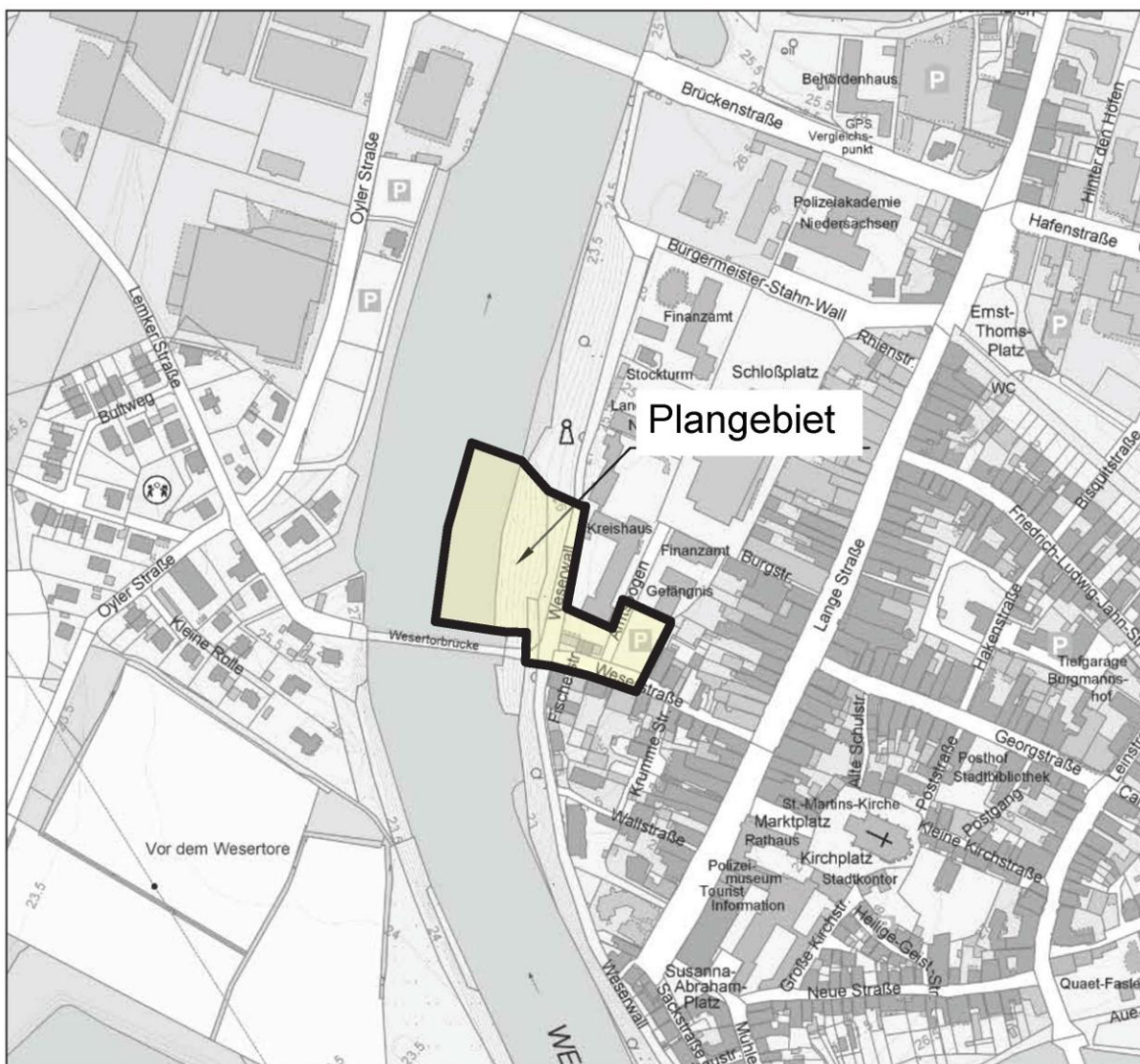


Begründung

Bebauungsplan Nr. 183

„Wesertor“ - Vorentwurf



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

<p>Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 16.10.2017</p>	<p>geändert am:</p>	<p>Verfahrensstand: § 2 Abs. 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss</p>
--	---------------------	---

