



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/073/2017

öffentlich

Datum: 13.10.2017

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Winter, Nele

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
08.11.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung
27.11.2017	Verwaltungsausschuss
12.12.2017	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 183 "Wesertor"

hier: Aufstellungsbeschluss

Erlass einer Veränderungssperre

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- _____

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 183 „Wesertor“ wird einschließlich Begründung (Anlage 1 und 2) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfs (Anlage 1).
2. 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.
3. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 73 „Weserstraße/ Wallstraße“ sowie Nr. 152 „Burgstraße/ Weserstraße“ aufgehoben werden.
4. Die beigefügte Satzung der Stadt Nienburg/Weser über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 183 „Wesertor“ wird einschließlich Begründung beschlossen.

Sachdarstellung:

Den Anlass zur Planung gibt insbesondere die Umsetzung der im Leitbild der Stadt Nienburg als Schlüsselprojekt definierten Aufwertung der Weserpromenade.

In dem vom Rat am 21.06.2016 beschlossenen Leitbild [*siehe Beschlussvorlage Nr. 17/002/2016*] wird aufgezeigt, wie die historische Altstadt sich künftig entwickeln soll. Dem wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hinsichtlich des Bereichs um das Wesertor Rechnung getragen. Ziel der Stadt ist es, die Weser in den Fokus der Bevölkerung und der Touristen zu rücken und diese erlebbarer zu machen. Aus diesem Grunde soll der Bereich um den ehemaligen Stadteingang „Weserstraße“ neu beplant, entwickelt und aufgewertet werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bedeutsamen Ort für die Stadtentwicklung, da er als „Keimzelle“ der Stadt Nienburg gilt.

Zur Umgestaltung des Plangebietes gibt es verschiedene Ansätze, die gemeinsam einen neuen, urbanen Stadtbereich schaffen sollen:

1. Umsiedlung des Schiffsanlegers

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 dieser Standort weder zentral in der Innenstadt liegt noch besonders 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. Damit würde der Schiffsanleger zurück zu seinem Ursprung gelangen: bereits zu historischen Zeiten wurde die Fläche als Schiffsanlegestelle genutzt.

2. Bauliche Öffnung der Weser zur Innenstadt

Entsprechend dem Leitbild der Stadt Nienburg, soll die Weser von der Innenstadtseite besser zugänglich gemacht werden. Die Qualität des Flusses soll in das Bewusst-

sein der Bevölkerung sowie der Touristen geführt werden. Ziel der Stadt ist es, den historischen Stadteingang um das ehemalige Wesertor zu revitalisieren.

3. Umgestaltung des Umfeldes

Neben dem Schiffsanleger und der dazugehörigen technischen und verkehrlichen Infrastruktur sollen auch Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen im Plangebiet untergebracht werden.

Die genaue Anordnung der einzelnen Nutzungen kann noch nicht bestimmt werden. Mittels eines städtebaulichen Wettbewerbs sollen Entwürfe erarbeitet werden. Ziel der Stadt ist es, neben dem Schiffsanleger und dessen benötigter Infrastruktur (technische und verkehrliche Erschließung, Stellplätze, öffentliche Toiletten u.w.) eine städtebaulich wertvolle, urbane Platzsituation mit Nutzungsvielfalten wie Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen zu schaffen.

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 § 30 sowie § 35 BauGB. Um den Bereich städtebaulich zu ordnen und aufzuwerten, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ein Teil des Geltungsbereichs (westlicher Teil) befindet sich innerhalb der Weser bzw. innerhalb der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Die möglichen planungs- und wasserhaushaltsrechtlichen Restriktionen müssen innerhalb des Wettbewerbs abgehandelt werden.

Nachdem der Rat der Stadt Nienburg/Weser den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, wird als nächster Schritt der Wettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse daraus werden in das weitere Bauleitplanverfahren eingearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 „Wesertor“ 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. 17/008/2017/1, VA Beschluss vom 16.10.17].

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. Der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung erfolgt zeitgleich mit dem Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan.

Da seitens der Stadt ein großes Interesse an der Umsetzung des Leitbildes der Stadt (Schlüsselprojekt Weserpromenade) und des zukünftigen ISEK's gegeben ist, ist nunmehr der Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 Abs. 1 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, um die Bauleitplanung zu sichern und die abzuwägenden Fragestellungen sachgerecht bearbeiten zu können.

Durch die Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Desweiteren dürfen erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. § 14 Abs. 2 bis 4 BauGB (Ausnahmen) bleiben unberührt.

Mögliche, die Planung konterkarierende Vorhaben werden somit durch den Erlass der Veränderungssperre ausgeschlossen.

Anlagen:

Anlage 1: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 183 „Wesertor“

Anlage 2: Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 183 „Wesertor“

Anlage 3: Satzung über die Veränderungssperre mit Geltungsbereich

Anlage 4: Begründung zur Satzung für eine Veränderungssperre