



Stadt Nienburg / Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/005/2014

öffentlich

Datum: 16.01.2014

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Claas Bigos

Az.: 61-26-01/171

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
06.02.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung
17.02.2014	Verwaltungsausschuss
18.02.2014	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 171 "Hotel am Ganzjahresbad"

hier:

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie 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. Den eingegangenen Stellungnahmen wird – wie in Anlage 1 ausgeführt – stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ wird einschließlich Begründung (Anlage 2 und 3) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Das Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 82 „Meerbachmündung“ und Nr. 160 „Ganzjahresbad“ mit Ausnahme der Festsetzungen 8. 2 bis 8.6 aufgehoben werden.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ gefasst. Als allgemeines Ziel und Zweck der Planung war die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) „Hotel“ einschließlich Begrenzung der Zimmerzahl und Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung genannt, um ein Hotel in Nachbarschaft des Ganzjahresbades zu ermöglichen.

Im Zeitraum vom 24.06.2013 bis zum 05.07.2013 hingen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Vorentwürfe der Bebauungsplanzeichnung und der Bebauungsplanbegründung im Rathaus der Stadt Nienburg/Weser öffentlich aus. Darüber hinaus fand am 26.06.2013 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Ratssaal der Stadt Nienburg/Weser statt, bei welchem die Planungsidee und der Bebauungsplanvorentwurf vorgestellt und zur Erörterung vorgestellt wurden. Im Zuge der Auslegung und der Informationsveranstaltung war es jedermann möglich, Anregungen und Stellungnahmen abzugeben, entweder schriftlich als Brief, per E-Mail oder zu Protokoll gegeben. Über die Informationsveranstaltung wurde ein Protokoll angefertigt.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.06.2013 und Fristsetzung bis 29.07.2013 aufgefordert wurden, zu den eingereichten Planunterlagen eine Stellungnahme abzugeben.

Die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind einschließlich der Abwägungsvorschläge tabellarisch in Anlage 1 zu dieser Vorlage zusammengefasst.

Während der Zeit des öffentlichen Aushangs der Vorentwurfsunterlagen wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen seitens der Öffentlichkeit eingereicht. Allerdings wurden während der öffentlichen Informationsveranstaltung am 26.06.2013 einige Fragen und Anregungen zu Protokoll gegeben, die in der tabellarischen Zusammenstellung der Anlage 1 berücksichtigt sind.

Die Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben zu erheblichen Änderungen des Entwurfs gegenüber dem Vorentwurf geführt, darunter auch die Ausdehnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Teile der Mühlenstraße und den dortigen Parkplatz.

Darüber hinaus wurde das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept für das Hotel seit dem Aufstellungsbeschluss und den beiden Beteiligungen weiterentwickelt und konkretisiert. Der Projektentwickler hat in verschiedenen Entwürfen Möglichkeiten einer Hotelbebauung im Plangebiet prüfen lassen. Bei der Auswahl des weiter zu entwickelnden Favorit Entwurfs wurden Vertreter aus Politik und Verwaltung beteiligt. Auf der Grundlage dieses Entwurfes wurde das Maß der baulichen Nutzung für den Bebauungsplan entwickelt, wobei zuvor geprüft worden war, ob sich das Vorhaben eines Hotels mit mindestens 80 Zimmern auch mit einer geringeren baulichen Dichte realisieren ließe. In Verschattungsentwürfen, die der Begründung des Bebauungsplans als

Anlagen beigefügt werden, wurde die Verschattung der benachbarten Wohnbebauung durch das Hotelvorhaben geprüft und als Abwägungsbelang in die Planung eingestellt (s. Anlage 8).

Weiterhin wurde seit der Verfassung des Vorentwurfs untersucht, wie sich das Problem der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dem von vielfältigen Nutzungen geprägten Umfeld des Plangebiets lösen lässt. Hierzu wurde eine Fortschreibung des Verkehrsgutachtens, welches im Januar 2013 zunächst nur für den Bebauungsplan Nr. 160 „Ganzjahresbad“ vorgelegt wurde, beauftragt. Im Begründungstext sind verschiedene Möglichkeiten dargelegt, wie die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für das geplante Hotel nachgewiesen werden kann. Beide Verkehrsuntersuchungen werden als Anlage der Begründung beigefügt (s. Anlagen 5 und 6). Die Verkehrsuntersuchungen sowie die zu erwartenden Emissionen durch das Hotel selbst sind Grundlage für schalltechnische Gutachten (Anlage 7) und das daraus und aus dem Umweltbericht resultierende Kapitel „11. Immissionsschutz“ in der Begründung.

Über die Auslegung der für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 erforderlichen Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser bereits in seiner Sitzung am 17.12.2013 (Vorlage 6/105/2013) abgestimmt.

Die beiden bislang rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 82 „Meerbachbogen“, 1. Änderung, und Nr. 160 „Ganzjahresbad“ verlieren durch den neuen Bebauungsplan ihre Rechtsgültigkeit. Da der Bebauungsplan Nr. 160 erst am 19.02.2013 rechtsverbindlich geworden ist und die Regelungen hinsichtlich Bepflanzung und Bewässerung des dort festgesetzten Teiles des Parkplatzes mit sämtlichen zu beteiligenden Stellen abgestimmt war, wird im Bebauungsplan Nr. 171 festgesetzt, dass die Festsetzungen 8.2 bis 8.6 des Bebauungsplans Nr. 160 weiterhin anzuwenden sind.

Anlagen:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
5. Verkehrstechnische Untersuchung
6. Verkehrstechnische Untersuchung – Ergänzte Fassung
7. Schalltechnisches Gutachten
8. Verschattungspläne

Die Anlagen 4 bis 8 werden im Internet (Session) eingestellt, jedoch nicht über die Ratspost verteilt. Sollte der Bedarf nach ausgedruckten Exemplaren gegeben sein, so werden diese auf Wunsch seitens der Verwaltung gerne zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen liegen während der Beschlussfassung aus.