Inhalt

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1. Geltungsbereich	3
2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Planungsvorgaben/ Bestehende Rechtsverhältnisse	6
5. Flächenbilanz	9
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
7. Verkehr.....	9
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Natur- und Landschaftsschutz	9
10. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	9
11. Immissionsschutz	10
12. Baugrund.....	10
13. Nachrichtliche Übernahmen	10
14. Überschlägig ermittelte Kosten	11
15. Rechtsquellen.....	11
Teil 2: Umweltbericht.....	11
Teil 3: Verfahrensvermerke	12

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Nienburg. Es umfasst im Westen einen Teil der Weser, grenzt im Süden an die Wesertorbrücke sowie die Häuserzeile der Weserstraße, im Osten an das Flurstück der Weserstraße 12 und im Norden an das Flurstück des Gefängnisses, der südlichen Gebäudekante des Kreishauses A sowie des Bereichs um die „Bastion“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 1,49 Hektar. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfs.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes für einen Teil der Altstadt Nienburgs, für das in den kommenden Monaten ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt werden soll. Das ISEK ist die Voraussetzung für die Aufnahme in eines der möglichen Förderprogramme [siehe Beschlussvorlage Nr. 17/008/2017, VA Beschluss vom 16.10.17].

2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist in zwei Nutzungsbereiche gegliedert: Im westlichen Planbereich verläuft die Weser mit einer angrenzenden Wiesen- und Parkfläche sowie dem Weserwall. Der östliche Planbereich umfasst eine zum größten Teil zu Parkzwecken genutzte, versiegelte Fläche.

Inmitten des Geltungsbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung der Weserwall sowie im Süden die Weserstraße mit der sich anschließenden Wesertorbrücke, die sich außerhalb des Plangebiets befindet. Auf beiden Verkehrswegen verläuft der Weserradweg. Die Wiese im Westen zwischen Weser und Weserwall wird zum größten Teil zu Erholungszwecken für die Bevölkerung genutzt, wie z.B. dem Auslaufen von Hunden o.ä. Während u.a. des Nienburger Altstadtfestes findet auf der Wiese zudem ein Open-Air-Festival statt. Der Bereich östlich der Straße „Amtsbogen“ wird aktuell als Parkfläche durch das Finanzamt, die Justizvollzugsanstalt sowie angrenzende Anlieger genutzt. Die Fläche zwischen Weserwall und Amtsbogen wird ebenfalls zum Parken durch den Landkreis, bzw. als Durchfahrt zu

Begründung

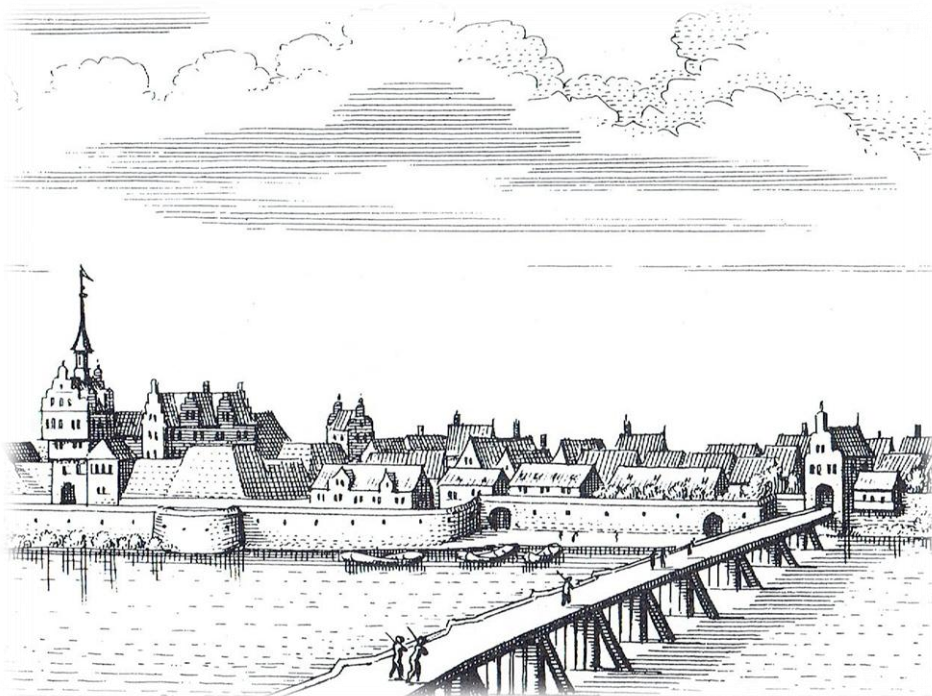
weiteren Stellplätzen genutzt. Zudem befindet sich dort ein Gebäude mit u.a. einer Hausmeisterwohnung.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Neuordnung des Bereiches um die Wesertorbrücke, den Amtsbogen sowie eines Teils der Weserstraße, um die im Leitbild der Stadt formulierten Ziele für diesen innerstädtischen Bereich, wie die Integration der Weser in die lebendige Innenstadt, umzusetzen [siehe Beschlussvorlage Nr. 17/002/2016, Ratsbeschluss vom 21.06.2016].

