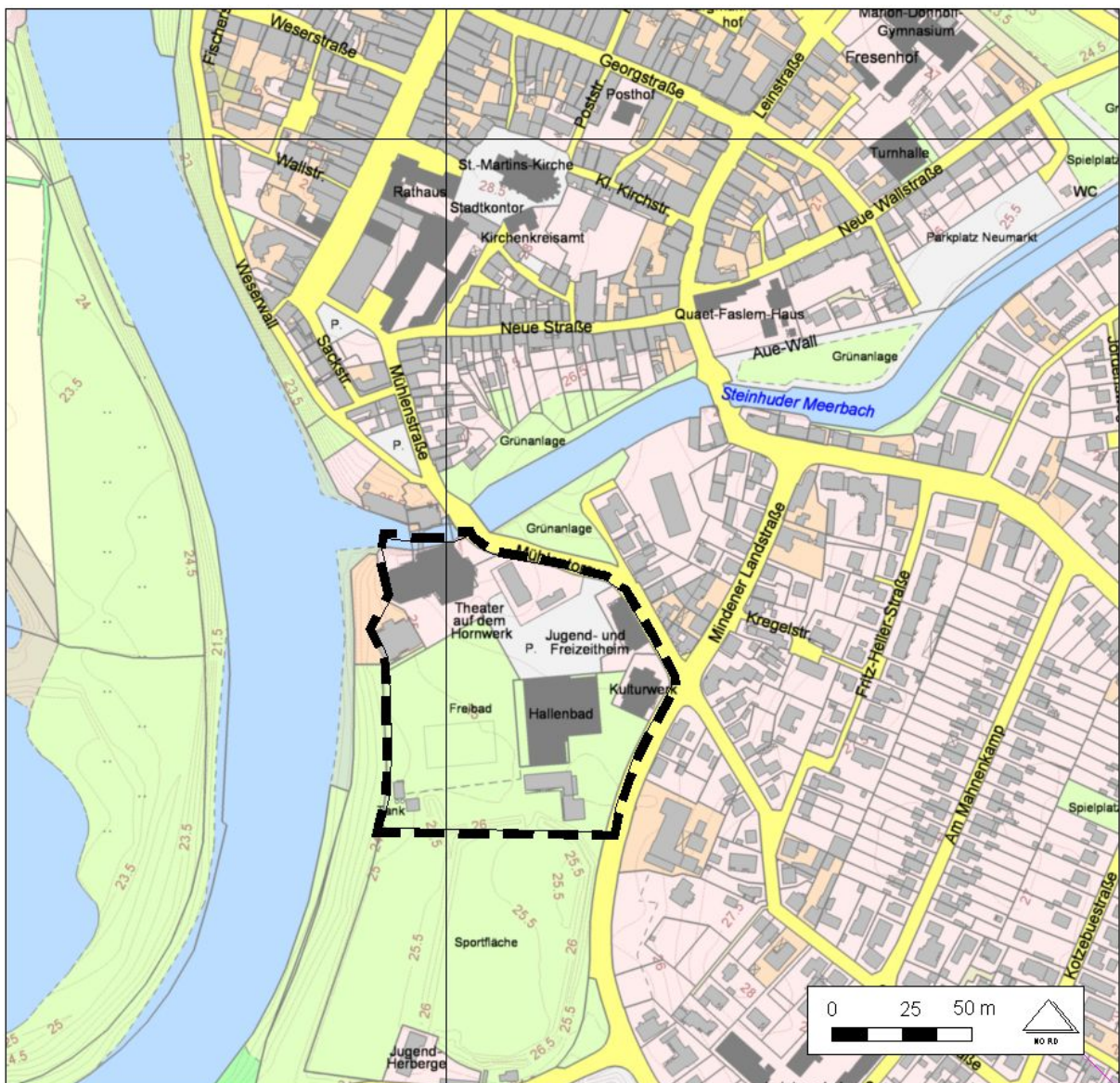


Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“

Tabellarische Zusammenstellung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Abwägung



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 24.06.2015	geändert am:	Verfahrensstand: § 6 BauGB - Feststellungsbeschluss
--	--------------	---

A. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Öffentliche Informationsveranstaltung am 17.03.2014

	Anregung (Zusammenfassung)	Abwägungsergebnis
1.	<p>Seitens einer Anwesenden wird eingewendet, dass die Aussagen darüber, dass die Anzahl der Stellplätze für die bestehenden, die in Bau befindlichen und geplanten Nutzungen in dem Gebiet nach Niedersächsischer Bauordnung ausreichend nachgewiesen werden können, ausschließlich theoretischer Natur seien. Als Anwohnerin beobachte sie – zusammen mit anderen im Mühlentorsweg Wohnenden – die Situation seit Jahren und stelle immer wieder fest, dass die Anzahl der Stellplätze bereits heute nicht ausreichend sei. Ihrer Auffassung nach reiche der Platz im Plangebiet nicht aus, um den Parkraumansprüchen aller künftig dort angesiedelten Nutzungen gerecht zu werden. Dies gelte umso mehr, als alle den Anspruch haben in der Nähe der jeweiligen Nutzungen zu parken und diese ohne langen Fußweg zu erreichen. Es wird gefragt, ob eine Befragung unter den Theaterbesuchern mit Dauerkarten stattgefunden habe, ob diese weiterhin das Theater besuchen werden, wenn sich die Stellplatzsituation verschlechtere und sie längere Fußwege, z. B. vom Parkplatz Neumarkt oder von der Festwiese zurücklegen müssten. Auch die Hotelgäste hätten sicherlich den Anspruch, nahe beim Hotel zu parken. Angesichts der bestehenden Verkehrsprobleme in dem Bereich, mache die Planung den Anwohnerinnen und Anwohnern Angst. Ein Bürger erklärt, es würden bestimmte Annahmen bei der Verkehrs- und Parkraumberechnung getroffen, die im Gegensatz zu den Annahmen für die angenommenen Besucher für das Ganzjahresbad stünden. Herr Warnecke erklärt, dass die Verwaltung der Politik vorgerechnet habe, „dass es passt“ und die Politik habe darauf ihre Entscheidung aufgebaut, das Hotel an diesem Standort zu entwickeln.</p>	<p>Wies der damalige Theaterparkplatz einschließlich der Parkplätze am Ruderhaus noch 152 Stellplätze aus, so sind dies heute – nach Fertigstellung des gemeinsamen Theater- und Badparkplatzes – 255, also 103 mehr.</p> <p>Da es im Umfeld der Theaters, des Ganzjahresbades, des geplanten Hotels, des Kulturwerks und des Jugendhauses in der Summe ausreichend Stellplätze vorhanden sind (je nach Einzelstellplatz auf den jeweiligen Anlagen und aufgesuchter Einrichtung in einer Entfernung von ca. 300 bis 500 m Entfernung), die insbesondere in den kritischen Abendstunden über ausreichend Kapazitäten verfügen, wird die Fläche für die Stellplätze auf dem Theater-/Badparkplatz in der in der Planzeichnung vorgesehenen Form als ausreichend und der Innenstadtlage angemessen erachtet.</p> <p>Zudem steht die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und der vorhandene Flächennutzungsplan einer Ausweitung von Stellplätzen – z. B. im Bereich des Sportfunktionsgebäudes – nicht entgegen, womit die Kapazität auf etwa 320 Stellplätze erhöht werden könnte. Von dieser Option wurde auf Ebene des Bebauungsplans bislang kein Gebrauch gemacht, da auch die o. g. Stellplatzzahl für ausreichend erachtet wird.</p> <p>Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird auch die Kapazität des Hotels nicht abschließend geregelt, so dass diese Fragestellung in der Abwägung zum Bebauungsplan näher behandelt wird.</p> <p>Insofern ergibt sich für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ einschließlich des Begründungstextes kein Änderungsbedarf.</p>
2.	<p>Seitens eines Anwesenden wird angemerkt, dass die Verkehrsprobleme sich viel einfacher lösen ließen, wenn das Hotel für seine Gäste eigene Parkplätze auf dem eigenen Grundstück anbieten würde. Es wird angeregt, die Planung dahingehend zu ändern, dass ein möglichst großer Teil der Stellplät-</p>	<p>Die Anmerkung berührt in erster Linie die Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 171. Grundsätzlich können im Nahbereich in geplanten Sonderbaufläche (S) „Hotel“ ausreichend Stellplätze für eine Hotelnutzung bereitgestellt werden. Der eigentliche Nachweis der</p>

	<p>ze auf dem Hotelgrundstück selbst nachgewiesen werden müssten.</p>	<p>Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich ist eine Hotelnutzung eine dem Innenstadtbereich angemessene Nutzung.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbade“ und deren Begründungsentwurf erfolgen vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>3.</p>	<p>Eine Anwesende fragt, ob bei der Berechnung der Stellplätze berücksichtigt worden sei, dass der Parkplatz Mühlenstraße aufgrund der künftigen Verwendung als Buswendeschleife komplett entfallt. Die seitens der Stadtvertreter vorgetragene Aussage, dass mutmaßlich einige wenige Parkplätze dort erhalten werden können, wenn die Aufstellungsrichtung geändert werde, wurde von einigen Anwesenden bezweifelt. Es wurde befürchtet, dass sämtliche Parkplätze im Bereich der Buswendeschleife entfernt würden.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Anreise mit Bussen zum Theater um ein eher seltenes Ereignis handelt: An 5 – 6 Tagen im Jahr können bis für eine einmal täglich stattfindende Veranstaltung bis zu fünf Busse Gäste bringen und abholen. Dies geschieht in der Regel vormittags, da es sich hierbei meistens um Gäste des Kinder- und Jugendtheaters handelt. An ca. 15 Tagen im Jahr kann es zudem vorkommen, dass Orchestr- und Chorbusse vorfahren, jedoch max. ein bis zwei Busse täglich. Es wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass weiterhin beide Vorgänge – das Parken von Pkw und das Wenden von Bussen – gleichzeitig auf der Fläche stattfinden können, wobei beim Parken eine Reduzierung der Fläche erforderlich werden kann. Auf dem Theater- und Badparkplatz befinden sich jedoch 103 Stellplätze mehr als auf dem ehemaligen Theaterparkplatz und damit mehr als für die im Umfeld des Parkplatzes vorhandenen Nutzungen gemäß Niedersächsischer Bauordnung erforderlich ist.</p> <p>Eine Änderung der Bauleitplan- und Begründungsentwürfe (Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und Bebauungsplan Nr. 171) erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>4.</p>	<p>Eine Bürgerin weist darauf hin, dass sie als Frau den Weg vom Neumarktparkplatz zum Theater wegen der fehlenden sozialen Kontrolle, des Wegestandards und des damit verbundenen Unsicherheitsgefühls nicht abends gehen möchte.</p>	<p>Während der Informationsveranstaltung wurde seitens der Stadtvertreter erklärt, dass die Problematik erkannt worden sei und im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan auf das Erfordernis der Verbesserung der Wege hinsichtlich Belag, Ausleuchtung etc. für den Fall, dass die weiter entfernten Stellplätze für die Nutzungen im Bereich Theater hinzugezogen werden sollen, hingewiesen worden sei. Dies betreffe sowohl den Parkplatz am Neumarkt wie auch die Festwiese. Das Erfordernis der Verbesserung der Wegeverbindungen von weiter entfernt liegenden Stellplatzalternativen zum Theater, Bad oder künftigen Hotel</p>

		<p>wird den zuständigen politischen Gremien hiermit nochmals angezeigt. Am grundsätzlichen Vorhandensein einer ausreichend großen Stellplatzanzahl im Umfeld der genannten Nutzungen ändert dies jedoch nichts.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbade“ und deren Begründungsentwurf erfolgen vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>5.</p>	<p>Ein Anwesender fragt, ob bei der Berechnung der benötigten Stellplätze neben den 80 Hotelzimmern auch die erforderlichen Stellplätze für das Restaurant und die Seminarräume berücksichtigt worden seien.</p> <p>Es wird gefragt, ob bei der vorliegenden Berechnung in der Begründung die Stellplätze für die Seminarräume berücksichtigt seien.</p> <p>Der Fragende stellt fest, dass diese Stellplätze also nochmal „obendrauf“ gerechnet werden müssten. Jemand anderes fragt, ob mit dem Betreiber geklärt sei, dass seine Gäste ggf. nicht alle vor dem Hotel parken können. Es wird daran erinnert, dass Gäste eines Vier-Sterne-plus-Hotels eigentlich die Erwartungshaltung hätten, in der Nähe des Hauses parken zu können.</p>	<p>Bereits während der Informationsveranstaltung wurde auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen, wonach gemäß Niedersächsischer Bauordnung für ein Hotel mit 80 Zimmern und 100 Restaurantsitzplätzen die Bandbreite von 36 – 93 Einstellplätzen nachzuweisen ist. Wie hoch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze genau ist, könne ausschließlich im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden, da dies vom jeweiligen Einzelfall – ergibt sich u. a. aus der Betriebsbeschreibung – abhängig ist.</p> <p>Während der Informationsveranstaltung wurde erklärt, dass dies nicht der Fall sei, da die Größe der Seminarräume zu dem Zeitpunkt noch nicht festgestanden habe und verwies nochmals darauf, dass die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sei. Auch das Hotel müsse für erforderliche Stellplätze, die nicht auf eigenem Grund nachgewiesen werden, eine sog. „Stellplatz-Ablöse“ gemäß Satzung der Stadt Nienburg/Weser über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung) entrichten.</p> <p>Die Aussage, dass die Stellplätze für eventuelle Seminarräume hinzuzurechnen sind, ist richtig. Auch hierfür ist der Nachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.</p> <p>Hoteleigene Stellplätze sind für die Sterne-Vergabe kein zwingendes Kriterium nach dem Kriterienkatalog 2015 – 2020 der DE-HOGA. Insbesondere in Kernstadtbereichen, wie im vorliegenden Fall, können nicht immer allen Gästen Parkplätze in unmittelbarer Nähe des Hotels angeboten werden. Es darf aber aufgrund der Erfahrungen mit der Belegung des Theater- und Badparkplatzes davon ausgegangen wer-</p>

		<p>den, dass in der Regel für die meisten Gäste ein Stellplatz in unmittelbarer Nähe des Hotels angeboten werden kann. Weiterhin bleibt es dem Hotelinvestor bzw. -betreiber überlassen, sich um Alternativen zu bemühen, z. B. VIP-Parkplätze in einer Tiefgarage oder ein Fahrdienst zu einem in der Nähe befindlichen Parkplatz.</p> <p>Auch wenn die Lösung der Stellplatzsituation sich hier nicht als optimal herauskristallisiert, so überwiegen doch die anderen Vorteile des Standortes, insbesondere die erwarteten Synergie-Effekte aufgrund der Nachbarschaft von Hotel, Theater und Bad sowie die gute Erreichbarkeit der Altstadt, so dass dieses hier mit einem höheren Gewicht zu bewerten ist.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbade“ und deren Begründungsentwurf erfolgen vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
6.	<p>Eine Anwesende teilt mit, dass bei der Errichtung des Theaterparkplatzes darauf hingewiesen worden sei, dass man dort eine Dauerkarte erwerben könne. Hierauf habe man sich als Anwohnerin verlassen. Durch das neue Parkraumbewirtschaftungskonzept sieht sie diese Möglichkeit gefährdet und eine Verschärfung der Parkraumsituation für die Anliegerinnen und Anlieger.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum einen sind nunmehr nach Eröffnung des Theater- und Badparkplatzes Dauerparkkarten weiterhin zu erwerben, zum anderen ist dies keine Frage, die die Bodenordnung und damit die Bauleitplanung betrifft.</p> <p>Im Übrigen sind im näheren Umfeld des Theater- und Badparkplatzes weitere Stellplätze vorhanden, so auf der Festwiese, am Neumarkt oder in der Rathaus-Tiefgarage.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
7.	<p>Die Stellplatzaufschlüsselung im Begründungsentwurf wird kritisiert: Die gewählte Form als Fließtext sei schwer nachvollziehbar, es sollte besser eine rein tabellarische Auflistung erfolgen.</p>	<p>Die kritische Anmerkung bezieht sich auf den Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
8.	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Dauerparker bei Umsetzung der Planung mit Schrankenanlage mehr bezahlen müsse.</p>	<p>Der Sachverhalt ist für die Bauleitplanung irrelevant. Eine Änderung des Plan- und Begründungsentwurfs ist daher nicht erforderlich.</p>

<p>9.</p>	<p>Es wird seitens der Anwesenden davon ausgegangen, dass aufgrund der neuen Situation – Hotel, Ganzjahresbad – weniger Stellplätze für das Theater und für die Anwohner zur Verfügung stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch der Parkplatzsuchverkehr erhöhen wird, was auch zu erhöhten Verkehrslärmimmissionen führen werde. Diese müssten in der Immissionsprognose besser beschrieben und deren Auswirkungen besser dargestellt werden.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Tatsächlich stehen zunächst einmal mehr Stellplätze zur Verfügung als bisher. Sicherlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in Einzelfällen einmal zu einer starken Belegung des Parkplatzes durch verschiedene gleichzeitig stark ausgelastete Nutzungen kommt, so dass mit dem motorisierten Individualverkehr Anreisende auf andere Parkplätze ausweichen müssen. Eine Vollbelegung des Theater- und des Rathausparkplatzes wird aber auch jetzt schon auf Anzeigetafeln entlang der Mindener Landstraße angezeigt, so dass Kfz-Nutzende erkennen können, dass eine Einfahrt in den Mühlentorsweg keinen Sinn ergibt. Auch zeigt die bisherige Erfahrung mit dem inzwischen in Betrieb befindlichen Parkplatz, dass eine Vollausslastung nur in den seltensten Fällen gegeben ist, so dass auch bei Nutzung des Parkplatzes durch das Hotel die Anzahl von Fahrerinnen und Fahrern, die keinen Stellplatz auf dem Theaterparkplatz finden, voraussichtlich nicht höher liegen wird als zur Zeit vor Erweiterung des Parkplatzes. Eine Verschlechterung der Situation in dieser Hinsicht ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ und deren Begründungsentwurf erfolgen vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>10.</p>	<p>Es wird von einigen anwesenden Bürgerinnen und Bürgern betont, dass sie nicht ein zusätzliches Hotel generell in Nienburg in Frage stellen, sondern den spezifischen Standort zwischen Theaterparkplatz, Theater und Mühlentorsweg als sehr problematisch empfinden. Es wird gefragt, wie die Stadt auf diesen Standort gekommen sei und ob alternative Standorte untersucht worden seien. In der Begründung werde zwar erwähnt, dass es alternative Standorte gegeben habe, diese würden aber nicht benannt. Es wird deutlich darum gebeten, die alternativen Standorte, die in Frage gekommen wären, zu benennen.</p> <p>Es wird gefragt, welche Argumente gegen diesen Standort sprächen.</p>	<p>Während der Informationsveranstaltung wurde seitens der Vertreter der Stadt erklärt, dass im Planungsprozess über den Standort „B-Platz“ südlich des Bades gesprochen worden sei.</p> <p>Während der Informationsveranstaltung wurde erklärt, dass die Synergie-Effekte an diesem Standort geringer seien, da die Nähe zum Theater nicht gegeben sei, das Theater von dem Hotel als Veranstaltungs-</p>

