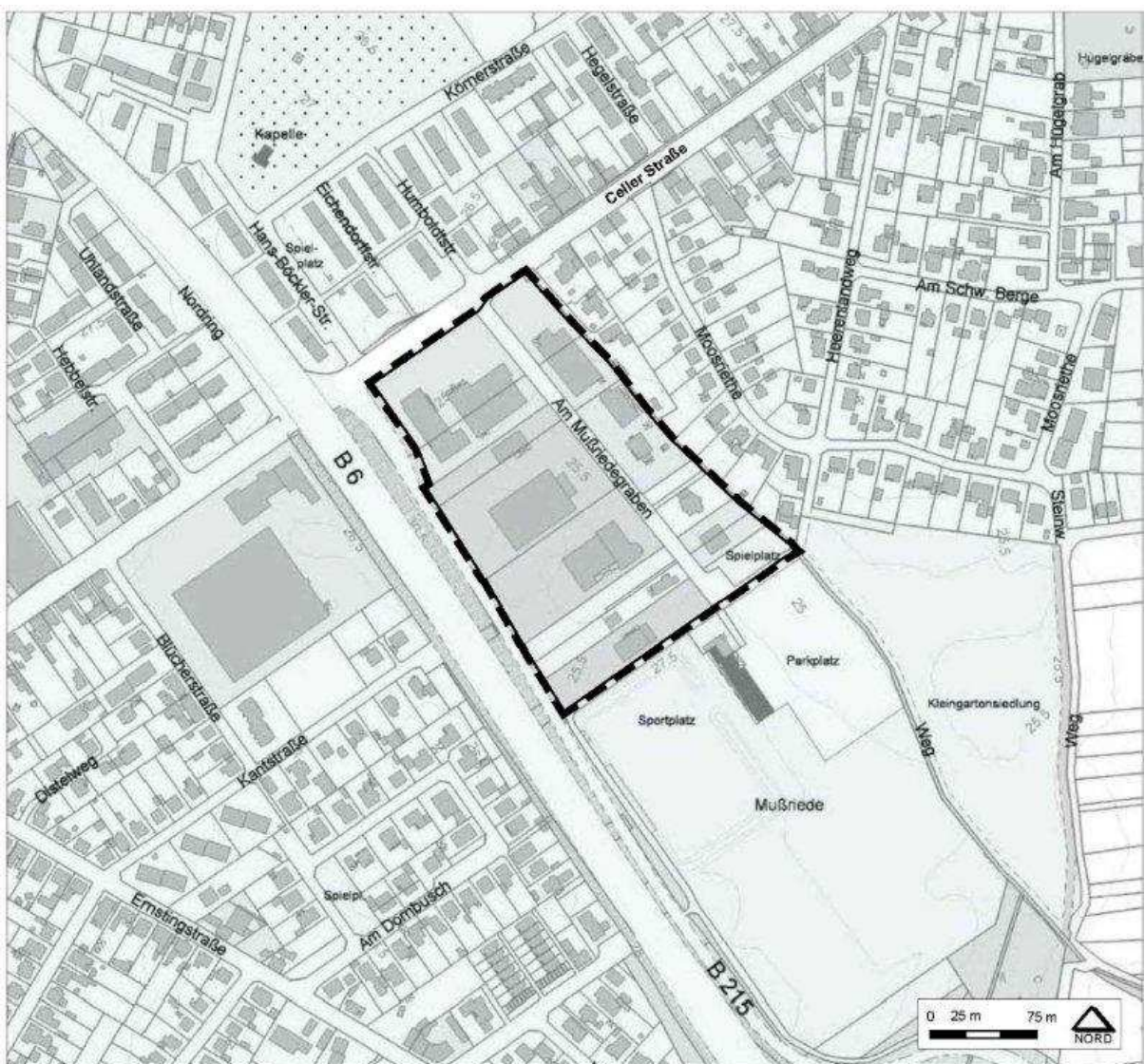


Begründung

Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“ – 2. Änderung -

Entwurf



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

Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 11.11.2014	geändert am: 24.03.2016	Verfahrensstand: §§ 3, (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB -öffentliche Auslegung -Behördenbeteiligung
--	----------------------------	--

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.	Geltungsbereich	- 3 -
2.	Aktuelle Nutzungen im Plangebiet	- 3 -
3.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	- 3 -
4.	Anwendbarkeit des § 13 BauGB: Vereinfachtes Verfahren	- 4 -
5.	Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse	- 4 -
6.	Flächenbilanz	- 5 -
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	- 5 -
8.	Ver- und Entsorgungsanlagen	- 5 -
9.	Verkehr	- 5 -
10.	Überschläglich ermittelte Kosten / Finanzierung	- 6 -

