



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/048/2021

öffentlich

Datum: 11.10.2021

Produkt: 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

Auskunft erteilt: Freimuth, Katharina

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
02.12.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung
20.12.2021	Verwaltungsausschuss
21.12.2021	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Bebauungsplan Nr. 17 " Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße" - 5. Änderung**

**Hier:**

- 1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.17 "Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-straße" - 5. Änderung**
- 2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB**
- 3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs,1 BauGB**

**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)
- liegt im Geltungsbereich der Sanierungsmaßnahme "Innenstadt"

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ 5. Änderung wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan und der Entwurf der Begründung (Anlage 1 und 2) sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung:**

### **Anlass der Planung:**

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und weist zahlreiche städtebauliche Missstände auf, die bereits 2018 im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und der vorbereitenden Untersuchung (VU) dokumentiert worden sind.

Das Plangebiet ist baulich durch etliche historische Gebäude geprägt. Zumeist handelt es sich um historische Fachwerkgebäude, aber auch Backsteinfassaden finden sich darunter. Allerdings steht nur etwa ein Fünftel aller Gebäude in der Altstadt unter Denkmalschutz. In der Vergangenheit kam es immer wieder zu der Situation, dass historische Gebäude abgebrochen und durch Gebäude von moderner Prägung ersetzt worden sind. Zwar ist erkennbar, dass versucht worden ist, den Neubau architektonisch beispielsweise durch ähnliche Dachformen und Giebel das historische Straßenbild aufzugreifen zu lassen, dennoch fallen großformatige Gebäudestrukturen im Stadtbild häufig negativ auf. Auch im Plangebiet wurden vor allem entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und der Langen Straße zahlreiche ortsbildprägende Gebäude identifiziert.

Die Untersuchungen im ISEK und der VU machen deutlich, dass die Identität der Innenstadt maßgeblich vom historischen Stadtgrundriss und von der Vielzahl an historischen Gebäuden abhängig ist. Aus diesem Grund ist in Bezug auf die Erhaltung dieser beiden Aspekte dringend Handlungsbedarf geboten.

### **Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Für das o.g. genannte Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ 1-4. Änderung. Der Bebauungsplan umfasst einen Teil der historischen dichtbebauten Altstadt und gehört zur Fußgängerzone der Stadt Nienburg/Weser.

Das Plangebiet befindet sich im 2019 per Satzung festgesetzten „Sanierungsgebiet Innenstadt“. Maßnahmen aus dem für das Sanierungsgebiet erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungskonzept befinden sich derzeit am Anfang der Umsetzung. Auch der Erhalt und die Umnutzung von historischen Gebäuden spielt durch die Maßnahmen „Posthof“ und „Stockturm“ sowie die privaten Modernisierungsmaßnahmen eine große Rolle im Sanierungsgebiet. Wie bereits erläutert, identifiziert das ISEK den historischen Stadtgrundriss und die ortsbildprägenden Gebäude als entscheidenden Identifikationsfaktor für die Nienburger Innenstadt.

Da das integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt 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 das Gebiet der Nienburger Innenstadt.

## **Verfahren**

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ soll gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Als grundlegende Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens erfordert § 13a Abs. 1 Satz BauGB, dass die Größe der überplanten Fläche bis zu 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Da der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung mit einer Größe von ca. 50.000 m<sup>2</sup> den vorgegebenen Wert von 70.000m<sup>2</sup> in Satz 2 Abs. 2 § 13a nicht überschreitet, kann hier das vereinfachte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB Anwendung finden. Darüber hinaus wird mit der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 17 5. Änderung keine weitere Fläche versiegelt, sondern es sollen nur Festsetzungen bezüglich der Erhaltung von vorhandenen historischen Gebäuden getroffen werden.

Dabei kann auf die Durchführung der Umweltprüfung, 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.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Bauleitplanung soll durch ein externes Fachbüro durchgeführt werden. Die Ausschreibung soll Anfang des Jahres 2022 erfolgen. Aufgrund von Erfahrungen mit dem Arbeitsaufwand in anderen Bauleitplänen wird der Auftragswert auf rund 12.000 Euro (brutto) geschätzt. Die Mittel sind im Finanzierungsrahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ in den dort angemeldeten Beträgen enthalten. Sie werden als Bestandteil der förderfähigen Kosten gem. Finanzierungsübersicht und Programm Anmeldung zu 2/3 gefördert, in diesem Fall mit rd. 8.000 €.



## Finanzierung

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

---

<input checked="" type="checkbox"/>	im <b>Ergebnishaushalt</b>	Produkt: 60200	Konto: 427160		
		<input type="checkbox"/> Sondermaßnahme	<input type="checkbox"/> Rückstellung		
	Haushaltsjahre:		<u>2022</u>	_____	_____
	Ansätze des o. a. Produktkontos		<u>50.000</u>	_____	_____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Aufwand i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	<u>12.000</u>	_____ €
<input checked="" type="checkbox"/>	Ertrag i. H. v.	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> lfd.	<u>8.000</u>	_____ €

---

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

---

### Hinweise:

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

Aufgestellt: 26.10.2021, Freimuth  
Datum, Name

**Anlagen:**

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 5.Änderung

Anlage 2: Vorentwurf der Begründung für den Bebauungsplan Nr. 17 „Um die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ – 5. Änderung