



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/058/2015

öffentlich

**Datum:** 22.06.2015

**Produkt:** 60300 Bauleitplanung

**Stadtentwicklung**

*Auskunft erteilt:* Bigos, Claas

**Beratungsfolge:**

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
14.07.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
20.07.2015	Verwaltungsausschuss
21.07.2015	Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 "Hotel am Ganzjahresbad"**

hier: **1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**  
**2. Feststellungsbeschluss**

**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. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ (Anlage 2) wird festgestellt. Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

## Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 17.12.2013 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 17.03.2014 sowie durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.03.2014 bis 11.04.2014. Parallel wurde entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB das Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ durchgeführt.

An der Informationsveranstaltung nahmen neben zwei Mitarbeitern aus der Verwaltung und dem Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung gemäß Eintragungslisten 21 Interessierte teil. Es wurden zahlreiche Fragen gestellt und Anregungen gegeben. Diese bezogen sich im Wesentlichen aufgrund der Detailschärfe eher auf den Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ und werden entsprechend in der zum Bebauungsplan gehörigen Beschlussvorlage gewürdigt.

Während der Auslegungsfrist erreichten die Stadt lediglich zwei schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die dafür aber beide sehr umfangreich waren. Beide beziehen sich sowohl auf die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ als auch auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“. Bei den einzelnen Punkten der Stellungnahmen wird jeweils nicht explizit erwähnt, ob sie sich auf die Flächennutzungsplanänderung oder die Bebauungsaufstellung beziehen, weshalb sich die Abwägungsvorschläge vollumfänglich auf beide Planungen beziehen.

Die Stellungnahmen zielen im Wesentlichen darauf ab, dass die Anzahl der Stellplätze nicht ausreichend sei und das Theaterumfeld durch das Neubauvorhaben verunstaltet werde. Daneben werden aber auch die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Hotels in Nienburg und insbesondere der in Aussicht genommene Standort grundsätzlich in Frage gestellt. Weiterhin wurde die Frage eines möglichen Vertrauensschutzes für ein in der Nachbarschaft gelegenes bestehendes Hotel thematisiert [s. *Anlage 1, Tabelle B*].

Im Wesentlichen wurden die Kernfragen, die in der Öffentlichkeitsbeteiligung aufkommen sind, seitens der Verwaltung wie folgt beurteilt:

- Die räumliche Lage auf dem Gelände des ehemaligen Militärhospitals ist optimal für die Verwirklichung eines Vier-Sterne-(plus-)Hotels, da sich Synergien mit dem Theater und dem Ganzjahresbad ergeben, u. a. neue Gästeschichten für das Theater durch Theater-Gruppenreise-Angebote, Nutzung des Theaters für mehrtägige Veranstaltungen, z. B. Parteitage, Wellness-Reise-Angebote, hochwertige Beschäftigungsangebote im Umfeld des Hotels, Belebung des Theater-Umfeldes.
- Zwar ist die Eingangssituation im Bereich Mühlentorsweg unter rein gestalterischen Aspekten nicht zu bemängeln, das Interesse der Stadt an einem hochwertigen Hotelangebot, welches durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Gesundheitsbad und zum Theater um ein Nutzungsspektrum erweitert wird, welches es aus der Masse an anderen Hotelangeboten in anderen Städten abhebt, überwiegt aber: Es gibt ein Interesse an einem solchen hochwertigen Hotelangebot seitens der Nienburger Wirtschaftsunternehmen, die gelegentlich auswärtige

Mitarbeiter oder Kundschaft unterbringen müssen, seitens der Mittelweser-Touristik, welche bestrebt ist, neue Gästeschichten für Nienburg zu generieren, seitens des Theaterbetriebs, der bestrebt ist, das Theater besser auszulasten und seitens der Stadt, welche an neuen Gästeschichten in der Stadt zur Steigerung der Kaufkraft und damit zur Aufrechterhaltung des Angebots in der Innenstadt und der vorhandenen Infrastruktur interessiert ist. Fragen der Gestaltung sind auf Ebene des Bebauungsplans zu thematisieren.

- Die Parkraumsituation wird insgesamt auch bei Vorhandensein eines neuen Hotels als einem Innenstadtstandort angemessen angesehen. Zwar kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass der Theater- und Badparkplatz beim Zusammentreffen mehrerer Veranstaltungen in den unterschiedlichen Einrichtungen im Einzelfall auch einmal vollausgelastet ist, es sind aber genügend alternative Parkplätze im Umfeld fußläufig und zumutbar erreichbar, die nicht ausgelastet sind und im Flächennutzungsplan auch als solche dargestellt sind. Durch das vorhandene Parkleitsystem können Parksuchverkehre vermieden werden. Erforderliche Stellplätze nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) können für sämtliche Nutzungen nachgewiesen werden, der exakte Nachweise erfolgt jedoch vorhabenbezogen im Baugenehmigungsverfahren. Das Verkehrsaufkommen durch das Hotel ist unwesentlich für das Spitzenverkehrsaufkommen bei Theaterveranstaltungen und trägt nicht zu einer Zusatzbelastung in den Abendstunden bei. Da im Zuge der Flächennutzungsplanänderung keinerlei Festlegungen in Bezug auf die Größe des Hotels erfolgen, ist diese Frage für die Flächennutzungsplanänderung aber auch unerheblich.
- Die zentrale Lage am südlichen Rand der Alt- und Innenstadt Nienburgs rechtfertigt, ein Vier-Sterne-Hotel an diesem Standort zu etablieren. Gleichzeitig vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass in einer beengten Innenstadtlage nicht für jedes denkbare Ereignis der Parkplatz für alle Verkehrsteilnehmer unmittelbar vor dem Zielort liegen kann und auch für in bestimmten Situationen ein Fußweg von bis zu 500 m zu alternativen Parkplätzen zumutbar ist. Die zentrale Lage rechtfertigt ebenfalls eine Nach- und Nutzungsverdichtung, weshalb die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5, welche zu einer besseren Ausnutzung von Flächen in der Innenstadt durch Rücknahme nicht benötigter Flächen für den Gemeinbedarf beiträgt.

Im Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind lediglich sieben Stellungnahmen vorgelegt worden, wovon keine einen Änderungsbedarf am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 hervorhebt. Es wurden daher keinerlei Änderungen am Entwurf des Flächennutzungsplans vorgenommen. Daher wird die Fassung des Festsetzungsbeschlusses empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einfachheit halber die Abwägungstabellen der Anlage 1 sich auch auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ beziehen, da sowohl die Öffentlichkeit als auch die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Mehrzahl der Fälle nur eine Stellungnahme zu beiden Planungen abgeben und nicht zwischen diesen unterscheiden haben.

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ durch die höhere Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Nienburg/Weser – ist Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“. Erst nach Genehmigung und ortsüblicher Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 kann auch der Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“

i. S. v. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt und damit in Kraft gesetzt werden.

**Anlagen:**

Anlage 1: Abwägung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 5

Anlage 2: Entwurf Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“

Anlage 3: Begründungsentwurf zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 5