



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/108/2018

öffentlich

Datum: 19.12.2018

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Bigos, Claas

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
24.01.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung
04.02.2019	Verwaltungsausschuss
05.02.2019	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 182 "Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost"

hier: **1. Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen**
2. Satzungsbeschluss

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. Den eingegangenen Stellungnahmen wird – wie in Anlage 1 ausgeführt – stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der Fassung der Anlage 2 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Anlage 3 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser wird gem. 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße - Ost“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst (Anlage 6)
4. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 "Gewerbegebiet Ziegelkampstraße" in der Fassung der 1. Änderung aufgehoben werden.

Sachdarstellung:

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 182 „Einzelhandel Ziegelkampstraße-Ost“ einschl. Vorhaben und Erschließungsplan, ist der mit Schreiben vom 03.05.2016 durch den Vorhabenträger (BGB Grundstücksgesellschaft Herten, Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten) vorgelegte Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur Neuordnung der auf den Flächen bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen. Der Vorhabenträger ist mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes) an die Stadt Nienburg/Weser herangetreten, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 88, einschl. der 1. Änderung und Erweiterung, aufgrund der darin festgesetzten Art und Maße der baulichen Nutzung dem geplanten Vorhaben der Neuordnung der Einzelhandelsnutzungen in Form des bisher rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) entgegensteht.

Der bisherige Einzelhandelsstandort ist aufgrund der Größe und Ausprägung des ansässigen Marktes für eine zukunftsorientierte Entwicklung und Präsentation von Waren nicht mehr ausreichend bemessen. Daher soll in diesem städtebaulich integrierten und bereits im Sinne der Planung genutzten Areal der Neubau der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bei Verringerung der Verkaufsflächen (Bestand: 3.324 m² Verkaufsfläche zulässig, Planung: 3.160 m² Verkaufsfläche) und Gliederung der jeweiligen Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der im unmittelbaren Umfeld wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und sollen daher aus städtebaulicher Sicht im Rahmen des bisherigen Bestandes zur Sicherung der Versorgungsfunktion, auch der nicht motorisierten Bevölkerung, erhalten werden.

Auf Grund des konkreten Projektbezuges, der Sicherstellung einer zeitnahen Deckung des Wohnbedarfes und zur Darlegung der konkreten städtebaulichen Integration des geplanten Vorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB vorgesehen.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Stadt wird spätestens vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den konkreten Vorhabenplanungen der im Gebiet vorgesehenen Neuordnung der bereits bestehenden groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen (diekmann architekten + ingenieurgesellschaft mbh, Petershagen). Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird eine UVP-Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt um sicherzustellen, dass diese Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann.

Darüber hinaus werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt, da die Art der baulichen Nutzung gegenüber der bisher festgesetzten geändert wird. Die von der Änderung der Art der baulichen Nutzung und von dem konkreten Vorhaben zukünftig ausgehenden Emissionen wurden mit Blick auf deren Auswirkungen auf die benachbarten betriebsfremden Wohnnutzungen gutachterlich untersucht. Das Gutachten liegt dieser Vorlage als Anlage bei.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Rahmen eines einmonatigen öffentlichen Aushanges des Planentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 09.10.2018 – 09.11.2018 durchgeführt. Stellungnahmen wurden innerhalb dieses Zeitraumes von privaten Personen nicht abgegeben.

Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.10.2018 und Fristsetzung bis 09.11.2018.

Hierbei wurden vom Landkreis Nienburg/Weser und der Industrie- und Handelskammer Hannover insbesondere Stellungnahmen zur raumordnerischen Einstufung und Verträglichkeit des Vorhabens vorgetragen. Es wurde die Konkretisierung der textlichen Festsetzungen entsprechend der im Vorhabenplan beschriebenen Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt, Sonderpostenmarkt und Tierbedarfsmarkt) empfohlen.

Weitere Hinweise des Landkreises Nienburg/Weser zielten auf das vorliegende Schallgutachten (Berücksichtigung der Vorbelastung aus der Umgebung) sowie die Versickerung des Niederschlagswassers und den Artenschutz ab.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies ferner darauf hin, dass die Belange der Bundeswehr durch die Planung berührt seien und aufgrund der Lage des Plangebietes im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach §§ 14 und 18 a LuftVG durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm und Abgasemissionen zu rechnen ist.

Die Avacon Netz GmbH gab zur Kenntnis, dass ein neuer Standort für eine Transformatorstation vorgehalten werden muss.

Ferner wies das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover auf einen störfallrelevanten Gewerbegebiet hin, in dessen Achtungsabstand das Plangebiet liegt.

Sämtliche vorgebrachten Anregungen wurden in der Abwägung zusammengestellt und aufgearbeitet. Ihnen wurde wie in der Abwägung [s. *Anlage 1*] dargestellt entsprochen, teilweise entsprochen, oder ihnen wurde nicht gefolgt.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägung
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 182
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 5: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 6: Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 7: Schallgutachten
- Anlage 8: Verträglichkeitsgutachten
- Anlage 9: Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 10: Baugrundgutachten