	<p>Einige der Anwesenden erklären, dass sie die Argumente der Verwaltung schwer nachvollziehen könnten, da in anderen Städten das Hotel auch nicht direkt neben dem Theater läge und ein Fußweg von einigen 100 m zumutbar sei. Es wird die Vermutung geäußert, dass der B-Platz möglicherweise ein besserer Standort für ein Hotel sei. Nochmals wiederholt wird, dass mit Sorge gesehen werde, dass die Theatergäste weitere Wege zum Theater hätten, da sie mit anderen Nutzern um die Parkplätze konkurrieren müssten.</p>	<p>ort aber ebenfalls profitieren solle. Es wurde darauf hingewiesen, dass beispielsweise große Veranstaltungen – z. B. von Wirtschaftsunternehmen oder Parteitage – auf einen großen Veranstaltungssaal angewiesen sein könnten, wie ihn das Theater bietet.</p> <p>Der Standort am Theater bietet aus Sicht der Stadt die größeren Synergie-Effekte, da das Theater von dem Hotel als Veranstaltungsort ebenfalls profitieren solle. Der Wirtschaftsförderer der Stadt erklärte während des Informationstermins, dass beispielsweise große Veranstaltungen – z. B. von Wirtschaftsunternehmen oder Parteitage – auf einen großen Veranstaltungssaal angewiesen sein könnten, wie ihn das Theater bietet. Alternativ könnten Besucher solcher potenziellen Veranstaltungen natürlich auch vom Hotel an einem anderen Standort zum Theater gefahren werden oder die dazwischenliegende Distanz selbst überwinden, attraktiver und damit konkurrenzfähiger gegenüber derartigen Veranstaltungsorten in anderen Städten erscheint aus Sicht der Stadt aber die unmittelbare räumliche Nähe zwischen Hotel und Veranstaltungsort. Eine weitere Alternative wäre, selbst einen großen Veranstaltungssaal im Hotel anzubieten, wodurch dieses nicht mehr auf das Theater angewiesen wäre. Das Hotel soll auch Tagungsräume anbieten, wobei diese entsprechend dem Umfrageergebnis bei Nienburger Wirtschaftsunternehmen [s. <i>Gl.-Nr. 3 des vorgelegten Begründungsentwurfs</i>] auf etwa 20 – 50 Personen beschränkt sein werden und sich damit größenordnungsmäßig weit unterhalb des Fassungsvermögens des Theaters befinden. Das Anbieten eines ähnlich großen Raumes – wie dem Theatersaal – im Hotel würde dessen Wirtschaftlichkeit gefährden. Weiterhin macht es keinen Sinn, einen solch großen – nur für seltene Ereignisse benötigten – Raum anzubieten, wenn gleichzeitig das Theater an vielen Tagen im Jahr insbesondere tagsüber noch Kapazitäten frei hat. Insofern ist es sinnvoll, das Hotel räumlich möglichst im Nahbereich des Theaters anzusiedeln.</p> <p>Auch wenn diese Ansicht während der Informationsveranstaltung nicht von allen Anwesenden geteilt wurde, so ist die Nähe zum Theater aufgrund des oben Gesagten nach Auffassung der Stadt weiterhin neben der räumlichen Nähe zum Ganzjahresbad</p>
--	--	---

	<p>ein Alleinstellungsmerkmal des Hotels, welches dieses gerade von anderen Hotels unterscheiden soll, um Gästesichten zu generieren. Weiterhin erscheint es überzeugend, dass ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot rund um das Hotel gepaart mit einer attraktiven Altstadt ein ansprechendes Angebot für einige Hotelnutzer sein kann, die sich genau deshalb für dieses Haus in dieser Stadt und damit gegen ein Angebot in einer anderen Stadt entscheiden. Zumindest erscheint es unzweifelhaft, dass ein umfangreiches Freizeitangebot und ein hoher Erlebniswert im Umfeld eines Hotels nicht schadhaf für einen Hotelbetrieb sind, sofern von diesen keine Belästigungen wie Lärm, Gerüche, Erschütterungen u. ä. auf das Hotel einwirken. Dies erscheint bei dem Theater jedoch – bis auf die Verkehrsgeräusche – ausgeschlossen, denen jedoch baulich begegnet werden kann.</p> <p>Der sog. B-Platz erscheint aus einem weiteren Grund problematisch: Gemäß Hochwasserschutzplan Mittelweser Teil I ist dieser Bereich sowohl im Falle eines statistisch alle einhundert Jahre auftretenden Hochwassers (sog. HQ₁₀₀) als auch bei einem seltener auftretenden sog. Extremhochwasser (sog. HQ_{extrem}) betroffen. Die §§ 77 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) schließen die Aufstellung von Bauleitplänen in solchen Bereichen zunächst aus. Ausnahmen sind an besonders hohe Auflagen geknüpft, z. B. dass Alternativstandorte nicht zur Verfügung stehen, ein Ausgleich für Retentionsraumverluste herzustellen ist oder dass die Vorhaben dem Allgemeinwohl dienen. Aus diesen – bereits in der Anfangsphase der Planung erkennbaren – Gründen wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt.</p> <p>Dass der Parkraumdruck in dem Gebiet durch zusätzliche Nutzungen zunehmen wird, kann nicht ausgeschlossen werden. Hier sei aber darauf hingewiesen, dass im näheren Umfeld der unterschiedlichen Nutzungen eine ausreichend große Anzahl weiterer Parkplätze vorhanden ist, wie z. B. der Parkplatz Festwiese oder der Parkplatz am Neumarkt, welche auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt sind. Der Stellplatznachweis für die tatsächlich stattfindende Nutzung muss nicht auf Ebene des Bauleitplanverfahrens abschließend erfolgen, da der Stellplatznachweis</p>
--	--

		<p>gemäß § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) des Baugenehmigungsverfahrens ist.</p> <p>Strebt man als Lösung an, die Nutzungen zu entzerren, so besteht zum einen das Problem, dass die Nutzungskombination Hotel – Theater bzw. Hotel – Bad mit ihren angenommenen Synergie-Effekten nicht mehr gegeben ist. Weiterhin ist es das Ziel bisheriger Planung, diese Nutzungen gut erreichbar im Stadtzentrum zu konzentrieren, so dass sie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Zudem entspricht das gewählte integrative Konzept dem regionalplanerischen Ziel Nr. D 1.5 07, nach denen an Erholungsstandorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr – hierzu gehört die Stadt Nienburg gem. RROP des Landkreises Nienburg – andere Nutzungen frühzeitig mit dem Fremdenverkehr so in Einklang zu bringen sind, dass sie die langfristig die Sicherung und Entwicklung des Fremdenverkehrs unterstützen. Der gewählte Ansatz mit dem gewählten Standort tut dies, da hiermit neue Fremdenverkehrsangebote (z. B. Theaterreisen) unterstützt werden.</p> <p>Aus den o. g. Gründen ist es nach Auffassung der Stadt hinnehmbar, dass Theatergäste im Einzelfall mit anderen Parkplatznutzern um die Stellplätze konkurrieren und im Einzelfall längere Fußwege in Kauf nehmen müssen. Auch an anderen innerstädtischen Theaterstandorten (z. B. in Fußgängerzonen) ist es nicht selbstverständlich, dass jeder Gast direkt vor dem Veranstaltungsort parken kann. In der Abwägung dieser unterschiedlichen Belange wird dem Belang des von der Stadt verfolgten Synergievorteils der Kombination Theater – Hotel – Bad eindeutig der Vorrang gegenüber dem Belang kürzester Wege vom Parkplatz in das Theater eingeräumt.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ und deren Begründungsentwurf erfolgen vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
11.	<p>Ein Teilnehmer, der sich als ehemaliger Mitarbeiter der Verwaltung vorstellt, weist darauf hin, dass es früher Überlegungen gegeben habe, eine Parkpalette auf dem Theaterparkplatz zu errichten, man seinerzeit aber wegen schalltechnischer Probleme</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Errichtung einer Parkpalette wurde bereits im Zusammenhang mit der Errichtung des Ganzjahresbades in der Verwaltung nochmals diskutiert. Allerdings hat man aus folgenden Gründen hiervon Abstand ge-</p>

	<p>davon Abstand genommen habe.</p>	<p>nommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die bereits nebenstehend erwähnten schalltechnischen Probleme, die zum einen durch die Fahrzeuge, Fahrzeugtüren usw. verursacht werden, andererseits sich aus einem dann möglicherweise doch größeren Verkehrsaufkommen auf der Fläche ergeben (Abfahrtsverkehr nach 22.00 Uhr), 2. Städtebauliche Gründe: Durch Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 160 „Ganzjahresbad“ und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ wurden Sichtbeziehungen von der Mindener Landstraße in Richtung Innenstadt/Rathaus und auf das Ganzjahresbad geschaffen, welche durch den Bau einer Parkpalette unterbrochen würden. Insbesondere das Ganzjahresbad würde im Falle der Errichtung einer Parkpalette quasi in eine Hinterhofsituation geraten, die weder aufgrund der Funktion noch der Gestaltung des Gebäudes in dieser Form städtebaulich gewünscht ist. <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ und deren Begründungsentwurf erfolgen vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>12.</p>	<p>Es wird gefragt, aus welchem Grunde auf eine Tiefgarage beim Hotel verzichtet werde.</p>	<p>Eine Tiefgarage wird durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 nicht ausgeschlossen. Aufgrund des Detaillierungsgrades dieser Frage ist diese Frage zur Abwägung auf Ebene des Flächennutzungsplans ungeeignet. Es wird auf die Abwägung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren verwiesen.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ und deren Begründungsentwurf erfolgen vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>13.</p>	<p>Es werden seitens der bei der Veranstaltung anwesenden Vertreter eines in Nähe des Bauvorhabens gelegenen Hotelbetriebs folgende Fragen gestellt:</p>	<p>Die Fragestellungen der anwesenden Vertreter des bestehenden Hotelbetriebs werden wie nachfolgend dargestellt abgewogen:</p>

<p>14.</p>	<p>1. Die Frage des Hotelbedarfs ist nochmals zu klären. In Nienburg seien nur 50% des Hotelangebots überhaupt ausgelastet.</p>	<p>Gemäß Erhebungen des Bundesamtes für Statistik liegt die durchschnittliche Hotelbettenauslastung bundesweit im Zeitraum 1995 – 2011 bei max. 41,1 % [<i>Statistisches Bundesamt, Tourismus in Zahlen 2011, Wiesbaden, 2012, S. 91</i>]. Die Statistik zeigt auch, dass sich die Schlafgelegenheitsauslastung je nach Anzahl der angebotenen Betten in einem Betrieb erheblich unterscheidet und in Betrieben mit 100 – 249 Schlafgelegenheiten im Jahr 2011 mit einem Wert von 40,2 % mit Abstand am höchsten war, wobei im Hotelbereich dieser Wert von Betrieben mit einer noch größeren Schlafgelegenheitszahl sogar noch übertroffen wurde [<i>a. a. O., S. 95</i>]. In Niedersachsen lag die Schlafgelegenheitsauslastung gemäß LSKN Online 2013 bei 31,3 %, in Hamburg bei 59,6%, in Bremen bei 44,5%, in Hannover bei 42,4%, in Neustadt/Rbge. bei 17,8%, in Wunstorf bei 24,6%, in Verden bei 26,9%, in Stadthagen bei 13,4%, in Bad Fallingb. bei 40,3% und in Soltau bei 20,8%. In der Stadt Nienburg lag der Wert 2013 bei 32,0 %, davor die Jahre mit Schwankungen, teilweise deutlich unter diesem Wert (20,2%, 23,2%, 24,9 %, ...), teilweise aber auch annähernd gleich hoch. Die hier genannten Zahlen belegen, dass der in der Fragestellung genannte Auslastungsgrad von unter 50% eher die Regel denn die Ausnahme ist und lediglich in einer herausragenden Destination wie Hamburg überhaupt übertroffen wird. Selbst Städte wie Bremen oder Hannover bleiben – auch über Zeitreihen von mehreren Jahren betrachtet – deutlich darunter. In Mittelzentren, die mit Nienburg der Größe nach in etwa vergleichbar sind, liegt der Wert teilweise deutlich unter den Nienburger Werten, wobei sich dies in einzelnen Jahren unterscheiden kann. Es werden hier nicht sämtliche Werte aufgeführt. Der Auslastungsgrad – oder besser ausgedrückt: Die Schlafgelegenheitsauslastung – allein ist als Bewertungsmaßstab für die Standortentscheidung oder gar als städtebauliches Erfordernis i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB offensichtlich ungeeignet. Damit erlaubt sich auch nicht die Schlussfolgerung, Planungen für weitere Gästeunterkünfte seien erst dann erforderlich, wenn die bestehenden beispielsweise dauerhaft zu mindestens 50% im Jahr ausgebucht seien. Es ist ein Ziel, das mit dem Vier-Sterne-Hotel und damit dem Bebauungsplan Nr. 171 verfolgt wird, neue Gästeschichten für die Stadt zu generieren, die mit dem bisherigen Schlafgelegenheits-</p>
------------	---	--

		<p>angebot nicht erreicht werden konnten.</p> <p>Eine Änderung des Plan- und Begründungsentwurfs ist aufgrund dieser Anregung somit nicht erforderlich.</p>
<p>15.</p>	<p>2. Was hat das Hotel mit dem Theater zu tun?</p>	<p>Der Standort am Theater bietet aus Sicht der Stadt die Möglichkeit, Synergie-Effekte zu nutzen, da das Theater von dem Hotel als Veranstaltungsort ebenfalls profitieren sollte. Der Wirtschaftsförderer der Stadt erklärte während des Informationstermins, dass beispielsweise große Veranstaltungen – z. B. von Wirtschaftsunternehmen oder Parteitagen – auf einen großen Veranstaltungssaal angewiesen sein könnten, wie ihn das Theater bietet. Alternativ könnten Besucher solcher potenziellen Veranstaltungen auch vom Hotel an einem anderen Standort zum Theater gefahren werden oder die dazwischenliegende Distanz selbst überwinden, attraktiver und damit konkurrenzfähiger gegenüber derartigen Veranstaltungsorten in anderen Städten erscheint aus Sicht der Stadt aber die unmittelbare räumliche Nähe zwischen Hotel und Veranstaltungsort. Eine weitere Alternative wäre, selbst einen großen Veranstaltungssaal im Hotel anzubieten. Das Hotel soll auch Tagungsräume anbieten, wobei diese entsprechend dem Umfrageergebnis bei Nienburger Wirtschaftsunternehmen auf etwa 20 – 50 Personen beschränkt sein werden und sich damit größenordnungsmäßig weit unterhalb des Fassungsvermögens des Theaters befinden. Das Anbieten eines ähnlich zusätzlichen großen Raumes im Hotel wie das Theater ihn bietet würde die Wirtschaftlichkeit des Hotels gefährden. Weiterhin macht es keinen Sinn, einen solch großen – nur für seltene Ereignisse benötigten – Raum anzubieten, wenn gleichzeitig das Theater an vielen Tagen im Jahr insbesondere tagsüber noch Kapazitäten frei hat. Insofern ergibt es einen Sinn, das Hotel räumlich möglichst im Nahbereich des Theaters anzusiedeln.</p> <p>Auch wenn diese Ansicht während der Informationsveranstaltung nicht von allen Anwesenden geteilt wurde, so ist die Nähe zum Theater aufgrund des oben Gesagten nach Auffassung der Stadt weiterhin neben der räumlichen Nähe zum Ganzjahresbad ein Alleinstellungsmerkmal des Hotels, welches dieses gerade von anderen Hotels unterscheiden soll, um Gästeschichten zu</p>

		<p>generieren. Weiterhin erscheint es überzeugend, dass ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot rund um das Hotel gepaart mit einer attraktiven Altstadt ein ansprechendes Angebot für einige Hotelnutzer sein kann, die sich genau deshalb für dieses Haus in dieser Stadt und damit gegen ein Angebot in einer anderen Stadt entscheiden. Eines Gutachtens zum Nachweis dieses Zusammenhangs bedarf es nach Auffassung der Stadt nicht. Zumindest erscheint es unzweifelhaft, dass ein umfangreiches Freizeitangebot nicht schadhaft für einen Hotelbetrieb ist, sofern von ihm keine Belästigungen wie Lärm, Gerüche, Erschütterungen u. ä. auf das Hotel einwirken. Dies erscheint bei dem Theater jedoch – bis auf die Verkehrsgeräusche – ausgeschlossen, denen jedoch baulich begegnet werden kann.</p> <p>Wenn also ein Hotelinvestor, -entwickler oder -betreiber für sich entscheidet, dass nach seinem Dafürhalten die Nähe eines Theaters eine sinnvolle Ergänzung seines Hotelbetriebs ist, so erscheint dies derart nachvollziehbar, dass es hierfür keines Gutachtens bedarf, welches im Prinzip lediglich dem Zwecke der Verwissenschaftlichung eines sich selbst erschließenden Sachverhalts dient, ohne eine neue Erkenntnis zu dem Sachverhalt beizutragen.</p> <p>Eine Änderung des Plan- und Begründungsentwurfs ist aufgrund dieser Anregung somit nicht erforderlich.</p>
16.	<p>3. Wodurch ist der Bau an diesem Standort präjudiziert? Wie entwickelt sich der Architektenentwurf aus diesem Standort? Es wird mitgeteilt, dass die Architektur des Gebäudes als ausgesprochen hässlich empfunden werde, worauf ein großer Teil der Anwesenden applaudiert.</p>	<p>Die Fragestellung bezieht sich sowohl auf die mögliche Gestaltung des Hotels wie seiner baulichen Dimensionierung. Diese Fragestellungen sind auf Flächennutzungsplanebene nicht abwägbar. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Plan- und Begründungsentwurfs ist aufgrund dieser Anregung somit nicht erforderlich.</p>
17.	<p>4. Das Thema Schall durch die Omnibuswendestelle und die Omnibushaltestelle sei im Schallgutachten nicht ausreichend gewürdigt worden. Insbesondere seien die Immissionen auf das bestehende Hotel in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung] nicht hinreichend untersucht wor-</p>	<p>Zunächst einmal ist klarzustellen, dass die Anlage der Buswendeschleife nicht in erster Linie mit der Ausweisung der Sondergebiete für das Hotel im Zusammenhang steht, sondern mit der Neuorganisation der Verkehrsströme auf dem Theater- und Badparkplatz. Diese Fragestellung ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“. Es</p>

	den.	<p>wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und des Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund dieser Fragestellung nicht.</p>
18.	5. Die Aussage, dass die Pfahlgründungen eine Tiefgarage verhindern würden, sei überhaupt nicht nachvollziehbar. An dem Standort sei aufgrund der Bodenverhältnisse immer eine Pfahlgründung notwendig. Was habe die Pfahlgründung mit der Tiefgarage zu tun?	<p>Für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Frage der Gründung des Hotels unerheblich.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und des Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund dieser Fragestellung nicht.</p>
19.	6. Warum muss das schöne Alte hierfür abgerissen werden?	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans führt nicht zwingend zum Abriss des bestehenden Gebäudes im Änderungsbereich und ist daher nicht Gegenstand der Abwägung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und des Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund dieser Fragestellung nicht.</p>
20.	Seitens der Vertreter des bestehenden Hotelbetriebs werden zudem die Aussagen, der Parkplatz werde bis 23.00 komplett geleert, angezweifelt. Das bestehende Hotel sei auch Betreiber des Wesersaals. Hier fänden zahlreiche Veranstaltungen – darunter Hochzeiten – statt, bei denen die Gäste den Parkplatz sehr viel später verlassen als bis 23.00 Uhr, teilweise erst weit nach Mitternacht. Die Aussagen des Schallgutachtens seien daher unrealistisch. Man wolle den Gästen auch nicht vorschreiben, den Wesersaal bis 23.00 Uhr zu räumen, da dieser dann nicht mehr von den Nutzern angenommen werde. Das Schallgutachten müsse sich daher mit der Situation Wesersaal nochmals detaillierter auseinandersetzen.	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Wesersaal wird für eine Vielzahl von Veranstaltungen genutzt, darunter Tagungen, Kongresse, Landesparteitage, Partys, Bälle, Konzerte und eben auch Hochzeiten. Ein Großteil der Veranstaltungen findet zur Tagzeit statt. Hochzeiten und Partys, also Veranstaltungen, die regelmäßig länger dauern können als bis 23.00 Uhr, finden unregelmäßig statt und sind auch unterschiedlich stark frequentiert. Zudem verteilt sich der Abreiseverkehr in den Abendstunden auch bei diesen Veranstaltungen, so dass in der Nachtzeit in der Regel einzelne Abfahrten vom Parkplatz die Regel sein werden, also anders als am Ende von Theaterveranstaltungen. Eine Überschneidung des Abfahrtsverkehrs des Wesersaals mit An-/Abreisezeiten des Hotel ist in der Regel nicht gegeben, so dass die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 nicht zu einer Verschärfung des Konflikts in der Umgebung beiträgt. Für das Hotel selbst sind keinerlei Konflikte zu erwarten, einerseits, weil hier als kerngebietstypischer Nutzung bezogen auf den Immissionschutz auch im Sondergebiet durchaus die sehr hohen Orientierungswerte für Kerngebiete angesetzt werden können und weil im Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjah-</p>

