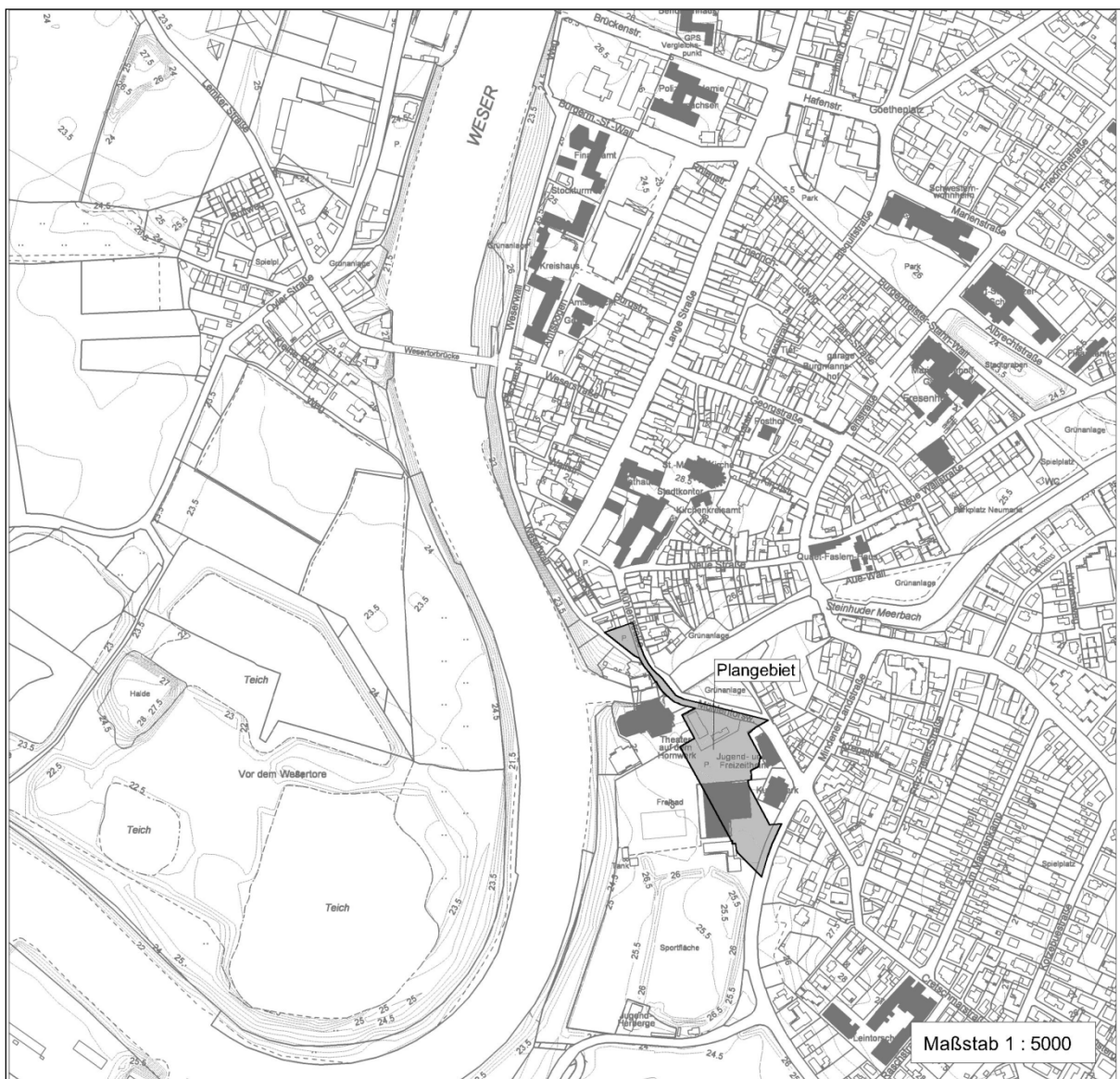


**Bebauungsplan Nr. 171  
„Hotel am Ganzjahresbad“**

**Tabellarische Zusammenstellung der während der frühzeitigen  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen  
Stellungnahmen**

**Abwägungsvorschläge**



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 17.01.2014	geändert am:	Verfahrensstand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB <b>- Auslegung</b> <b>- Behördenbeteiligung</b>
--	--------------	--

## A. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

### Öffentliche Informationsveranstaltung am 26.06.2013

	<b>Anregung (Zusammenfassung)</b>	<b>Abwägungsergebnis</b>
	<p>Es wird seitens eines Anwesenden festgestellt, dass der Bedarf für ein weiteres Hotel in Nienburg offenkundig ist und somit im Prinzip nichts gegen die vorgelegte Planung einzuwenden sei. Er selbst betreibe ein Hotel in der Nachbarschaft, welches im Zusammenhang mit dem Theater im nächsten Jahr das 25-jährige Bestehen feiere. Man sei bei der damaligen Eröffnung eines Hotels an diesem Standort von anderen Voraussetzungen ausgegangen und verfolge daher das Geschehen in der Nachbarschaft mit Interesse. Zunächst einmal stelle sich die Frage, wie der weitere Zeitablauf der Bauleitplanverfahren aussehe und insbesondere, wann die Auslegung stattfinde.</p>	<p>Bereits in der Veranstaltung wurde vom zuständigen Sachbearbeiter des FB 6 darauf hingewiesen, dass sich der genaue Zeitablauf in einem Bauleitplanverfahren nie genau vorhersagen lasse, aber der Herbst für die Auslegung angestrebt werde. Durch weitere Gutachten verzögerte sich die Auslegung des Planes nun in das Jahr 2014 hinein.</p> <p>Die Notwendigkeit für ein Hotel lässt sich dadurch unterstreichen, dass Mitarbeiter von in Nienburg angesiedelten Unternehmensdependancen, die nur zeitweilig hier beschäftigt sind, derzeit in Hotels außerhalb des Stadtgebiets untergebracht werden, da ein hochwertiges Angebot für die hochbezahlten und entsprechend anspruchsvollen Fachkräfte in Nienburg nicht gesehen wird. Dies hat eine von der Wirtschaftsförderung der Stadt Nienburg durchgeführte schriftliche Befragung bei in Nienburg ansässigen Unternehmen ergeben. Daraus resultieren entsprechend langen Anfahrtszeiten – überwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr – zu den Einsatzorten der Fachkräfte.</p> <p>Da die Anregung/Stellungnahme/Frage nicht inhaltsrelevant ist, sind Änderungen am Planentwurf nicht erforderlich. Die besondere Problematik des fehlenden Hotelangebots wird im Begründungsentwurf noch stärker herausgestellt.</p>

	<p>Es wird gefragt, ob untersucht worden sei, ob die Erwartungshaltung von Gästen eines Vier-Sterne-plus-Hotels mit der direkten Nachbarschaft des Ganzjahresbades zusammenpasse und ob die Gäste eines solchen Hotelstandards bereit sind, das Bad- und Wellness-Angebot mit anderen Gästen der öffentlichen Badeeinrichtung zu nutzen.</p>	<p>In einem Telefonat am 19.09.2013 mit DEHOGA wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bademantelgang von einem Hotel in ein Schwimmbad mit Sauna-/Wellness-Bereich geeignet sei, das Bewertungsergebnis bei der Sternevergabe gemäß Kriterienkatalog 2010 – 2014 für die deutsche Hotelklassifizierung zu verbessern, d. h. es darf davon ausgegangen werden, dass sich beide Einrichtungen miteinander vertragen. Dies gilt umso mehr, als die Schwerpunktausrichtung des Ganzjahresbades auf den Bereichen Gesundheit/Wellness und Sport liegt und damit Themenbereiche abdeckt, die auch bei einkommensstärkeren Bevölkerungs- und damit Nutzergruppen, die als Hotelkunden eines Vier-Sterne-Plus-Hotels in Frage kommen, nachgefragt werden. Ein solcher Bademantelgang oder eine andere Form direkter Kooperation zwischen Hotel und Bad ist nur bei direkter Nachbarschaft der beiden Einrichtungen möglich.</p> <p>Aufgrund dieser Nachfrage/Anregung erfolgen keinerlei Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans Nr. 171</p> <p>In den Begründungsentwurf wird unter Gliederungspunkt Nr. 3 folgender Absatz eingefügt [S. 6 des Begründungsentwurfs]:</p> <p>„Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kam die Frage auf, ob untersucht worden sei, ob die Erwartungshaltung von Gästen eines Vier-Sterne-plus-Hotels mit der direkten Nachbarschaft des Ganzjahresbades zusammenpasse und ob die Gäste eines solchen Hotelstandards bereit sind, das Bad- und Wellness-Angebot mit anderen Gästen der öffentlichen Badeeinrichtung zu nutzen. Eine solche Untersuchung hat direkt nicht stattgefunden und stellt sich zudem als schwierig dar, da die potenziellen Gäste zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind. Allerdings hat der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e. V. (DEHOGA), Berlin, auf telefonische Anfrage der Stadt am 19.09.2013 mitgeteilt, dass ein Bademantelgang von einem Hotel in ein Schwimmbad mit Sauna-/Wellness-Bereich geeignet sei, das Bewertungsergebnis bei der Sternevergabe gemäß Kriterienkatalog 2010 – 2014 für die deutsche Hotelklassifizierung zu verbessern und sogar zu einer erheblichen Punktsteigerung beitragen</p>
--	--	---