Durch die Öffnung der Stadt zur Weser, der Schaffung eines urbanen Stadtbereichs sowie der Verlegung des Schiffsanlegers an diese zentrale Stelle, soll der historische Stadteingang über die Weserstraße revitalisiert werden. Neben der technischen und verkehrlichen Infrastruktur für den Schiffsanleger, sollen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen untergebracht werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bedeutsamen Ort für die Stadtentwicklung, da er als „Keimzelle“ der Stadt Nienburg gilt.



Stadtpanorama von Wenzel Hollar, 1647 veröffentlicht
Stadt- und Kreisarchiv Nienburg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 183 „Wesertor“

- Stand: § 2 (1) BauGB

Im 19. Jahrhundert befand sich ein Schiffslandungsplatz unmittelbar an den alten, mit Linden verzierten Festungswällen. Aufgrund der Konkurrenz durch die Eisenbahn wurde die Personenschiffahrt aufgegeben, fortan gab es die Schleppschiffahrt. Personendampfer legten in Nienburg nicht mehr an.

1903 wurde die 1723 fertiggestellte Steinbrücke abgebrochen und ca. 400 m entfernt eine neue Straßenbrücke gebaut. An der Stelle der alten Brücke wurde 1905 eine Fußgängerbrücke gebaut.

Ziel der Stadt ist es nun, den vormals belebten Stadteingang neu zu ordnen und zu revitalisieren.

Dabei soll entsprechend dem Leitbild der Stadt, die Weser von der Innenstadtseite besser zugänglich gemacht werden. Die Qualität des Flusses soll in das Bewusstsein der Bevölkerung sowie der Touristen geführt werden.

Der heute als Wiesen- und Parkfläche genutzte Bereich nördlich der Wesertorbrücke eignet sich als Schiffsanlegestelle für die Personenschiffahrt der Flotte Weser. Aktuell befindet sich der Schiffsanleger an dem westlichen Weserufer nördlich der Brückenstraße. Da der jetzige Standort weder zentral in der Innenstadt liegt noch attraktiv gestaltet wurde, weswegen touristisches Potenzial verloren gehen kann, ist es im Sinne der Stadt Nienburg, den Schiffsanleger an einen innenstadtnahen, attraktiven und infrastrukturell vielfältigen Standort umzusiedeln *[siehe Schlüsselprojekt Weserpromenade, Leitbild, Beschlussvorlage Nr. 17/002/2016, Ratsbeschluss vom 21.06.2016]*.

Die Umsiedlung des Schiffsanlegers soll sowohl den Tourismus in Nienburg fördern als auch den Einwohnern und Besuchern der Stadt zu Gute kommen.

Die bereits heute versiegelte Fläche östlich des Weserwalls soll ebenfalls umgestaltet werden, sodass hier eine Aufwertung der Freizeitqualität in Form von Gastronomie und Beherbergung stattfindet, die durch Bürgerinnen und Bürger sowie Touristen erfahren werden kann.

Mit der Öffnung der Stadt hin zur Weser wird die Attraktivität insbesondere der Innenstadt erhöht und die Lebensqualität der Menschen gefördert. Zudem gibt es durch die Schaffung von Gastronomie und Hotellerie weitere Anreizpunkte für die Bevölkerung und die Touristen, sich im Zentrum Nienburgs aufzuhalten.