	<p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Parkplatz durch die Gäste des Wesersaals bislang kostenlos nutzbar war, da die Veranstaltungen meistens abends waren und zu dieser Zeit bislang keine Gebühren erhoben wurden. Es sei den Nutzern – z. B. Hochzeitsgesellschaften – schwer zuzumuten, dass sie für den Parkplatz Gebühren zahlen sollen.</p> <p>Hinsichtlich des Parkplatzlärms seien weitere Aussagen im Umweltbericht zum Schutzgut Mensch erforderlich; Schallspitzen durch Türeenschlagen – auch nach 23.00 Uhr – müssten im Schallgutachten vertiefend untersucht werden.</p> <p>Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass einige der Stellplätze auf dem Theaterparkplatz dem Wesersaal zugeordnet seien.</p>	<p>resbad“ entsprechende Schalldämmmaße vorgesehen sind.</p> <p>Die Erhebung von Gebühren auch zu Nachtzeiten bzw. die Änderung des Gebühreneinzugssystems auf dem Theater-/Badparkplatz ist keine Frage des Bodenrechts und betrifft das Bauleitplanverfahren daher nicht. Eine diesbezügliche Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Schallgutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“. Wie bereits oben bzw. im Begründungsentwurf dargestellt, besteht der Theaterparkplatz bereits seit Ende der 1980er Jahre, ebenso das Theater auf dem Hornwerk mit dem Wesersaal. Der Bebauungsplan verschärft diesen Konflikt nicht, da nicht zu erwarten ist, dass Hotelgäste regelmäßig im Nachtzeitraum an- und abreisen. Gegen Lärmimmissionen, die auf das Hotel einwirken, sind im vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ entsprechende Schalldämmmaße festgesetzt. Darüber hinaus muss in einem innerstädtischen Bereich damit gerechnet werden, dass auch einmal nachts Autotüren zugeschlagen oder geöffnet werden.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ wird unter Gl.-Nr. 7 „Verkehr“, Absatz „Planungshistorie“ auf die Anzahl der dem Wesersaal zugeordneten Stellplätze hingewiesen.</p> <p>Eine Änderung des Plan- und Begründungsentwurfs der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 ist aufgrund dieser Anregung somit nicht erforderlich.</p>
21.	<p>Hinsichtlich der Aussagen zum Verzicht auf eine Tiefgarage, den Gründungsverhältnissen und dem hohen Grundwasserstand wird eingewandt, dass der Bebauungsplan dann Festsetzungen zu Gründungsmaßnahmen enthalten müsse.</p>	<p>Die Anregung bezieht sich nach eigener Aussage auf den Bebauungsplan und muss im Zuge der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 nicht abgewogen werden.</p> <p>Eine Änderung des Plan- und Begründungsentwurfs der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 ist aufgrund dieser Anregung somit nicht erforderlich.</p>

<p>22.</p>	<p>Eine Anwesende beklagt, dass in der Stadt immer mehr Grün verschwindet. Ein Ausgleich außerhalb des Innenstadtbereichs – z. B. im Zuge des Öko-Kontos – sei kein geeigneter Ersatz für den Verlust innerstädtischen Grüns. Wenn man sich in der Innenstadt – wohnortnah – erholen möchte, geht man nicht unbedingt in die freie Landschaft, wo die Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.</p>	<p>Eine Änderung des Bauleitplan- und des Begründungsentwurfs erfolgen aufgrund dieser Fragestellung nicht. Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgestellt. Es wird seitens der Stadt nicht in Abrede gestellt, dass die an das Militärhospital angrenzenden Grünflächen einen hohen städtebaulichen und auch landschaftlichen Wert haben [so z. B. Gl.-Nr. 9 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171]. Allerdings wird dieser Garten vorwiegend nicht zur Erholung der Bevölkerung genutzt, möglicherweise auch deshalb, weil er nach außen hin nicht wie eine Erholungsfläche wirkt, sondern wie ein Garten, der zwar frei zugänglich ist, bei welchem jedoch für einen Außenstehenden nicht unbedingt erkennbar ist, ob er überhaupt von jedermann betreten werden darf. Es wird somit der gestalterische Wert für die Eingangssituation in die Innenstadt nicht bestritten, aber das Argument der Erholungsfläche an dieser Stelle ist eher nicht nachzuvollziehen.</p> <p>Auch leidet das Quartier nach Auffassung der Stadt nicht an einem Mangel an Grün- und Erholungsflächen. Als innenstadtnahe Erholungsgebiete stehen der Weserwall mit Sichtbeziehungen in den freien Landschaftsraum und der Aue-wall/Landschaftsraum am Steinhuder Meerbach in weniger als 5 Minuten Fußweg bzw. direkter Nachbarschaft zu der Gartenfläche zur Verfügung. Ebenfalls sehr schnell erreichbar – insbesondere unter dem Aspekt der innerstädtischen Lage ist der offene Landschaftsraum am westlichen Weserufer. Gerade im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Naherholungsräumen ist das Plangebiet also weitaus besser ausgestattet als viele andere Wohngebiete inner- und außerhalb der Stadt Nienburg.</p> <p>Aus den beschriebenen Gründen ist eine Änderung des Plan- und Begründungsentwurfs aufgrund dieser Anregung somit nicht erforderlich.</p>
<p>23.</p>	<p>Seitens einer Anwesenden wird das anvisierte Parkraumbewirtschaftungskonzept in Frage gestellt. Die Anwohner hätten teilweise seinerzeit viel Geld dafür bezahlt, weil sie keine Stellplätze auf ihrem Grundstück nachweisen konnten, im Fall der Rednerin z. B. ca. 10.000 Euro für zwei Parkplätze. Man habe es auch hingenommen, dass man eine Dauerkarte für den Theater-</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. In der Tat befindet sich der Theater-/Badparkplatz im Nahbereich der Ablösezone gemäß § 2 der Satzung der Stadt Nienburg/Weser über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (Ablösesatzung). Diese regelt den Geldbetrag, den der Bauherr oder ein nach § 61 NBauO (alte Fassung, jetzt § 56</p>

	<p>parkplatz für 18 Euro pro Monat erwerben musste. Durch das Parkraumbewirtschaftungskonzept sieht sie nun die Möglichkeit, trotz der hohen Summen, die bereits gezahlt worden sind, dennoch nicht wohnortnah parken zu können.</p>	<p>NBauO) Verantwortlicher an die Stadt Nienburg/Weser dafür zu zahlen hat, dass er notwendige Einstellplätze ausnahmsweise nicht herzustellen braucht. Mit der Zahlung der Ablösesumme ist jedoch kein bestimmter Stellplatz für den Zahlenden garantiert, ein entsprechender Rechtsanspruch besteht nicht. Da sich im Nahbereich oder in der Ablösezone eine Vielzahl weiterer Parkmöglichkeiten befindet (Rathaus-Tiefgarage, Neumarktparkplatz, Festwiese), wäre ein Entfallen der Parkmöglichkeit auf dem Theater-/Badparkplatz von den Betroffenen hinzunehmen. Allerdings ist es weiterhin für jedermann möglich, eine Monatskarte für den Theater-/Badparkplatz für 20 € zu erwerben, so dass dieses Argument ins Leere läuft.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
<p>24.</p>	<p>Es wird gefragt, ob man nicht einige Parkplätze für Anwohner reservieren könne.</p>	<p>Der Sachverhalt ist für die Bauleitplanung irrelevant. Sind die Stellplätze der Anwohner nicht per Baulast auf der Theaterparkplatzfläche gesichert oder abgelöst worden – was hier mangels Satzung und Ratsbeschluss nicht möglich ist –, so sind die Grundeigentümer gemäß NBauO selbst dafür verantwortlich Stellplätze in ausreichender Anzahl auf ihren Grundstücken oder an anderen Orten entsprechend der gesetzlichen Regelungen nachzuweisen.</p> <p>Seitens der Verwaltungsvertreter wurde während der Informationsveranstaltung zudem darauf hingewiesen, dass Parkplätze nicht entfallen oder gestrichen werden, sondern die Stellplätze an die Wirtschaftsbetriebe GmbH übertragen werden sollen.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
<p>25.</p>	<p>Seitens eines Vertreters des Rudervereins wird eine schrankenunabhängige Zufahrt zum Ruderhaus gefordert. Auch die Ruderriege der Albert-Schweitzer-Schule sei darauf angewiesen. Dies liege daran, dass die Schrankenanlagen die Ruderanhänger teilweise nicht registrieren können und damit eine Schrankendurchfahrt mit Bootsanhänger nicht möglich sei. Hierzu hätte aber ein Abstimmungstermin mit der Stadt stattgefunden, der positiv verlaufen sei, so dass man davon ausgehe, in Zukunft zwischen</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Inzwischen ist – bereits weit vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ – die Schrankenanlage an der Parkplatzanlage in Betrieb genommen worden. Der Zugang zum Ruderverein erfolgt seitdem über den Theatervorplatz südlich der Meerbachbrücke zwischen Theater und dem ehemaligen Militärhospital, zukünftig Hotel. Der Zugang zum Stellplatz des Rudervereins erfolgt über diesen Weg sowohl durch Fahrzeuge</p>

	<p>Theater und dem heutigen Militärhospital auf den Rudervereinsparkplatz zu gelangen.</p> <p>Ein Anwesender weist darauf hin, dass durch eine Zufahrt von Norden her – zwischen Theater und Militärhospital – den dortigen Fußgängerverkehr zu sehr beeinträchtigt. Es sei nicht vorstellbar, dass der jetzige Theatervorplatz künftig mit Kfz befahren werde.</p> <p>Es wird von einem Anwesenden, der ehemals bei der Verwaltung beschäftigt war, festgestellt, dass für die oben beschriebene Zufahrt von Norden (zwischen Theater und Militärhospital) her, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplanentwurf fehle.</p>	<p>mit Ruderboot-Anhängern wie auch für den normalen Pkw-Verkehr ohne Lieferfunktion. Auch sechs Monate nach Umstellen des Systems sind keinerlei Beanstandungen gegenüber der Stadt geäußert worden. Zudem hat im Vorfeld ein Vor-Ort-Termin mit den Beteiligten stattgefunden. Schwierigkeiten, beim Anfahren mit den überlangen Anhängern konnten durch Umbauten im neuen Zufahrtsbereich ausgeräumt werden.</p> <p>Befürchtungen, dass der Fußgängerverkehr im Vorfeld des Theaters erheblich beeinträchtigt werde, haben sich so nicht eingestellt, insbesondere da kein regelmäßiger Fahrzeugverkehr stattfindet und da im Mühlentorsweg nördlich der Theaterparkplatzzufahrt aufgrund der Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ohnehin nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist.</p> <p>Bereits während des Informationstermins konnte mit dem Vertreter des Rudervereins geklärt werden, dass ein Verkehr mir Bootsanhängern in etwa einmal pro Woche stattfinde, woraufhin seitens der Vertreter der Stadt festgestellt wurde, dass dieses den Fußgängerverkehr vor dem Theatervorplatz nicht in einer unzumutbaren Weise beeinträchtigt.</p> <p>Die Anregung bezieht sich gemäß Formulierung auf das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ und wird dort abgewogen.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
26.	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Theater und der Wesersaal jederzeit mit Lkw zugänglich sein müssen und dies bei der Planung zu berücksichtigen sei. Es dürfe nicht sein, dass Lkw den Theaterparkplatz wegen einer Vollbelegung des Parkplatzes (Schranke öffnet nicht mehr) nicht anfahren könnten. Die Erschließungsszenarien für Lkw müssen besser dargestellt werden (Wie ist die Anlieferung geregelt? Wege des Lkw-Verkehrs?).</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Inzwischen – bereits weit vor dem Feststellungsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ – ist die Schrankenanlage an der Parkplatzanlage in Betrieb gegangen. Der Lkw-Anlieferverkehr zum Theater über den Theatervorplatz zur Laderampe geleitet. Dies ist auch bei größeren Fahrzeugen bislang problemlos verlaufen. Bei größeren Fahrzeugen ist ein Verlassen dieses Bereiches über den zuvor beschriebenen Weg teilweise problematisch. In diesem Falle kann mittels Transponder ein Poller, welcher die Ladezone des Theaters vom Theaterparkplatz trennt, versenkt/geöffnet werden, so dass die Lkw die</p>

		<p>Ladezone über den Theaterparkplatz verlassen können. Das Verlassen des Theaterparkplatzes erfolgt über Ausfahrtickets, die von den Wirtschaftsbetrieben an das Theater vergeben wurden. Diese Vorgehensweise hat sich als praktikabel und problemlos erwiesen. Eine Belieferung des Wesersaals ist auf dem selben Wege möglich. Auch sechs Monate nach der Neuregelung des Anlieferverkehrs des Theaters und des Wesersaals gab es diesbezüglich bislang keinerlei Beanstandungen.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
27.	<p>Eine Bürgerin äußert sich zu der Verschattungsproblematik: In den vergangenen Tagen, als die Sonne geschienen habe, habe man endlich die Realität erkennen können: Ihre Wohnung im Mühlentorsweg sei lichtdurchflutet gewesen. Wenn das Hotel in der bisher vorgestellten Form, die durch den Bebauungsplan Nr. 171 ermöglicht werden soll, Realität werde, so sei die Wohnung verschattet.</p> <p>Die Bürgerin gibt zu bedenken, dass den Anwohnerinnen und Anwohnern des Mühlentorsweges sehr viel zugemutet werde, nur um dieses Projekt durchzusetzen.</p>	<p>Die Frage des Maßes der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ und wird dort abgewogen.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
28.	<p>Es wird gefragt, ob für Theaterbesuche in Zukunft Parkplatzgebühren erhoben werden oder ob es nicht möglich sei, die Gebühren mit dem Theaterticket zu begleichen.</p>	<p>Der Sachverhalt ist für die Bauleitplanung irrelevant. Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
29.	<p>Es wird gefragt, warum im Bebauungsplan fünf Vollgeschosse festgesetzt werden bzw. aus welchem Grund das Vorhaben keine geringere Höhe haben könne.</p>	<p>Die Frage des Maßes der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ und wird dort abgewogen.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
30.	<p>Es wird gefragt, warum es keinen offenen Wettbewerb gegeben habe, dessen Ergebnis dann zur Grundlage für den Bebauungsplan gemacht worden wäre. Das jetzige Planverfahren sei überhaupt nicht nachvollziehbar, da der Bebauungsplan auf den vom Investor vorgelegten Entwurf abgestellt sei. In einem solchen Fall wäre aber die Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan angebracht und nicht die</p>	<p>Die Frage bezieht sich gemäß Formulierung auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ und wird dort abgewogen.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>

Durchführung des Regelverfahrens.	
31.	<p>Es wird von den anwesenden Interessierten darauf hingewiesen, dass die Stadt kein Interesse an einer (so wörtlich:) „Containerbauweise“ an diesem Standort haben könne, der vorliegende Entwurf sei Stadtverschandelung (Applaus von einigen anderen Anwesenden). Es wird angeregt, in einer Computeranimation die künftige Wirkung des Hotels in dem Quartier zu verdeutlichen. Hierin sollte das Verhältnis des (so wörtlich:) „Hotel-Klotzes“ zum Bad, zum Theater, zum bestehenden Hotel in der Mühlenstraße und zum Jugendhaus verdeutlicht werden. Der vorliegende Entwurf wird als „städtebauliche Katastrophe“ bezeichnet: Man komme nach Nienburg, um schöne alte Bürgerhäuser zu sehen und dann werde man von diesem „Klotz“ empfangen. Es sei schwer nachvollziehbar, warum man dieses grüne Einfalltor in die Innenstadt - eine Visitenkarte der Stadt – einem solchen „Klotz“ opfere. Es sei nicht nur so, dass eine kahle Fassade von 19 m Höhe entstehe, auch die bisherigen Grünflächen fielen weg: Der Betonbau sei überhaupt nicht mit der entfallenden Grünfläche vergleichbar. Das ehemalige Militärhospital wird von einigen Anwesenden hingegen als – so wortwörtlich – „Schmuckstück“ empfunden, der vorliegende Hotel-Entwurf sei dagegen ein reiner Zweckbau. Die ehemaligen Bastionsanlagen (Archäologie) sollten mehr zur Aufwertung des Quartiers genutzt werden. Es wird weiterhin behauptet, dass Beton immer hässlich sei und gefragt, ob nicht ein anderes Material für das Hotel zur Anwendung kommen könne. Weiterhin wird von einigen Anwesenden vermutet, die Höhe im Volumenmodell sei zu Gunsten des Hotelentwurfs nicht korrekt dargestellt.</p>
32.	<p>Hinsichtlich des Bedarfs für ein Vier-Sterne-plus-Hotel in der geplanten Größenordnung erläuterte der Wirtschaftsförderer der Stadt in der Informationsveranstaltung, dass größere Nienburger Wirtschaftsunternehmen eine bestimmte Kapazität für Kunden oder auswärtige Mitarbeiter benötigen. Bislang werden diese zum größten Teil außerhalb Nienburgs untergebracht, weil ein adäquates Angebot in Nienburg selbst nicht besteht. Er stellt die Frage, was einen Investor bewege, nach Nienburg zu kommen, welche Angebote wohl vorhanden sein müssten, damit Investoren Nienburg als lohnenswerten Investitionsstandort betrachten. Hier gehöre ein angemessenes Hotelange-</p>

		<p>bot mit entsprechenden Seminarräumen dazu. Zum Standort erklärte er, dass nur hier Synergie-Effekte zwischen Hotel, Bad und Theater möglich seien. So könnte diese Kombination sowohl für die Ausrichtung von Schwimmwettbewerben oder Parteitage oder Gewerkschaftsveranstaltungen interessant sein und die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Gästezahlen generieren. Auch ein Standort in Bahnhofsnähe sei beispielsweise im Gespräch gewesen, hier fehle es jedoch an den Synergie-Effekten. Weiterhin gab es Überlegungen, ein Hotel am Hafen anzubieten, als idealer Standort habe sich jedoch die südliche Altstadt herauskristallisiert. Die Kombination Hotel – Bad – Theater sei das Maximum an optimaler Nutzung.</p> <p>Weitere Ausführungen zur Standortentscheidung und dazu, aus welchem Grunde Alternativen nicht weiter verfolgt worden sind, sind in Zeile 10 dieser Abwägungstabelle ausführlich dargestellt.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.</p>
<p>33.</p>	<p>Es wird von einer Anwesenden bemängelt, dass zunehmend Investoren die Gestaltung der Stadt und die Stadtentwicklung bestimmen. Der Schlossplatz sei ein anderes negatives Beispiel. Es müsste eigentlich mehr Bürgerentscheide geben.</p> <p>Die Anwesende äußert Verständnis für die Zwänge, mahnt aber an, dass man auch bei der Stadt Visionen haben sollte.</p>	<p>Bereits in der Informationsveranstaltung wurde auf die Möglichkeit der Bürgerinnen und Bürger, Bürgerentscheide zu initiieren, hingewiesen. Es wurde erläutert, dass die Stadt in gewisser Weise auf Investoren angewiesen sei, da die Stadt von der naturräumlichen Ausstattung und Lage nicht so interessant sei, dass die Nachfrage von Investorensseite sehr groß wäre und man daher immer zwischen verschiedenen Investoren wählen könne. Dies bedeute nicht, dass Investoren alleine über die Entwicklung der Stadt entscheiden sollen, bei den Überlegungen zur Stadtentwicklung müsse aber auch immer überlegt werden, wer diese Pläne umsetzen solle und die Stadt selbst kann weder als Betreiber von Fachmärkten noch Hotels auftreten.</p> <p>Die Anmerkung betrifft den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ nicht direkt. Es ergeben sich somit auch keinerlei Änderungen am Bauleitplan- und/oder dem Begründungsentwurf.</p>
<p>34.</p>	<p>Es wird von Anwesenden kritisiert, dass einige Bäume im Bereich des Jugendhauses schon gefällt worden seien.</p>	<p>Bereits in der Informationsveranstaltung wurde seitens der Stadt darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um kranke Bäume</p>

		<p>gehandelt habe und die Fällung in keinerlei Zusammenhang mit der Hotelplanung stehe.</p> <p>Die Anmerkung betrifft den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ nicht direkt. Es ergeben sich somit auch keinerlei Änderungen am Bauleitplan- und/oder dem Begründungsentwurf.</p>
--	--	---

B. Öffentliche Auslegung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Aushang vom 11.03.2014 bis 11.04.2014

1.	Bürger 1, Schreiben vom 04.04.2014	Abwägungsergebnis
1.1.01	<p>Die Liegenschaft meiner Mandanten liegt unmittelbar am sog. Meerbach, welcher in die Weser mündet. Oberhalb des Meerbaches befindet sich das von meiner Mandantin betriebene sog. Brückenrestaurant, d.h. direkt über der Mündung des Meerbachs. Der bestehende Hotel- und Gaststättenbetrieb in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung] ist unmittelbar mit dem „Theater auf dem Hornwerk“ verbunden. Es ist somit Anziehungspunkt für Theaterfreunde aus ganz Niedersachsen. Das Hotel hat 36 Zimmer und bietet - überwiegend - einen Ausblick auf die Weser.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 26.06.2013 nahm der Mandant des Einwenders [Anonymisierung durch die Verwaltung] an der Sitzung im Rathaus teil und stellte konkrete Fragen. Insoweit wird auf das Protokoll der Stadtverwaltung vom 01.07.2013 inhaltlich Bezug genommen.</p> <p>Die Besonderheiten bezüglich der Planung und städtebaulichen Entwicklung</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wird bestätigt. Festzustellen ist, dass sich der Einwender im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weitaus weniger kritisch zu dem Vorhaben geäußert hat. Insbesondere teilte der Einwender seinerzeit mit, dass er achtzig Zimmer als „angenehm“ empfände, weshalb es aus Sicht der Stadt unverständlich ist, dass die nun abgegebene Stellungnahme in eine völlig andere Richtung abzielt. Unzweifelhaft ging es seinerzeit um ein Vier-Sterne-Hotel mit 80 Zimmern am genannten Standort. Dem Einwender wurde das erwähnte Protokoll am 14.08.2014 per E-Mail immerhin zugestellt. Ein Widerspruch des zuvor erwähnten Sachverhalts erfolgt daraufhin nicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgestellt.</p>