		<p>kann. Aus dieser Aussage lässt sich schließen, dass die Nachbarschaft eines Vier-Sterne-plus-Hotel und eines Ganzjahresbades mit Schwerpunktsetzung Gesundheit/Wellness und Sport sich keinesfalls ausschließen.“</p>
	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte die wechselseitige Beeinflussung/Beeinträchtigung zwischen einem Vier-Sterne-plus-Hotel und einem öffentlichen Ganzjahresbad mit Außenbereich untersucht werden. Insbesondere die Auswirkungen des Bades auf das Hotel – auch unter Immissionsschutzgesichtspunkten – sollten untersucht werden.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwicklung des Hotelstandortes am Ganzjahresbad standen verschiedene Hotelbetreiber beratend zur Seite, welche keinerlei Probleme zwischen dem Bad- und den Hotelbetrieb zu erkennen vermochten. Gleiches trifft für den potenziellen Investor zu, welcher ebenfalls mehr Chancen als Konflikte in dem Nebeneinander von Bad und Hotel sieht. Gerade die Nachbarschaft von Hotel und Bad mit Saunalandschaft macht den Reiz eines Hotelstandortes am Ganzjahresbad aus. Es liegt in der Natur der Sache, dass hier nicht das gleiche geringe Lärmniveau vorausgesetzt werden kann, wie an einem am Stadtrand oder auf dem Lande gelegenen Standort. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass die Baunutzungsverordnung Hotels mit ständig wechselnden Gästen selbst in Gewerbegebieten, wo gem. § 8 Abs. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig sind, nicht ausschließt. Diese Auffassung wird durch BVerwG-Urteil vom 29.04.1992 (- 4 C 43/89) bestätigt. In Kerngebieten werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Beherbergungsbetriebe sogar ausdrücklich als zulässig erwähnt. Die Lärmorientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – nennt für diese Gebiete Schallorientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die TA Lärm nennt für Gewerbegebiete ebenfalls Richtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), für Kerngebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Entscheidend ist hier, dass es sich um Orientierungswerte bzw. Richtwerte handelt, die einen gewissen Spielraum auch nach oben zulassen, wenn städtebauliche Gründe es erfordern. Wäre dies nicht möglich, wären in den Zentren großer Städte, an Hauptverkehrsstraße oder in Autobahnnähe gelegene Hotels schlichtweg nicht möglich.</p> <p>Die mit den schalltechnischen Untersuchungen beauftragte AiR Ingenieurbüro GmbH, Hamburg, hat die an einem potenziellen Hotel vom Bad ankommenden Beurteilungspegel ermittelt und Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan formuliert,</p>

		<p>die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Eingang gefunden haben.</p> <p>Das bislang aus einem Absatz bestehende Kapitel 11 „Immissionsschutz“ des Begründungsentwurfs ist aufgrund der nun vorliegenden neuen Erkenntnisse zum Immissionsschutz erheblich ergänzt worden. Das Schallgutachten wird als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 171.</p>
	<p>Es wird danach gefragt, ob das im Begründungsvorentwurf zum Bebauungsplanvorentwurf genannte Gutachten öffentlich – über das Internet – zugänglich sei. Weiterhin wird darum gebeten, bei einer nächsten Veranstaltung nachvollziehbar darzustellen, wie das Gutachten zu dem Ergebnis komme, dass 80 – 100 zusätzliche Zimmer im Vier-Sterne-plus-Bereich wirtschaftlich in Nienburg darstellbar seien. Dazu sollte dargestellt werden, ob und warum der jetzige Markt dies erlaube, ob z. B. sämtliche Hotelangebote untersucht worden seien, welchen Standard diese hätten und so weiter.</p>	<p>Zu der Fragestellung ist festzustellen, dass die Entscheidung, ob sich ein zusätzliches Hotel in der oben beschriebenen Art am Standort Nienburg lohne, eine betriebswirtschaftliche ist, die von verschiedenen Investoren und je nach Unternehmensausrichtung unterschiedlich beantwortet würde. Die Bewertung der Stadt, die zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans führt, folgt hingegen in erster Linie rein städtebaulichen Kriterien. Die Gründe für den Wunsch der Stadt, an dem betreffenden Standort ein Hotel anzusiedeln, welches mit dem Ganzjahresbad verbunden ist, sind oben dargestellt. Dennoch hat die Stadt neben dem reinen Interesse an einer Entwicklung und langfristigen Sicherung der unmittelbaren und mittelbaren kommunalen Einrichtungen Theater und Ganzjahresbad auch ein Interesse an einer Nachhaltigkeit der Planung, wie dies auch in § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) als ein wesentliches städtebauliches Leitmotiv zum Ausdruck kommt. Im konkreten Fall bedeutet dies u. a., dass der neue Hotelstandort als solcher langfristig bestehen bleibt und langfristig keinerlei Planänderungen erforderlich sind (z. B. wegen Leerstand der Immobilie). Neben dem Verlass auf die rationale Entscheidung eines Investors, der selbst ebenfalls ein Interesse an der Nachhaltigkeit seiner Investition hat, dienen hier die Ergebnisse der Bedarfsabfrage bei Nienburger Wirtschaftsunternehmen als Leitlinien. Aus der Befragung ließ sich erkennen, dass in der Nienburger Wirtschaft durchaus der Bedarf nach einem weiteren – insbesondere hochwertigen – Hotelangebot mit entsprechender Tagungsinfrastruktur besteht. Diese Einschätzung wurde wiederum durch die erwähnte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eines möglichen Betreibers bekräftigt, welches allerdings nicht öffentlich gemacht werden kann, da es sich im Gegensatz zu einer ersten Einschätzung der Stadt doch um Geschäftskonzept handelt, welches als</p>

		<p>betriebsintern einzustufen ist. Insofern wird auch die Begründung des Bebauungsplans künftig nicht mehr diese Untersuchung als Entscheidungsgrundlage für den Bebauungsplan angeben. Die Argumentation stützt sich damit nur noch auf die Aussagen der Befragung der Nienburger Wirtschaftsunternehmen. Diese, das weitere Interesse des Investors und die Absicht der Stadt, das Ganzjahresbad mit einem Hotel zu verknüpfen, reichen jedoch auch als städtebaulicher Anlass im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aus. Mit dem Bebauungsplan wird letztendlich das Angebot gemacht, an dem Standort neben dem Ganzjahresbad ein Hotel zu errichten. Ob dieses Angebot angenommen wird, hängt letztendlich von den wirtschaftlichen Erwägungen eines Investors auf der Fläche ab.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 171 wird aufgrund dieser Frage/Anregung nicht geändert. Der Begründungsentwurf wird unter Gliederungsnummer 3 um folgende Absätze ergänzt:</p> <p>„Das neue Hotelangebot in Nienburg wird sich von den vorhandenen Angeboten erheblich unterscheiden:</p> <table border="1" data-bbox="890 1151 1417 1995"> <thead> <tr> <th data-bbox="890 1151 1161 1211">Bisheriges Angebot in Nienburg</th> <th data-bbox="1161 1151 1417 1211">Neues Angebot</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="890 1211 1161 1648">Das größte zusammenhängende Hotelangebot in Nienburg umfasste bislang 40 Zimmer in einem Haus.</td> <td data-bbox="1161 1211 1417 1648">Das neue Angebot umfasst 80 Zimmer. Die Größe beinhaltet nicht nur einen quantitativen, sondern auch qualitativen Unterschied, da das Vorhalten bestimmter Angebote in der Regel erst ab einer gewissen Zimmerzahl wirtschaftlich darstellbar ist.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="890 1648 1161 1823">Bisher höchste Zimmerkategorie: Business-Zimmer</td> <td data-bbox="1161 1648 1417 1823">Im geplanten Hotel sollen auch Suiten bzw. sog. Junior-Suiten angeboten werden.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="890 1823 1161 1995">Die höchste Hotelkategorie in der Stadt Nienburg liegt derzeit bei „Drei Sterne Superior“</td> <td data-bbox="1161 1823 1417 1995">Mit dem neuen Hotel soll ein Vier-Sterne- oder sogar darüber liegender Standard angeboten werden.</td> </tr> </tbody> </table>	Bisheriges Angebot in Nienburg	Neues Angebot	Das größte zusammenhängende Hotelangebot in Nienburg umfasste bislang 40 Zimmer in einem Haus.	Das neue Angebot umfasst 80 Zimmer. Die Größe beinhaltet nicht nur einen quantitativen, sondern auch qualitativen Unterschied, da das Vorhalten bestimmter Angebote in der Regel erst ab einer gewissen Zimmerzahl wirtschaftlich darstellbar ist.	Bisher höchste Zimmerkategorie: Business-Zimmer	Im geplanten Hotel sollen auch Suiten bzw. sog. Junior-Suiten angeboten werden.	Die höchste Hotelkategorie in der Stadt Nienburg liegt derzeit bei „Drei Sterne Superior“	Mit dem neuen Hotel soll ein Vier-Sterne- oder sogar darüber liegender Standard angeboten werden.
Bisheriges Angebot in Nienburg	Neues Angebot									
Das größte zusammenhängende Hotelangebot in Nienburg umfasste bislang 40 Zimmer in einem Haus.	Das neue Angebot umfasst 80 Zimmer. Die Größe beinhaltet nicht nur einen quantitativen, sondern auch qualitativen Unterschied, da das Vorhalten bestimmter Angebote in der Regel erst ab einer gewissen Zimmerzahl wirtschaftlich darstellbar ist.									
Bisher höchste Zimmerkategorie: Business-Zimmer	Im geplanten Hotel sollen auch Suiten bzw. sog. Junior-Suiten angeboten werden.									
Die höchste Hotelkategorie in der Stadt Nienburg liegt derzeit bei „Drei Sterne Superior“	Mit dem neuen Hotel soll ein Vier-Sterne- oder sogar darüber liegender Standard angeboten werden.									