Teil 2: Umweltbericht	- 6 -
------------------------------	--------------

Teil 3: Verfahrensvermerke	- 7 -
-----------------------------------	--------------

Anhang Nienburger Sortimentsliste	- 8 -
--	--------------

Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt, im Norden durch die Celler Straße, im Osten durch den Mußriedegraben, im Süden durch den Sportplatz „Mußriede“ und im Westen durch die Ortsumgehung der Bundesstraße B 6 bzw. die sog. „Querspange“ der Bundesstraße B 215.

2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist bisher als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die auch im Mischgebiet zugelassen sind.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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.

Im Plangebiet sind drei Gewerbegebiete (GE) festgesetzt, welche sich wie folgt gliedern:

Lage	Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Textl. Festsetzungen
Celler Straße	III	0,4	0,9	Es sind nur Betriebe zulässig, die auch im Mischgebiet zulässig sind.
Am Mußriedegraben (Nordseite)	II	0,4	0,6	
Am Mußriedegraben (Südseite)	III	0,7	1,9	Keine

Da für den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden ist, wären damit in diesem Gebiet Einzelhandelseinrichtungen zulässig, deren Geschossfläche 1.500 m² 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 wäre jedoch gegeben.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hatte in seiner Sitzung am 26.02.2013 das Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser i. d. F. 25. Jan. 2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Damit gehört das Einzelhandelskonzept zu den Belangen, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB besonders zu berücksichtigen sind.

Im Einzelhandelskonzept wird der Standort Nr. 15 „Celler Straße / Am Mußriedegraben“ als sog. Sondergebiets- und Fachmarktstandort eingestuft. Für diesen Standort wurde im Einzelhandelsgutachten folgende Empfehlung ausgesprochen:

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“
- 2 Änderung -

- Stand: §§ 3(2) und 4(2) i.V.m. § 13 BauGB

- 3 -

„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“ [vgl. *Einzelhandelskonzept der Stadt Nienburg/Weser, Nienburg 2012, S. 48*] anzusiedeln, müssen 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 dass gleichzeitig in einer Positiv-Liste auf Grundlage der „Nienburger Sortimentsliste“ (s. *Anhang zur Begründung*) festgesetzt wird, welche Einzelhandelseinrichtungen an diesem Standort in Zukunft noch zulässig sein sollen.

4. Anwendbarkeit des § 13 BauGB: Vereinfachtes Verfahren

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert, bzw. enthält insbesondere lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 a und Absatz 2 b BauGB.

Es handelt sich um kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Somit sind nach § 13 (3) BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB, eine Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB sowie eine Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann daher abgesehen werden.

5. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist bisher als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die auch im Mischgebiet zugelassen sind.

In dem seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen wird.

Durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“ in dem entsprechenden Geltungsbereich ersetzt.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“
- 2 Änderung -

- Stand: §§ 3(2) und 4(2) i.V.m. § 13 BauGB

- 4 -

6. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in m ²	Anteil in %
Gewerbegebiet	22783	53
Eingeschränkte Gewerbegebiete	14591	34
Gehölzstreifen	1292	3
Bolzplatz (öffentliche Grünfläche)	1103	2
Öffentliche Verkehrsfläche	3369	8
Gesamtfläche des Plangebietes	43138	100

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sind gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“ nicht verändert worden. Die Baugrenzen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen sind im Detail an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Für die Gewerbegebiete südwestlich der Straße „Am Mußriedegraben“ wurde nach wie vor keine Bauweise (im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, damit Gebäudelängen (unter Einhaltung des Grenzabstandes) mit über 50 m zulässig sind, da gewerbliche Bauten i. d. R. größere Ausmaße haben.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind zum Schutz der nordöstlich des Bebauungsplanes angrenzenden Wohnsiedlung, ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen zulässig. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden ganz ausgeschlossen, um den Erhalt der stabilen Sozialstruktur der Bevölkerung in diesem Siedlungsbereich zu sichern.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Hinsichtlich der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ändert sich nichts gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“. Eine Löschwassermenge von 48 m³/h als Grundschutz wird für eine Löschzeit von zwei Stunden im Plangebiet zur Verfügung stehen.

9. Verkehr

Die Straße „Am Mußriedegraben“ dient der Erschließung der Gewerbegebiete und der Sportflächen (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Die Mußriede“).

