



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/037/2016

öffentlich

Datum: 21.03.2016

Produkt: 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

Auskunft erteilt: Ewest, Manfred

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
12.05.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung
20.06.2016	Verwaltungsausschuss
21.06.2016	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Bebauungsplan Nr. 23 "Die Mußriede" - 2. Änderung -  
hier: Beschluss über die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

**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:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ – 2. Änderung wird einschließlich Begründung (Anlage 1 und 2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt, wobei Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird. Gleichzeitig wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
2. Das Aufstellungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13 (Vereinfachtes Verfahren) weitergeführt.
3. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ aufgehoben werden.

## Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ – 2. Änderung – beschlossen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind:

- a) Die Sicherung bzw. der Erhalt von Bauflächen für die Entwicklung von gewerblichen Betrieben.
- b) Die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Innenstadt zur Sicherung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet drei Gewerbegebiete (GE) aus dem Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ sind mögliche Entwicklungen im Bereich der Straße „Am Mußriedegraben“, die nur bedingt dem beschlossenen Nutzungskonzept des Nienburger Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Da für den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden ist, sind damit in diesem Gebiet Einzelhandelseinrichtungen zulässig, deren Geschossfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Zwar müsste im Einzelfall noch geprüft werden, ob bei einer Überschreitung bzw. Unterschreitung dieser sogenannten Regelvermutungsgrenze Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur zu erwarten sind, eine grundsätzliche Zulässigkeit ist jedoch gegeben.

In dem vom Rat der Stadt Nienburg/Weser beschlossenen Einzelhandelskonzept wird der Standort Nr. 15 „Celler Straße / Am Mußriedegraben“ als sog. Sondergebiets- und Fachmarktstandort eingestuft. Für diesen Standort wird im Einzelhandelsgutachten folgende Empfehlung ausgesprochen:

„Mittelfristig sollte eine nicht-zentrenrelevante Entwicklung des Standortes, ggf. auch ein Anschluss an die südöstlich angrenzenden gewerblichen Strukturen gesucht werden. Hierdurch bestünde die Möglichkeit, Entwicklungsimpulse auf das Nebenzentrum Nordertor sowie zentralere Standorte im Stadtteil Erichshagen/Wölpe zu konzentrieren.“

Aufgrund der im Zuge verschiedener Interessenbekundungen erkennbaren Bestrebungen, hier ggf. „zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente“ nach der sog. „Nienburger Sortimentsliste“ anzusiedeln, sollten daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ dergestalt geändert werden, dass der Bebauungsplan in den erforderlichen Teilen der Baunutzungsverordnung von 2013 angepasst und gleichzeitig in einer Positiv-Liste auf Grundlage der „Nienburger Sortimentsliste“ festgesetzt wird, welche Einzelhandelseinrichtungen an diesem Standort in Zukunft noch zulässig sein sollen. Mit diesen Festsetzungen sollten die o. a. allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden.

Da aufgrund der komplexen und schwierigen Problematik (Einzelhandelsentwicklung/Sortimentsrelevanz) eine schnelle Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ fraglich war, hatte der Rat der Stadt Nienburg/Weser zur Sicherung der Bauleitplanung daher, mit Beschluss vom 29.09.2015, gemäß den §§ 14 (1) und 16 Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes erlassen.

Die Veränderungssperre tritt, gemäß § 17 BauGB, nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Als nächster Planungsschritt wird daher nun empfohlen, die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“ – 2. Änderung –, zu beschließen.

Außerdem wird empfohlen, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren weiterzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da durch die Bebauungsplanänderung keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB zu erwarten sind, ist in diesem Fall auch ein Umweltbericht entbehrlich.

#### **Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung