



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/090/2019

öffentlich

Datum: 15.11.2019

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Winter, Nele

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
06.02.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung
24.02.2020	Verwaltungsausschuss
25.02.2020	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 66 "Am Brink" – 1. Änderung, 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:

Die beigefügte Satzung der Stadt Nienburg/Weser über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“- 1. Änderung wird einschließlich Begründung beschlossen.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 10.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung beschlossen (vgl. *Beschlussvorlage Nr. 6/050/2019*). Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Regelung der Zulässigkeit von Sortimenten von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere der Ausschluss von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Zuge einer erneuten Genehmigungspflicht bei Nutzungsänderungen vorhandener baulicher Anlagen. Zudem sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden und die Grundlage geschaffen werden, die Zulässigkeit von Vorhaben nach der aktuellen Fassung der BauNVO zu beurteilen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung ist eine Anfrage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, der im Kernsortiment sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Ein konkreter Planungsauftrag an die Stadt ergibt sich dabei aus den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (in der Fassung vom 26.09.2017), da sich hieraus sehr stringente Vorgaben für die räumliche Verteilung von Einzelhandelsbetrieben – u.a. Kongruenz- und Integrationsgebot sowie Beeinträchtungsverbot – ergeben.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben für das im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“, 1. Änderung, liegende Gebiet, richtet sich derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“. Darin ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet, festgesetzt.

Zudem ist das Areal in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nienburg als „Fachmarktstandort“ ausgewiesen.

Gemäß Einzelhandelskonzept (Entwurfassung 2018/2019) ist innerhalb der Standortkategorie „Sondergebiets- und Fachmarktstandorte“ die Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Da das Einzelhandelskonzept als informelle Planung keine direkte rechtliche Wirkung für die Allgemeinheit entfaltet, ist eine Umsetzung im Zuge der Bauleitplanung erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte im Zuge der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

Um die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu sichern und vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und um die Planung selbst und ihre Durchführung zu erleichtern, wird seitens der Verwaltung der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung empfohlen.

Mit dem Beschluss über die Veränderungssperre wird gemäß § 14 BauGB bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen wer-

den können.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Anlagen:

1. Satzung über die Veränderungssperre mit Geltungsbereich
2. Begründung