



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/062/2015

öffentlich

Datum: 01.07.2015

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Bigos, Claas

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
14.07.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
21.07.2015	Rat der Stadt Nienburg/Weser
03.09.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
28.09.2015	Verwaltungsausschuss
29.09.2015	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

**Bebauungsplan Nr. 154 "St.-Martins-Kirche", 1. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss**

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)
- ungewiss (s. Sachverhalt)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Michaels-Kirche“, 1. Änderung, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung in Anlage 1.
2. Das allgemeine Ziel und der Zweck der Planung ist der Erhalt der für die Nienburger Altstadt typischen städtebaulichen Struktur durch Ausschluss zusätzlicher Garagengeschosse, die nach Landesrecht nicht als Vollgeschosse angerechnet werden.

Sachdarstellung:

Für ein Baugrundstück in einer kleinteiligen altstadttypischen Gasse innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit zusätzlichem Garagengeschoss gestellt. Der genannte Bebauungsplan wurde am 21.10.2011 als Satzung rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde als letzter in einer Reihe mehrerer Altstadtbebauungspläne mit großflächigem Geltungsbereich im Zuge der Altstadtsanierung aufgestellt. Als wesentliche planerische Ziele des Bebauungsplans nennt dessen Begründung erstens die Schaffung von Planungssicherheit im bislang unbeplanten Innenbereich und zweitens die Sicherung des Standortes für Einzelhandel, Kultur und Dienstleistung. Betont werden im Begründungstext die historisch gestalterische Qualität der Nienburger Altstadt mit ihrer Bedeutung für den Tourismus sowie die Daueraufgabe der Herausarbeitung eines kompakten Raumsystems mit urbaner Nutzungsintensität, überregionaler Ausstrahlung und hoher Erlebnisqualität.

Zur Erreichung dieses Zielkanons gibt die Bebauungsplansatzung einerseits strikte Regelungen vor. So werden – was sonst eher untypisch für Nienburger Bebauungspläne ist – mehrheitlich Baulinien statt Baugrenzen sowie eine Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, was den Bauherren vermeintlich wenig Spielraum bei der Festlegung der Gebäudekubatur auf den Grundstücken lässt. Andererseits verzichtet der Bebauungsplan aber auf bestimmte Regelungsmöglichkeiten: So wird keine Höhenbegrenzung über die Festsetzung von First- und Traufmaßen – mit Ausnahme der „Lange Straße“ – getroffen.

Die Altstadtstraßen rund um den Kirchplatz sind insbesondere durch die Enge des Straßenraums und die Kleinteiligkeit der Gebäude geprägt. Festgesetzt sind – mit Ausnahme der zur „Lange Straße“ ausgerichteten Baugrundstücke – ein oder zwei Vollgeschosse als Höchst- und Mindestmaß. Mit dieser Festsetzung konnte bislang erreicht werden, dass die oben beschriebene grundsätzliche städtebauliche Struktur dieses Quartiers auch im Zuge von Neubaumaßnahmen bewahrt werden konnte.

Das oben genannte Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in welchem zwei Vollgeschosse zulässig sind. Das höchste Gebäude in der betroffenen Straße weist eine Firsthöhe von ca. 11,70 m auf. Der Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ setzt für den in Rede stehenden Bereich das Kerngebiet „MK 2“, eine Grundflächenzahl von GRZ = 1,0, eine Geschossflächenzahl von GFZ = 2,0 und zwei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß sowie eine abweichende Bauweise (a) fest. Zur Kerngebietsfestsetzung „MK 2“ führt der Textteil aus, dass Wohnungen im Erdgeschoss allgemein zulässig sind. Das in Rede stehende Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses mit erdgeschossigem Garagengeschoss entspricht zwar den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist damit planungsrechtlich zulässig, fügt sich aus Sicht der Verwaltung aber eben nicht in die bestehende Struktur der betroffenen Straße ein. Dies liegt insbesondere daran, dass das erdgeschossige Garagengeschoss so ausgestaltet ist, dass es nach Landesbaurecht nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist, wodurch sich bei der Ansicht des Gebäudes der Eindruck eines in diesem Bereich nicht vorkommenden dreigeschossigen Gebäudes ergibt (Auszug aus der Gesetzeskommentierung: „Garagengeschosse, die die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe (mind. 2,30 m) haben und mind. 1,40 m [...] über die Geländeoberfläche hinausragen, sind Vollgeschosse.“) Im vorliegenden Fall wird die lichte Höhe des Garagengeschosses mit 2,20 m angegeben.

