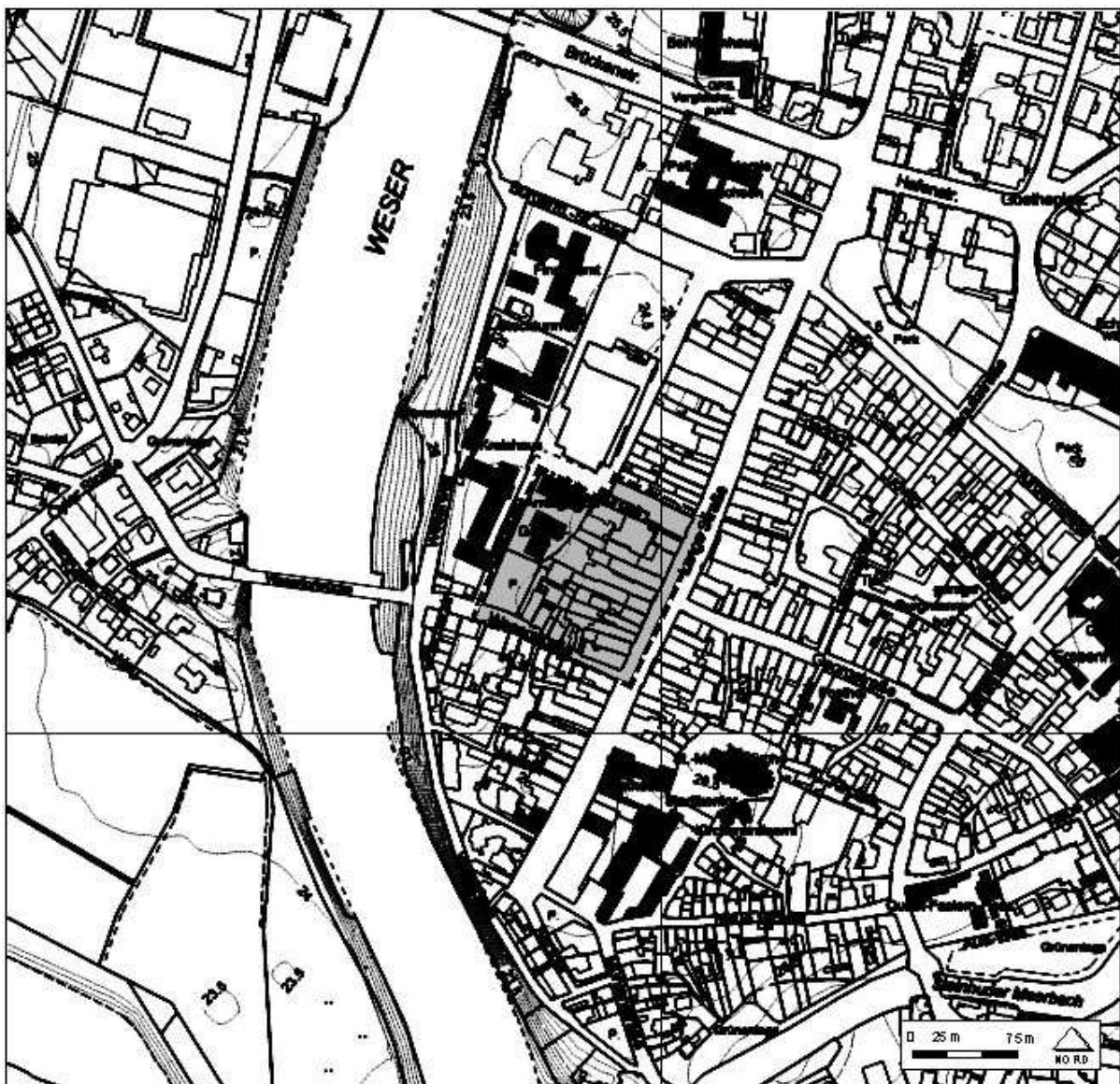


Begründung

Bebauungsplan Nr. 152, 1. Änderung „Burgstraße/Weserstraße“

Vorentwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 16.01.2013	geändert am:	Verfahrensstand: § 2 Abs. 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss
--	--------------	--

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich Nienburgs. Die Flurstücke im Plangebiet gehören zur Flur 19 von Nienburg und weisen eine Gesamtgröße von ca. 1,54 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Grundstück Lange Straße 63
- im Osten durch die Mittelachse der Langen Straße
- im Süden durch die südliche Grenze der Weserstraße
- im Westen durch die östliche Grenze der Straße Amtsbogen