<p>ergeben sich insbesondere aus dem Pachtvertrag zwischen der Stadt Nienburg/Weser und der Einwenderin, d.h. ... [Anonymisierung durch die Verwaltung], vom 15.07.1998.</p> <p>Dieser Pachtvertrag ist einschließlich Anlagen als Anlage E3 den Einwendungen beigefügt.</p> <p>Der Pachtvertrag umfasst:</p> <p><i>„die Verwaltung und Nutzung des Wesaarsaals, der Küchen- und Lagerräumlichkeiten in der Theateranlage am Südufer der Meerbachmündung, über den Frühstücksraum im Saalanbau und über die Terrassenanlage an der südlichen Meerbachmündung.“</i></p> <p>In der Vorbemerkung wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Nienburg/Weser 1988/1989 auf dem ihr gehörigen Areal am Südufer der Meerbachmündung ein Theater und einen Saalanbau sowie Küchenräumlichkeiten (Hervorh. vom Unterzeichner), dazugehörige Nebenräume, Außenanlagen und Parkplätze (Hervorh. vom Unterzeichner) errichtet, und zwar im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Errichtung des Hotel-Restaurants ... [Anonymisierung durch die Verwaltung] am Nordufer des Meerbachs (Hervorh. vom Unterzeichner) und eines Brückenbaus über dem Meerbach durch die ... [Anonymisierung durch die Verwaltung].</p> <p>Aufgrund dieser Präambel bzw. Vorbemerkung hat die Stadt Nienburg als Eigentümerin der Baulichkeiten auf der südlichen Uferseite des Meerbachs mit der von mir vertretenen ... [Anonymisierung durch die Verwaltung] als Eigentümerin des Hotels und des Brückenrestaurants auf der rechten Uferseite über dem Meerbach den zuvor bezeichneten unbefristeten Pachtvertrag geschlossen.</p> <p>Weiter hervorzuheben sind folgende Punkte:</p> <p>§ 1 ist Gegenstand des Vertrages. Wörtlich heißt es dort in Abs. 1:</p> <p><i>„Die Stadt überträgt der Pächterin die Verwaltung des Saalanbaus mit Terrasse und Frühstücksraum und der Küchen-</i></p>	<p>1. Wie wäre die Situation ohne Pachtvertrag?</p> <p>Es stellt sich die Frage, wie der Sachverhalt, einer Sonderbaufläche (S) „Hotel“ in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Hotel zu beurteilen ist, wenn es keinerlei vertragliche Verbindungen zwischen der Stadt und dem Hoteleigentümer oder -betreiber gäbe. Hier – und darauf wird auch im Begründungsentwurf hingewiesen – greift ein Schutz vor Konkurrenz nicht, zumal ein Hotel auch in der näheren Nachbarschaft bereits zum jetzigen Zeitpunkt rein planungsrechtlich möglich wäre, z. B. im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 84/II „Südliche Lange Straße/Mühlenstraße“, Teil II, wo ein Kerngebiet (MK), ein Mischgebiet (MI) und in der Mühlenstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind. In allen drei Gebietskategorien sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes entweder allgemein (MK, MI) bzw. ausnahmsweise (WA) zulässig. Auch auf der Ostseite der Mühlenstraße und des Mühlentorsweges – beides Gebiete, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegen – wäre ein Hotel planungsrechtlich im Rahmen des § 34 Abs. 2 zulässig, denn sie würden in einem Baugenehmigungsverfahren entweder wie Mischgebiete (MI) oder Allgemeine Wohngebiete (WA) behandelt werden, also entweder Anwendung von § 34 Abs. 2 Satz 1 oder § 34 Abs. 2 Satz 2 Var. 1 BauGB. Insofern muss der Betreiber eines Hotels in diesem innenstadtnahen Gebiet immer damit rechnen, dass Konkurrenz auftreten kann.</p> <p>2. Wann bestünde ein besonderer Vertrauensschutz (Schutzanspruch gegenüber der Neufestsetzung eines Hotels)?</p> <p>Im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ wird bewusst auf eine Entscheidung des OVG Lüneburg, Urte. v. 22.01.2013, 1 KN 155/11, Bezug genommen, da hier deutlich gemacht wurde, wann ein solcher besonderer privater Schutzanspruch überhaupt besteht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Aspekt ist die Gleichzeitigkeit von der ursprünglichen Planung der Stadt und des Eingehens vertraglicher Bindungen zwischen Stadt und (ursprünglichem) Investor (letztere kann auf potenzielle Nachfolger übergehen). Im konkreten Fall wurde gleichzeitig mit der
--	--

<p><i>räumlichkeiten und Lagerräume. Die Pächterin ist berechtigt, diese Anlagen im Zusammenhang mit ihrem Hotel-Restaurant selbst zu nutzen.“</i></p> <p>Weiter heißt es in Absatz 2 des § 1 lautet:</p> <p><i>„Über die Nutzung der im Theater gelegenen Foyer- und Mehrzweckräume, die Garderoben sowie die Toiletten-Anlagen und über die gastronomische Versorgung im Bereich des Theaters wird eine gesonderte Vereinbarung abgeschlossen.“</i></p> <p>§ 2 ist ausdrücklich mit dem Wort Rücksichtnahme überschrieben. Wörtlich heißt es dort in den Absätzen 1 und 2:</p> <p><i>„Die Stadt als Betreiberin des Theaters und die Pächterin des Saales sichern sich gegenseitige Rücksichtnahme und wohlwollende Entscheidungen über die Wünsche des Vertragspartners zu.</i></p> <p><i>Der Theaterbetrieb hat im Konfliktfall Vorrang vor der Saalnutzung.“</i></p> <p>Die inneren Zusammenhänge, die wechselhafte Bedeutung vom Hotelbetrieb meiner Mandantin und dem Theaterbetrieb sowie die gegenseitigen Rücksichtnahmen und das daraus resultierende vertrauensbegründende Verhalten aufgrund der hohen Investitionen an dem Standort sowie die wechselseitigen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag und den gesonderten Vereinbarungen, die sämtlich der Stadt Nienburg/Weser vorliegen, führen zur notwendigen Berücksichtigung gerade der privaten Interessen auch und gerade vor dem Hintergrund der Konkurrenzsituation des Hotels und Restaurantbetriebes meiner Mandantin mit dem geplanten weiteren Hotel. Dies ergibt sich insbesondere auch aus § 4 Übertragung, der in Abs. 1 wörtlich regelt:</p> <p><i>„Die Pächterin hat das Recht zur Übertragung oder zur Überlassung der Ausübung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an Dritte, wobei der Stadt ein Mitspracherecht hinsichtlich der Person des Dritten eingeräumt wird. Die Stadt ist zur Ablehnung des von der Pächterin vorgesehenen Bewerbers jedoch nur berechtigt, wenn konkrete Anhaltspunkte vorliegen, dass der Bewerber den sach-</i></p>	<p>Planung ein auf Langfristigkeit (75 Jahre) angelegter Erbbaurechtsvertrag geschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein weiterer Punkt ist der Ausdruck eines fortdauernden Interesses an einem Hotelbetrieb, der beispielsweise durch die Sicherung der Einflussnahme auf bestimmte betriebliche Abläufe oder Organisationsstrukturen zum Ausdruck gebracht werden kann, im Beispielfall war dies die Sicherung der Einflussnahme auf die Auswahl des Hoteldirektors auch bei einer Veräußerung des Erbbaurechts, welcher sie selber stattgegeben hatte. <p>3. Liegt im konkreten Falle ein besonderes Vertrauensverhältnis eines benachbarten Hotelbetriebs im o. g. Sinne gegen die Stadt vor?</p> <p>Der Pachtvertrag zwischen Stadt und der Mandantin des Einwenders regelt ausschließlich das Pachtverhältnis und die Nutzung des in den Theater-Gebäudekomplex integrierten Wesersaals. Dies geht aus § 1 des genannten Vertrages hervor. Der mit „Rücksichtnahme“ betitelte § 2 des Pachtvertrags bezieht sich ausschließlich auf das Innenverhältnis innerhalb des Theater-/Wesersaalkomplexes, d. h. hier – z. B. bei der Veranstaltungsplanung – ist besondere Rücksicht auf die Belange des Vertragspartners zu nehmen.</p> <p>Die Nutzung des Wesersaals wird durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch zunächst einmal nicht behindert. Eher kann davon ausgegangen werden, dass erhöhte Bettenkapazitäten im Umfeld des Wesersaals sogar zu dessen besserer Ausnutzung führen können. Zudem hat der Pächter die Möglichkeit, das Vertragsverhältnis aufzuheben, wenn ihm die Weiterführung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist.</p> <p>Der Pachtvertrag begründet über die Nutzungsregelungen für den Wesersaal hinaus keinerlei sonstige Verpflichtungen des Einwenders. Sicherlich ist dieser Pachtvertrag in keiner Weise vergleichbar mit einem Erbbaurechtsvertrag, welcher aufgrund des Grundgedankens, eine Baufläche langfristig – möglicherweise zu einem bestimmten Zweck – zur Verfügung zu stellen, selbstverständlich ein besonderes Vertrauensverhältnis begründet. Auch sind mit dem Pachtvertrag keinerlei weitere Rechte für die Stadt verbunden – wie zum Beispiel Einfluss auf eine</p>
---	--

	<p><i>gerechten Betrieb des Hotel-Restaurants sowie die sachgerechte Nutzung der zum Pachtgegenstand gehörenden Räumlichkeiten gem. § 1 gewährleistet.“</i></p>	<p>Mindestklassifizierung nach den DEHOGA-Kriterien oder die Führung des Hotels. Auch damit unterscheidet sich dieses Vertragsverhältnis von dem, für welches im o. g. Fall ein besonderes Vertrauensverhältnis attestiert wurde.</p>
	<p>Meine Mandantin hat damit nachhaltig im Vertrauen auf diese wechselseitigen Verpflichtungen und die ausdrücklich geregelten Vertragsgegenstände, d.h. dem Zusammenhang vom Hotelbetrieb und Theater, vor dem Hintergrund der im Pachtvertrag bezeichneten Vertragsgegenstände auf die Rücksichtnahme ebenso vertraut wie die eingeräumten (wechselseitigen) Mitspracherechte. Infolge dieses Vertrauens hat meine Mandantin seit 1998 in diesen Standort investiert.</p> <p>Hieraus leitet meine Mandantin eine unterstützende „Anteilnahme“ am Betrieb des Hotels ab, die nicht dazu führen darf, dass die Wirtschaftlichkeit des Hotelbetriebes durch Konkurrenz in unmittelbarer Nähe durch die Stadt Nienburg/Weser gefährdet wird. Neben der Gefährdung droht auch die Existenzvernichtung. Jedenfalls gibt es eine offensichtliche Verzahnung zwischen dem Betrieb des bestehenden Hotels und Restaurants in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung], dem Theaterbetrieb und der Gastronomie, die seit dem Schließen des Pachtvertrages auch nicht aufgegeben wurde.</p> <p>Auf diese Besonderheiten weisen wir ausdrücklich hin.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Mandantin des Verfassers des Schreibens aus dem Pachtvertrag ein bestimmtes Vertrauensverhältnis in Bezug auf den Zusammenhang von Hotelbetrieb und Theater abgeleitet hat, insbesondere eine Rücksichtnahme auf den Hotelbetrieb und eingeräumte (gegenseitige) Mitspracherechte. Weiterhin wird die Aussage zur Kenntnis genommen, dass die Mandantin des Verfassers infolge dieses Vertrauens seit 1998 am Standort Mühlenweg investiert haben will. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass die Mandantin des Verfassers aus dem Pachtvertrag eine unterstützende „Anteilnahme“ am Betrieb ableitet, daraus einen Konkurrenzschutz in der näheren Nachbarschaft ableitet und sich durch ein Vier-Sterne-Hotel in unmittelbarer Nachbarschaft in seiner Existenz bedroht sieht. Des Weiteren wird die Annahme einer Verzahnung zwischen dem bestehenden Hotelbetrieb, dem Theaterbetrieb und dem Gastronomiebetrieb zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Interesse der Mandantin des Einwenders besteht offensichtlich in einem Schutz getätigter Investitionen, welcher mittels Abwehr von Konkurrenz in der Nachbarschaft erreicht werden soll.</p> <p>Es stellt sich zunächst die Frage, ob der Pachtvertrag als solcher geeignet ist, ein in der oben beschriebenen Art ausgeprägtes Vertrauensverhältnis zu begründen, anders ausgedrückt: Lässt sich aus dem Pachtvertrag tatsächlich ein Mitspracherecht des Eigentümers bzw. Betreibers des bestehenden Hotelbetriebs und eine Rücksichtnahmeverpflichtung der Stadt in Bezug auf die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Hotel, welches möglicherweise in Konkurrenz zu dem bestehenden Hotel treten kann, ableiten? Ergibt sich daraus ein Anspruch auf Schutz der getätigten Investitionen?</p> <p>Gemäß Titel wurde ein Pachtvertrag geschlossen „über die Verwaltung und Nutzung des Wessersaals, der Küchen- und Lagerräumlichkeiten in der Theateranlage am Südufer der Meerbachmündung, über den Frühstücksraum im Saalanbau und über die Terrassenanlage an der südlichen Meerbachmündung.“</p>

		<p>In der Vorbemerkung heißt es: „Die Stadt Nienburg/Weser hat 1988/1989 auf dem ihr gehörigen Areal am Südufer der Meerbachmündung ein Theater und einen Saalbau sowie Küchenräumlichkeiten, dazu gehörige Nebenräume, Außenanlagen und Parkplätze errichtet, und zwar im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Errichtung des Hotel-Restaurants ... [Anonymisierung durch die Verwaltung] am Nordufer des Meerbachs und eines Brückenbaus über dem Meerbach durch die ... [Anonymisierung durch die Verwaltung]. Dies vorausgeschickt, schließen die Stadt Nienburg als Eigentümerin der Baulichkeiten auf der südlichen Uferseite des Meerbachs und die ... [Anonymisierung durch die Verwaltung] als Eigentümerin des Hotels und des Brückenrestaurants auf der rechten Uferseite und über dem Meerbach folgenden Pachtvertrag“.</p> <p>Dem Bebauungsplan Nr. 82 „Meerbachmündung“, 1. Änderung, in Kraft getreten am 04.06.1986, liegt als allgemeines Ziel und Zweck der Planung die „Errichtung eines Theaters, Restaurants mit Saalbau und Hotels sowie Anlagen für den Rudersport im Bereich der Meerbachmündung“ zugrunde [s. <i>Ziffer I der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Meerbachmündung“, 1. Änderung</i>]. Weiterhin heißt es unter Ziff. V „Bauliche Nutzung“ der Begründung zum Bebauungsplan 82, 1 Änderung:</p> <p>„Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Neuordnungsmaßnahmen im Rahmen der Durchführung der Sanierung bilden. Dieses Ziel soll durch die Errichtung eines Hotels und Restaurationsbetriebes, eines Theaters mit Saalbau sowie wassersportlicher Einrichtungen erreicht werden, um so neben der Belebung des Bereichs "Südliche Altstadt" und der gesamten Innenstadt der Fremdenverkehrsentwicklung positive Impulse zu geben [...]. Hierzu liegt ein Nutzungs- und Baukonzept vor, auf welches die Festsetzungen des Bebauungsplanes gezielt ausgerichtet sind. Durch die Möglichkeit einer Überbauung des Meerbaches soll der Besonderheit der historischen Situation, die in der nur an dieser Stelle der ehemaligen Befestigungsanlagen befindlichen Bebauung für nicht fortifikatorische Zwecke lag, Rechnung getragen werden. Die Meerbachüberbauung soll als transparenter Baukörper (viel Glas und schlanke Konstruktionselemente) ausgebildet werden und eine angemessene Nutzung hinsichtlich der Ein- und Ausblickmöglichkeiten erhalten. Weiterhin wird auf die Erhaltung des ehemaligen Altersheimes als früheres Militärhospital besonders Wert gelegt.</p>
--	--	---

		<p>Da sich die angestrebte Nutzung von der allgemeinen Zweckbestimmung der in den §§ 2 – 9 der Baunutzungsverordnung genannten Baugebiete wesentlich unterscheidet, ist die Festsetzung eines Sondergebietes Hotel sowie Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich, um die angestrebte Nutzung zu erreichen. Eine Festsetzung als Sondergebiet ist auch sachlich gerechtfertigt, da die angestrebten Nutzungen und baulichen Anlagen funktionell aufeinander bezogen sind. Entsprechend der in Aussicht genommenen Bebauung, wie sie sich aus dem Bebauungsvorschlag ergibt, ist der Hotel- und Restaurationsbetrieb nördlich des Meerbaches vorgesehen, da hier durch die unmittelbare Innenstadttrandlage und die Anbindung an das Fußwegsystem innerhalb der Wallanlagen sich die besten Standortqualitäten ergeben.“</p> <p>Von Belang ist möglicherweise in diesem Zusammenhang, dass ein Pachtvertrag über die Nutzung des Wesersaals und der Küche seit Bestehen des Gebäudekomplexes bestanden hat. Bei dem vorliegenden Vertrag von 1998 handelt es sich um einen Folgevertrag, bei dem inhaltlich der gleiche Gegenstand behandelt wird.</p> <p>An dieser Stelle wird noch einmal mangels anderer Erkenntnisquellen Bezug auf das OVG-Urteil 1 KN 155/11 genommen, wonach „aus den Gesamtumständen der Planung und der gleichzeitig abgeschlossenen Verträge zwischen Stadt und dem seinerzeitigen Investor über Bau und Betrieb räumlich und teilweise betrieblich zusammenhängend mit der Stadthalle [...] sich Ansatzpunkte für ein Vertrauen des Hotelbetreibers auf eine positive Begleitung der Antragsgegnerin nicht nur der Planung und Errichtung des Hotels, sondern auch seines weiteren wirtschaftlichen Betriebs [ergeben]“. Die Parallelität der beiden Planungsabläufe wird offensichtlich, wenn man den Begriff „Stadthalle“ durch „Theater“ ersetzt. Aufgrund dieser Aussagen, des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs von Hotel, Wesersaal, Küche, Theater etc. kann eine gewisse Vertrauenserwartung des Eigentümers bzw. Betreibers des bestehenden Hotelbetriebes als möglicherweise gerechtfertigt eingestuft werden, woraus sich subjektiv möglicherweise tatsächlich ein besonderes Vertrauensverhältnis ableiten lässt, welches objektiv aber nicht gegeben ist, da Hotel und Theater immer getrennt voneinander betrieben worden sind und der Pachtvertrags sich einzig und allein auf die Nutzung des Wesersaals und der dortigen Küche bezieht und die genannten Rück-</p>
--	--	---

		<p>sichtnahmeverpflichtungen eher auf das Innenverhältnis Theater – Wesersaal ausgerichtet sind, um gegenseitige Störungen (z. B. Lärmbeeinträchtigungen aus dem Wesersaal während einer Theateraufführung) auszuschließen.</p> <p>Die nächste Frage, die sich daraus ergibt, ist die, ob das Gewicht dieses subjektiv empfundenen Vertrauensschutzes schwerer wiegt als die städtebaulichen Belange, welche von der Stadt genannt werden. Es handelt sich hierbei um Belange der örtlichen Wirtschaft, welche für auswärtige Mitarbeiter, die für eine bestimmte Zeit in Nienburg beschäftigt sind, eine angemessene Hotelunterkunft suchen, aber auch für mögliche Kunden der Unternehmen. Da es sich bei den Mitarbeitern durchaus um hochqualifizierte Spezialisten handeln kann, wird ein Vier-Sterne-Standard, ggf. auch eine Junior-Suite als angemessen eingestuft. Ähnliches gilt für den genannten Kundenkreis.</p> <p>Eine weitere potenzielle Zielgruppe sind Radtouristen, welche den Weserradweg nutzen, aber auch andere andere Touristen, welche ein hochwertiges Vier-Sterne-Hotelangebot nachfragen.</p> <p>Eine weitere Zielgruppe sind Reisegruppen, die teilweise mit Bussen anreisen. Bislang existiert im Nienburger Stadtgebiet kein Hotel ausreichender Größe, um eine Reisegruppe dieser Größe unterzubringen. So verfügt das bestehende Hotel in der Mühlenstraße nach eigenen Angaben über 26 Doppel- und 10 Einzelzimmer. Um eine Busreisegruppe vollständig unterbringen zu können, dürfte das Hotel nicht durch andere Gäste vorbelegt sein. Auch ansonsten herrschen in der Stadt kleinere Hotels vor, so dass ein größeres Hotel gerechtfertigt erscheint. Von der Unterbringungsmöglichkeit von Busreisegruppen verspricht sich der Theaterbetrieb neue Angebote, z. B. Theaterreisen nach Nienburg. Der Theaterbetrieb hat zudem darauf hingewiesen, dass einige der Darsteller das Unterkunftsangebot in Nienburg qualitativ als unzureichend ansehen und bei Gastauftritten in Nienburg teilweise in Hotels nach Hannover ausweichen.</p> <p>Eine strikte Berücksichtigung des Belangs des Vertrauensschutzes des Hotels käme einem Verzicht auf eine Ansiedlung eines Vier-Sterne-Hotels und auch einem Haus mit einer größeren Anzahl von Zimmern in Nienburg gleich, denn dieses ist zumindest auf die räumliche Nähe zum an der Weser gelegenen Ganzjahresbad angewiesen. Die Destination Nienburg verfügt</p>
--	--	---