		<p>Bislang sind am Nienburger Markt Hotels maximal der Kategorie Drei-Sterne Superior und mit um die 40 Zimmer vorhanden. Zudem erscheint es plausibel, dass Hotel – wie bislang vorgesehen – mit einem Marken-Label zu auszuzeichnen, da ein sog. „gebrandetes“ Hotel aufgrund des Bekanntheitsgrades der Ausstattung und des Services auch Gäste anspricht, die bislang nicht in Nienburg waren, aber bereits positive Erfahrungen mit dem Hotel-Label gemacht haben. Aufgrund der Verknüpfung mit umliegenden Nutzungen, insbesondere dem Ganzjahresbad, und neuen Seminarräumen kann ein breites Angebot mit Sport, Wellness, professionellen Konferenzräumen und verschiedenen Paketangeboten eine breitere Zielgruppe ansprechen, so dass eine Glättung der saisonalen Schwankungen in angemessenem Umfang möglich ist. Aus diesem Grunde wird seitens der Stadt davon ausgegangen werden, dass ein solches Hotel in Nienburg wirtschaftlich betrieben werden kann. Gestützt wird diese Einschätzung durch zwei Umfragen der Nienburger Wirtschaftsförderung in den Jahren 2008 und 2009 bei 66 Nienburger Wirtschaftsunternehmen. Anlass für die Befragung waren Hinweise von Wirtschaftsunternehmen an die Wirtschaftsförderung der Stadt Nienburg/Weser, dass das Hotelangebot in Nienburg nicht ausreichend und zu dürftig sei. Darüber hinaus wurde die unbefriedigende gastronomische Angebotsstruktur bemängelt. Mit der erwähnten Umfrage sollte im Zuge der ohnehin anstehenden Überlegungen für die Entwicklung eines weiteren Hotelangebotes in Nachbarschaft zum geplanten Ganzjahresbad systematisch der Frage nachgegangen werden, ob es sich bei den genannten Hinweisen um Einzelmeinungen handelt oder ob das im Stadtgebiet vorliegende Hotelangebot tatsächlich als nicht ausreichend empfunden wird.</p> <p>Die Umfrage erfolgte insbesondere bei den im Stadtgebiet Nienburg ansässigen international und national absetzenden und operierenden Betrieben, da davon ausgegangen wurde, dass diese den größten Bedarf an Tagungen und Hotelübernachtungen im höheren Qualitätssegment haben. Von den 66 angeschriebenen Unternehmen haben sich 52 an der Umfrage beteiligt (79 %). In der Saison 2008/2009 hatten die</p>
--	--	---

		<p>Nienburger Unternehmen einen Bedarf von den 3.909 Übernachtungen. 40 % der Übernachtungen wurden nicht im Stadtgebiet realisiert (27 % Umland, 13 % Region Hannover). Insgesamt gibt das LSKN für das Jahr 2008 30.132 Übernachtungen für die Stadt Nienburg an.</p> <p>35 % der befragten Unternehmen wünschen sich einfache bis normale Hotel Standardangebote. Die Nachfrage nach Komfortangeboten liegt laut Umfrage bei 51 %, die nach First-Class-Angeboten bei 13 %. Diese 13 % des Bedarfs korreliert interessanterweise mit der Angabe aus dem vorherigen Absatz, wo der Hinweis auf 13 % des Bedarfs an Hotelübernachtungen im Raum Hannover erfolgte. Ob hier tatsächlich ein Zusammenhang besteht, kann jedoch nicht bewiesen werden. Der Bedarf im höherwertigen Segment (Drei- und Vier-Sterne-Kategorien) liegt somit bei 64 % der Unternehmen, die eine Antwort im Rahmen der Befragung abgegeben haben.</p> <p>Von den befragten Unternehmen haben rd. 50 % einen zusätzlichen Bedarf an Tagungsräumen angeregt. Der Gesamtbedarf dieser Unternehmen beziffert sich auf ca. 200 Buchungen, wobei der Bedarf an unterschiedlichen Raumgrößen deutlich wird:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Raum für 20 bis 50 Personen 65 %,</li><li>• Raum für 51 bis 100 Personen 18 %,</li><li>• Raum für 101 bis 250 Personen 6,5 %,</li><li>• Raum für 251 bis 500 Personen 9 %,</li><li>• Raum für 501 und mehr Personen 1,5 %.</li></ul> <p>Deutlich wird hier der Schwerpunkt im örtlichen Bedarf bei Räumen mit 20 – 50 Personen. Es wird darauf hinweisen, dass der örtliche Bedarf aus Institutionen und der privaten Anfragen nicht erfasst werden kann. Weiterhin ist aus der allgemeinen Marktlage zu prüfen, inwieweit der Tagungsstandort Nienburg in der zentralen Mitte Norddeutschlands zwecks Generierung weitaus höherer Übernachtungszahlen, ein entsprechend qualifiziertes Tagungsangebot, vorhalten sollte. Sich ausschließlich an den Bedürfnissen des hiesigen Marktes zu orientieren, kann daher nur eine Dimension der Angebotsformulierung sein.</p> <p>Die angestrebte hohe Kategorisierung und die damit zusammenhängende Preisbildung</p>
--	--	--



		<p>dürften dafür sorgen, dass es weiterhin Gäste geben wird, die auch die anderen Nienburger Hotels nutzen werden. Allerdings können Verlagerungen in das neue Hotel nicht ausgeschlossen werden. Dies darf jedoch kein Grund sein, den jetzigen Entwicklungsstand in Nienburg dauerhaft festzuschreiben. Das Interesse von Gewerbetreibenden an Konkurrenzschutz gehört definitiv nicht zu den abwägungserheblichen privaten Belangen der Bauleitplanung [so eindeutig z. B. OVG Lüneburg, Urt. V. 22.01.2013, Az.: 1 KN 155/11]. Selbst wenn die Stadt also davon ausgehen müsste, dass es zu Verlagerungen von den bisherigen Hotels in das neue Hotel kommt, so müsste sie dies nicht dazu veranlassen, von der Planung abzusehen. Es ist nicht das Ziel der Stadt einen neuen Anbieter in Nienburg auf Kosten anderer zu begünstigen. Die Entscheidung für ein Hotel am geplanten Standort ist städtebaulicher Natur, denn durch die Nachbarschaft von Hotel und Ganzjahresbad ergibt sich die Möglichkeit, ein im weiteren Umkreis einmaliges Hotelangebot zu etablieren, von welchem die Stadt Nienburg und insbesondere der Innenstadtbereich durch die Generierung neuer Gästeschichten als Ganzes profitiert.“</p>
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die absolute Wirtschaftlichkeit eines Hotels bei einhundert Zimmern beginne, z. B. um in „Saisontälern“ Preise anbieten zu können, damit noch Gäste kommen und das Hotel dennoch wirtschaftlich betrieben werden könne. Der Einwender weist auf eigene Erfahrungen hin, wo er ein Hotel mit siebzig Zimmern um 28 Zimmer erweitern musste. Er empfinde jedoch die achtzig Zimmer, die angestrebt werden, als angenehm.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt selbst tritt nicht als Investor des Hotels auf, sondern als Grundstückveräußerer und Aufstellerin der Bauleitplanung. In letzterer Funktion hat sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB u. a. die Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung [s. § 1 Abs. 5 BauGB] hat sie auch dafür Sorge zu tragen, dass die Planung langfristig tragbar ist. Dazu mag auch gehören, sich davon zu überzeugen, dass die Planung – in diesem Fall ein Hotel – in der geplanten Form auch nach einem längeren Zeitraum wirtschaftlich tragfähig ist und nicht zum Beispiel seitens der Stadt eigentlich ungewollte Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich werden, um eine Investitionsruine an dem städtebaulich hochwertigen Standort zu vermeiden. Allerdings muss die Stadt davon ausgehen, dass ein Investor aus wirtschaftlichem Eigeninteresse dann investiert, wenn die Investition entsprechend gewinnbringend ist. Der Investor entscheidet letzten Endes auch darüber,</p>

		<p>welche Größe an dem jeweiligen Standort angeboten werden kann. Im vorliegenden Fall wird die Größe von mindestens 80 Einheiten von dem in Aussicht genommenen Investor mitgetragen. Die Ausweisung des Sondergebietes SO „Hotel“ stützt sich darüber hinaus auf die Befragung bei Nienburger Wirtschaftsunternehmen, welche die Nachfrage nach einem ausreichend großen und angemessen ausgestatteten Hotel in Nienburg bestätigt.</p> <p>Aufgrund dieser Stellungnahme werden weder Änderungen am Entwurf der Bebauungsplans Nr. 171 noch am Begründungsentwurf vorgenommen.</p>
	<p>Es wird angeregt, das ehemalige Militärhospital in jedem Falle zu erhalten, wenn vielleicht auch nicht in jedem Detail. Es würde als Verlust empfunden, wenn das Gebäude „geschliffen“ würde. Nach Auffassung des Einwenders, würde sich das Gebäude sehr gut als Teil eines Hotels eignen, so dass ein Abriss nicht erforderlich wäre. Es könnten dort – geschätzt – 25 Zimmer untergebracht werden.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 82 „Meerbachmündung“, 1. Änderung, rechtskräftig geworden am 04.06.1986, setzt das Gebäude als zu erhaltendes Gebäude innerhalb der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme fest. In der Begründung heißt es dazu, dass im Bereich des ehemaligen Altenheims gemeinbedarfsbezogene Nutzungen zulässig sind, z. B. für das Theater, um so den Erhalt des ehemaligen Altersheims im Rahmen des Neubebauungskonzepts zu sichern. Weiter heißt es, lassen die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82, 1. Änderung, im Bereich beiderseits des Meerbachs eine Bebauung zu, die auf die besondere historische und stadt-bildprägende Situation Rücksicht nimmt. Bereits damals stellte der Erhaltungsgedanke des Gebäudes darauf ab, dass für dieses eine Nutzung gefunden wird. Nach kurzzeitiger Nutzung als städtischer Wohnraum steht das Haus aber nunmehr seit vielen Jahren leer und weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Keller- / Sockelbereich auf.</p> <p>Im Zuge der Diskussion um einen Hotelneubau im Bereich des ehemaligen Militärhospitals / Armenhauses / Altenheims wurde seitens eine Bürgers beantragt, die Unterschutzstellung nach Denkmalrecht zu prüfen. Der Antrag wurde an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zur Prüfung weitergeleitet. Mit Datum vom 24.07.2013 hat das Landesamt die durch den Qualitätszirkel „Inventarisierung“ ausgesprochene Beurteilung der Stadt vorgelegt. Darin heißt es, die Kommission habe entschieden, dass es sich bei dem Gebäude</p>