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

2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Die im östlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Gebäude weisen überwiegend zwei oder drei Vollgeschosse auf und sind durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Insbesondere entlang der Langen Straße dominieren in den Erdgeschossen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, oberhalb der Erdgeschosse werden die Gebäude zumeist für Wohnzwecke genutzt. In mehreren Gebäuden in der Weserstraße erfolgt eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss. Auf dem Grundstück 57/1 (Ecke Amtsbogen/Schloßplatz) befindet sich eine Zweigstelle des Finanzamtes Nienburg. Die unbebauten Grundstücke im Kern des Plangebietes werden als private Zufahrten, Stellplätze und Gärten genutzt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Burgstraße/Weserstraße“ ist ein Bauantrag zur Errichtung einer privaten Stellplatzanlage als Hauptnutzung für den Bereich einer Baulücke gestellt worden. Die Baulücke befindet sich im Bereich der historischen Nienburger Altstadt, in der in den vergangenen Jahren mehrere Gebäude durch Abgängigkeit oder Feuerschaden verloren gegangen sind. Einige der Baulücken zeigen auch nach mehr als einem Jahr keinerlei Anzeichen einer Nachnutzung, so dass zu befürchten steht, dass in Zukunft wiederholt Bauanträge für ähnliche Nutzungen gestellt werden und sich damit Baulücken im Altstadtbereich längerfristig manifestieren.

Typischerweise ist die Altstadt – und so auch der Bereich Burgstraße/Weserstraße – von einer geschlossenen Bebauung geprägt, die eine Einsichtnahme in Hinterhöfe nicht zulässt. Die geschlossene Struktur mit durchgehenden Baufluchten findet in sämtlichen Altstadt-Bebauungsplänen durch entsprechende Festsetzungen, u. a. mittels Baulinien, Berücksichtigung. Bei einer Baulinie muss auf dieser Linie gebaut werden, ein Zurückspringen einzelner Gebäude ist nicht möglich. Die einzige Möglichkeit, auf eine Bebauung auf dieser Linie zu verzichten ist der vollständige Verzicht auf Bebauung mit einem Gebäude und einer anderweitigen Nutzung der Fläche, z. B.

Begründung

einer Stellplatzanlage. Aufgrund des historisch bedingten Mangels an Stellplätzen in der Altstadt und dem Rückzug des Handels aus einigen Altstadtlagen, besteht die Gefahr, dass die historische städtebauliche Struktur durch eine Zunahme von Bauanträgen für Stellplatzanlagen als Hauptnutzung aufgebrochen wird und die Altstadt damit ihren historischen Charakter und ihre Attraktivität als Einzelhandelszentrum verliert. Die Baulücken können dabei – im negativen Sinne – zunehmend stadtbildprägend wirken und damit auch den umliegenden Stadtraum erheblich entwerten. Es besteht die Gefahr, dass durch das negative Erscheinungsbild – gepaart mit dem verringerten Angebot/Sortiment – der Altstadt Kaufkraft verloren geht.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind daher die Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Festsetzungen über die Anordnung von Stellplätzen.

Aufgrund der obigen Argumentationskette ist der Festsetzungskatalog des Bebauungsplans Nr. 152 im Zuge der 1. Änderung um städtebauliche Festsetzungen bzgl. der Anordnung von Stellplätzen i. S. v. § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erweitern. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden hierdurch nicht eingeschränkt. Da die Grundzüge der Planung durch die Festsetzung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Die Frage des Umgangs mit Stellplätzen wird auch im Bereich der übrigen Bebauungspläne in der Innenstadt überprüft.

4. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Stadt Nienburg/Weser ist im Landes-Raumordnungsprogramm 2008 als Mittelzentrum und damit als Standort mit den Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 wird dieser raumordnerischen Zielsetzung entsprochen.

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

Das Grundstück Lange Straße 63 sowie der südlich daran angrenzende Teil der Burgstraße liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 90 „Schlossplatz“. Die Grundstücke Lange Straße 41, Weserstraße 4-12 und einige der nördlich daran anschließenden Grundstücke sowie der südlich angrenzende Teil der Weserstraße liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Weserstraße/ Wallstraße“. Die Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152 ersetzt.

Mit Ausnahme des Flurstückes 57/1 liegt das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für das Gebiet der Nienburger Altstadt vom 31.01.1978.

Begründung

5. Verfahrensvermerke

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 152 „Burgstraße/Weserstraße“, 1. Änderung wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg/Weser, 16.01.2013
Im Auftrage

Claas Bigos