



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/086/2018

öffentlich

**Datum:** 25.09.2018

**Produkt:** 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Bigos, Claas

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
18.10.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung
05.11.2018	Verwaltungsausschuss
06.11.2018	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 "Innenfläche im Dienstleistungspark",**

**hier:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

**2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird einschließlich Begründung [Anlagen 1 und 2] aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfes.
2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung abweichender Regelungen hinsichtlich der Wohnnutzung innerhalb des „Dienstleistungsparks im Meerbachbogen“, welche allgemeines Wohnen oberhalb des Erdgeschosses ermöglicht, jedoch insgesamt weiterhin eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen vorsieht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen eines zweiwöchigen Aushangs des Planentwurfs mit Begründung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, wobei die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Vor Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag i. S. v. § 12 Abs. 1 BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen.
5. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ in der Fassung der 1. Änderung aufgehoben werden.

## Sachdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 einem Antrag des Eigentümers des östlichen Teils der von der Straße „Im Meerbachbogen“ umschlossenen Fläche [im Weiteren „Innenfläche“ genannt] auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den südlichen Teil der oben beschriebenen Fläche im Grundsatz stattgegeben [vgl. *Beschlussvorlage 6/012/2018*]. Der Antrag zielte darauf ab, dass seinerzeit in der Gremiensitzung vorgestellte Vorhaben eines dreigeschossigen Gebäudekomplexes mit Räumen für Büro, Therapie, Arztpraxen, Pflegeeinrichtung oder ähnliches im Erdgeschoss und zwanzig Apartments in den beiden Obergeschossen genehmigungsfähig zu machen.

Das Antragsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ in der Fassung der 1. Änderung. Nach diesem bislang rechtsgültigen Plan wären die zwanzig Wohneinheiten in der vorgesehenen Form nicht zulässig, da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 nur betriebsbezogenes Wohnen zulässt.

Ein generelles Öffnen des Dienstleistungsparks für Wohnzwecke wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 08.11.2017 andiskutiert, eine Entscheidung jedoch vertagt [vgl. *Beschlussvorlage 6/060/2017*]. In der Tat kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein generelles Öffnen des Dienstleistungsparks dessen Charakter städtebaulich so verändert, dass dieser sich zu einem gewöhnlichen Mischgebiet verändert. Einzelne spezielle Wohnungsangebote in Kombination mit dem eigentlichen Dienstleistungsgedanken zur Belebung des Gebietes auch in den Abendstunden können jedoch bereichernd für das Quartier nördlich des Krankenhauses sein. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut, und das Gebiet liegt nah an den Nahversorgungseinrichtungen der Ziegelkampstraße. Genau in diese Kategorie der speziellen Angebote passt das vom Antragsteller angedachte Vorhaben, übrigens ebenso wie das etwa 100 m südöstlich geplante Projekt im und um das Uhrturmgebäude [vgl. *Beschlussvorlage 6/061/2018*].

Der Antragsteller reicht nunmehr den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan zwecks Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein.

Das Verfahren wird zum einen als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB und zeitgleich als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ist u. a. nur zulässig, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumliche und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mizurechnen sind. Zurzeit befinden sich im Nahbereich des angedachten Vorhabens zwei weitere Bebauungspläne in einem beschleunigten Aufstellungsverfahren, nämlich die ebenfalls vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße – Ost“ und Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark“. Die Summe der festzusetzenden Grundflächen der drei Pläne überschreitet die genannte Höchstgrenze jedoch nicht, so dass das Bebauungsplanverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ beschleunigt durchgeführt werden kann.

Die dem Vorhaben zu Grunde liegenden Planentwürfe haben sich gegenüber dem Zeit-

punkt der Antragstellung nicht grundlegend geändert und sind als Vorhaben- und Erschließungsplan in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit eingegangen.

Das vom Vorhaben beauftragte Planungsbüro Infraplan, Celle, hat empfohlen, auf eine Gebietsfestsetzung zu verzichten, was im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist, da im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. in der Vorhabenbeschreibung im ausreichenden Maße die zulässigen Vorhaben beschrieben sind, so dass es hier nicht zu Missverständnissen kommen kann. Die Festsetzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung orientiert sich am bislang rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“. Lediglich die Zulässigkeit der Wohnnutzungen wird an das im Antrag genannte Ziel, hier Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zuzulassen, angepasst.

Eine wesentliche Änderung beim Maß der baulichen Nutzung ist, dass abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 für Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig sein soll. Dies ist erforderlich, um die nötigen Stellplätze für die hohe Nutzungsdichte auf dem Grundstück nachweisen zu können. Kompensiert wird dies mit einer strengeren Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen. Besteht beim derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 115 die Verpflichtung je acht angefangene Parkplätze einen Baum zu pflanzen, so ist dies beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 ein Baum je vier angefangene Stellplätze.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

Ein Durchführungsvertrag ist mit dem Vorhabenträger noch nicht abgeschlossen, jedoch verwaltungsseitig in Vorbereitung. Er ist spätestens zum Satzungsbeschluss von beiden Vertragsparteien – Stadt und Vorhabenträger – zu unterzeichnen.

Seitens der Verwaltung wird hiermit der Aufstellungsbeschluss empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung im Sinne der §§ 3 (1) bzw. 4(1) BauGB durchzuführen. Zwar ermöglicht das beschleunigte Verfahren eine vereinfachte Information der Beteiligung, in der Vergangenheit hat sich jedoch das klassische Beteiligungsverfahren als das bürgerfreundlichere, rechtssicherere und für die Informationsbeschaffung geeignetere Instrument herausgestellt, weshalb dieses auch von der Verwaltung hier empfohlen wird.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf

Anlage 2: Begründung – Vorentwurf – zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“