		<p>nicht um ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) handele und zu Recht auch nicht im Denkmalverzeichnis geführt werde. So wurde anhand von Fotomaterial festgestellt, dass das heutige Erscheinungsbild des 1825/26 errichteten Gebäudes noch im Jahr 1910 ein gänzlich anderes war, als sich das Gebäude als geschlammter Fachwerkbau zu erkennen gab. Die derzeitigen Fassadenelemente müssen als neoklassizistische Formen des 20. Jahrhunderts eingestuft werden, was ein genaues Hinsehen auch erkennen lasse. Das Gebäude sei jedoch im 20. Jahrhundert in der Fassadenästhetik geändert und auch insgesamt umgebaut worden (Wegfall des Dachreiters, Umbau des ursprünglichen Walms in Halbwalms, Neubau von Dachgauben, wahrscheinlich auch Anbau des Risalits etc.). Jedenfalls stelle sich der Bau heute völlig anders als im 19. Jahrhundert dar. Heute prägen darüber hinaus denkmalungerechte Fenster und denkmalpflegerisch dort nicht hingehörende Balkone das Gebäude. Auch im Innern des Gebäudes sind keine historischen Ausbauelemente mehr zu erkennen. Aus diesem Grunde ist das Gebäude im Flächennutzungsplan nicht nachrichtlich als Denkmal dazustellen.</p> <p>Der mangelhafte bauliche Zustand und die ungünstige Raumaufteilung erschweren die Nutzung für den angestrebten Zweck an diesem Standort. So weist das Gebäude tatsächlich eine kleinteilige Raumstruktur auf, die auf den ersten Blick als Hotelzimmer geeignet erscheinen. Allerdings erscheint es in einem belebten Umfeld wie dem Theatervorplatz und dem Theaterparkplatz eher ungünstig, in der Erdgeschosszone Hotelzimmer einzurichten, da diese einerseits keinen Beitrag zur Belebung des Umfelds beitragen und andererseits im Erdgeschoss eher unbeabsichtigten oder mutwilligen Störungen ausgesetzt sind. Das derzeit vorliegende Hotelkonzept überzeugt hingegen durch einen Restaurant- und Lobbybereich im Erdgeschoss, der in der dargelegten Form geeignet ist, die Funktion Theater zu ergänzen, sowie einen klar vom Bettenhaus getrennten Seminarbereich, so dass eine strikte Trennung ruhiger Nutzungen (Bettenhaus) und belebter Nutzungen (Seminar- und Gastronomie-Zone) erfolgen kann. Gerade dieses klar nachvollziehbare Konzept des Investors überzeugt die Stadt, dass das geplante Hotel auch im Vier-</p>
--	--	--

		<p>Sterne-Plus-Standard an dem geplanten Standort dauerhaft funktionieren kann.</p> <p>Änderungen der Entwürfe des Bebauungsplans oder der Begründung ergeben sich somit aus der nebenstehenden Anregung nicht.</p>
	<p>Weiterhin wird gefragt, ob die in den Begründungsvorentwürfen genannten Synergieeffekte detaillierter untersucht worden sind.</p>	<p>Der aus der Ökologie stammende Begriff „Synergie“ bezeichnet definitionsgemäß das Zusammenwirken verschiedener Lebewesen, Stoffe und Kräfte im Sinne von gegenseitiger Förderung bzw. gegenseitigem Nutzen. In der Wirtschaft beschreibt der Begriff das Zusammenwirken von Kräften zu einer Gesamtleistung, wobei regelmäßig die Erwartungshaltung besteht, dass die Gesamtleistung höher liegt als die Summe der Einzelleistungen.</p> <p>Der Vorteil des Hotels zu der Nachbarschaft des Ganzjahresbades und dessen Anbindung besteht darin, dass die Einrichtungen des Bades und dessen Anbindung unmittelbar der Bewertung des Hotels nach den DEHOGA-Kriterien zu Gute kommen, ohne dass das Hotel hierfür selbst einen Bad-/Saunabereich vorhalten muss. Wie oben beschrieben, hat die DEHOGA auf Anfrage diesen Vorteil für das Hotel bestätigt. Insbesondere ein über das übliche Maß hinausgehendes Sauna- und Badangebot mit Sichtbeziehungen in einen attraktiven Landschaftsraum dürfte dazu geeignet sein, dem Hotel ein Alleinstellungsmerkmal zu verschaffen und von Angeboten auch in anderen Regionen abzuheben.</p> <p>Für das Ganzjahresbad besteht der Vorteil in der Generierung von zusätzlichen Einnahmen durch Hotelgäste, unabhängig wie das Vergütungssystem am Ende gestaltet sein wird. Dabei darf davon ausgegangen werden, dass es sich um zusätzliche Badegäste handeln wird und nicht lediglich um Verlagerungen, da der eigentliche Einzugsbereich des Bades sich nicht mit dem Einzugsbereich des Hotels deckt. Spricht das Bad eher Gäste aus der näheren Umgebung (in etwa Landkreis Nienburg) an, so dürften Hotelgäste in der Regel eher von weiter außerhalb anreisen, da Personen in der Umgebung auf ein Hotelzimmer in Nienburg normalerweise nicht angewiesen sind.</p> <p>Ein weiterer Vorteil ergibt sich aus der Nachbarschaft Hotel und Thea-</p>

		<p>ter/Wesersaal. Kleinere Seminarbereiche können innerhalb des Hotelbaukörpers selbst angeboten werden, Theater und Wesersaal bieten aber die Möglichkeit, auch größere Veranstaltungen abzuhalten. Für Theater und Wesersaal ergibt sich der Vorteil, dass mit einem zusätzlichen und dazu noch hochwertigen Übernachtungsangebot der Standort Nienburg erst attraktiv für bestimmte mehrtägige Veranstaltungen wird (z. B. Kongresse, Gewerkschaftsveranstaltungen etc.).</p> <p>Für die städtebauliche Entscheidung ist der geldwerte Vorteil für die eine oder andere oder für beide der Beteiligten ohne Belang. Entscheidender ist, dass aufgrund der vorliegenden Umfrage und des vorliegenden Wirtschaftlichkeitsgutachtens bei der Wirtschaft durchaus ein Interesse an einem Hotel in Nienburg besteht, und damit den Belangen der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in besonderer Weise Rechnung getragen wird, und, dass die Kombination aus Hotel und Bad bzw. Hotel und Theater der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der südlichen Altstadt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB in besonderer Weise Rechnung getragen werden kann und davon auszugehen ist, dass ein Hotel in Kombination mit den vorhandenen bzw. in Bau befindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu einer stärkeren Auslastung dieser und damit zu deren Sicherung beitragen kann. Darüber hinaus kann der Veranstaltungsstandort Nienburg in besonderer Weise aus der Nachbarschaft eines größeren Veranstaltungszentrums und eines größeren Hotels profitieren.</p> <p>Eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 171 ist aufgrund der nebenstehenden Anregung nicht erforderlich. Der Begründungsentwurf wird unter Gliederungspunkt Nr. 3 „Städtebauliches Konzept“ um folgende Absätze ergänzt:</p> <p>„Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Informationsveranstaltung am 26.06.2013) gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Frage gestellt, ob sich die oben genannten Synergie-Effekte beziffern lassen. Der ursprünglich aus der Ökologie stammende Begriff beschreibt bezogen auf wirtschaftliches Handeln das Zusammenwirken von Kräften zu einer Gesamtleistung und zum beiderseitigen Vorteil der Handelnden, wobei regelmäßig die Erwartungshaltung be-</p>
--	--	---

		<p>steht, dass die Gesamtleistung und der beiderseitige Vorteil höher liegt als die Summe der Einzelleistungen. Der Vorteil des Hotels zu der Nachbarschaft des Ganzjahresbades und dessen Anbindung besteht darin, dass die Einrichtungen des Bades und dessen Anbindung unmittelbar der Bewertung des Hotels nach den DEHOGA-Kriterien zu Gute kommen, ohne dass das Hotel hierfür selbst einen Bad-/ Saunabereich vorhalten muss. Wie oben beschrieben, hat die DEHOGA auf Anfrage diesen Vorteil für das Hotel bestätigt. Insbesondere ein über das übliche Maß hinausgehendes Sauna- und Badangebot mit Sichtbeziehungen in einen attraktiven Landschaftsraum dürfte dazu geeignet sein, dem Hotel ein Alleinstellungsmerkmal zu verschaffen und von Angeboten auch in anderen Regionen abzuheben. Für das Ganzjahresbad besteht der Vorteil in der Generierung von zusätzlichen Einnahmen durch Hotelgäste, unabhängig wie das Vergütungssystem am Ende gestaltet sein wird. Dabei darf davon ausgegangen werden, dass es sich um zusätzlichen Badegäste handelt und nicht lediglich um Verlagerungen, da der eigentliche Einzugsbereich des Bades sich nicht mit dem Einzugsbereich des Hotels deckt. Spricht das Bad eher Gäste aus der näheren Umgebung (in etwa Landkreis Nienburg) an, so dürften Hotelgäste in der Regel eher von weiter außerhalb anreisen, da Personen in der Umgebung auf ein Hotelzimmer in Nienburg normalerweise nicht angewiesen sind.</p> <p>Für die städtebauliche Entscheidung ist der geldwerte Vorteil für die eine oder andere oder für beide beteiligten Seiten ohne Belang. Entscheidend ist, dass aufgrund der vorliegenden Untersuchung bei der Wirtschaft durchaus ein Interesse an einem Hotel in Nienburg besteht, und damit den Belangen der Wirtschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in besonderer Weise Rechnung getragen wird, und, dass die Kombination aus Hotel und Bad bzw. Hotel und Theater der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der südlichen Altstadt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB in besonderer Weise Rechnung getragen werden kann und davon auszugehen ist, dass ein Hotel in Kombination mit den vorhandenen bzw. in Bau befindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu einer stärkeren Auslastung dieser und damit zu deren Sicherung beitragen kann.“</p>
--	--	--

	<p>Ein Bürger stellt die Frage, ob es inzwischen eine Lösung für die Stellplatzproblematik gebe.</p>	<p>Bereits in der Informationsveranstaltung wurde darauf hingewiesen, dass seinerzeit zwar kein abschließendes Konzept vorgelegt habe, ein solches bis zur Auslegung des Bebauungsplanes jedoch vorgelegt würde. Im Vorentwurf der Begründung war bislang lediglich auf die Absicht verwiesen worden, eine verkehrstechnische Untersuchung durchführen zu lassen. Mit der Vorlage der Entwurfsfassung ist das Kapitel 7 „Verkehr“ völlig neu gefasst worden und findet auch in der Planzeichnung Berücksichtigung:</p> <p>Der Theater- und Badparkplatz ist in der Planzeichnung nun als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz – festgesetzt. Damit ergeben sich zwar nur unerhebliche bauliche Änderungen, da der Theaterparkplatz als öffentlich gewidmeter Parkplatz bereits besteht und der daran anschließende Badparkplatz bereits bis zu einer Stellplatzanzahl von 242 Stellplätzen (einschließlich Theaterparkplatz, Parkplatz Ruderverein und Behindertenstellplätze vor dem Theater genehmigt ist. Es wird damit aber deutlich der eigentlich öffentliche Charakter des Parkplatzes herausgestellt, der von den Wirtschaftsunternehmen Stadt Nienburg GmbH in seiner Gesamtheit als einheitlicher Parkplatz bewirtschaftet wird. Es sind Erweiterungen um 24 Stellplätze im Bereich des ehemaligen Badparkplatzes an der Mindener Landstraße vorgesehen, so dass sich auf der Fläche im Endausbau 266 Stellplätze ergeben, die zwischen Theater, Ruderbootvereinsheim, Jugendhaus, Hotel, Kulturwerk und Ganzjahresbad angeboten werden. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich – wie bislang auch im Bebauungsplan Nr. 160 vorgesehen – über eine zweispurige Einfahrt im Mühlentorsweg und eine zweispurige Ausfahrt in der Mindener Landstraße, wobei dies im Bebauungsplan nicht zwingend so festgesetzt wird.</p> <p>Bauordnungsrechtlich sind für die genehmigten Nutzungen im Umfeld des Parkplatzes 214 Stellplätze erforderlich. Weitere erforderliche Stellplätze sind bereits per Baulast auf der Festwiese festgeschrieben. Es können also für das Hotel rein rechnerisch 28 bis 52 Stellplätze – je nach Ausbaustadium auf dem Theater-/Badparkplatz nachgewiesen werden, sollte das Hotel keine Stellplätze auf dem eigenen - abseh-</p>
--	--	---