	<p>von der naturräumlichen Ausstattung her nicht über das erforderliche Alleinstellungsmerkmal, als dass ein Vier-Sterne-Hotel hier überall selbstverständlich angesiedelt werden kann. Trotz positiver Untersuchungen über die Wirtschaftlichkeit eines solchen Angebotes, verbleibt bei dem Investor ein Restrisiko. Insofern erfolgt die Herausarbeitung eines Alleinstellungsmerkmals hier über eine besondere Angebotsausstattung und zwar über den Zusammenhang mit dem Ganzjahresbad und auch dem Theater. Der Frage, ob in diesem Fall möglicherweise auch das Gesundheitsbad an einem anderen Standort in Zusammenhang mit dem Hotel hätte errichtet werden können, da bereits bei dessen Planung über die spätere Entwicklung eines Hotelangebotes in dessen Umfeld nachgedacht wurde, kann hier mit einem klaren „Nein“ begegnet werden, da wiederum das Alleinstellungsmerkmal des Bades und insbesondere dessen Wellnessbereiches die Lage am Fluss mit den Ausblicken in den Landschaftsraum ist (bei gleichzeitig zentraler Lage in der Innenstadt und damit guter Erreichbarkeit auch für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs). Dieses unterscheidet das Nienburger Badangebot von anderen Badangeboten in benachbarten Landkreisen und trägt damit auch zur Kundengenerierung bei, die für die Tragfähigkeit des Angebotes im Sinne der Nienburger Bevölkerung mit ausschlaggebend ist. Die Lage an der Weser gepaart mit der Nähe zur Innenstadt prädestiniert diesen Standort quasi für ein erlebnisorientiertes Angebot, wie es hier von Seiten der Stadt etabliert werden soll. Kein anderer verfügbarer Standort innerhalb des Stadtgebietes wäre städtebaulich so gut oder überhaupt geeignet.</p> <p>Ein Verzicht auf die Bauleitplanung mit der vorgenommenen Zielausrichtung aufgrund der aus einem Pachtvertrag hergeleiteten Erwartungshaltung – sei sie nun gerechtfertigt oder ungerechtfertigt – erscheint bereits vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig, gerade aufgrund der mangelnden Handlungsalternativen der Stadt, um das angestrebte Ziel anderweitig zu erreichen und der erwarteten positiven Auswirkungen auf die Gesamtstadt.</p> <p>Das bestehende Hotel hingegen hätte nach Ansicht der Stadt durchaus alternative Ansatzpunkte, der möglichen Konkurrenz durch das geplante Vier-Sterne-Hotel zu begegnen:</p> <p>Erstens unterscheiden sich die Angebote beider Hotels voneinander: Drei-Sterne-Superior vs. Vier-Sterne-Plus. Damit verbunden sein dürften bereits Unterschiede im Übernachtungspreis.</p>
--	---

		<p>Wer bewusst ein Vier-Sterne-Haus buchen möchte, tut dies aller Voraussicht auch dann, wenn die beiden Häuser etwas weiter voneinander entfernt lägen, wogegen sicherlich kein Vertrauensschutz geltend gemacht werden könnte. Dem Interesse „Schutz getätigter Investitionen, welche im Vertrauen auf Konkurrenzschutz getätigt worden sind“ könnte mutmaßlich mit einer Verlagerung der Planung an einen anderen Standort nicht hinreichend gedient werden, denn wer ein gebrandetes Hotel der Kategorie „Vier Sterne Superior“ buchen möchte, macht dies mutmaßlich nicht zwingend von 1 km Fahrtunterschied abhängig. In diesem Punkt unterscheidet sich im Übrigen auch der vorliegende Fall von dem im oben zitierten Urteil, wo ein Hotel gleicher Kategorie errichtet werden sollte. Hier soll ein neues – noch nicht in Nienburg vorhandenes – Hotelangebot geschaffen werden.</p> <p>Zweitens sind regelmäßige Instandsetzungsarbeiten im Zuge der Unterhaltung eine Selbstverständlichkeit, die unabhängig von der Konkurrenzsituation immer im Interesse des Eigentümers liegen. Dass diese risikobehaftet sind, steht außer Frage und muss einem Unternehmer auch bewusst sein. Auch bei einem fiktiven Hotelprojekt an anderer Stelle – z. B. in den Kerngebieten (MK) der Altstadt –, welches ebenfalls eine Konkurrenz für den Hotelbetrieb des Antragstellers darstellen würde, bei dem es aber aufgrund bestehenden Baurechts keinerlei Einflussmöglichkeiten für den Einwender gebe, könnten die in den Raum gestellten Investitionen verloren sein, wenn das Hotel des Antragstellers dem Konkurrenzdruck nicht Stand halten würde. Es stellt sich die Frage, ob der seitens des Einwenders geltend gemachte Vertrauensschutz hier missbraucht wird und hier ein Interesse besteht, das Hotelangebot in der Stadt, vor allen dem Innenstadtbereich, möglichst knapp zu halten, um auch mit einem Angebot, dessen Preis-Leistungs-Verhältnis bei größeren Konkurrenzdruck nicht aufrecht zu erhalten wäre, bestehen zu können.</p> <p>Drittens bleibt der Pachtvertrag über den Wessersaal nach wie vor bestehen. Der Pachtvertrag räumt dem Betreiber des bestehenden Hotels nach wie vor das Nutzungsrecht für den Wessersaal ein, womit dieser die Nutzungshoheit über einen wesentlichen Teil der Infrastrukturausstattung in diesem Gebiet hält und zwar auch solcher Teile, die auch für das neue Hotel durchaus von Interesse wären. Dieser Pachtvertrag kann gem. § 11 nicht ohne Weiteres gekündigt werden, auch und schon gar nicht seitens</p>
--	--	--

		<p>der Stadt. Insbesondere wird in dem Vertragstext betont, dass Änderungen oder die Beendigung des Pachtverhältnisses nur unter erschwerten Bedingungen möglich sein sollen. Weiter ist hier festgehalten, dass bei Beendigung oder Änderung des Vertrages aufgrund erschwelter Bedingungen unverzüglich Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien stattfinden haben, mit dem Ziel, einverständlich die Beschwerden auszuräumen bzw. vertragliche Regelungen zu finden, die geeignet sind, berechtigten Beschwerden abzuwehren. Aufgrund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs des Gebäudekomplexes aus bestehendem Hotel, Theater und Wesersaal kann die Stadt selbst kein Interesse daran haben, dass der Gebäudekomplex als Ganzes oder in Teilen nicht funktionsfähig ist, weshalb Kooperation und Zusammenarbeit zwischen zwei Hotelangeboten sinnvoll sein kann und auch von der Stadt ins Gespräch gebracht worden ist, allerdings bislang ohne abschließendes Ergebnis.</p> <p>Viertens könnte das bestehende Hotel seine Lagegunst ausnutzen, um sich von dem geplanten Hotel in der Vier-Sterne-Kategorie absetzen zu können: Während das neue Haus nämlich am Parkplatz läge und die Blickbeziehung zur Weser durch das Ganzjahresbad getrennt wird, hat das bestehende Hotel den Lagevorteil an der Meerbachmündung und über den Wesersaal auch Möglichkeiten, eine Außengastronomie mit anbieten zu können. Weitere Außenplätze könnten auf der Nordseite des Meerbachs an der Aussichtsterrasse (öffentlich) unterhalb des Weserwalls angeboten werden, wie dies wohl auch gelegentlich praktiziert wird. All diese Potenziale werden derzeit aber nur wenig oder gar nicht genutzt. Vor dem Hintergrund dieser Möglichkeiten erscheinen die Konsequenzen des Eingriffs in das vom Mandanten des Einwenders geltend gemachten Vertrauensschutzes weitaus weniger schwerwiegend als die Folgen eines Planungsverzichts für die Stadt bzw. die Festsetzung einer entsprechenden Nutzung an anderer Stelle im Stadtgebiet, wo eine Realisierungschance der Planung aufgrund der fehlenden Angebotsstruktur im Umfeld eher unwahrscheinlich ist. Letzteres würde – wie bereits oben erwähnt – einem Totalverzicht auf die Planung gleichkommen und bedeuten, dass ein entsprechendes Hotelangebot in Nienburg nicht realisiert werden kann, mit der Konsequenz, dass Unternehmen ihre Kunden und Mitarbeiter weiterhin außerhalb des Stadtgebiets – teilweise in Hannover – unterbringen werden, was sich möglicherweise auch negativ auf Nienburg als Gewerbe- und</p>
--	--	--

		<p>Industriestandort auswirkt.</p> <p>Aufgrund dieser Gewichtung der beiden unterschiedlichen Belange, erscheint ein Zurückstellen des geltend gemachten Vertrauensschutzes gerechtfertigt, insbesondere, da unterstellt werden kann, dass aufgrund verschiedener Gegebenheiten für den bestehenden Hotelbetrieb durchaus die Möglichkeit besteht, sich der Konkurrenz durch ein Hotel einer anderen Kategorie zu stellen.</p>
<p>1.2.01</p>	<p>Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes hat eine Größe von 12.738 m² und befindet sich südlich der Nienburger Altstadt. Er umfasst den Parkplatz an der Mühlenstraße im Norden des Plangebiets, den Straßenzug Mühlenstraße-Mühlentorsweg (Westseite bis zur Straßenmitte) zwischen dem genannten Parkplatz und der Zufahrt zum Theaterparkplatz, das Umfeld des ehemaligen Militärhospitals, einschließlich der Gartenflächen sowie der Gehwegbereiche zum Theater hin, und den Theaterparkplatz zzgl. ehemaligen Hallenbadfläche bis zur Mindener Landstraße, auf der der Theaterplatz zu einem kombinierten Parkplatz für alle Nutzungen in diesem Bereich erweitert werden soll, im Folgenden kombinierter Theater-/Bad-Parkplatz genannt.</p> <p>Das Hotel und die gepachteten Flächen liegen zwar außerhalb des Plangebiets, grenzen aber an dieses an.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan Teil I, 2, 3. Abs., wird ausgeführt, dass der im Osten des Plangeltungsbereichs gelegene Mühlentorsweg und in dessen weiterer Verlängerung die Mühlenstraße die wesentliche Zufahrtsstraßen aus Richtung Süden in Richtung Altstadt sind. Über den im Plangeltungsbereich befindlichen Abschnitt wird vor allem der Zu- und Abfahrverkehr zur Tiefgarage des Rathauses, zum bestehenden Hotel in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung], zum Parkplatz Mühlenstraße und in den südlichen Teil der Altstadt einschl. Markbeschickung mittwochs und samstags abgewickelt.</p> <p>Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel mit ca. 80 Zimmern durch die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes Hotel für die Festsetzung des</p>	<p>Der Sachverhalt ist in der links dargestellten Form bezieht sich auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“, ist aber korrekt dargestellt.</p>

<p>vorhandenen Theaterparkplatz bzw. teilgenehmigten öffentlichen Parkplatz u.a. Auf die Einzelheiten des Bestandes des Hotelbetriebes geht der Bebauungsplan in seiner Begründung auf S. 5 ein und weist darauf hin, dass das größte Hotelangebot das meiner Mandantin mit bislang 40 Zimmern ist mit einer Einstufung „Business-Zimmer“, d.h. einer 3-Sterne-Kategorie (Superior).</p> <p>Das neue Angebot soll die doppelte Größe, d.h. 80 Zimmer, umfassen mit einem Standard „4-Sterne“.</p> <p>Gestützt wird die Einschätzung auf zwei Umfragen der Nienburger Wirtschaftsförderung (einem Eigenbetrieb der Stadt Nienburg/Weser), namentlich vertreten durch Herrn Meinders, Wirtschaftsförderung der Stadt Nienburg, der am 17.03.2014 um 18.30 Uhr an der Informationsveranstaltung der Stadt Nienburg/Weser ebenfalls teilgenommen hat.</p> <p>In den Jahren 2008 und 2009 gab es Nachfragen bei 66 Nienburger Wirtschaftsunternehmen. Verkürzt gesagt, besteht ein „Bedarf“.</p> <p>Auf S. 6 der Begründung wird mittig auf eine Entscheidung des OVG Lüneburg, Ur. v. 22.01.2013, 1 KN 155/11, Bezug genommen. Die Stadt Nienburg versteht die zuvor genannte Entscheidung so, dass das Interesse von Gewerbetreibenden an Konkurrenzschutz definitiv nicht zu abwägungserheblichen privaten Belangen der Bauleitplanung gehört. Die Einwanderin und der Unterzeichner halten dies für eine Fehlinterpretation. Das OVG Lüneburg hat mit weiteren Nachweisen der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus unserer Sicht lediglich - insoweit natürlich zutreffend - darauf hingewiesen, dass das Interesse eines Gewerbetreibenden vor Konkurrenzschutz grundsätzlich nicht zu den abwägungsrechtlichen Belangen gehört, da das Städtebaurecht wettbewerbsneutral ist. Von diesen Grundsätzen abgesehen, verkennt die Stadt Nienburg jedoch die oben dargestellten Besonderheiten.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Aussagen zum Konkurrenzschutz, welche sich in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 befindet, sei hier nochmal das nebenstehend erwähnte Urteil zitiert: „Zu den abwägungserheblichen privaten Belangen, auf deren Verletzung sich ein Antragsteller berufen kann, gehören grundsätzlich nur solche, die einen konkreten städtebaulichen Bezug haben. Dazu gehört das Interesse eines Gewerbetreibenden vor Konkurrenzschutz grundsätzlich nicht [...]. Das Städtebaurecht ist wettbewerbsneutral und will nicht einzelne Gewerbetreibende fördern oder benachteiligen. Grundsätzlich ist deshalb davon auszugehen, dass ein Gewerbetreibender ständig mit Konkurrenz rechnen muss und es nicht auf das wirtschaftliche Volumen der auf der Grundlage des Bebauungsplans ermöglichten Konkurrenzbetriebe oder auf das Maß der Beeinträchtigung bei dem klagenden Gewerbetreibenden entscheidend ankommt [...]. Etwas anderes kann nur dann gelten, wenn besondere Umstände die Berücksichtigung gerade der Interessen eines bestimmten Einzeleigentümers rechtfertigen.“</p> <p>Auf mögliche Besonderheiten ist im vorangegangenen Abschnitt 1.1.01 eingegangen wor-</p>
--	---

		<p>den, wobei die Auslegung im Sinne des Antragstellers hier in dem Sinne großzügig ausgefallen ist, als dass hingenommen wird, dass der Antragsteller aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 „Meerbachmündung“, 1. Änderung, und einem Pachtvertrag, welcher ihm die Nutzung des mit seinem Hotel baulich verbundenen und im Theater der Stadt gelegenen Wesersaals gestattet, aus rein subjektivem Empfinden ein Vertrauensverhältnis zwischen der Stadt und ihm ableitet und daraus schließt, dass die Stadt zu einer besonderen planerischen Rücksichtnahme gegenüber seinem Betrieb verpflichtet ist. Dieser geltend gemachte Anspruch wird hier für überzogen gehalten, und dies gibt der Pachtvertrag auch nicht her. Hotel und Theater könnten auch beide unabhängig voneinander bestehen, auch das Vorgängerhotel existierte ohne ein Theater. Wären Festsaal und Küche nicht angepachtet, sondern direkt im bestehenden Hotel untergebracht, was den Pachtvertrag obsolet machen würde, wäre ein besonderes Vertrauensverhältnis ebenfalls nicht gegeben, selbst wenn die Stadt dem Hotel seinerzeit mit einem Bebauungsplan den Weg geebnet hätte. Weitere vertragliche Verpflichtungen zwischen Stadt und bestehendem Hotelbetrieb existieren nicht, so dass der Fall auch deshalb anders gelagert ist als der im Urteil genannte. Insofern wird ein Sonderverhältnis zwischen Stadt und Antragsteller nicht bestritten – Pachtvertrag und bauliche Verbundenheit stellen gegenüber dem Verhältnis zwischen Stadt und anderen Hotelbetreibern schon eine Sondersituation dar –, aber dieses reicht nicht aus, um daraus abzuleiten, den Verzicht auf eine bestimmte Entwicklung in der südlichen Altstadt, von welcher die Stadt in ihrer Gesamtheit profitieren würde, zu verzichten. Belange der Wirtschaft, nach einem geeigneten Hotelangebot in der Stadt, sind nach Auffassung der Stadt höher zu gewichten. Da die Stadt ansonsten keinerlei vertraglich geregelten Mitspracherechte oder Forderungen gegenüber dem Hotel hat, unterscheidet sich die vorliegende Situation von der im hilfsweise herangezogenen Urteil genannten.</p> <p>Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.</p>
1.2.02	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser wird zeitgleich geändert. Die Fläche ist bisher als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet mit Zweckbestimmung kulturelle Zwecke. Unstreitig gehört ein Hotel zu den Beherbergungsgewerben, so dass auch die parallele Änderung den oben genannten und nachfolgenden Einwendungen und Bedenken unterliegt.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, die Inhalte der Stellungnahme werden – soweit sie auf die Flächennutzungsplanänderung bezogen werden können – hier abgewogen.</p>

	<p>Darüber hinaus sei der Hinweis erlaubt, dass das Landesraumordnungsprogramm der Stadt Nienburg gem. Ziff. 2.2 als Mittelzentrum einstuft und das regionale Raumordnungsprogramm unter 1.507 die Stadt Nienburg mit der nicht weiter ausgeführten Aussage „besonderer Schwerpunkt Fremdenverkehr“ bezeichnet wurde.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die im LROP bzw. RROP formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden seitens der Stadt Nienburg/Weser im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nienburg/Weser dahingehend ausgelegt, dass sie der Darstellung einer Sonderbaufläche „Hotel“ bzw. der Festsetzung eines Sondergebiets „Hotel“ nicht entgegenstehen, sondern eher – im Gegenteil – eine Aufforderung an die Stadt darstellen, eine ausreichende touristische Infrastruktur vorzuhalten.</p>
<p>1.2.03</p>	<p>Meine Mandantin weist darauf hin, dass erhebliche Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der in dem streitigen Bebauungsplan 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ festgesetzten Nutzungen bestehen, da nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine Rentabilität der Nutzung auf Dauer weder für den Investor/Betreiber/Eigentümer erkannt werden kann; noch kann erkannt werden, dass der bisher rentable Betrieb des bestehende Hotels [Anonymisierung durch die Verwaltung] meiner Mandantin sich künftig an diesem Standort vor dem Hintergrund der hier vorliegenden Planung rentieren wird. M.a.W.: Aufgrund der Planung würden beide Bauvorhaben unrentabel, da erhebliche Zweifel an der Wirtschaftlichkeit bestehen. Dies verstößt sowohl gegen das Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG als auch gegen die Berufsausübung nach § 12 Abs. 1 GG. Somit ist hier sowohl der Bestand als auch der Erwerb (eingetretener und ausgeübter Gewerbebetrieb) unmittelbar betroffen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ erfolgen aus rein städtebaulichen Motiven. Aus welchen Gründen die Stadt ein Vier-Sterne-Plus-Hotel im Stadtgebiet Nienburg/Weser für erforderlich hält und aus welchen Gründen der genannte Standort sich als alternativlos herauskristallisiert hat, ist sowohl im Begründungsentwurf als auch oben hinreichend dargestellt.</p> <p>Aufgrund des Ergebnisses der Umfragen der Wirtschaftsförderung der Stadt Nienburg/Weser darf davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach einem gehobenen Hotelangebot in Nienburg durchaus gegeben ist. Die Nachfrage rekrutiert sich nach Auffassung der Stadt aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlagerungen aus Betrieben im Umland in das Stadtgebiet hinein: Der Nienburger Wirtschaftsförderung wurde mitgeteilt, dass Veranstaltungen der Nienburger Industrie regelmäßig nicht in Hotel-Restaurant-Betrieben im Stadtgebiet stattfindet, da das Angebot dort quantitativ und qualitativ als nicht ausreichend erachtet wird. Auch für die zeitweise Unterbringung auswärtiger Mitarbeiter gerade der national und international operierenden Unternehmen wird das Angebot an Räumlichkeiten in qualitativer Hinsicht als nicht ausreichend angesehen. • Neugenerierung von Kunden: Der Kombination Hotel (gehobener Standard) – Gesundheitsbad – Theater – Altstadt wird ein gewisses Alleinstellungsmerkmal zugewiesen, um im landesweiten, ggf. nationalen Wettbewerb konkurrieren zu können: Da die Naturraumaus-