Begründung

Die genaue Anordnung der einzelnen Nutzungen kann noch nicht bestimmt werden. Mit Hilfe eines städtebaulichen Wettbewerbs sollen Entwürfe erarbeitet werden.

Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren Einzug finden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Derzeit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach § 35 und § 30 BauGB. Um den Bereich städtebaulich zu ordnen und aufzuwerten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes für einen Teil der Altstadt Nienburgs befindet, wird in den kommenden Monaten als Förderungsgrundlage ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Grundlage hierfür werden die Ergebnisse des Leitbildes sein *[siehe Beschlussvorlage Nr. 17/002/2016, Ratsbeschluss vom 21.06.2016]*.

4. Planungsvorgaben/ Bestehende Rechtsverhältnisse

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, das auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 basiert, seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert wurde, sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg/Weser (RROP), in Kraft getreten am 22.07.2003. Ein Neuaufstellungsverfahren für das RROP 2019 ist eingeleitet.

Landesraumordnungsprogramm

Gemäß Ziffer 2.2 Abs. 07 LROP ist die Stadt Nienburg als Mittelzentrum eingestuft. Als solches dient die Stadt der Bereitstellung der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf (Ziffer 2.2 Abs. 05 LROP). Mittelzentren haben für die Bevölkerung die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

Laut Ziffer 2.1 Abs. 08 LROP sollen touristische Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des

Begründung

Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden.

Bezüglich des Hochwasserschutzes weist das Landesraumordnungsprogramm darauf hin, dass raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur dort zulässig sind, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind, insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, die Realisierung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, Alternativstandorte außerhalb der Überschwemmungsgebiete nicht vorhanden sind und die Belange der Ober- und Unterlieger beachtet werden (Ziffer 3.2.4 Abs. 12 LROP).

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Nienburg/ Weser stellt die Stadt Nienburg als einen Erholungsstandort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dar. An diesen Standorten sollen andere Nutzungen frühzeitig mit dem Fremdenverkehr so in Einklang gebracht werden, dass sie langfristig die Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs unterstützen. Nienburg ist außerdem Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Das aktuelle RROP wurde 2003 rechtswirksam. Um das RROP aus dem Jahr 2003 (RROP 2003) an die aktuellen Herausforderungen und Planungsgrundlagen anzupassen und zukunftsfähig zu machen, wurde ein Neuaufstellungsverfahren für das RROP 2019 eingeleitet. Für die Stadt Nienburg wird sich hinsichtlich der Ausweisung als Mittelzentrum mit den o.g. Schwerpunktaufgaben voraussichtlich nichts ändern.

Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 21.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/ Weser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 unterschiedlich dar: Die Weser ist nachrichtlich als Wasserfläche dargestellt. Der Uferbereich entlang der Weser ist als Grünfläche mit dem Zusatz Parkanlage dargestellt. Der Bereich zwischen Ufer und Weserpromenade ist zudem als geplanter geschützter Landschaftsbestandteil sowie als

Begründung

geplantes Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt. Teile des Uferbereichs befinden sich innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Weser. Das östlich angrenzende Flurstück ist als Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) dargestellt. Hier befinden sich die Gebäude des Landkreises. Der im Innenhof befindliche alte Baumbestand ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Naturdenkmal dargestellt. Das wiederum östlich angrenzende Innenstadtgebiet ist als Mischbaufläche dargestellt.

Es wird deutlich, dass sich die Festsetzungen für die geplanten Nutzungen zumindest in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen werden. Da das Regelaufstellungsverfahren angewendet wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies geschieht mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nienburg „Wesertor“, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Derzeit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach § 35 und § 30 BauGB. Um den Bereich städtebaulich zu ordnen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ersetzt in Teilen Festsetzungen anderer Bebauungspläne, und zwar befindet sich

- der westliche Teil der Weserstraße sowie der im Geltungsbereich befindliche Teil der Straße „Amtsbogen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 73 „Weserstraße/ Wallstraße“
- der östliche Teil der Weserstraße sowie der Bereich des jetzigen Parkplatzes innerhalb des Bebauungsplanes 152 „Burgstraße/ Weserstraße“.

Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 183 „Wesertor“ ersetzt.

Begründung

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,49 Hektar (14.885m²).

Eine Untergliederung in die verschiedenen Nutzungsarten erfolgt im Laufe des Bauleitplanverfahrens.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Genauere Angaben zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise können gemacht werden, sobald der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen und ein Siegerentwurf ermittelt ist.

7. Verkehr

Genauere Angaben zu der verkehrlichen Situation können gemacht werden, sobald der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen und ein Siegerentwurf ermittelt ist.

8. Ver- und Entsorgung

Genauere Angaben zu der Ver- und Entsorgung können gemacht werden, sobald der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen und ein Siegerentwurf ermittelt ist.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist bereits heute versiegelt, da es sich dort größtenteils um Stellplatzflächen und Straßenverkehrsflächen handelt.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs mit der Wiesen- und Parkanlage befindet sich in einem naturbelassenen Zustand.

Eine ausführliche Bestandsaufnahme und –bewertung erfolgt mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Laufe des Bauleitplanverfahrens.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Dies wird im weiteren Bauleitplanverfahren behandelt.

Begründung

11. Immissionsschutz

Genauere Angaben zum Immissionsschutz können gemacht werden, sobald der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen und ein Siegerentwurf ermittelt ist.

12. Baugrund

Genauere Angaben zum Baugrund können gemacht werden, sobald der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen und ein Siegerentwurf ermittelt ist.

Eine detaillierte Untersuchung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

13. Nachrichtliche Übernahmen

Archäologische Fundstätten

Der Belang wird im weiteren Bauleitplanverfahren behandelt.

Denkmalpflege

Große Teile der Nienburger Altstadt stehen unter Denkmalschutz. In der Nähe des Plangebiets befinden sich Gebäude und Plätze, die sich auf der Denkmalliste befinden. Der Belang wird im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert.

Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich mit der Weser ein Gewässer I. Ordnung. Gewässer I. Ordnung sind Gewässer mit erheblicher Bedeutung für die Wasserwirtschaft. Die Unterhaltung der Weser obliegt dem Eigentümer, in diesem Fall der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

Leitungstrassen

Der Belang wird im weiteren Bauleitplanverfahren behandelt.

Überschwemmungsgebiete

Ein Teil des Geltungsbereichs (westlicher Teil) befindet sich innerhalb der Weser bzw. innerhalb des HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.

Begründung

Die möglichen planungs- und wasserhaushaltsrechtlichen Restriktionen müssen innerhalb des Wettbewerbs behandelt werden.

14. Überschlächlich ermittelte Kosten

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Nienburg/Weser erstellt. Kosten für die Bauleitplanung sind im Personalhaushalt der Stadt Nienburg/Weser enthalten.

Zusätzliche Kosten können durch die Erstellung von Gutachten entstehen (z.B. Baugrundgutachten).

Weitere Kosten, z.B. für die verkehrliche Erschließung, werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens ermittelt.

15. Rechtsquellen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) zuletzt geändert worden ist.

Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht wird nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss erarbeitet.

Teil 3: Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss [§ 2 (1) BauGB]	
Ausschuss für Stadtentwicklung	
Verwaltungsausschuss	
Rat der Stadt Nienburg/Weser	

Amtliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	

Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung [§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB]	
Ausschuss für Stadtentwicklung	
Verwaltungsausschuss	
Rat der Stadt Nienburg/Weser	

Amtliche Bekanntmachung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange [§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB]	

Informationsveranstaltung	

Begründung

Auslegungsbeschluss [§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB]	
Ausschuss für Stadtentwicklung	
Verwaltungsausschuss	
Rat der Stadt Nienburg/Weser	

Amtliche Bekanntmachung öffentliche Auslegung	
--	--

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange [§3 (2) und § 4 (2) BauGB]	
---	--

Satzungsbeschluss [§ 10 Abs. 1 BauGB]	
Ausschuss für Stadtentwicklung	
Verwaltungsausschuss	
Rat der Stadt Nienburg/Weser	

Stadt Nienburg/Weser, den 16.10.2017

Im Auftrag

Winter

Begründung