		<p>bar zu kleinen – Grundstück nachweisen können und die Stellplätze mit einem Geldbetrag ablösen.</p> <p>Im Begründungsentwurf ist dargelegt, wie die anderen der mindestens 39 nachzuweisenden Stellplätze in räumlicher Nähe zum Hotel nachgewiesen werden können, darunter noch freie Stellplätze in der Rathaus-Tiefgarage, am Parkplatz Neumarkt, auf der Festwiese, im Straßenrandbereich der Mindener Landstraße und auf einem gegebenenfalls anzumietenden Grundstück auf der Mindener Landstraße. Als letzte – aber auch kostenintensivste – Lösungsmöglichkeit wird eine Erweiterung des Theater-/Badparkplatzes um ca. weitere 75 Stellplätze in Richtung Stadion vorgeschlagen, wobei hierfür das Sportfunktionsgebäude abgerissen und an anderer Stelle am Stadion ersetzt werden müsste. Von dieser Lösungsmöglichkeit sollte – wenn überhaupt – erst nach einer Phase der Beobachtung Gebrauch gemacht werden, um Fehlinvestitionen in Infrastruktur zu vermeiden. Sie wurde sowohl in der Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung wie auch im schalltechnischen Gutachten untersucht, jedoch ausdrücklich nicht im Bebauungsplanentwurf Nr. 171 als Festsetzungsvorschlag aufgenommen, d. h. sollte diese Variante zum Tragen kommen, wäre ein weiteres Bebauungsplanaufstellungsverfahren erforderlich. Hiermit bringt die Stadt zum Ausdruck, dass zunächst all die Möglichkeiten zur Schaffung des erforderlichen Parkraums ausgeschöpft werden sollen, die mit weniger Eingriffen in die Gebietsstruktur verbunden sind.</p> <p>Die Zuordnung von Stellplätzen zum Hotel an anderer Stelle ist eher fiktiv, da es sich bei allen hier andiskutierten Flächen um öffentlich zugängliche Stellplätze handelt oder handeln wird und daher nie vorhergesagt werden kann, welche der im Umfeld des Theater-/Badparkplatzes vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen welche Anzahl Stellplätze gerade besetzt. Es lässt sich jedoch nachweisen, dass eine auskömmliche Anzahl von Stellplätzen für sämtliche in der südlichen Altstadt gelegenen Nutzungen zumindest rechnerisch zur Verfügung steht. Im Begründungsentwurf wird darauf ausdrücklich hingewiesen, dass die Fußwegeverbindungen zwischen den Stellplätzen verbessert werden sollte, um die Attraktivität der anderen Parkplätze zu stei-</p>
--	--	--



	<p>Bei den Parkraumuntersuchungen sollte auch berücksichtigt werden, dass künftig ein vermehrtes Wohnen in der Innenstadt angestrebt werde (z. B. in der Leinstraße).</p> <p>Weiterhin sei zu untersuchen, ob durch die Umwandlung/Aufwertung der sich in der Nähe befindlichen Leintorschule ein vermehrter Parkraumbedarf (z. B. durch neue Lehrerstellen) entsteht und dieser – in Kombination mit Theater- und Schwimmbadverkehren – die umliegenden Wohngebiete (z. B. Am Mahnenkamp) beeinträchtigen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Straße „Am Mahnenkamp“ in letzter Zeit vermehrt von nicht dort lebenden Anwohnern geparkt würde. Es wird befürchtet, dass durch die hohe Nutzungsdichte der Konkurrenzkampf um Parkplätze steigt und</p>	<p>gern. Weiterhin ließen sich Parksuchverkehre und Verkehrsballungen im Umfeld des Theater-/Badparkplatzes vermeiden, wenn die anderen Parkmöglichkeiten vorher ausreichend kommuniziert und damit von den Parkplatzsuchenden überhaupt als Alternativen erkannt werden (z. B. in Broschüren und auf der Internetseite des Theaters, durch eine Ausdehnung des Parkleitsystems oder ggf. durch moderne Kommunikationsmittel wie Apps.)</p> <p>Aufgrund der obigen Ausführungen hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert. Weiterhin wurde der Begründungsentwurf im Kapitel 7 vollständig überarbeitet, so dass sie hier nicht in voller Länge wiedergegeben werden können.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Änderung von Bebauungsplänen zu Gunsten einer Wohnnutzung in Erdgeschossen betrifft in erster Linie den nördlichen und östlichen Teil der Altstadt, in dem zahlreiche Ladenlokale leer stehen. Im Umfeld und in der Nähe des Hotels und des Ganzjahresbades herrscht aber bereits heute Wohnnutzung vor (z. B. Mühlentorsweg, Mühlenstraße, Neue Straße, Große Kirchstraße, Sackstraße, Seidenbaustraße). Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung ist hier in absehbarer Zeit nicht erkennbar. Aufgrund der Entfernung zu den oben genannten Gebieten, in denen eine Ausdehnung der Wohnnutzung möglich ist, ist auch nicht zu erwarten, dass der Parkplatz am Ganzjahresbad für potenzielle Bewohner der genannten Gebiete attraktiv ist. Aus diesem Grund wird kein nennenswerter Einfluss der Ausdehnung der Wohnbebauung in einigen Teilen der Altstadt auf das Parkverhalten im Bereich des Ganzjahresbades gesehen.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ergänzung des Verkehrsgutachtens zum Ganzjahresbad unter der Berücksichtigung eines zusätzlichen Hotels ist die Untersuchung dieser Fragestellung mit beauftragt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Wirkungsraum für den ruhenden Verkehr auf einen Radius von 300 m Luftlinie um den Eingang des Ganzjahresbades begrenzen kann, da ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für die Nutzungen um den Theater-/Badparkplatz an anderer Stelle und in größerer räumlicher Nähe nachgewiesen</p>
--	---	---

	<p>dann auch vermehrt in der Straße „Am Mahnenkamp“ geparkt würde. Herr Warncke erklärt hierzu, dass bei einer Umwandlung der Leintorschule in eine Oberschule wohl der Grundschulzweig entfallen würde und dadurch voraussichtlich kein Mehrbedarf an Parkplätzen entstehen würde. Zudem weist er darauf hin, dass an anderen Stellen im Stadtgebiet parkender Verkehr in Wohngebieten durchaus begrüßt würde, da er helfe, die Geschwindigkeiten in den Straßen zu drosseln.</p>	<p>werden kann. Es ist daher unwahrscheinlich, dass seitens der Nutzer in die Straße „Am Mahnenkamp“ ausgewichen werden wird. Wie mit dem möglicherweise entstehenden Parkraumdruck im Zuge einer möglichen Umwandlung der Leintorschule von einer Grund- und Haupt- in eine Oberschule umzugehen ist, muss in einem Verfahren geklärt werden, welches diese Thematik zum Inhalt hat. Für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ ist dies unerheblich.</p> <p>Aufgrund der nebenstehenden Aussage erfolgen daher keinerlei Änderungen am Entwurf/Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 bzw. am Begründungsentwurf/-vorentwurf.</p>
	<p>Es wird angeregt, auch zu untersuchen, wie der Verkehr zum Hotel/Bad/Theater gelenkt würde. Seitens eines Anwesenden würde eine Führung des Verkehrs über den Berliner Ring, die Bruchstraße und die Mindener Landstraße bevorzugt.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die am wahrscheinlichsten genutzten Straßenzüge für die Anbindung des Gebiets an den überörtlichen Verkehr sind die Hanoversche Straße, der Straßenzug Buermende/Marienstraße/Hafenstraße, Ziegelkampstraße, Nordorttriftsweg und Mindener Landstraße/Bruchstraße. All diese Straßenzüge sind im Flächennutzungsplan als Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt und damit flächenplanerisch als Zufahrtsmöglichkeit vorgesehen. Mit der Frage der Verkehrslenkung beschäftigt sich im Übrigen das Aufgabenfeld der Verkehrsordnung (Sachgebiet Straßenverkehr), da die großräumige Regelung der Verkehrsströme in einem lokal begrenzten Bebauungsplangebiet nicht möglich ist. Insofern sollte der bevorzugte Fahrweg zu Einrichtungen, wie das Ganzjahresbad, das Theater oder das Hotel – soweit eine andere Verkehrsführung politisch gewünscht ist – an den großen Verkehrsknoten entsprechend ausgeschildert werden. Verkehrslenkende Maßnahmen für Ortskundige sind dagegen schwerer umzusetzen, da diese ihren bislang bevorzugten Fahrweg in zu den genannten Einrichtungen wählen werden.</p> <p>Aufgrund der nebenstehenden Stellungnahme erfolgen daher keinerlei Änderungen am Entwurf/Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 bzw. am Begründungsentwurf/-vorentwurf.</p>
	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl bei einem Ganzjahresbad als auch bei einem 80 – 100-Zimmer Hotel mit mehr Rei-</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Es kann tatsächlich davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Reisebus-</p>