		<p>stattung an vielen bestehenden Destinationen im deutschen Binnenland, abseits der Hochgebirge und einiger weniger klassischen Urlaubsregionen wenig herausragend ist, sind die Hotels und deren Angebote selbst ein Entscheidungskriterium für Privat- wie Geschäftsreisende.</p> <ul style="list-style-type: none">• Innerstädtische Verlagerungen: Diese können selbstverständlich nicht ausgeschlossen werden. Das Ziel der Stadt, ist aber nicht, Betrieb aus dem eigenen Stadtgebiet zu verdrängen und dadurch einen zusätzlichen Leerstand zum bereits bestehenden zu provozieren. Konkurrent des neuen Hotelangebots sind nicht die innerstädtischen Hotel, die allesamt weniger als vier Sterne haben, sondern hochwertige Angebote im Umland und andere Regionen. Der nicht beabsichtigte, aber auch nicht auszuschließende innerstädtische Wettbewerb kann aufgrund der qualitativen Unterschiede der Häuser über die Preisangebote der Häuser ausgetragen werden: Vergleiche aus dem Umland belegen, dass Vier-Sterne-Häuser in der Regel 30 – 40 Euro pro Doppelzimmer und Nacht teurer sind als die Drei-Sterne-Angebote. So gesehen wird es sicherlich auch nach Errichtung eines Vier-Sterne-Hotels einen Markt für geringer klassifizierte und damit günstigere Hotels in der Stadt geben. <p>Die Auffassung der Stadt, dass ein Vier-Sterne-Hotel an dem genannten Standort wirtschaftlich betrieben werden kann, wird durch das ernsthafte Bemühen eines Investors, welcher im Zuge des Planungsprozesses auch finanzielle Vorleistungen zur Untersuchung des Standortes erbracht hat, um diesen Standort gestützt. Da der Bebauungsplan Nr. 171 im Regelverfahren aufgestellt wird, handelt es sich um eine Angebotsplanung: Sollte sich kein Investor finden, der bereit ist, an diesem Standort in ein entsprechendes Objekt zu investieren, weil die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist, so würde der Bebauungsplan nicht umgesetzt. Umgekehrt darf davon ausgegangen werden, dass ein Vorhabenträger, der bereit ist, an dem Standort ein entsprechendes Hotel zu errichten, auch von dessen Wirtschaftlichkeit überzeugt ist, da er ansonsten die Investition nicht tätigen würde. Die Wirtschaftlichkeit hängt mit dem Bebauungsplan und auch mit der Flächennutzungsplanänderung als solchen erst einmal</p>
--	--	---

		<p>nicht zusammen, sondern umfasst viele Facetten, wie Preisgestaltung, Marketing, Führung des Hauses etc. und würde von unterschiedlichen Betreibern unterschiedlich beurteilt werden. Dies betrifft aber alle Baugebiete. Auch von einem Gewerbetreibenden, der ein städtisches Gewerbegrundstück erwirbt, würde nicht erwartet werden, dass er zuvor nachweist, dass sein Betrieb von ihm wirtschaftlich geführt wird, sondern das wirtschaftliche Risiko läge allein bei ihm. Auch müsste nicht nachgewiesen werden, welche Auswirkungen ein solcher Betrieb auf eventuelle Mitbewerber hat, egal ob diese benachbart oder anderswo im Stadtgebiet lägen. Insofern sind hier städtischerseits keinerlei weitere Nachweise zu erbringen, mit welchem die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens oder die Auswirkungen auf andere Betriebe der gleichen Branche belegt werden müssten.</p> <p>Die Heranziehung eines Verfassungsverstoßes gegen das Eigentums- und das Berufsausübungsrecht wird für überzogen erachtet. Weder gehen von dem Bebauungsplan enteignungsähnliche Eingriffe aus – der Betrieb des Antragstellers liegt nicht einmal innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs – noch schränkt er in irgendeiner Form die freie Wahl des Berufs, der Arbeitsstätte oder der Ausbildungsstätte ein. Wäre dies der Fall, müsste bei jeder Aufstellung eines Bebauungsplans, der Gewerbegebiete festsetzt, zunächst geprüft werden, welche Auswirkungen dieser auf mögliche andere Betriebe haben könnte, da jede Betriebsneuan siedlung am Standort vorhandene Betriebe unter Wettbewerbsdruck setzen kann. Genau diesen müssen Wirtschaftsbetriebe in einem marktwirtschaftlichen System aber aushalten, auch wenn im ungünstigsten Fall Betriebe daran scheitern und dann natürlich Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ihren Arbeitsplatz verlieren und eventuell getätigte Investitionen umsonst getätigt wurden, was regelmäßig einen finanziellen Verlust bedeutet. Daraus aber in jedem Fall einen Verfassungsbruch, abzuleiten, weil der dann gewählte Arbeitsplatz möglicherweise nicht mehr vorhanden ist und man diesen dann natürlich auch nicht mehr wählen kann oder weil mit der Schließung eines Betriebes wirtschaftliche Verluste einhergehen, zielt an der Intention des Grundgesetzes sicherlich vorbei.</p> <p>Hierbei sei betont, dass es eine bloße Vermutung ist, dass der geplante Hotelbetrieb dazu führen wird, dass der bestehende nicht länger wettbewerbsfähig ist, insbesondere da dieser hinsichtlich der Lage direkt am Fluss eine deutliche Lagegunst gegenüber dem geplanten Vor-</p>
--	--	---

		<p>haben hat. Davon auszugehen, dass zwei nebeneinander liegende Hotels wirtschaftlich nicht möglich sind, widerspricht der allgemeinen Erfahrung, da selbst in Nienburg bestehende Hotelbetriebe nebeneinander existieren.</p> <p>Entscheidend für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 sind damit weiterhin allein städtebauliche Gründe, nämlich die Vorbereitung einer Ansiedlung eines Hotels, welches hier aufgrund der Ergebnisse der Befragung der Nienburger Wirtschaftsförderung den Belangen der Wirtschaft i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zuzuordnen ist, und zwar aufgrund der Standortgunst in Kombination mit Bad und Theater an dem in Rede stehenden Standort. Weiterhin wird hiermit eine Belebung des Bereiches rund um das Theater im Sinne einer Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB angestrebt, sowie der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt.</p> <p>Aufgrund dieser Ausführungen wird der Einwand zurückgewiesen. Änderungen am Planentwurf erfolgen nicht.</p>
1.2.04	<p>Das Ziel der Planung, d.h. die Schaffung eines 4-Sterne-Hotels, ist bereits verfehlt, da es an der Erforderlichkeit der Planung fehlt. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieran fehlt es - trotz des großen Einschätzungsspielraums der Gemeinde - hier. Eine planerische Gesamtkonzeption ist hier nicht erkennbar. Stattdessen dient das Bestreben hier allein privatem Interesse eines noch nicht benannten Investors und Betreibers. Die bisherige Situation der Konzentration in der Altstadt, d.h. dem Schwimmbad, dem Theater und dem bestehenden Hotel vor dem Hintergrund des Bestandsgebäudes „Marinehospital“ mit seinen im Einzelnen gar nicht hinterfragten Denkmaleigenschaften, führt nicht zu dem Planungsziel städtebaulicher Natur, ein Sondergebiet für das Hotel auszuweisen. Planungsziel ist, Gäste eines 4-Sterne-Plus-Hotels in der direkten Nachbarschaft des Ganzjahresbades anzusiedeln. Unklar ist bereits, warum die Nähe zum Ganzjahresschwimmbad und zum Theater gesucht wird. Städtebauliche Gründe hierfür sind u.E. nach nicht hierfür aufgeführt worden. Der Wunsch der „Generierung neuer Gästeschichten“ ist kein</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, aber zurückgewiesen.</p> <p>Entgegen der Behauptung in der Stellungnahme ist der Einschätzungsspielraum der Gemeinde sehr wohl ausreichend groß, um die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ zu rechtfertigen, wie folgender Auszug aus der BauGB Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger belegt (die Rechtsquellen sind zur besseren Lesbarkeit durch „[...]“ ersetzt, Hervorhebungen durch den Verfasser):</p> <p>„Das Bundesverwaltungsgericht hat darauf bereits früh abgestellt: ‚Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind‘ [...]. In ständiger Rechtsprechung wird darauf hingewiesen, dass es <u>Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption</u> sie ihr zu Grunde lege, dass die Entscheidung über planerische Zielsetzungen <u>eine Frage der Gemeindepolitik</u> und <u>nicht bloße Rechtsanwendung</u> sei und dass sich die geordnete städtebauliche Entwicklung <u>im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbetätigungen der Gemeinde bestimme</u> [...]. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, diejenige Städtebaupolitik zu betrei-</p>

<p>städtebaulicher. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung ohne Planung nicht gewährleistet ist. Hierfür ist nichts dargelegt. Der fiktive Bedarf wurde nicht dargelegt. Die „Studien“ sind nicht repräsentativ. Darüber hinaus schwanken die Angaben der städtischen Wirtschaftsförderung ständig. Ursprünglich waren Ursprungszahlen von 120 Zimmern maßgeblich. Mittlerweile wird von 80 Zimmern ausgegangen. In der Sitzung/der Informationsveranstaltung der Stadt Nienburg am 17.03.2014 unter dem Vorsitz des Ausschussvorsitzenden für Stadtentwicklung, Herrn Warnecke, im Beisein von Ihnen, Herr Bigos, und des Wirtschaftsförderers, Herrn Meinders, hat Letzterer mündlich „zu Protokoll“ gegeben, es können auch 50 Zimmer werden. Die Frage des Bedarfs ist somit offensichtlich noch nicht geklärt. Weiter geht die Begründung des Planes auf S. 6 davon aus, dass „auf telefonische Anfrage der Stadt am 19.09.2013“ vom Deutschen Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DE-HOGA) mitgeteilt wurde, dass ein Bademantelgang von einem Hotel in ein Schwimmbad mit Sauna-/Wellness-Bereich geeignet sei, das Bewertungsergebnis bei der Sternevergabe gem. Kriterienkatalog 2010 - 2014 für die Deutsche Hotelklassifizierung zu verbessern und sogar zu einer erheblichen Punktesteigerung beitragen kann. Diese Aussagen bestätigen nicht den städtebaulichen Bedarf. Letzterer ist auch nicht nachgewiesen.</p>	<p>ben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht [...].Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer ‚Bedarfsanalyse‘ bedarf es insoweit nicht [...]“ [Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 114. Ergänzungslieferung 2014, § 1, Rn. 30].</p> <p>Konkrete planerische Willensbetätigungen der Gemeinde zur Ansiedlung eines Hotels im südlichen Teil der Altstadt liegen bereits relativ lange vor und sind nicht an einen bestimmten Investor gebunden. So lag bereits der Beschlussvorlage 17/006/2009 zur Verwaltungsausschusssitzung am 14.12.2009 ein Grobentwurf zur Neuordnung des Bereiches Meerbachmündung bei, in welchem sowohl das Ganzjahresbad wie auch ein Hotel an dem in Rede stehenden Standort vorgesehen waren. Bereits Mitte 2009 wurde auf Grundlage von Abstimmungsgesprächen Anfang 2009 der Auftrag für eine Studie vergeben, welche untersuchen sollte, wie das Hotelangebot im südlichen Teil der Altstadt erweitert werden kann. Ein Investor war zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden, was belegt, dass die Stadt hier völlig unabhängig von den privaten Interessen eines Investors Überlegungen hinsichtlich der Ansiedlung eines zusätzlichen Hotels angestellt hat. Insofern ist der Vorwurf, das mit dem Bebauungsplan verfolgte Bestreben der Stadt diene allein privaten Interessen eines Investors als haltlose Unterstellung zurückzuweisen. Richtig ist, dass die Stadt selbstverständlich auf einen Investor angewiesen ist, sollen die Planungen umgesetzt werden, und deshalb das Planverfahren – insbesondere die Bauleitplanung – forciert hat, als ein Investor gefunden und damit der Nachweis erbracht worden war, dass die Planung überhaupt durchführbar ist und damit „vernünftigerweise geboten“ erscheint. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass seitens der Stadt auch mit der Mandantschaft des Einwenders diesbezügliche Gespräche geführt worden sind, die jedoch zu keinem Ergebnis im Interesse der Stadt geführt haben.</p> <p>Wie die oben zitierte Kommentierung weiter ausführt, muss die Bauleitplanung „einen bodenrechtlichen Bezug haben, d.h. die Bauleitplanung bedarf der <i>Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe</i> [...]. Ansatzpunkte ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen und Abwägungsbelangen des § 1 Abs. 5 und 6 [BauGB]. Eine Gemeinde kann daher zutreffenderweise im Hinblick auf das Planungserfordernis auf die in § 1 Abs. 6 [BauGB] bezeichneten Belange verweisen. Daraus folgt allerdings nicht umgekehrt, dass eine Bauleitplanung, die für ihre</p>
---	---

	<p>Rechtfertigung nicht die in § 1 Abs. 6 [BauGB] bezeichneten Belange angeben kann, von vornherein rechtlichen Zweifeln ausgesetzt wäre [...]. Die Gemeinde kann die in § 1 Abs. 6 [BauGB] bezeichneten Planungsgrundsätze und städtebaulichen Belange aufgreifen und als Ziel der Bauleitplanung verfolgen. [...]</p> <p><i>Nicht erforderlich</i> sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven städtebaulichen Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Bauleitplanung nicht bestimmt ist [...]. Auf diese Weise und mit Rücksicht auf die grundsätzliche Maßgeblichkeit der planerischen Konzeption der Gemeinde stellt das Merkmal der Erforderlichkeit „praktisch nur bei groben und bei einigermaßen offensichtlichen Missgriffen eine Schranke der Planungsbefugnisse dar“ [a. a. O., Rn. 32 und 33].</p> <p>Wie aus dem zur Auslegung vorgelegten Begründungsentwurf hervorgeht, dienen die Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan zunächst einmal den Belangen der Nienburger Wirtschaft i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, was dort nach längeren inhaltlichen Ausführungen auch ausdrücklich erwähnt wird [vgl. S. 7 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan, Fassung zum Verfahrensschritt nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB]. Weiterhin dient das Hotelangebot der Stützung städtischer Infrastrukturen (Theater, Ganzjahresbad) durch Generierung neuer Gästeschichten, auch von außerhalb Nienburgs, was angesichts der zunehmenden Konkurrenz zu anderen öffentlichen, halböffentlichen oder privaten Einrichtungen erforderlich ist, um die Defizitbelastung möglichst gering zu halten. Auch dies wird im vorgelegten Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 erwähnt. Weiterhin wird dort darauf hingewiesen, dass eine Belebung des Bereichs rund um das Theater erwünscht ist, gerade auch in den Abendstunden, auch im Sinne einer Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der südlichen Altstadt im Sinne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB [vgl. S. 7 des Begründungsentwurfs, Fassung zum Verfahrensschritt nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB]. Dem Bebauungsplan Nr. 171 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 liegen somit sehr wohl positive Planungskonzeptionen zu Grunde. Eine exakte Prognose zukünftiger Gästeschichten ist – so wird die bisherige Rechtsprechungspraxis interpretiert – nicht erforderlich. Dass bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „Ganzjahresbad“ – also zum Zeitpunkt der Planung des Ganzjahresbades –</p>
--	---

		<p>Bad und Hotel als sich ergänzende Bausteine in der südlichen Altstadt gesehen wurden, ist auch daran erkennbar, dass der Bebauungsplan Nr. 160 Festsetzungen enthält, die ein späteres Andocken des Hotels via Bademantelgang ermöglichen. Auch hier kann also nicht davon die Rede sein, dass die Stadt aus einer Laune heraus zu Gunsten eines privaten Investors einen Bebauungsplan aufstellt.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird dieser Teil der Stellungnahme gänzlich zurückgestellt. Weder erfolgen Änderungen am Bauleitplan noch am Begründungsentwurf.</p>
<p>1.2.05</p>	<p>Somit wird von falschen tatsächlichen Voraussetzungen für den „Bedarf“ eines 4-Sterne-Plus-Hotels ausgegangen. Auf S. 6 wird darüber hinaus auch nur ein Bedarf von 20 - 50 Personen benannt. Die Angaben sind insgesamt in sich widersprüchlich. Selbst die Zahl von 20 - 50 Personen/Zimmern ist überzogen, wenn einmal die derzeitige Belegung der Nienburger Hotellerie berücksichtigt würde. Letztere liegt im Durchschnitt in Nienburg/Weser bei einer Bettenbelegung von unter 50 %.</p> <p>Das Projekt insgesamt ist städtebaulich und wirtschaftlich verfehlt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgestellt.</p> <p>Es ist offensichtlich, dass die hier erwähnte Textpassage aus dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 missverstanden wurde, weshalb hier noch einmal klargestellt wird, dass sich die genannte Personenzahl von 20 – 50 auf das Fassungsvermögen des für erforderlich gehaltenen Tagungsraumangebots bezieht. Dieses war im Zuge der Umfrage der Nienburger Wirtschaftsförderung ebenfalls von den beteiligten Unternehmen angegeben worden.</p> <p>Gemäß Erhebungen des Bundesamtes für Statistik liegt die durchschnittliche Hotelbettenauslastung bundesweit im Zeitraum 1995 – 2011 bei max. 41,1 % [<i>Statistisches Bundesamt, Tourismus in Zahlen 2011, Wiesbaden, 2012, S. 91</i>]. Die Statistik zeigt auch, dass sich die Schlafgelegenheitsauslastung je nach Anzahl der angebotenen Betten in einem Betrieb erheblich unterscheidet und in Betrieben mit 100 – 249 Schlafgelegenheiten im Jahr 2011 mit einem Wert von 40,2 % mit Abstand am höchsten war, wobei im Hotelbereich dieser Wert von Betrieben mit einer noch größeren Schlafgelegenheitszahl sogar noch übertroffen wurde [<i>a. a. O., S. 95</i>]. In Niedersachsen lag die Schlafgelegenheitsauslastung gemäß LSKN Online 2013 bei 31,3 %, in Hamburg bei 59,6%, in Bremen bei 44,5%, in Hannover bei 42,4%, in Neustadt/Rbge. bei 17,8%, in Wunstorf bei 24,6%, in Verden bei 26,9%, in Stadthagen bei 13,4%, in Bad Fallingbostel bei 40,3% und in Soltau bei 20,8%. In der Stadt Nienburg lag der Wert 2013 bei 32,0 %, davor die Jahre mit Schwankungen, teilweise deutlich unter diesem Wert (20,2%, 23,2%, 24,9 %, ...), teilweise aber auch annähernd gleich hoch. Die hier genannten Zahlen belegen, dass der in der Stellungnahme genannte Bettenbelegungsgrad von unter 50%</p>

	<p>eher die Regel denn die Ausnahme ist und lediglich in einer herausragenden Destination wie Hamburg überhaupt übertroffen wird. Selbst Städte wie Bremen oder Hannover bleiben – auch über Zeitreihen von mehreren Jahren betrachtet – deutlich darunter. In Mittelzentren, die mit Nienburg der Größe nach in etwa vergleichbar sind, liegt der Wert teilweise deutlich unter den Nienburger Werten, wobei sich dies in einzelnen Jahren unterscheiden kann. Es werden hier nicht sämtliche Werte aufgeführt. Daraus zu folgern, dass hier eine Planung für ein neues Hotel nicht erfolgen sollte, insbesondere wenn sich das angestrebte Angebot hinsichtlich der Ausstattung von dem am Ort vorhandenen abhebt, wird daher als Fehleinschätzung eingestuft.</p> <p>Das mit dem Bebauungsplan Nr. 171 – und damit mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 – angestrebte Hotelangebot gehört zunächst einmal zu den größeren Häusern mit mehr als 100 Schlafgelegenheiten, die zumindest in der Bundesstatistik bessere Werte als die kleineren Häuser erzielt haben. Die Mittelweser-Touristik bestätigte auf Anfrage am 24.02.2015, dass gerade die Anfragen größerer Gesellschaften, die z. B. mit Bussen anreisen, in Nienburg nicht befriedigt werden können, weil das Nienburger Gastgewerbe die benötigten Unterkünfte oftmals nicht zusammenhängend (in einem Betrieb) bereitstellen kann. Dies trifft natürlich eher zu, wenn Teile der Zimmer bereits anderweitig reserviert sind. Es ist also nicht auszuschließen, dass ein größeres Hotel entweder aufgrund der quantitativen und/oder der qualitativen Ausstattung neue Gästeschichten generiert, die derzeit – trotz im Durchschnitt 68% nicht ausgelasteter Schlafgelegenheiten – nicht anreisen.</p> <p>Weiterhin lässt sich aus der Durchschnittsauslastung nicht der Spitzenbedarf an Schlafgelegenheiten ablesen, der saisonweise oder schubweise zu bestimmten Ereignissen auftritt.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen lässt sich daher sicherlich nicht pauschal ableiten, ob eine Unterkunft wirtschaftlich ist oder nicht, zumal auch andere Faktoren eine nicht unerhebliche Rolle für die Wirtschaftlichkeit einiger Häuser spielen dürften. Aus dem vorgebrachten Einwand lässt sich jedenfalls nicht ableiten, dass ein Vier-Sterne-Hotel an dem genannten Standort nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Es ist damit auch nicht erkennbar, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 bzw. die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 gegen den in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten Grund-</p>
--	---

