



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/005/2021

öffentlich

Datum: 12.02.2021

Produkt: 60300 - Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Freimuth, Katharina

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
08.04.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung
12.04.2021	Verwaltungsausschuss
27.04.2021	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 190 "Bollmannstraße / Fichtestraße"

hier:

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

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)
- Im Rahmen der Förderung „Soziale Stadt Nordertor

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 190 – „Bollmannstraße/Fichtestraße“ wird einschließlich Begründung [*Anlagen 1 und 2*] aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfes [*Anlage 1*].

2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstocken vorhandener Wohngebäude im Norden Nienburgs.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Anlehnung an § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines zweiwöchigen Aushangs des Planentwurfs mit Begründung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, wobei die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. In Anlehnung an § 4 a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sachdarstellung:

Anlass der Planung:

Die GBN Wohnungsunternehmen GmbH (GBN) beabsichtigt, einen Teil ihrer Gebäude in der Bollmannstraße (Nr. 2, 4, 12 und 14) und in der Fichtestraße (Nr. 23) zu modernisieren. Außerdem sollen die Gebäude mit Aufzügen nachgerüstet und baulich aufgestockt werden, um zusätzlichen, barrierefrei erreichbaren Wohnraum zu schaffen.

Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich momentan im unbeplanten Innenbereich, ein Bebauungsplan existiert nicht. Die derzeitige planungsrechtliche Situation in dem Gebiet beurteilt sich auf Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

§ 1 Abs. 5 BauGB weist unter anderem darauf hin, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da sich das geplante Vorhaben auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Höhe, nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im 2016 per Satzung festgesetzten „Sanierungsgebiet Nordertor“. Umsetzungsmaßnahmen aus dem für das Sanierungsgebiet erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungskonzept und dem energetischen Quartierskonzept befinden sich in der Umsetzung. So werden derzeit die Gebäude Fichtestraße Nr. 13 – 17 modernisiert und mit Balkonen ausgestattet.

Das geplante Vorhaben der GBN führt ebenso zu einer Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnumfeldes des Quartiers.

Das Wohnraumversorgungskonzept, das 2016 im Auftrag der GBN durch das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung aufgestellt wurde, nennt als ein vorrangiges Ziel der Stadt Nienburg, den vorhandenen Wohnungsbestand bedarfs- und nachfragegerecht zu erneuern um eine tendenziell stabile, aber nicht mehr wachsende Nachfrage nach gutem Wohnraum nicht an den Neubau zu verlieren. Bedarfs- und nachfragegerecht heißt in diesem Zusammenhang unter anderen, dass im Zuge des demografischen Wandels und der damit zunehmend älter werdenden Gesellschaft ein steigender Bedarf an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen in Nienburg zu verzeichnen ist. Hinzu kommt der Trend, dass immer mehr Menschen jeden Alters alleinstehend leben und generell mehr Kleinwohnungen benötigt werden [vgl. *Wohnraumversorgungskonzept, 2016, Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung bzw. Anlage 1 zur Beschlussvorlage 6/078/2016/1*]. Diesem Ziel kann die GBN mit dem hier geplanten Vorhaben einen Schritt näherkommen. Durch die Umbaumaßnahmen können einige (die Anzahl ist abhängig von den im Verfahren zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung) barrierefrei erreichbare Wohnungen entstehen.

Verfahren

Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei soll im vorliegenden Fall auf die Durchführung der Umweltprüfung und die zusammenfassende Erklärung, jedoch nicht auf eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden.

Voraussichtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Dabei wird sich zum einen am vorhandenen Bestand innerhalb des Plangebietes, aber auch an der Eigenart der näheren Umgebung orientiert. Des Weiteren wird geprüft, welche Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet bestehen und wie der vorhandene Bestand für die Optimierung und Erweiterung (v.a. hinsichtlich der gewünschten baulichen Aufstockung einiger Gebäude) von Wohnraum bestmöglich genutzt werden kann

Fazit

Seitens der Stadtverwaltung wird das Vorhaben der GBN begrüßt. Es wird durch gezielte Innenentwicklung neuer Wohnraum geschaffen, was zu einer Belebung des Quartiers und Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur und Nahversorgung führen wird.

Aus diesem Grunde wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit empfohlen.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan B-Plan 190

Anlage 2: Plan zum Bebauungsplan Nr. 190 Stand: Vorentwurf

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 190 Stand: Vorentwurf

Finanzierung

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	im Ergebnishaushalt	Produkt: 50206	Konto: 429140		
		<input type="checkbox"/> Sondermaßnahme	<input type="checkbox"/> Rückstellung		
	Haushaltsjahre:		<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
	Ansätze des o. a. Produktkontos		<u>110.000</u>	<u>110.000</u>	<u>110.000</u> €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand i. H. v.	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	<u>17.055</u>	_____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag i. H. v.	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	<u>11.370</u>	_____ €

<input type="checkbox"/>	im Finanzhaushalt	Produkt:	Konto:		
		Invest.-Nr.:			
	Haushaltsjahre:		_____	_____	_____
	Planwerte der Investitionsposition		_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Auszahlungen i. H. v. (infolge <u>dieser</u> Vorlage)		_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Einzahlungen i. H. v.		_____	_____	_____ €
<input type="checkbox"/>	Die investive Maßnahme übersteigt das Volumen von 500.000,- Euro und erfordert eine Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnung; die Maßnahme liegt unter 500.000,-Euro und erfordert eine Folgekostenberechnung (s. nachstehenden Absatz)				
<input type="checkbox"/>	Der Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenvergleich bzw. die Folgekostenberechnung nach § 12 KomHKVO ist beigelegt.				

<input type="checkbox"/>	Es entstehen Folgekosten für	Abschreibungen	_____	€
		Zinsen	_____	€
			_____	€
			_____	€
			_____	€
		Gesamt	=====	€
<input type="checkbox"/>	Es entsteht außerordentlicher Aufwand in Höhe von			€
<input type="checkbox"/>				€

Hinweise:

- Deckungsmittel stehen beim o. a. Produkt, Kontonr. 429140 zur Verfügung
 - Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets/Deckungskreises
 - Deckungsvorschlag: Produktkonto _____
 - Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
-

Aufgestellt: 25.02.2021, Bigos
Datum, Name