	<p>sebusen gerechnet werden müsse. Diese müssten bei der Verkehrsplanung berücksichtigt werden (Wendemöglichkeiten im Mühlentorsweg, Vorfahrtmöglichkeiten, Parkmöglichkeiten, etc.).</p>	<p>se zumindest nicht geringer wird. Aus Gründen der Platzersparnis, aus städtebaulichen Gründen (Verdeckung des Gebäudes des Ganzjahresbades mit Reisebussen) und Gründen des Immissionsschutzes für das Hotel und die benachbarte Wohnbebauung (laufende Busmotoren während der Wartezeiten auf dem Parkplatz), wird angestrebt, Reisebusse künftig in den Mühlentorsweg einfahren zu lassen und den Parkplatz in der Mühlenstraße als Buswendeschleife zu nutzen. Ein Aus- bzw. Einstieg würde dann vor dem Hotel bzw. nahe dem Theatereingang erfolgen. Busse für auswärtige Theatergäste, Badbesucher oder Reisegruppen, die in den vor Ort verfügbaren Hotels übernachten, können während der nutzungsfreien Zeit auf der Festwiese geparkt werden. Quasi allgemein verfügbare Kommunikationstechnik über Mobiltelefone erlaubt eine zeitnahe Anforderung der Fahrzeuge zum Beispiel am Ende von Veranstaltungen oder Besuchszeiten.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ändert sich hierdurch gegenüber dem Vorentwurf wie folgt: Der Parkplatz „Mühlenstraße“ und der Teil des Straßenzugs Mühlenstraße – Mühlentorsweg zwischen dem nördlichen Parkplatzende und dem Sondergebiet „Hotel“ werden mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der Straßenzug wird bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Buswendeschleife / Parkplatz – festgesetzt.</p> <p>Der Gliederungspunkt Nr. 7 des Begründungsentwurfs/-vorentwurfs erhält folgenden neuen letzten Absatz:</p> <p>„Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass sowohl bei einem Ganzjahresbad als auch bei einem 80 – 100-Zimmer Hotel mit mehr Reisebussen gerechnet werden müsse. Diese müssten bei der Verkehrsplanung berücksichtigt werden (Wendemöglichkeiten im Mühlentorsweg, Vorfahrtmöglichkeiten, Parkmöglichkeiten, etc.). Es kann tatsächlich davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Reisebusse zumindest nicht abnehmen wird. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Stellplätzen im Plangebiet, aus städtebaulichen Gründen (Verde-</p>
--	---	---

		<p>ckung des Gebäudes des Ganzjahresbades mit Reisebussen) und Gründen des Immissionsschutzes für die Wohnbebauung im Mühlentorsweg und das geplante Hotel, wird angestrebt, Reisebusse künftig in den Mühlentorsweg einfahren zu lassen und den Parkplatz in der Mühlenstraße als Buswendeschleife zu nutzen. Ein Aus- bzw. Einstieg würde dann vor dem Hotel bzw. nahe dem Theateringang erfolgen. Busse für auswärtige Theatergäste, Badbesucher oder Reisegruppen, die in den vor Ort verfügbaren Hotels übernachten, könnten während der nutzungsfreien Zeit auf der Festwiese geparkt werden. Quasi allgemein verfügbare Kommunikationstechnik über Mobiltelefone erlaubt eine zeitnahe Anforderung der Fahrzeuge zum Beispiel am Ende von Veranstaltungen oder Besuchszeiten. Eine Fläche für ruhenden Verkehr ist im Bereich der Festwiese im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Nienburg/Weser dargestellt, der Mühlentorsweg ist als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Fläche wird im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Buswendeschleife, Parkplatz – festgesetzt (bisher nur Parkplatz). Aufgrund der neuen Flächenfestsetzung können Stellplätze in dem Bereich entfallen. Gegebenenfalls sollte aufgrund der dann zu geringen Stellplatzzahl das Bewirtschaftungssystem überdacht werden, z. B. Ersatz des Systems mit Parkscheinautomaten durch kostenlose Kurzzeitparkplätze.“</p>
--	--	---

## **B. Öffentliche Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

### **Aushang vom 24.06.2013 bis 05.07.2013**

Es wurden keine weiteren Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

## C. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, Anschreiben vom 15.06.2009 mit Fristsetzung bis 22.07.2009

<b>Anregungen (Zusammenfassung)</b>		
<b>1.</b>	<b>ADFC – Nienburg (E-Mail vom 25.06.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Belange des ADFC werden nicht berührt.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plan- und Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht. Der Träger öffentlicher Belange wird im Zuge des weiteren Planverfahrens aufgrund von Planänderungen, die seine Belange berühren können, weiter beteiligt.

<b>2.</b>	<b>Behindertenbeirat des Landkreises Nienburg/Weser (Telefax vom 04.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
2.1	Es bestehen seitens des Beirates für Menschen mit Behinderungen keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und den Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad.“	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plan- und Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht. Der Träger öffentlicher Belange wird im Zuge des weiteren Planverfahrens aufgrund von Planänderungen, die seine Belange berühren können, weiter beteiligt.
2.2	Es wird davon ausgegangen, dass bei der Errichtung des Hotels eine umfassende Barrierefreiheit vorgesehen wird, um die Nutzung und den Zugang für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten. Beispielhaft wird hierzu auf die neue Norm DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ hingewiesen.	§ 3 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 verpflichtet im Allgemeinen dazu, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen die Belange der Menschen mit Behinderungen, der alten Menschen, der Kinder und Jugendlichen sowie der Personen mit Kleinkindern zu berücksichtigen sind. Des Weiteren verweist § 49 Abs. 2 Nr. 10 NBauO darauf, dass Geschosse mit Aufenthaltsräumen, die nicht Wohnzwecken dienen und insgesamt mehr als 500 m <sup>2</sup> Nutzfläche haben, barrierefrei sein müssen. Weiterhin ergibt sich aus § 51 Satz 1 NBauO, dass an Sonderbauten – hierzu würde zum Beispiel auch das hier geplante Hotel mit achtzig Zimmern zählen – besondere Anforderungen gestellt werden können, um sicherzustellen, dass der Sonderbau die Anforderungen des § 3 [siehe oben] erfüllt. Insofern liegen in ausreichendem Maße die gesetzlichen Grundlagen vor, um eine barrierefreie Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten. Die barrierefreie Zugänglichkeit ist Prüfungsgegenstand im Rahmen des bauordnungs-

		<p>rechtlichen Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Änderungen des Plan- und Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht. Der Träger öffentlicher Belange wird im Zuge des weiteren Planverfahrens aufgrund von Planänderungen, die seine Belange berühren können, weiter beteiligt.</p>
--	--	--

<b>3.</b>	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Schreiben vom 18.07.2013, per E-Mail erhalten am 18.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen B-Plan Nr. 171 Hotel am Ganzjahresbad grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Westlich des ehemaligen Militärhospitals liegen gemäß dem beigefügten Lageplan Telekommunikationsleitungen für das Theater und das Gebäude des Rudervereines, die bei einer Ausdehnung der Bebauung eventuell betroffen sein könnten. Weiterhin befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Militärhospitals dessen Telekommunikationsleitungen. In den Bebauungsplan, Textteil, wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Im Umfeld des ehemaligen Militärhospitals befinden sich Kommunikationsanlagen, die bei Bauausführung zu schützen und zu sichern sind. Sollten Umverlegungen dieser Anlagen erforderlich werden, so benötigen die Anlagenbetreiber mindestens drei Monate vor Beginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“</p> <p>In der Begründung wird unter Gliederungsnummer 8.7 – „Telekommunikation“ die Lage der Leitungen näher beschrieben, auf mögliche Konflikte hingewiesen und die Anschriften der Netzbetreiber für eine Kontaktaufnahme bei Berührungen der Baumaßnahmen mit dem Leitungsnetz genannt.</p> <p>Weiterhin wird im Umfeld des Militärhospitals die ungefähre Lage der Telekommunikationsleitung als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.</p>

<b>4.</b>	<b>Avacon AG (Schreiben vom 08.07.2013, per E-Mail erhalten am 09.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Seitens der Avacon AG sind zu der Bauleitplanung weder Einwände noch Planungswünsche vorzutragen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plan- und Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht. Der Träger öffentlicher Belange wird im Zuge des weite-</p>

		ren Planverfahrens aufgrund von Planänderungen, die seine Belange berühren können, weiter beteiligt.
--	--	--

<b>5.</b>	<b>.Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Hannover (E-Mail vom 19.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Westlich des ehemaligen Militärhospitals liegen gemäß dem beigefügten Lageplan Telekommunikationsleitungen für das Theater und das Gebäude des Rudervereines, die von einer Ausdehnung der Bebauung im Plangebiet eventuell betroffen sein könnten. Weiterhin befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Militärhospitals dessen Telekommunikationsleitungen. Da der Bebauungsplan den maximalen Rahmen für eine Bebauung des festgesetzten Sondergebiets setzt, ist ein Eingriff in die Telekommunikationsanlagen nicht zwingend erforderlich. Ebenso können Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge der Bauarbeiten für das Hotel beschädigt werden, zum Beispiel bei Ausschachtungsarbeiten. Um potenzielle Konflikte zwischen der Ausführungsplanung und den Telekommunikationsanlagen rechtzeitig erkennen zu können und erforderliche Änderungen bei den zuständigen Versorgungsunternehmen anmelden zu können, wird die Lage der Telekommunikationsleitungen im Nahbereich des festgesetzten Baugebietes SO 1 – 3 in der Planzeichnung vermerkt.</p> <p>In den Bebauungsplan, Textteil, wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Im Umfeld des ehemaligen Militärhospitals befinden sich Kommunikationsanlagen, die bei Bauausführung zu schützen und zu sichern sind. Sollten Umverlegungen dieser Anlagen erforderlich werden, so benötigen die Anlagenbetreiber mindestens drei Monate vor Beginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen und die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.“</p> <p>Im Begründungstext wird unter Gliederungsnummer 8.7 folgender zweiter Absatz eingefügt:</p> <p>„Im Plangebiet befinden sich sowohl Anlagen der Telekom Deutschland GmbH wie auch der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Die Kabelerschließung, welche der Versorgung des ehemaligen Militärhospitals dient,</p>

