



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/059/2015

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:

Bebauungsplan Nr. 171 "Hotel am Ganzjahresbad"

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

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- _____

Beschlussvorschlag:

1. Den eingegangenen Stellungnahmen wird – wie in Anlage 1 ausgeführt – stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ wird in der Fassung der Anlage 2 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Anlage 3 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Das Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 82 „Meerbachmündung“ und Nr. 160 „Ganzjahresbad“ mit Ausnahme der Festsetzungen Nr. 8. 2 bis 8.6 aufgehoben werden.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ beschlossen. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) „Hotel“ einschließlich Begrenzung der Zimmerzahl und Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, um ein Hotel in Nachbarschaft des Ganzjahresbades zu ermöglichen. Hierbei wurde seitens der Stadt Nienburg seit Beginn der Planung an ein sog. „gebrandetes“ Hotel der Kategorie „Vier Sterne“ oder darüber gedacht, da ein solches Angebot bislang in der Stadt nicht existierte, von bestimmten Nutzergruppen aber regelmäßig nachgefragt wird.

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 Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ durchgeführt.

An der Informationsveranstaltung nahmen neben zwei Mitarbeitern 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 auf zwei große Themenblöcke:

1. Parkraumsituation: Zusammenfassend wird befürchtet, dass
 - der Parkraum zu gering bemessen ist,
 - der Parkraumsuchverkehr zunehmen wird,
 - künftig nicht ausreichend Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner zur Verfügung stehen,
 - die Verkehrslärmimmissionen zunehmen werden.

2. Gestaltung: Es wurde bemängelt, dass
 - das mit Verlust des stadtbildprägenden Ensembles aus Altbebauung und umgebenden Baumbestand die intakte Eingangssituation in die südliche Altstadt verloren gehe,
 - die vorgesehenen fünf Vollgeschosse sich nicht in die Umgebung einfügen, zu einer nicht unerheblichen Verschattung der umgebenden Bebauung beitragen und die Eingangssituation in die südliche Altstadt verunstaltet wird,
 - insgesamt Grünflächen verloren gehen.

Als Lösungskonzepte wurde angeregt, dass das Hotel Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisen solle oder dass ein alternativer Standort für ein Hotel geprüft werden solle. Bereits während der Informationsveranstaltung wurde seitens der Vertreter der Stadt erläutert, aus welchen Gründen sich die Stadt für den gewählten Standort entschieden hat. Diese Gründe werden in der Abwägungstabelle zur Informationsveranstaltung nochmals ausführlich dargelegt [s. *Anlage 1, Tabelle A*].

Während der Auslegungsfrist erreichten die Stadt lediglich zwei schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die dafür aber beide sehr umfangreich waren. Auch diese gehen im Tenor davon aus, dass die Anzahl der Stellplätze nicht ausreichend ist und das Theaterumfeld durch das Neubauvorhaben verunstaltet wird. Daneben werden aber auch die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Hotels in Nienburg und insbesondere der in

Aussicht genommene Standort 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 aufgenommen sind, seitens der Verwaltung wie folgt beurteilt:

- Der Standort 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 tatsächlich stadtgestalterisch intakt, 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.
- 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. 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.
- 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 bei für jedes denkbare Ereignis der Parkplatz für alle Verkehrsteilnehmer unmittelbar vor dem Zielort liegen kann und auch für bestimmte Nutzerinnen und Nutzer in bestimmten Situationen ein Fußweg von bis zu 500 m zu alternativen Parkplätzen zumutbar ist. Die zentrale Lage rechtfertigt ebenfalls eine Nach- und Nutzungsverdichtung. Und in einem Innenstadtbereich können das Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Immissionen nachts gelegentlich auch einmal über dem eines Wohngebietes liegen, sofern die Grenze zur Gesundheitsbelastung nicht überschritten wird.

Im Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind lediglich sieben Stellungnahmen vorgelegt worden, wovon drei ausdrücklich keinen Änderungsbedarf anmelden (Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Kreisverband für Wasserwirtschaft), zwei zu rein redaktionellen Änderungen führten (PLEdoc, Avacon AG), eine zur Aufnahme eines nicht rechtsverbindlichen Hinweises führte (Kampfmittelbeseitigungsdienst) und eine zu einer nicht die Grundzüge der Planung berührenden Änderung führten (Landkreis Nienburg/Weser, hier: Untere Wasserbehörde) [s. *Anlage 1, Tabelle C*].