Zwar gibt es einige Garagen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind (z. B. Poststraße 2, Neue Straße 5, Kirchplatz 9), sie sind jedoch keineswegs historisch

überliefert und damit typisch für das Quartier und prägen dieses bislang nicht, insbesondere auch deshalb, da sie oftmals gut in die bestehende Baustruktur integriert sind. Auch wird verwaltungsseitig durchaus die Notwendigkeit nach Schaffung von Stellplatzmöglichkeiten in dem Quartier erkannt, weshalb ein völliger Ausschluss von Garagen und Stellplätzen hier als nicht angemessen erscheint.

Das allgemeine Ziel und der Zweck der Planung ist damit der Erhalt der für die Nienburger Altstadt typischen baulichen Struktur durch Ausschluss zusätzlicher Garagengeschosse, die nicht nach Landesrecht nicht als Vollgeschosse angerechnet werden.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung sind im nichtöffentlichen Teil der Ausschusssitzung am 04.06.2015 unter dem Tagesordnungspunkt 10 „Mitteilungen und Anfragen“ Ansichten des Bauvorhabens vorgestellt worden. Auch er schloss sich der Auffassung der Verwaltung an. Es wurde zugestimmt, dass die Verwaltung eine Vorlage zur Fassung eines Aufstellungsbeschlusses zu Änderung des Bebauungsplans vorlegen solle.

Aufgrund der obigen Ausführungen wird daher empfohlen, die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ im Zuge einer ersten Änderung des Bebauungsplans um die folgende sechste Festsetzung zu ergänzen:

*„6. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Über die festgesetzte höchstzulässige Vollgeschossanzahl hinausgehende zusätzliche Garagengeschosse sind auch dann unzulässig, wenn sie nach Landesrecht nicht als Vollgeschoss anzurechnen sind.“*

Da mit der Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde gem. § 15 BauGB die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde die Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens im Einzelfall für einen Zeitraum von 12 Monaten zu beantragen. Von dieser Möglichkeit würde im Falle des o. g. Vorhabens Gebrauch gemacht werden. Darüber hinaus bestünde die Möglichkeit, eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu erlassen, sofern dies der politische Wille ist.

Die Änderung des Bebauungsplans kann zu Entschädigungsansprüchen nach dem zweiten Abschnitt des ersten Kapitels des Baugesetzbuchs führen (§§ 39 ff. BauGB). Zum einen kann der Antragsteller der Bauvoranfrage einen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB geltend machen, d. h. er kann eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, da er im berechtigten Vertrauen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ Aufwendungen zur Verwirklichung einer zulässigen Nutzungsmöglichkeit getätigt, welche durch die Änderung des Bebauungsplans an Wert verlieren.

Weiterhin kann er möglicherweise eine Entschädigung für die Änderung einer zulässigen Nutzung i. S. v. § 42 BauGB verlangen. Da der Bebauungsplan Nr. 154 „St.-Martins-Kirche“ erst am 21.10.2011 in Kraft getreten und damit seitdem sieben Jahre noch nicht verstrichen sind, bemisst sich die Entschädigung gemäß § 42 Abs. 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund seiner zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Planänderung ergibt.

Die genaue Höhe des möglichen Planungsschadens lässt sich noch nicht feststellen. Hierfür müsste in einem Grundstückswertgutachten festgestellt werden, welchen Wert das Grundstück mit den derzeit rechtsverbindlichen und den im Falle einer Planänderung geltenden Bebauungsplanfestsetzungen hat. Ein solches Wertgutachten würde frühestens nach einer Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans in Auftrag gegeben werden. Die Höhe der bisherigen Aufwendungen zur Erstellung der Bauvoranfrage ist unbekannt.

Anlagen:

Anlage 1: Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung

Anlage 2: Begründungsentwurf zur Bebauungsplanänderung