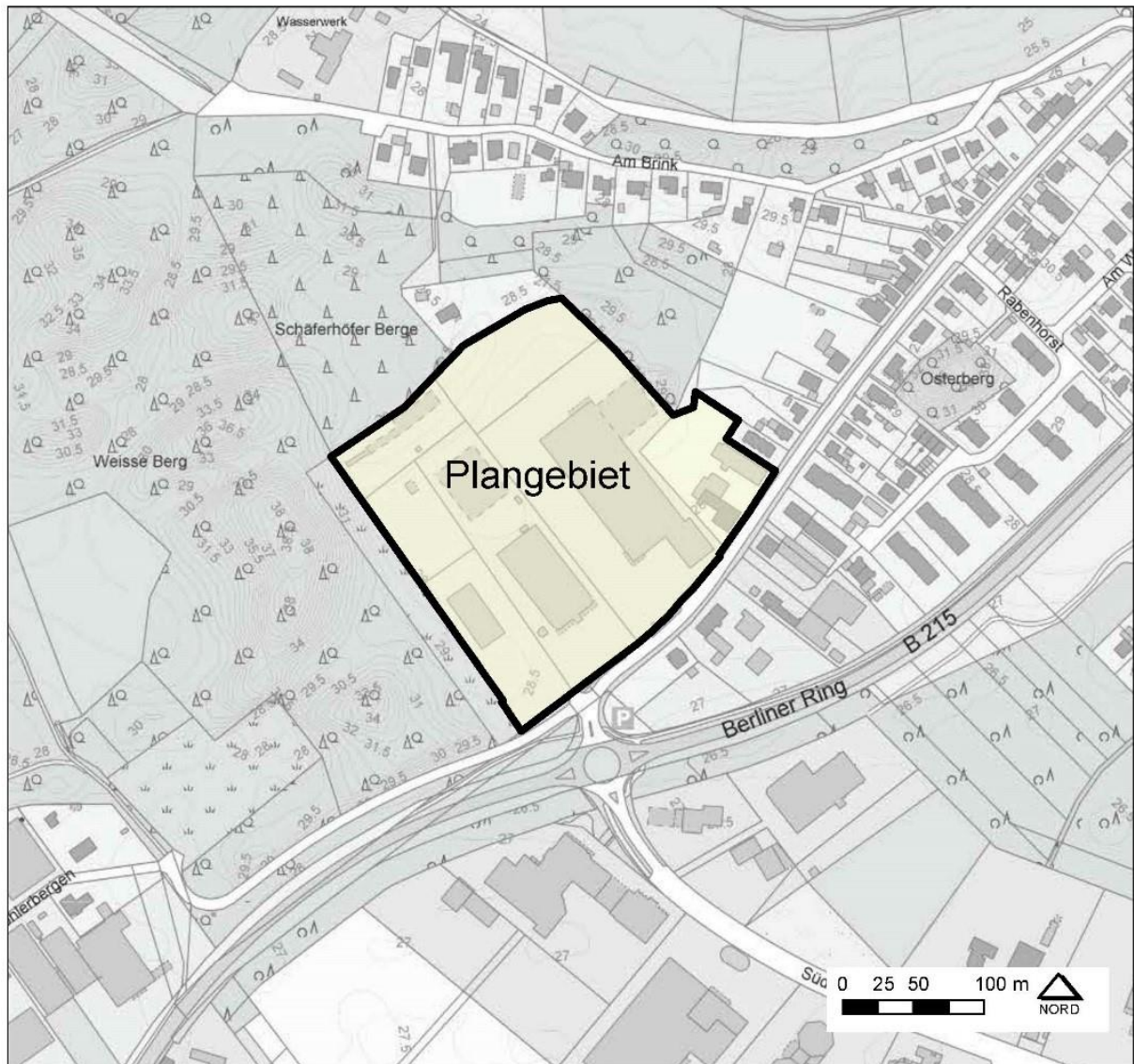


Begründung zur Satzung für eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung



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

Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 15.11.2019	geändert am:	Rechtskräftig seit:
----------------------------------------------------------	--------------	---------------------

Inhalt

1. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre	- 2 -
2. Derzeitige rechtliche Situation	- 2 -
3. Planungsziele	- 3 -
4. Rechtsfolgen	- 4 -

1. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung wurde am 10.09.2019 durch den Rat der Stadt Nienburg/Weser beschlossen (*vgl. Beschlussvorlage Nr. 6/050/2019*). Um die Ziele und Zwecke der Planung zu sichern und Vorhaben auszuschließen, die den Planungen zuwiderlaufen oder diese zumindest erheblich erschweren, soll nun eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“, der seit 1981 rechtsverbindlich ist.

Anlass und Planungserfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ 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 und Beeinträchtigerungsverbot – ergeben.

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ ist somit 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.

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, ist der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung erforderlich.

2. Derzeitige rechtliche Situation

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben für das im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes

Begründung Veränderungssperre

Bebauungsplan Nr. 66 „Am Brink“ – 1. Änderung (in Aufstellung befindlich)

- 2 -

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 (Entwurfassung 2018/2019)¹ als „Fachmarktstandort“ ausgewiesen.

3. Planungsziele

Am 26.02.2013 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser erstmals vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (vgl. *Beschlussvorlage Nr. 6/085/2012/2*). Derzeit wird die Fortschreibung 2018/2019 des Einzelhandelskonzeptes, ebenfalls als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, aufgestellt. Das Verfahren befindet sich kurz vor dem Abschluss (vgl. *Beschlussvorlage Nr. 6/026/2019*). Aufgrund von Änderungen, die das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ nicht betreffen, fehlt der abschließende Ratsbeschluss. Da die Änderungen das Plangebiet jedoch nicht tangieren, kann auf die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bereits zurückgegriffen werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser enthält eine Sortimentsliste, die grundsätzlich eine Differenzierung in folgende Sortimentskategorien vornimmt:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente,
- zentrenrelevante Sortimente und
- nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Diese Sortimentskategorien sind verschiedenen Standortkategorien zugeordnet, an denen sie entweder zulässig oder unzulässig sind; teilweise werden gewisse Ausnahme- oder Randbedingungen definiert. Diesen Standortkategorien sind verschiedene Standorte im Nienburger Stadtgebiet zugeordnet.

Die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ sind der Standortkategorie „Sondergebiets- und Fachmarktstandorte“ zugeordnet. Gemäß Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 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. Damit das städtebauliche Entwicklungskonzept seine Wirkung entfalten kann, ergibt sich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis für sämtliche Gebiete, an denen mit einer Einzelhandelsentwicklung zu rechnen ist.

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Nienburg (Weser), Entwurfassung, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 04/2019.

Im vorliegenden Fall ist das Planungserfordernis konkret, da für das Gebiet eine Anfrage zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes vorliegt, 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. ein Kongruenz- und Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot – ergeben.

Städtebauliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Brink“ ist somit 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. Weiterhin soll die Grundlage geschaffen werden, die Zulässigkeit von Vorhaben nach der aktuellen Fassung der BauNVO zu beurteilen.

Zur Sicherung dieser Planungsziele ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erforderlich.

4. Rechtsfolgen

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

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.

Stadt Nienburg/Weser, den

Fachbereich Stadtentwicklung
Stadtplanung und Umwelt
Im Auftrag

Onkes
Der Bürgermeister

Winter