		<p>satz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verstoßen.</p> <p>Die Stellungnahme wird daher in diesem Punkt als unbegründet zurückgewiesen. Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfs erfolgen nicht.</p>
<p>1.2.06</p>	<p>Völlig ungeklärt ist die Frage, warum das Neubauvorhaben eines Hotelkomplexes im Sondergebiet in unmittelbarer Nähe zum Theater liegen muss. Die Einwender stellen die Frage, was das neue Hotel mit dem Theater zu tun hat.</p> <p>Diese Frage konnte bisher nicht beantwortet werden.</p>	<p>Die Aussage ist in der nebenstehend dargestellten Form nicht korrekt.</p> <p>In der Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB] wurde die Frage gestellt, warum der Standort am Theater gegenüber einem Standort am sog. B-Platz des Stadions bevorzugt werde und von der Verwaltung wie folgt beantwortet:</p> <p>Der Standort am Theater bietet aus Sicht der Stadt die größeren Synergie-Effekte, da das Theater von dem Hotel als Veranstaltungsort ebenfalls profitieren sollte. Der Wirtschaftsförderer der Stadt erklärte während des Informationstermins, dass beispielsweise große Veranstaltungen – z. B. von Wirtschaftsunternehmen oder Parteitagen – auf einen großen Veranstaltungssaal angewiesen sein könnten, wie ihn das Theater bietet. Alternativ könnten Besucher solcher potenziellen Veranstaltungen auch vom Hotel an einem anderen Standort zum Theater gefahren werden oder die dazwischenliegende Distanz selbst überwinden, attraktiver und damit konkurrenzfähiger gegenüber derartigen Veranstaltungsorten in anderen Städten erscheint aus Sicht der Stadt aber die räumliche Nähe zwischen Hotel und Veranstaltungsort. Eine weitere Alternative wäre, selbst einen großen Veranstaltungssaal im Hotel anzubieten. Das Hotel soll auch Tagungsräume anbieten, wobei diese entsprechend dem Umfrageergebnis bei Nienburger Wirtschaftsunternehmen [s. Gl.-Nr. 1.2.05 dieser Abwägungstabelle bzw. Gl.-Nr. 3 des vorgelegten Begründungsentwurfs] auf etwa 20 – 50 Personen beschränkt sein werden und sich damit größenordnungsmäßig weit unterhalb des Fassungsvermögens des Theaters befinden. Das Anbieten eines ähnlich großen Raumes im Hotel würde dessen Wirtschaftlichkeit gefährden. Weiterhin macht es keinen Sinn, einen solch großen – nur für seltene Ereignisse benötigten – Raum anzubieten, wenn gleichzeitig das Theater an vielen Tagen im Jahr insbesondere tagsüber noch Kapazitäten frei hat. Insofern ergibt es einen Sinn, das Hotel räumlich möglichst im Nahbereich des Theaters anzusiedeln.</p> <p>Auch wenn diese Ansicht während der Informationsveranstaltung nicht von allen Anwesenden</p>

	<p>Das Theater kam 25 Jahre lang aller bestens mit dem bestehenden Hotel in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung] zurecht. Vom neuen Hotel wird das Theater nicht profitieren.</p>	<p>geteilt wurde, so ist die Nähe zum Theater aufgrund des oben Gesagten nach Auffassung der Stadt weiterhin neben der räumlichen Nähe zum Ganzjahresbad ein Alleinstellungsmerkmal des Hotels, welches dieses gerade von anderen Hotels unterscheiden soll, um Gästeschichten zu generieren. Weiterhin erscheint es überzeugend, dass ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot rund um das Hotel gepaart mit einer attraktiven Altstadt ein ansprechendes Angebot für einige Hotelnutzer sein kann, die sich genau deshalb für dieses Haus in dieser Stadt und damit gegen ein Angebot in einer anderen Stadt entscheiden. Eines Gutachtens zum Nachweis dieses Zusammenhangs bedarf es nach Auffassung der Stadt nicht. Zumindest erscheint es unzweifelhaft, dass ein umfangreiches Freizeitangebot nicht schadhaft für einen Hotelbetrieb ist, sofern von ihm keine Belästigungen wie Lärm, Gerüche, Erschütterungen u. ä. auf das Hotel einwirken. Dies erscheint bei dem Theater jedoch – bis auf die Verkehrsgeräusche – ausgeschlossen, denen jedoch baulich begegnet werden kann.</p> <p>Wenn also ein Hotelier für sich entscheidet, dass nach seinem Dafürhalten die Nähe eines Theaters eine sinnvolle Ergänzung seines Hotelbetriebs ist, so klingt dies zunächst einmal so einleuchtend, dass es hierfür keines Gutachtens bedarf, welches im Prinzip lediglich dem Zwecke der Verwissenschaftlichung eines sich selbst erschließenden Sachverhalts dient, ohne eine neue Erkenntnis zu dem Sachverhalt beizutragen.</p> <p>Diese Aussage ist weder sachgerecht noch ist sie richtig. Zum einen spricht ein erfolgreicher Theaterbetrieb in den vergangenen 25 Jahren nicht dagegen, dass weitere Verbesserungspotenziale ausgeschöpft werden sollten. Würde man der Aussage des Einwenders folgen, so sollten erfolgreich arbeitende Unternehmen keine Veränderungen oder Investitionen an ihrem Betrieb vornehmen. Das Gegenteil wird in der Regel praktiziert und nur durch dieses Reagieren auf Veränderungen sind viele erfolgreiche Unternehmen eben erfolgreich. Nicht erfolgreich dürften eher die Unternehmen sein, die sich auf dem einmal mutmaßlich erreichten Erfolg quasi ausruhen. Insofern ist es sinnvoll, Möglichkeiten zu schaffen, die neue Kundenkreise erschließt. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass bisherige Stammkunden verloren gehen, zum Beispiel durch eine Einschränkung des Theaterbetriebs, was hier nach Auffassung der Stadt aber auch nicht geschieht.</p>
--	--	---

		<p>Die Aussage ist – wie bereits angedeutet – auch nicht richtig, weil das Theater immer noch einen Zuschussbetrieb der Stadt darstellt, der jährlich mit ca. 500.000 € aus Steuergeldern subventioniert werden muss. Ein Ausweg, das Theater wirtschaftlich besser aufzustellen, wird von dem für das Theater zuständigen Fachbereich 4 (Kultur) darin gesehen, ein Hotel möglichst der Kategorie „Vier Sterne plus“ in Nähe zum Theater anzubieten, da hiermit dieses – wie bereits in der Vergangenheit geplant – gerade in der spielfreien Sommerzeit als Tagungs- und Kongresszentrum genutzt werden könnte, Pauschalarrangements für Busreisgruppen angeboten werden könnten und auch bestimmten Schauspielern eine auskömmliche Unterkunft angeboten werden kann. Zu letztem Punkt ist anzumerken, dass bestimmte Darsteller bereits heute eher in Hannover als in Nienburg übernachten, da das Bettenangebot hier qualitativ als nicht ausreichend angesehen wird. Für die zuvor genannten Pauschalarrangements und Kongressveranstaltungen ist eine quantitativ wie qualitativ ausreichende Anzahl von Gästebetten erforderlich. Bestimmte Veranstalter haben mitgeteilt, dass Nienburg als Veranstaltungsort von Kongressen und Tagungen wegen fehlender Unterkunftsmöglichkeiten ausscheidet.</p> <p>Die Stellungnahme wird daher in diesem Punkt zurückgewiesen. Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfs erfolgen nicht.</p>
1.2.07	<p>Die Parkplatzsituation wird durch das Ganzjahresbad, das bis in die Abend- und Nachtstunden geöffnet werden soll, durch das Jugendhaus, durch die Kulturwerkstatt, durch das Theater und den Wesersaal völlig unzureichend gelöst.</p> <p>Der Bedarf ist unzureichend berechnet.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung des geplanten Ganzjahresbades Nienburg/Weser aus dem Ingenieurbüro Dr.-Ing. Schubert vom November 2013 geht in der Gesamtabwägung von falschen Voraussetzungen aus.</p>	<p>Der Parkplatzbedarf für das Hotel und die umliegenden Nutzungen kann entweder auf dem eigenen Grundstück, dem Theater- und Badparkplatz oder weiteren – auch im Flächennutzungsplan dargestellten Parkplätzen in fußläufiger Erreichbarkeit nachgewiesen werden. Ein konkreter Stellplatznachweis erfolgt auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens anhand des konkreten Vorhabens. Entscheidend ist, dass das Vorhaben nach Vorgaben der NBauO umsetzbar ist, dies ist hier gegeben. Es wird weiterhin auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen.</p> <p>Abgesehen von inzwischen gelösten technischen Schwierigkeiten bei der Ausfahrt in der Startphase des neuen Parkplatzes, konnten auf der nun fertiggestellten Stellplatzanlage gerade nicht festgestellt werden, dass der Parksuchverkehr zugenommen habe. Die Stellplatzanlage war bislang nur wenige Male vollständig ausgelastet und zeigt im Regelfall ausreichend Potenzial für eine weitere Nutzung. Es kann nicht</p>

	<p>Bereits in der Sitzung am 17.03.2014 wurde mündlich darauf hingewiesen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung zu Stoßzeiten durch das Neubauvorhaben hinsichtlich des Wesersaals und des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße</p>	<p>ausgeschlossen werden, dass es im Einzelfall vorkommen kann, dass in allen angrenzenden Einrichtungen gleichzeitig Veranstaltungen stattfinden, die ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, dies ist aber nicht der Regelfall. Ansonsten finden die Nutzer derzeit sogar ein größeres Parkraumangebot als vor der Erweiterung der Stellplatzanlage im Zuge des Baus des Ganzjahresbades. In den seltenen Fällen einer Vollausslastung des Parkplatzes stehen ausreichend Alternativen i. S. v. § 47 NBauO zur Verfügung, die durch Baulast gesichert werden können. Weiterhin ist gemäß § 47 Abs. 5 NBauO auch die Zahlung eines Ablösebetrages möglich.</p> <p>Da die Parkplatzanlage für das Ganzjahresbad im Wesentlichen auf der Grundlage des seit 19.02.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 160 „Ganzjahresbad“ genehmigt wurde und seit Ende 2014 in Betrieb ist, bestätigt sich, dass durch das Ganzjahresbad jedenfalls kein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Mindener Landstraße oder der Mühlenstorsweg wahrgenommen werden kann. Da die nach NBauO erforderlichen Parkplätze für das Schwimmbad häufig nicht ausgenutzt sind, stehen sie bei der Theaterveranstaltungen Theaterbesuchern zur Verfügung, was dem Parksuchverkehr sogar eher verringern würde. Im Falle einer Errichtung des Hotels würde sich – je nach betrieblichen Konzept, wie z. B. tatsächlicher Anzahl der Gästebetten – zwar die Ausnutzung des Parkplatzes erhöhen und damit wieder einige Theatergäste nicht in unmittelbarer Nähe des Theaters parken können, der Verkehr würde sich aber dennoch anders verteilen, da die Hotelgäste nicht unbedingt zeitgleich mit den Theatergästen und auch nicht geballt an- und abreisen und die Theaterbesucher bereits an der Mindener Landstraße über die Belegung der vom Mühlenstorsweg erschlossenen Parkplätze informiert werden, so dass sich das Verkehrsaufkommen im Straßenzug Mühlenstraße/Mühlenstorsweg nicht über das Maß der dort befindlichen Stellplätze einschließlich der privaten Anwohnerabstellplätze erhöhen dürfte. Durch die Einbahnstraßenregelung auf dem Theater-/Badparkplatz wird der Mühlenstorsweg sogar vom Abfahrtsverkehr entlastet, da dieser vollständig über die Ausfahrt Mindener Landstraße abfährt.</p> <p>Die Ballung von Fahrzeugen während der Stoßzeiten werden nicht von einem Hotel und auch nicht vom Ganzjahresbad verursacht, sondern einzig und allein vom Theater, welches seit Ende der 1980er Jahre an diesem Standort existiert. In Einzelfällen kann auch bei bestimmten</p>
--	---	---

<p>[Anonymisierung durch die Verwaltung] offensichtlich ist. Diese Einwendungen wurden auch von den anwesenden Bürgern geteilt. Dies betrifft auch die Parkplatzsituation insgesamt, die intransparent ist. In Stoßzeiten wird eine Vielzahl Parkplatzsuchende erhebliche Schallimmissionen hervorrufen und es wird ein erheblicher An- und Abfahrverkehr stattfinden, wobei Probleme hier auch in die Nachtzeit hinein ungelöst sind.</p> <p>Aus dem Spielplan des Theaters ist ersichtlich, dass die Vorstellungen auch länger dauern, d.h., die Nachtzeit unmittelbar betroffen ist.</p> <p>Die Annahme, dass der Verkehr sich sehr kurzfristig nach Beendigung der Veranstaltung auflöst, ist durch nichts belegt.</p>	<p>Veranstaltungen im Wesersaal eine Ballung an- und abfahrender Kfz nicht ausgeschlossen werden. Beim Schwimmbad und beim Hotel ist regelmäßig mit einer Anreise einzelner Fahrzeuge zu rechnen, da weder die An- und Abreisezeit in einem Hotel noch im Ganzjahresbad an bestimmte Uhrzeiten gebunden ist. Aus diesem Grunde wird sich die Schallbelastung durch den neuen Bebauungsplan in dem Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation – geregelt in den Bebauungsplänen Nr. 160 „Ganzjahresbad“ und Nr. 82 „Meerbachmündung“, 1. Änderung – nicht verändern. Der Mühlentorsweg wird zur Nachtzeit sogar entlastet, da der Abfahrverkehr – wie bereits dargestellt – über die Mindener Landstraße erfolgt. Schallbelastungen durch den Verkehr auf dem Parkplatz auf das künftige Hotel wird durch entsprechende Festsetzungen entsprechender Schalldämmmaße im Textteil des Bebauungsplanes begegnet.</p> <p>Auch hier sei nochmals angemerkt, dass das Plangebiet und seine Umgebung mit vielfältigen kerngebietstypischen Nutzungen sich innerhalb des Innenstadtbereichs an auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellten überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen befinden, in welchem bereits aufgrund der vorhandenen Belastungen selbstverständlich nicht die gleichen niedrigen Immissionen wie in einem Vorort erreicht werden können. Das Hotel ist eine weitere innenstadtypische Nutzung, die sich in das bestehende Nutzungsgefüge einfügt.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes aufgrund dieses Teils der Stellungnahme erfolgt nicht.</p> <p>Es ist zunächst einmal darauf hinzuweisen, dass die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 171 nicht dazu führen, dass mehr Theatergäste als bisher das Theater besuchen. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Bebauungsplan dazu beitragen würde, eine bauliche Vergrößerung des Theaters vorzunehmen, was aber nicht der Fall ist. Es darf wohl davon ausgegangen werden, dass die Nutzerinnen und Nutzer des Hotels zur Nachtzeit regelmäßig ihr Fahrzeug abgestellt haben werden und auch nicht mehr vom Parkplatz fortbewegen, ausgenommen natürlich Einzelfälle, die tatsächlich nach 22.00 (respektive 23.00) Uhr anreisen und vor 06.00 (07.00) Uhr abreisen. Zu einer zusätzlichen Steigerung des Verkehrs in den Nachtstunden kann möglicherweise der Restaurationsbetrieb beitragen. In der Regel überschreiten die Öffnungszeiten von Restaurants 23.00 Uhr nicht. Der Fall, dass Gäste von außerhalb anreisen, um die Hotelbar zu</p>
---	---

	<p>Im Bebauungsplan werden jetzt bis zu 310 Parkplätze vorgesehen, von denen nach den Vorgaben im Bebauungsplan für das Ganzjahresbad und den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 171 schon 360 Abstellplätze für das Ganzjahres- und Ganztagesbad benötigt werden.</p>	<p>benutzen und nach 23.00 Uhr abreisen oder nach 23.00 Uhr den Restaurationsbetrieb verlassen, dürfte ebenfalls eher die Ausnahme sein, in der Regel dürfte ein Abendessen sogar vor 22.00 Uhr beendet sein, also sogar weit vor Beginn der verlegten Nachtzeit.</p> <p>Insofern wird durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und den Bebauungsplan Nr. 171 die Situation zur Nachtzeit wohl eher nicht verschärft. Die Verkehrsbelastungen durch das Theater und den Wesersaal waren auch in der Vergangenheit vorhanden und sind bislang nicht beanstandet worden. Der Abfluss des Verkehrs vom Theaterparkplatz dürfte aufgrund der Verlegung der Ausfahrt in den Bereich der Mindener Landstraße sogar zu einer geringeren Belastung lärmempfindlicher Gebiete – hier vornehmlich das Wohngebiet am Mühlentorsweg – beitragen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird nicht erwähnt, dass bis zu 310 Stellplätze vorgesehen sind, sondern gemäß dem damaligen Entwurfsunterlagen 266, und zwar einschließlich der Stellplätze des Rudervereins und der Stellplätze zwischen Militärhospital und Theater [s. Gl.-Nr. 7 „Verkehr“, Abschnitt „Planungshistorie“]. Tatsächlich vorhanden sind nach Errichtung der Stellplatzanlage derzeit 255 Stellplätze einschließlich der Stellplätze des Rudervereins und der 13 Stellplätze zwischen Theater und ehemaligem Militärhospital. Die Zahl von ca. 310 bis 320 Stellplätzen in diesem Bereich wären möglich, wenn von der im ergänzenden Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Option Gebrauch gemacht würde, das Sportfunktionsgebäude zu verlegen und an dessen jetzigem Standort bis zu zusätzliche 75 Stellplätze anzulegen [s. Gl.-Nr. 7 „Verkehr“ des <i>Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171, Abschnitt „Weitere für das Hotel benötigte Stellplätze“</i>]. Diese Option wird als eine zusätzliche Möglichkeit beschrieben, in dem Gebiet zusätzliche Stellplätze zu schaffen, wenn dies erforderlich werden sollte. Zuvor wurden sechs weitere Möglichkeiten genannt, wie der Stellplatzbedarf in dem Gebiet in Spitzenzeiten gedeckt werden kann, sollte ein diesbezüglicher Bedarf festgestellt werden. Im Verkehrsgutachten und im Schallgutachten zum Bebauungsplan wurde diese Möglichkeit der Stellplatzerweiterung mit untersucht. Sie wurde jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, auch weil genügend alternative Abstellmöglichkeiten im Nahbereich des Theater- und Badparkplatzes beschrieben worden sind, die mit geringeren Eingriffen in die bestehende städtische Infrastruktur und damit auch mit geringerem Kostenaufwand verbunden sind. Aus dieser Zusatzop-</p>
--	---	---