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“
- 2 Änderung -

- Stand: §§ 3(2) und 4(2) i.V.m. § 13 BauGB

- 5 -

10. Überschlächlich ermittelte Kosten / Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine erschließungsbeitragspflichtigen Kosten. Der Personalhaushalt der Stadt Nienburg/Weser deckt die Kosten für die Erstellung der Bebauungsplanänderung, die bei der Anwendung der HOAI entstehen würden.

Entschädigungspflicht / Bestandsschutz:

Gemäß § 42 BauGB kann die Stadt bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks und einer damit verbundenen Wertminderung gegenüber dem Eigentümer entschädigungspflichtig werden. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Die Mußriede“ stellt eine Einschränkung der bisherigen Nutzbarkeit der Grundstücke dar und kann sich somit sehr wohl auf den Grundstückswert auswirken. Die Entschädigungsverpflichtung staffelt sich wie folgt: Wird die zulässige Nutzung innerhalb von sieben Jahren ab erstmaliger Zulässigkeit eingeschränkt, so bemisst sich die Entschädigung nach der Differenz des Grundstückswerts auf Grund der **zulässigen (!)** Nutzung und dem Grundstückswert infolge der Aufhebung oder Änderung der Nutzung. Nach Ablauf dieser sog. Sieben-Jahres-Frist bemisst sich die Entschädigung lediglich nach der Differenz zwischen dem Grundstückswert für die **ausgeübte (!)** Nutzung und dem Grundstückswert infolge der Aufhebung oder Änderung der Nutzung. Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes seit 1980 und der seinerzeit vorhandenen Erschließung kommt demnach maximal eine Entschädigung für den letztgenannten Fall in Betracht. Es können gem. § 42 BauGB keine evtl. Entschädigungsforderungen in Folge der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung geltend gemacht werden, da die gesetzliche Bindungsfrist von sieben Jahren verstrichen ist.

Derzeit befinden sich neben diversen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Baugewerbe, Steinmetzarbeiten, Personalservice, Fahrdienst, etc.) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Die Mußriede“ ein Tierfutterfachmarkt, ein Möbelgeschäft und ein Friseursalon. Diese Nutzungen sind in der „Nienburger Sortimentsliste“ – wenn überhaupt – unter den nicht-zentrenrelevanten Nutzungen aufgeführt und damit auch nach der anvisierten Planänderung weiterhin zulässig. Es findet somit kein Eigentumseingriff in die ausgeübte Nutzung statt, so dass eine Entschädigungsverpflichtung in diesem Falle nicht greifen würde.

Der Bestandsschutz einer in der Vergangenheit, einmal am Standort vorhanden innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Nutzung, kann verneint werden, da dieser nach der Rechtsprechung nur für den vorhandenen Bestand gewährt. Ist der Bestand ganz oder überwiegend nicht mehr vorhanden, entfällt auch der Bestandsschutz.

Teil II: Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe auch „4. Anwendbarkeit des § 13 BauGB: Vereinfachtes Verfahren“).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Die Mußriede“ dient lediglich dazu, die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 – zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 [I 1548] – anzupassen sowie entsprechend der „Nienburger Sortimentsliste“ des Nienburger Einzelhandelskonzepts zentren- und nahversorgungsrelevante Handelssortimente auszuschließen. Durch die Planänderung sind keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten, weshalb ein Umweltbericht entbehrlich ist.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“
- 2 Änderung -

- Stand: §§ 3(2) und 4(2) i.V.m. § 13 BauGB

- 6 -

Teil III: Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „Die Mußriede“ – 2. Änderung - wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg, den

Im Auftrag

Ewest

Anhang:

„Nienburger Sortimentsliste“

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23 „Die Mußriede“
- 2 Änderung -

- Stand: §§ 3(2) und 4(2) i.V.m. § 13 BauGB

- 7 -



Einzelhandelskonzept für die Stadt Nienburg (Weser) 2012

Abb. 33: „Nienburger Sortimentsliste“

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher, Schreibwaren
- Campingartikel
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel
- Foto, Film
- Geschenkartikel
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulanzen)
- Musikinstrumente
- Optik, Hörgeräteakustik
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitärwaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nahversorgungrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Zeitschriften/ Zeitungen

CIMA Beratung + Management GmbH 2012

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Beleuchtung
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen)
- Büromaschinen
- Farben, Lacke
- Fahrräder
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektro (weiße Ware)
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

48