		<p>verläuft in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebäudes an dessen Nord- und Ostseite in etwa 1,8 bis 5 m Entfernung zu diesem. In einer Entfernung von ca. 4,30 m von der nordwestlichen Gebäudekante entfernt befindet sich westlich von dieser die Telekommunikationsleitung, welche sowohl der Versorgung des Theaters als auch des Gebäudes des Rudervereins dient. Sollte das ehemalige Militärhospital in westlicher Richtung erweitert werden, z. B. durch Anbau eines Wintergartens für gastronomische Zwecke oder eine mögliche Neubebauung deutlich von der derzeitigen westlichen Begrenzung des jetzigen Gebäudes abweichen, so sind die dort befindlichen Kommunikationsanlagen zu berücksichtigen. Die ungefähre Lage der Leitungen im Umfeld des Militärhospitals wird in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Im Falle einer Neubebauung oder Ergänzung des Gebäudes ist ein neuer Anschluss einzuplanen und mit den anbietenden Unternehmen abzustimmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deutsche Telekom Technik GmbH, 30145 Hannover,</li> <li>2. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Hans-Böckler-Allee 5, 30173 Hannover.“</li> </ol>
--	--	---

6.	Landkreis Nienburg/Weser (Schreiben vom 20.10.2011)	Abwägungsvorschlag
6.1	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die vorrangige Aufgabe einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung die Vermeidung des Niederschlagsabflusses über Kanäle darstellt. Insoweit bestehen zunächst einmal Bedenken gegen die geplante Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Sammelkanalisation in den Steinhuder Meerbach. Es sollte vorab die Möglichkeit der Versickerung auf dem Grundstück (die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers ist eventuell auch über Rohrigolen zu realisieren) überprüft werden. Nur wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich oder nicht sinnvoll ist, z.B. zu hoher Grundwasserstand, zu geringe Durchlässigkeit des anstehenden Bodens) kann einer Einleitung in die Sammelkanalisation zugestimmt werden.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Das für das Hotel vorgesehene Grundstück ist heute an den Regenwasserkanal, der vom Parkplatz zum Steinhuder Meerbach verläuft, angeschlossen, d. h. das ehemalige Militärhospital und die Garagen leiten in den Meerbach ein. Es handelt sich um 400 m<sup>2</sup> Fläche, woraus sich bei einem Jahresniederschlag von 750 mm etwa 300 m<sup>3</sup> jährliche Einleitung in den Meerbach ergeben. Im Zuge der Neuordnung des Grundstücks im Zuge des Hotelbaus werden, sind jährlich etwa 1.500 m<sup>3</sup> einzuleiten, so dass 1.200 m<sup>3</sup> zusätzlich in den Meerbach eingeleitet würden.</p> <p>§ 55 Abs. 2 WHG regelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasser-</p>



		<p>rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Damit stehen die vier Alternativen der Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung, Verrieselung, Direkteinleitung, Ableitung über einen Regenwasserkanal) rein rechtlich gleichberechtigt ohne ein Vorrangverhältnis nebeneinander. Insbesondere da sich mit der Weser und dem Steinhuder Meerbach gleich zwei Gewässer in erreichbarer Nähe des Vorhabengebiets liegen und hier von unbelastetem Dachflächen- und Freiflächenwasser ausgegangen werden kann, würde sich z. B. auch eine Niederschlagswasserbeseitigung durch direktes (oberirdisches) Einleiten oder eine kurze separate Rohrleitung zu einem der beiden Fließgewässer anbieten. Insofern erscheint eine Verpflichtung zur Versickerung bzw. eine Priorisierung auf Ebene des Bebauungsplans nicht angezeigt. Auf das Genhemigungserfordernis wird im Bebauungsplan verwiesen. Sollte eine Genehmigung der zusätzlichen Einleitung verweigert werden, ist eine Versickerung des auf dem Hotelgrundstück anfallenden Oberflächenwassers auf der Grünfläche östlich des Mühlentorswegs zu prüfen, sofern es nicht auf dem Hotelgrundstück versickert werden kann. In diesem Falle müsste der vorhandene Regenwasserkanal von DN 400 auf DN 600 aufgeweitet werden, wobei die Einleitungsstelle in den Meerbach bei DN 400 belassen würde, so dass der Abfluss auf das heutige Maß gedrosselt wäre. Über einen Überlauf würde das im Kanal zurückgestaute Wasser auf der Grünfläche über dort anzulegende Versickerungsanlagen versickert. Gliederungspunkt Nr. 8.5 des Begründungsentwurfs wird entsprechend formuliert. Unter Gliederungsnummer 15 des Begründungsentwurfs weist darauf hin, dass die Maßnahmen und deren Kostenübernahme in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt geregelt werden müssen. Änderungen am Bebauungsplanentwurf sind nicht erforderlich.</p>
--	--	--

7.	<p><b>Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband „Meerbach und Führse“ in Nienburg / Kreisverband für Wasserwirtschaft (Schreiben vom 12.07.2013)</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
	<p>Gegen die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ bzw. den Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ bestehen verbandsseitig keine Bedenken.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plan- und Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht. Der Träger öffentlicher Belange wird im Zuge des weiteren Planverfahrens aufgrund von Planände-</p>

		rungen, die seine Belange berühren können, weiter beteiligt.
<b>8.</b>	<b>PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft, Fremdplanungsbearbeitung (Schreiben vom 01.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
8.1	Im Rahmen der Prüfung der städtischen Anfrage hat die PLEdoc GmbH den räumlichen Ausdehnungsbereich der kommunalen Maßnahme in einem dem Schreiben beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Es wird gebeten, diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit zu überprüfen und bei Unstimmigkeiten umgehend mit der PLEdoc GmbH Kontakt aufzunehmen.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der in der Anlage, welche dem Schreiben der PLEdoc GmbH beigefügt war, dargestellte Bereich deckt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ vollständig ab.
8.2	Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul>	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Im Begründungsentwurf wird unter Gliederungsnummer 13.4 „Leitungstrassen“ auf die Auskunft der PLEdoc GmbH hingewiesen.
8.3	Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass überregional bedeutsame Versorgungseinrichtungen anderer Versorgung von der Planung berührt sind. Anhaltspunkte stellen z. B. nachrichtliche Übernahmen im Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Nienburg dar, bei dessen Aufstellung die Unternehmen, welche Versorgungsanlagen im Stadtgebiet der Stadt Nienburg betreiben, zu einer Stellungnahme aufgefordert waren.

		Bezüglich der Leitungstrassen, welche der lokalen Ver- und Entsorgung dienen, wurden die vor Ort tätigen Unternehmen im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Des Weiteren wurde der Fachbereich Stadtentwässerung der Stadt Nienburg sowie die vor Ort tätigen Telekommunikationsunternehmen entsprechend beteiligt.
8.4	Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so wird um unverzügliche Benachrichtigung gebeten.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Überschreitung der derzeitigen Begrenzungslinien des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 171 im Zuge der weiteren Planbearbeitung, so dass eine weitere Beteiligung der PLEdoc GmbH zwingend erforderlich ist.

<b>9.</b>	<b>Schaumburger Landschaft - Kommunalarchäologie (Schreiben vom 28.06.2013, per E-Mail zugegangen am 28.06.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Es wird angeregt, folgende Änderungen und Ergänzungen am Bebauungsplan vorzunehmen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. statt „13.1 Archäologische Fundstätten“ „13.1. Bodendenkmalpflege“</li> <li>2. Nach erstem Absatz einfügen:          Die baubegleitenden archäologischen Untersuchungen im Zuge des Baus des Ganzjahresbades 2012/2013 haben den Nachweis von erhaltenen Teilen der frühneuzeitlichen Befestigungsgräben und ihrer Verfüllungen erbracht (Nienburg FStNr. 177). Diese erstrecken sich nach Norden in das Plangebiet. Dort ist daneben auch mit Gebäudespuren der Festungsbauten zu rechnen.</li> </ol>	Den Anregungen wird gefolgt:  Gliederungsnummer 13.1 der Begründung erhält die Überschrift „Bodendenkmalpflege“, der Begriff „Archäologische Fundstätten“ wird gestrichen.  Der erste Absatz wird am Ende um den von der Kommunalarchäologie angeregten Textbaustein wortgleich ergänzt.

<b>10.</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, Schreiben vom 04.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Aus Sicht des Fachbereiches <b>Bergaufsicht Meppen</b> wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe davon verläuft eine Erdgas-hochdruckleitung der:	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke Nienburg sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben, so

	<p>Stadtwerke Nienburg, An der breiten Riede 9, 31582 Nienburg/Weser.</p> <p>Bei dieser Leitung sind Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten.</p> <p>Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am weiteren Verfahren, damit ggfls. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.</p> <p>Weitere Anregungen und Bedenken aus Sicht der LBEG bestehen unter Bezugnahme auf deren Belange nicht.</p>	<p>dass davon ausgegangen werden muss, dass die Belange des Unternehmens nicht von der vorgelegten Planung berührt sind.</p> <p>Aufgrund des Hinweises der LBEG wurde eine Rohrnetz-Auskunft bei der Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH eingeholt, aus der hervorgeht, dass im östlichen Randbereich des Bebauungsplangeltungsbereichs zwar eine Erdgashochdruckleitung verläuft, jedoch lediglich im als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 171. Diese Festsetzung ändert die derzeitige tatsächliche Nutzung des betroffenen Bereichs nicht, ist dieser doch derzeit öffentlicher Verkehrsraum. Für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich daraus keinerlei Konsequenzen, ebenfalls nicht für den Begründungsentwurf, da die Gashochdruckleitung außerhalb der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes liegt. Bei Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Grünfläche östlich des Mühlentorswegs ist die Gashochdruckleitung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung unter Gl.-Nr. 8.5 aufgenommen.</p>
--	---	---

