



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/054/2019

öffentlich

**Datum:** 30.08.2019

**Produkt:** 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Bigos, Claas

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
23.10.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung
04.11.2019	Verwaltungsausschuss
05.11.2019	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187 "Uhrturmbäude im Dienstleistungspark"**

hier:

**1. Beschluss über die im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 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. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der Fassung der Anlagen 2 und 4 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 gem. § 9 Abs. 8 BauGB an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dieses Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 "Dienstleistungspark im Meerbachbogen" aufgehoben werden.

## Sachdarstellung:

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 „Uhr-turmgebäude im Dienstleistungspark“ einschl. Vorhaben und Erschließungsplan, ist der mit Schreiben vom 26.02.2018 durch den Vorhabenträger (Meerbachbogen Projektge-sellschaft mbH) vorgelegte Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 „Dienst-leistungspark im Meerbachbogen“. Der Antragsteller beehrte eine Änderung der textli-chen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans in der Form, dass Wohnen auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein sollte. Diese soll in Form der Aufstel-lung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungs-pla zur Deckung des auf den Kernbereich Nienburg/Weser bezogenen Bedarfs an Wohnungen und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die An-siedlung von Dienstleistungs- und nicht störenden Gewerbebetrieben erfolgen.

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 Modernisierung des Uhr-turmgebäudes sowie Realisierung und Erweiterung eines U-förmigen Klein-Quartiers, welches neben dem Uhr-turmgebäude (Bestand) aus 2 giebelseitigen Neu-bauten mit Öffnung zum Amalie-Thomas-Platz besteht. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen (Landwehr und Partner, Sulingen) – Vorhabenplanung. Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird jedoch verzichtet, da diese nicht zweifelsfrei, so wie es rechtlich geboten ist, aus der unmittelbaren Um-ggebung abgeleitet werden können.

Darüber hinaus werden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Die von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen und Bahnanlagen ausgehenden Emissionen wurden mit Blick auf deren Auswirkungen auf die geplanten Wohn- und Gewerbenut-zungen 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 22.07.2019 – 30.08.2019 durchgeführt. Stellungnahmen wurden innerhalb dieses Zeitraumes von pri-vaten Personen nicht abgegeben.

Die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.07.2019 und Fristsetzung bis 30.08.2019.

Hierbei wurden seitens der zuständigen Versorgungsunternehmen Hinweise zu betroffenen Leitungsverläufen gegeben. Bedenken in Bezug auf die Planung bestehen jedoch nicht.

Sämtliche vorgebrachten Anregungen wurden in der Abwägung zusammengestellt und aufgearbeitet. Ihnen wurde wie in der Abwägung dargestellt entsprochen, teilweise entsprochen, oder ihnen wurde nicht gefolgt.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Abwägung

Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187

Anlage 3: Begründungsentwurf

Anlage 4: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Anlage 5: Schallgutachten

Anlage 6: Baugrundbeurteilung

Anlage 7: Schadstoffuntersuchung

Anlage 8: Artenschutzgutachten