Insgesamt wurden der Bebauungsplanentwurf und der dazugehörige Begründungsentwurf in folgenden Punkten aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen geändert:

- Aufnahme des bislang fehlenden Planzeichens „Erhalt von Bäumen“ in die Planzeichnung,
- Änderung der Festsetzung zur „Niederschlagswasserversickerung“: Die bislang vorgeschlagene Textpassage „Die Festsetzung Nr. 8.6 des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 160 ‚Ganzjahresbad‘ ist in dessen Geltungsbereich weiter anzuwenden. Im Übrigen erfolgt die Entsorgung des Oberflächenwassers auf Grundlage von § 55 WHG“ wird gegen die nun gewählte Fassung mit vier Unterpunkten ausgetauscht. Durch die Änderung wird betont, dass auf dem neuen Teil des Theater- und Badparkplatzes weiterhin ausschließlich die Versickerung von Regenwasser zulässig ist, für die Hotelgrundstücke wird der Vorrang der Versickerung vor anderen Niederschlagswasserbeseitigungsarten hervorgehoben und klargestellt, dass andere Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung nur in Betracht kommen, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass die Versickerung nicht möglich ist. Darüber hinaus wird auf das Erfordernis eines wasserrechtlichen Erlaubnisanspruchs hingewiesen. Inhaltlich ändert sich durch diese Klarstellung sehr wenig, denn die Untere Wasserbehörde hätte auch auf Grundlage des genannten § 55 WHG darauf verwiesen, dass die Versickerung nach dem derzeitigen Stand der Technik und der anderen Vorschriften des WHG der Versickerung der Vorrang vor anderen Entsorgungsmöglichkeiten einzuräumen ist. Die entsprechende Textpassage im Begründungsentwurf wurde entsprechend angepasst. Von der Änderung berührt ist lediglich die Stadt als Eigentümerin der betroffenen Fläche und der Landkreis Nienburg/Weser als Untere Wasserbehörde. Aus diesem Grunde wurde der Landkreis Nienburg Weser bereits im Vorfeld der abschließenden Abwägung über den Änderungsvorschlag informiert und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit E-Mail vom 23.06.2015 teilte die Untere Wasserbehörde ihr zustimmendes Ergebnis mit, welches als Punkt 8 ebenfalls in die Abwägung eingegangen ist [s. *Anlage 1, Tabelle C, Punkt 8*].
- Aufnahme eines Hinweises auf die Einschätzung der Gefahren durch Kampfmittel aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und auf Maßnahmen im Falle des Auffindens von Kampfmitteln.
- Klarstellungen zum Thema „Busverkehr“ unter Gl.-Nr. 7 „Verkehr“ des Begründungsentwurfs.
- Ergänzung einer tabellarischen Klarstellung der Parkplatzsituation unter Gl.-Nr. 7 „Verkehr“ des Begründungsentwurfs zum Nachweis der Anzahl der Stellplätze auf dem Theater- und Badparkplatz und wie diese den einzelnen Nutzungen im Umfeld zugeordnet sind.

- Kleinere Änderungen erfolgen unter Gl.-Nr. 3 (letzter Satz) und 14 (Ergänzung um einen Satz) des Begründungsentwurfs [s. *Anlage 1, Tabelle B, Nr. 2.4*].
- Darüber hinaus kommt es zu kleineren redaktionellen Anpassungen (z. B. Änderung von Namen eines Versorgungsunternehmens).

In den Abwägungstabellen [s. *Anlage 1*] wird immer erläutert an welcher Stelle im Bebauungsplanentwurf [*Anlage 2*] und im Begründungsentwurf [*Anlage 3*] Änderungen vorgenommen worden sind.

Darüber hinaus wurde redaktionell ein Hinweis bzgl. des Umgangs mit Telekommunikationsanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen [*jetzt textliche Festsetzung Nr. 8.4*]. Bereits in der Abwägung im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung war entschieden worden, dass dieser Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird, was sich in der Planzeichnung aber so nicht wiederfand.

Keine der vorgenommenen Änderungen berührt die Grundzüge der Planung. Im Wesentlichen handelt es sich um redaktionelle Änderungen oder Klarstellungen. Bzgl. der Oberflächenentwässerung, bei der der Festsetzungstext geändert worden ist, die inhaltliche Ausrichtung aber nahezu identisch geblieben, wurde vorsichtshalber die von der Änderung berührte Behörde – hier: Landkreis Nienburg/Weser – nochmals beteiligt. Auch die erneute Stellungnahme des Landkreises wurde abgewogen [s. *Anlage 1, Tabelle C, Nr. 8*]. Die Öffentlichkeit war nicht betroffen, die Änderung betraf ausschließlich ein Grundstück, bei welchem die Stadt Eigentümerin ist. Insofern ist eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einfachheit halber die Abwägungstabellen der Anlage 1 sich auch auf die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 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 abgegeben und nicht zwischen diesen unterschieden haben.

Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ ist die Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“. Hierfür ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde – hier: Landkreis Nienburg/Weser – erforderlich. Erst nach Genehmigung und im Zuge der ortsüblichen 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:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Satzung (Planzeichnung und textliche Festsetzungen)
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Anlage 1 zur Begründung)
5. Verkehrstechnische Untersuchung (Anlage 2 zur Begründung)
6. Verkehrstechnische Untersuchung – Ergänzte Fassung (Anlage 3 zur Begründung)
7. Schalltechnisches Gutachten (Anlage 4 zur Begründung)
8. Verschattungspläne (Anlage 5 zur Begründung)