11.	<b>Bäder Stadt Nienburg/Weser GmbH (Schreiben vom 03.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
11.1	<p><u>Stellplätze/Parkplätze – zur Begründung Nr. 7 Verkehr</u></p> <p>Der Theaterparkplatz und die mit der Inbetriebnahme des neuen Bades zu schaffenden Parkplätze sind sehr begrenzt. Dieser Gesamtparkplatz unterliegt in Veranstaltungszeiten des Wesersaales (ca. 400 Sitzplätze), des Theaters (626 Sitzplätze), des Kulturwerkes (ca. 200 Sitzplätze) und des Jugendhauses hohen Nutzungsansprüchen bzw. reicht schon heute nicht aus, wenn die Anrainer zeitgleich Veranstaltungen durchführen. Stell-/Parkplätze für das Hotel sind aus der Sicht der Bäder GmbH gesondert und so umfänglich im Nahbereich des Hotels nachzuweisen, dass der durch das Hotel entstehende Bedarf gedeckt wird und für die bisherigen Anrainer keine Verschlechterung des Parkangebotes eintritt.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Von den insgesamt 242 bereits bestehenden oder bauordnungsrechtlich genehmigten bzw. im Endausbau geplanten 266 Stellplätzen auf dem Theater-/Badparkplatz einschließlich Stellplätze des Rudervereins und der Behindertenstellplätze im Vorfeld des Theaters sind derzeit 28 bzw. 52 bauordnungsrechtlich noch keiner der Einrichtungen im Plangebiet zugeordnet. Weitere Stellplätze, die noch keiner Nutzung zugeordnet sind, befinden sich in der Rathaustiefgarage, auf dem Neumarktparkplatz, auf der Festwiese oder lassen sich im Randbereich der Mindener Landstraße oder einem dortigen freien Grundstück nachweisen. Eine weitere Möglichkeit, ca. 75 weitere Stellplätze herzustellen, besteht im Bereich des Sportfunktionsgebäudes, welches hierfür aber abgerissen und an anderer Stelle ersetzt werden müsste. Von den bauordnungsrechtlich erforderlichen sind die tatsächlich benötigten Stellplätze zu unterscheiden. Hier unterstellt die Bäder GmbH zur Recht, dass bei parallel stattfindenden Veranstaltungen im Wesersaal oder Theater der Theater-/Badparkplatz schnell belegt sein kann. Da es in der Vergangenheit auch stets</p>

		<p>dem Wunsch der Bäder GmbH entsprach, Theater- und Badparkplatz als eine einheitliche Stellplatzanlage von den Wirtschaftsbetrieben Stadt Nienburg GmbH bewirtschaften zu lassen, stand jedoch von vornherein fest, dass es in Spitzenzeiten zu Konflikten der Parkplatznutzer kommen kann. Im Gegenzug kann davon ausgegangen werden, dass außerhalb der Theaterzeiten die Stellplatzanlage nur sehr gering ausgelastet ist und sich als vergleichsweise leere Fläche präsentieren wird. Damit steht Planung vor dem Konflikt, dass sie bei einer Orientierung der Stellplatzzahl am selten auftretenden Spitzenbedarf tagsüber „tote Flächen“ im Innenstadtbereich generiert, bei zu geringer Stellplatzflächenausweisung Konflikte um Stellplätze in Kauf nehmen muss.</p> <p>Auf Empfehlung des Verkehrsgutachters sollten zunächst die kostengünstigeren Varianten erprobt werden, um durch Beobachtung die tatsächliche Nachfrage zu erfassen. Es wird empfohlen, im Vorfeld die anderen Parkmöglichkeiten, die gerade in den Abendstunden zu wenig ausgelastet sind, besser zu kommunizieren und die Kfz-Benutzer bereits vor Erreichen des Theater-/Badparkplatzes auf diese Möglichkeiten hinzuweisen.</p> <p>In der Begründung werden die Alternativen einschließlich Entfernungen und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung diskutiert.</p>
11.2	<p><u>Oberflächenwasser; Einleitung in den Meerbach – zur Begründung Nr. 8.5 Oberflächenwasser</u></p> <p>Die Entwässerungsleitung DN 400 wird bereits genehmigt für die Entwässerung des Grundstückes Wesavi sowie des Gesamtparkplatzes genutzt – als Überlauf für Niederschlagswasser, dass nicht auf dem Grundstück versickern kann und für die Ableitung aufbereiteten und gereinigten Abwassers aus dem Betrieb des Bades. Insoweit halte ich es für wichtig, die Kapazität des Abflussrohres genau zu überprüfen und ausreichend zu bemessen oder das Grundstück Hotel über eine gesonderte Entwässerungsleitung in den Meerbach zu entwässern.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Nach Absprache mit dem Fachbereich 7 „Stadtentwässerung“ muss der Kanal ab Hotel auf DN 600 erweitert werden. Da die Einleitung von mehr als der bisherigen Menge Niederschlagswasser in den Meerbach vom Landkreis genehmigt werden muss und die Erteilung der Genehmigung nicht garantiert werden kann, müssten Teile des Niederschlagswassers auf der Grünfläche im Mühlentorsweg versickert werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden unter Gliederungsnummer 8.5 „Oberflächenwasser“ des Begründungsentwurfs ausführlich dargestellt, unter Gliederungsnummer 15 „Umsetzung des Bebauungsplans durch einen Investor“ wird darauf verwiesen, dass entstehende Kosten per städtebaulichen Vertrag dem Hotelinvestor anzulasten sind.</p> <p>Änderungen am Planentwurf sind aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.</p>
11.3	<p><u>Mehrgeschossigkeit des Hotels und Einsicht</u></p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genom-</p>

	<p><u>in den Saunagarten (Nacktbereich)</u></p> <p>Die Mehrgeschossigkeit des Hotels ermöglicht einen Einblick der Hotelgäste in den Sauna-Außenbereich, der für Aufenthalte ohne Bekleidung konzipiert ist. Eine ungehinderte Einsicht in den Sauna-Außenbereich schränkt die Nutzung des Saunagartens ein, denn die Nutzer werden sich den Blicken der Hotelgäste nicht aussetzen wollen. Es ist daher erforderlich, mit geeigneten Maßnahmen die Einsicht in das Sauna-Außengelände zu unterbinden und im laufenden Planverfahren entsprechend hierauf einzugehen. Geschieht dies nicht, ist zu befürchten, dass Saunagäste das Gesundheitsbad nicht annehmen und prognostizierte Einnahmen nicht erreicht werden.</p>	<p>men. Der Themenkomplex „Einsehbarkeit des Saunagartens“ wird in Gliederungsnummer 10 „Umweltbericht“ unter Schutzgut Mensch behandelt, da es sich um ein Phänomen handelt, welches – wenn auch nicht gesundheitsschädigend – als lästig und beeinträchtigend empfunden wird (Scham).</p> <p>Die Möglichkeit aus dem obersten Geschoss des Hotels, dem Staffelgeschoss, in den Sauna-Außenbereich Einblick zu nehmen, betrifft ausschließlich den westlichen, zur Weser gelegenen Außenbereich, in welchem sich auch die Außensauna befindet. Die südlich des Badgebäudes sowie die südwestlich nahe am Badgebäude liegenden Teile des Saunagartens sind durch das Gebäude selbst so weit abgeschirmt, dass selbst an der südlichen Grundstücksgrenze des Badgeländes eine Einsichtnahme vom Hotel nicht möglich ist.</p> <p>Der Saunagarten liegt im südlichen Fünftel des Badgrundstücks. Es ist geplant, ihn durch eine Hecken- und Baumabpflanzung von der Liegewiese des Freibadbereiches zu trennen. In dem vorgesehenen Streifen für die Baum- und Strauchanpflanzungen wird eine Möglichkeit gesehen, einen ausreichenden Sichtschutz vor Einsichtnahmen vom Hotel in den Sauna-Außenbereich zu etablieren. Eine weitere Möglichkeit wären Sichtschirme, die auf dem Dach des Bades gespannt werden könnten.</p> <p>Es war das Ziel der Stadt, das Hotel an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zu positionieren, da dieser am besten geeignet ist, Synergie-Effekte zwischen Hotel und Ganzjahresbad und Hotel und Theater zu generieren. Geplant ist nach wie vor die Schaffung eines sog. „Bademantelganges“ zwischen Hotel und Bad oder eine andere Form der Kooperation, von der auch das Bad durch zusätzliche Gästeschichten profitiert. Diese Gästeschichten könnte das Bad nicht bei einem weiter entfernt liegenden Hotel-Standort generieren. Insofern muss auch seitens der Bäder Stadt Nienburg/Weser GmbH ein Interesse an einer Nachbarschaft zwischen Hotel und Ganzjahresbad bestehen. Es ist ausgeschlossen, dass Fenster an der Süd- oder Westseite des Hotels im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da hiermit die attraktive Süd- und Westseite des Hotels nicht vermarktbar wäre. Dies würde einer Aufgabe dieses Standortes gleichkommen. Der Grundstückszuschnitt des vorgesehenen Hotel-</p>
--	---	---

		<p>grundstücks lässt eine andere Ausrichtung des Hotels nicht zu. Eine Verringerung der Bauhöhe würde zu einer Verringerung der Zimmerzahl führen und damit das Wirtschaftlichkeitsziel des Hotels verfehlen. Insofern sind Lösungen für eine Verhinderung der Sichtbeziehungen zwischen den Obergeschossen des Hotels vor allem im Bereich des ohnehin vorgesehenen Grünstreifens auf dem Badgelände zu suchen. Es sind vertragliche Regelungen zwischen den Beteiligten zu finden, dass die Mehrkosten für einen höheren Sichtschutz dem Verursacher auferlegt werden. Lösungsansätze sind im vorangehenden Absatz dargelegt worden.</p> <p>Der oben dargestellte Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen. Der Bebauungsplan selbst wird nicht geändert.</p>
--	--	---

<b>12.</b>	<b>Handwerkskammer Hannover (Schreiben vom 05.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Anregungen werden seitens der Handwerkskammer Hannover nicht vorgebracht.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Plan- und Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht. Der Träger öffentlicher Belange wird im Zuge des weiteren Planverfahrens aufgrund von Planänderungen, die seine Belange berühren können, weiter beteiligt.

<b>13.</b>	<b>Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e. V. (Schreiben vom 27.07.2013)</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
	Der Hannoversche Wander- und Gebirgsverein erhebt keine grundsätzlichen Einwände gegen die übersandten beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans. Er bittet jedoch, sicher zu stellen, dass die derzeit vorhandenen Fußwege, die den Bereich von Meerbach und Weser zugänglich und erlebbar machen, weiterhin uneingeschränkt öffentlich nutzbar bleiben. Dieser Bereich ist für die vom Hannoverschen Wander- und Gebirgsverein zu vertretenden Belange deshalb von besonderer Bedeutung, weil der Zusammenfluss von Steinhuder Meerbach und Weser Start- und Zielpunkt des Roswithaweges ist. Der Roswithaweg ist als Fernwanderweg, der von Nienburg nach Bad Gandersheim führt, für den Wandertourismus von überregionaler Bedeutung. Er wird vom HWG markiert und betreut.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Zugänglichkeit der im Nahbereich des Bebauungsplans verlaufenden Fließgewässer wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 171 nicht eingeschränkt.