	<p>In Spitzenzeiten sind dies deutlich mehr. Unberücksichtigt bleiben hier die hinzukommenden Plätze durch das Hotel und die Gastronomie- und Seminarräume. Wie viele Plätze sind vorgesehen? 75?</p> <p>Hinzu kommt der Bedarf des Wesersaals, der Kulturwerkstatt, des Jugendforums und der Anwohner.</p> <p>Von erheblicher Unterdeckung ist also in jedem Fall auszugehen und damit auch auf einen problematischen Parkplatzsuchverkehr in der Altstadt und aufgrund von Rückstaus auf dem Mühlentorsweg.</p> <p>Nicht Ortskundige werden auch mit dem Einbahnstraßensystem nicht zurechtkommen. In den Spitzenstunden an Wochenenden und nach Veranstaltungen wird sich deshalb regelmäßig ein langer Rückstau auf dem Mühlentorsweg und ein Parkplatzsuchverkehr in den Anrainerstraßen ergeben. Dieser Konflikt ist der-</p>	<p>tion resultierte schließlich die Aussage unter Gl.-Nr. 11 „Immissionsschutz“, dass bei der schalltechnischen Betrachtung 310 Stellplätze berücksichtigt worden seien. Soll von dieser Option Gebrauch gemacht werden, so ist hierfür ein weiterer Bebauungsplan im Bereich des Sportfunktionsgebäudes erforderlich.</p> <p>Die Zahl von 360 benötigten Stellplätzen für das Ganzjahres- und Ganztagesbad wird an keiner Stelle der Begründungsentwürfe zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und zum Bebauungsplans Nr. 171 erwähnt, auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Ganzjahresbad“ kommt diese Zahl nicht vor. Im Stellplatznachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum Ganzjahresbad musste letztendlich die Zahl von 62 Einstellplätzen nachgewiesen werden. Es sind somit einschließlich der Stellplatzflächen für den Ruderverein und zwischen Theater und ehemaligem Militärhospital 214 Stellplätze in dem Bereich erforderlich, tatsächlich vorhanden sind aber 255 (230 auf dem Theater- und Badparkplatz, 12 am Ruderverein und 13 zwischen Theater und ehemaligem Militärhospital), so dass in diesem Bereich noch 41 Stellplätze dem Hotel zugeordnet werden könnten. Weitere Stellplätze können entweder auf dem angedachten Hotelgrundstück selbst (z. B. Tiefgarage) oder auf den oben erwähnten und im Begründungsentwurf unter Gl.-Nr. 7 „Verkehr“, Abschnitt „Weitere für das Hotel benötigte Stellplätze“ näher beschriebenen Bereichen nachgewiesen werden.</p> <p>In Spitzenzeiten ist ein Ausweichen auf andere Stellplatzflächen im fußläufig erreichbaren Umfeld möglich. Diese Spitzenzeiten werden aller Voraussicht nach seltenst erreicht, insbesondere da Seminare regelmäßig in der Tagzeit, Theaterveranstaltungen hingegen meistens am Abend stattfinden. Ein rechnerischer Nachweis der Stellplatzflächen im Umfeld des Theater- und Badparkplatzes ist möglich.</p> <p>Der Antragsteller beschreibt ein Worst-Case-Szenario, welches in dieser Form wahrscheinlich nie, wenn doch, dann aber höchst selten eintreten wird. Seit Bestehen des gemeinsamen Theater- und Badparkplatzes ist es in der beschriebenen Form nicht eingetreten, und dies, obwohl die Nutzungen, die einen geballten Verkehr induzieren, bereits vorhanden sind. Das neu eingeführte Parkraumbewirtschaftungssystem mit Schranke kann zudem viel zuverlässiger als das bisherige System des offenen Parkplatzes erkennen, ab wann der Theater- und Badparkplatz voll ausgelastet ist und diese Information an das Parkleitsystem weitergeben,</p>
--	---	---

<p>zeit ungelöst.</p> <p>Unklar ist auch, warum hier von einer so großen Bandbreite ausgegangen wird.</p> <p>Der alleinige Hinweis auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO und den entsprechenden Runderlass des MS vom 19.12.2008 ist unzureichend. Hier findet eine unzulässige Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren statt.</p> <p>Der Bebauungsplan geht ohne weitere Begründung und Annahmen von ca. 80 Zimmern aus und berechnet hier einen Gastronomiebetrieb mit 100 Sitzplätzen</p>	<p>so dass spätere Theaterbesucher bereits auf der Mindener Landstraße erkennen können, dass eine Parkplatzsuche im Bereich Mühltorsweg nicht lohnt – der Parksuchverkehr im Mühltorsweg sollte also sogar eher geringer werden.</p> <p>Seitens des Einwenders werden hingegen Nebenbedingungen direkt und indirekt unterstellt (Ortskenntnis bei allen Beteiligten, Missachten des Parkleitsystems, welches auf die Belegung des Theater- und Badparkplatzes und der Rathaustiefgarage hinweist, Gleichzeitigkeit von Spitzenauslastungen in Theater, Schwimmbad, Hotel, Kulturwerk, Wesersaal und Jugendhaus), die es in der Vergangenheit so nie gegeben hat. Würden diese Annahmen tatsächlich zutreffend sein, so gäbe es bereits jetzt – ohne Hotel – bereits ernsthafte verkehrliche Probleme in diesem Bereich, zumindest der Theater- und Badparkplatz müsste bereits heute regelmäßig voll belegt sein. Dies wird durch den Betreiber Wirtschaftsbetriebe Nienburg/Weser GmbH so in keinsten Weise bestätigt. Eine Vollbelegung des Parkplatzes ist ein sehr seltenes Ereignis. Die Erwartungshaltung, in einem innerstädtischen Bereich ein Parkplatzangebot vorzuhalten, von dem aus jede zentralörtliche Einrichtung (hierzu zählen sicherlich Ganzjahresbad, Theater, Vier-Sterne-Hotel, sonstige kulturelle Einrichtungen) jederzeit – auch beim seltenen Zusammentreffen der Vollausslastung aller dieser Einrichtungen – in Sichtweite liegt, ist schlichtweg unrealistisch und geht an den Erfahrungen in anderen Innenstädten völlig vorbei. Es wäre auch städtebaulich überhaupt nicht vertretbar, einen einzelnen Parkplatz dieser Größenordnung ohne Einbeziehung benachbarter Stellplatzanlagen vorzuhalten, wenn bereits im Vorfeld bekannt ist, dass diese Anlage nur in seltenen Fällen in dieser Auslastung benötigt wird, in 99% der Zeit in dieser Größenordnung aber nicht benötigt wird, insbesondere dann, wenn genügend Alternativen im Nahbereich noch nicht ausgelastet sind.</p> <p>Die angenommene Zimmeranzahl stellt einen Kompromiss zwischen einem bestimmten erforderlichen Bedarf dar, der erforderlich ist, die gewünschten Busreisegruppen aufnehmen zu können (bei angenommener Vorbelegung einiger Zimmer durch andere Gäste), dem Erfordernis einer bestimmten Größe, um ein Vier-Sterne-Hotel überhaupt wirtschaftlich betreiben zu können (z. B. dem DEHOGA-Kriterium einer 18-stündigen Besetzung der Rezeption, was sich erst ab einer bestimmten Zimmeranzahl rentiert) und der Erkenntnis der begrenzten räumlichen Verfügbarkeit von Flächen für das Bauvorhaben im Nahbereich von Bad und Theater einschließlich der verkehrlichen Situation.</p>
---	---

<p>ein und stellt einen Berechnungsansatz von 36 - 93 Stellplätzen in den Raum. Das mittlere Maß wären hier wohl 57 Stellplätze. Warum dies so ist, wird offengelassen. Dies sind keine belastbaren Annahmen vor dem Hintergrund der oben dargestellten weiteren Nutzungsprobleme.</p> <p>All diese zuvor genannten Aspekte hat die Stadt Nienburg/Weser und das der Planung zugrundeliegende schalltechnische Gutachten bzw. die verkehrstechnische Untersuchung nicht hinreichend und ausreichend berücksichtigt, insbesondere dass durch die Neuplanung die Lärmbelastung meiner Mandantin bzw. der Hotelgäste und der weiteren Anwohner nachts oberhalb der Schwellenwerte für eine Gesundheitsgefährdung liegen werden.</p>	<p>Der Nachweis der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren ist nicht unzulässig, sondern die Regel. Die Zahl von 85 Zimmern ist ein Höchst-, kein Mindestmaß. Aus diesem Grunde ist ein Nachweis der Stellplätze überhaupt erst im Baugenehmigungsverfahren möglich.</p> <p>Würde die Fläche als Kern- oder Mischgebiet festgesetzt, was ebenfalls die Errichtung eines entsprechenden Hotels ermöglichen würde, und in diesem Gebiet der Stadt durchaus gerechtfertigt wäre, so würde der Nachweis der Stellplätze ebenfalls auf der Baugenehmigungsebene erfolgen, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung die konkrete Nutzung möglicherweise überhaupt nicht bekannt wäre.</p> <p>Das Schallgutachten berechnet die zu erwartenden Immissionen, die von dem Hotel und der Stellplatzanlage bei den dort üblicherweise stattfindenden Ereignissen ausgehen können und, wobei hier sogar schon die auf 320 Stellplätze vergrößerte Anlage zugrunde gelegt wurde, die mit den beiden Bauleitplanverfahren gar nicht so vorbereitet wird. Eine Berücksichtigung der oben beschriebenen Aspekte eines Worst-Case-Szenarios ist modellhaft nicht abbildbar und kann somit auch nicht im Schallgutachten berücksichtigt werden. Die Annahmen der Gutachten beruhen auf den ermittelten Gästezahlen für Theater, Ganzjahresbad und Hotel. Insbesondere das tatsächliche Besucheraufkommen für das Ganzjahresbad liegt bislang unter diesen Annahmen, weshalb sich die verkehrliche Situation sogar wahrscheinlicher günstiger darstellt als in den Prognosen angenommen.</p> <p>Lärm ab einem Dauerschallpegel von 65 dB(A) tags, bzw. nachts zwischen 55 - 60 dB(A) wird als gesundheitsschädigend bzw. gesundheitsgefährdend eingestuft. Diese Werte werden gemäß Schallgutachten am bestehenden Hotel in der Mühlenstraße aufgrund von Verkehrslärm auf keinen Fall erreicht, insbesondere deshalb nicht, da der meiste Verkehr bereits vorher auf den Theater-/Badparkplatz abfließt. Durch Parkplatz-Belegungsanzeigen in der Mindener Landstraße ist auch ein Einfahren der Verkehrsteilnehmer in den Straßenzug Mühlentorsweg/Mühlenstraße bei Vollbelegung der Parkplätze eher unwahrscheinlich. Darüber hinaus sind die Gästezimmer des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße fast ausnahmslos in Richtung Steinhuder Meerbach orientiert. Das Fenster eines einzigen Gästezimmers ist zur Mühlenstraße ausgerichtet. Die durch die Solgleite des Meerbaches</p>
--	---

		<p>verursachten Wassergerausche dürften für die meisten Hotelgäste des bestehenden Hotels besser wahrnehmbar sein als der Straßenverkehr.</p> <p>In anderen Teilen des Plangebiets werden die Werte, die für eine Gesundheitsgefährdung relevant wären, ebenfalls nicht erreicht. Einige Ausnahmen befinden sich in der Mindener Landstraße, allerdings ist hierfür der auch in der Vergangenheit vorhandene Verkehr maßgeblich und nicht der durch das Hotelvorhaben verursachte, da die Gäste des Hotels in der Regel – d. h. bis auf Einzelfälle im Jahresverlauf – nicht zur Nachtzeit anreisen werden. Die angesprochenen Belastungen kommen zudem nur an einzelnen Punkten der Außenhülle der Gebäude vor und sind im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe behebbar. Sämtliche straßenabgewandten Flächen unterschreiten die maßgeblichen Werte erheblich.</p> <p>Für die Sondergebiete (SO) „Hotel“ im Bebauungsplanentwurf Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ sind aufgrund des zu erwartenden Parkplatzlärms der unmittelbar angrenzenden Stellplatzanlage entsprechende Schalldämmmaße vorgesehen.</p> <p>Insofern ist gerade nicht zu befürchten, dass durch die Neuplanung die Lärmbelastung der Mandantin des Einwenders bzw. deren Hotelgäste und der weiteren Anwohner nachts oberhalb der Schwellenwerte für eine Gesundheitsgefährdung liegen werden.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.08	<p>Alternativstandorte wurden nicht geprüft. In der mündlichen Erörterung wurde hierauf kurz eingegangen, ohne dass dies in der Kürze der Zeit nachvollzogen werden konnte. Es wurde nur allgemein von einer Alternativplanung „südlich des Ganzjahresbades zwischen Naturfreundehaus und anderen Gebieten“ gesprochen.</p> <p>Problematisch ist auch der Busverkehr. Diesbezüglich wurde der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung durch eine „Nase“ geändert, so dass die Busse wenden können. Der Grund hierfür bleibt unklar.</p>	<p>Aufgrund der besonderen Anforderungen an den Hotelbetrieb in seiner geplanten Form – unmittelbare Nähe zum Theater und unmittelbare Nähe zum Ganzjahresbad Wesavi – ist die Anzahl möglicher alternativer Standorte sehr begrenzt. Bereits unter den Gl.-Nr. 1.1.01 und 1.2.03 sowie auch im zur öffentlichen Auslegung vorgelegten Begründungsentwurf des Bebauungsplans Nr. 171, Gl.-Nr. 3, wurde ausdrücklich dargelegt, aus welchen Gründen ein Vier-Sterne-Hotel in Nienburg für erforderlich gehalten wird und aus welchen Gründen dieses mit dem Ganzjahresbad und auch mit dem Theater, ggf. auch dem Wesersaal, verknüpft sein möge. Aus diesem Grunde beschränkte sich der Standort-Suchraum von vornherein auf das engere Umfeld um das Ganzjahresbad bzw. das Theater, letztendlich das Gebiet, das vom</p>

		<p>Mühlentorsweg, der Mindener Landstraße, der Luise-Wyneken-Straße, der Weser und dem Steinhuder Meerbach von den übrigen Stadträumen abgegrenzt wird.</p> <p>In den Arbeitskreissitzungen, die fachbereichsübergreifend unter Federführung der Wirtschaftsförderung und des Bürgermeisters stattgefunden haben, wurde folgender Alternativstandort andiskutiert:</p> <p>Der sog. B-Platz westlich des Stadions an der Mindener Landstraße, wie auch die Stadionfläche selbst:</p> <p>Die Stadionfläche selbst konnte aus folgenden Gründen zügig ausgeschlossen werden, da das Stadion weiterhin benötigt wird und keiner alternativen Flächen zur Verfügung stehen. So finden Sportveranstaltungen der nahe gelegenen Leintorschule regelmäßig auf dem Stadiongelände statt.</p> <p>Vom B-Platz wurde aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet Abstand genommen. Gerade durch andere Planungsprojekte der Stadt in jüngster Zeit ist immer wieder deutlich geworden, wie schwierig die Hürden einer Planung in Überschwemmungsgebieten zu überwinden sind. Erforderlich wäre u. a. der Nachweis des überwiegenden Wohls der Allgemeinheit [vgl. § 77 WHG], was bei einem Hotel schwierig erscheint. Gemäß § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten untersagt. Eine Ausnahme ist möglich, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen. Aus diesem Grunde wurde die Planung des Alternativstandortes bereits frühzeitig nicht weiter verfolgt.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.09	<p>Aufgrund der zuvor dargestellten Gleichzeitigkeit der Parkplatznutzung der Anwohner in den Abendstunden und einer fehlenden Nahverkehrsanbindung sind die erforderlichen Stellplätze für das Hotel von bis zu 80 und mehr Zimmern mit angeschlossener Gastronomie mit einem Stellplatzbedarf von deutlich mehr als der angegebenen Zahl, voraussichtlich 75 - 100 Stellplätze, in die Stellplatzbedarfsrechnung aufzunehmen.</p> <p>Letztere sind ausdrücklich auf dem Grundstück nachzuweisen. Dies ist im</p>	<p>Die Anregung wird zurückgewiesen. Gemäß Niedersächsischer Bauordnung ergibt sich der unter Gl.-Nr. 7 „Verkehr“ des Begründungsentwurfs dargelegte Stellplatzbedarf, der eine relativ große Bandbreite aufweist. Der tatsächliche Bedarf kann letztendlich aber nur anhand des konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden.</p> <p>Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) schreibt eben nicht zwingend vor, dass Stellplät-</p>

	<p>Die erweiterte Kostenpflicht der neuen Parkplätze ist ebenfalls problematisch und nicht gerecht abgewogen. Für den Ruderverein, die Nachbarn und Anwohner, für die Besucher von Wesersaal und Theater werden erhebliche Mehrkosten entstehen. Durch eine erweiterte Bewirtschaftung der von allen Anrainern genutzten Parkplatzanlage dürfte sich für die Betriebe keine wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Nachteile ergeben. Das Gegenteil ist der Fall.</p>	<p>aber auch weiter entfernt liegende Stellplätze zumutbar, wie z. B. die o. g. Stellplätze. Dies gilt auch für die anderen Nutzungen in diesem Bereich, insbesondere das Theater. Es handelt sich hierbei um alternative Stellplätze, die alle- samt weniger als 450 m von den jeweiligen Ein- richtungen entfernt liegen. Da in der Regel aus- reichend Stellplätze direkt auf dem Theater- und Badparkplatz angeboten werden können, ist ein Ausweichen beim Zusammentreffen mehrerer verkehrintensiver Ereignisse in den verschie- denen Einrichtungen, die zu einer Vollausta- lung des Theater- und Badparkplatzes führen können, zumutbar. Da die anderen Stellplatzan- lagen – insbesondere die Festwiese mit 600 Stellplätzen – nie voll ausgelastet sind, ist ein Ausweichen des ruhenden Verkehrs in Spitzen- zeiten auch städtebaulich eher zu rechtfertigen als das Vorhalten einer noch größeren Stell- platzanlage im Bereich des Theaters und des Ganzjahresbades, die aber nur bei wenigen Ereignissen überhaupt ausgelastet ist.</p> <p>Die erweiterte Kostenpflichtigkeit der Stellplatz- anlage steht in keinem Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“. Sie stellt auch keinen städte- baulichen Belang dar, welcher der Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich ist.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begrün- dungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.10</p>	<p>Der Bau einer Tiefgarage für das Hotel bedeutet keine zusätzliche Pfahlgrün- dung, weil das neue Hotel auf jeden Fall auf Pfähle gegründet werden muss. Dies ist der Bodenbeschaffenheit geschuldet. Ebenso wie das Theater oder der Weser- saal ist dort eine Pfahlgründung erforder- lich.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Flächennutzungsplanänderung ist die Frage der Gründung des Hotels unerheblich. Aufgrund der umliegenden bzw. bestehenden Bebauung darf davon ausgegangen werden, dass der Boden für Vorhaben, die durch den Bebauungsplan planerisch vorbereitet werden, tragfähig ist bzw. tragfähig gemacht werden kann.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begrün- dungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.11</p>	<p>Aus unserer Sicht ist der Parkplatzsuch- verkehr und der Omnibuswendeplatz mit dem Verlust von 7 Park- und Halteplätzen schalltechnisch noch nicht hinreichend untersucht.</p> <p>Die prognostizierten Verkehrsgesamtbe-</p>	<p>Die Sachverhalte werden zur Kenntnis genom- men, jedoch zurückgewiesen.</p> <p>Die Buswendeschleife ist keine Voraussetzung für das Funktionieren der Darstellung Sonder- baufläche (S) „Hotel“ auf Flächennutzungsplan- ebene. Die Ausweisung der Buswendeschleife</p>

	<p>lastungen im schalltechnischen Gutachten berücksichtigen nicht den Lkw-Verkehr für das Theater, den Wesersaal, das bestehende Hotel in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung] und das geplante Hotel. Der An- und Abfahrverkehr, insbesondere für die gastronomische Anlieferung hat darüber hinaus auch während der gesamten möglicherweise zu erwartenden Bauphase zu erfolgen.</p>	<p>erfolgt daher auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung und wird dort abgewogen.</p> <p>Fragen der Anlieferung während der Bauzeit von Vorhaben können in Bauleitplänen nicht geregelt werden und müssen hier daher auch nicht abgewogen werden. Die Zugänglichkeit sämtlicher Grundstücke und die Nutzbarkeit der Verkehrswege werden ordnungs- und bauordnungsbehördlich geregelt.</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass der Straßenzug Mühlentorsweg – Mühlenstraße eine innerstädtische Erschließungsstraße ist, welche selbstverständlich auch dem Lieferverkehr in die Altstadt, einschließlich bestehendem Hotel, Wesersaal und Theater, aber auch dem Personenverkehr und damit Bussen, zur Verfügung steht. Der Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Nienburg stellt den vorgelagerten Mühlentorsweg als Fläche für den örtlichen und überörtlichen Verkehr dar, d. h. er ist eine der Hauptzufahrtsverbindungen in die Altstadt.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.12</p>	<p>Die Zunahme des Individualverkehrs im Mühlentorsweg (Suchverkehr) und die Verkehrszunahme durch Busverkehr führt zu einer unzumutbaren Schallbelastung des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung]. Dies ist in der schalltechnischen Untersuchung einschl. der Anlagen auch nicht untersucht worden.</p> <p>Gleiches gilt für die verkehrstechnische Untersuchung.</p>	<p>Die Darstellung der Sonderbaufläche (S) „Hotel“ bereitet eine stärkere Verkehrsbelastung in der Mühlenstraße nicht direkt vor und kann daher auf Flächennutzungsplanebene berücksichtigt werden. Auch insoweit wird auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.13</p>	<p>Die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß sind nicht abwägungsgerecht. Gründe dafür, dass hier vier Gebiete mit fünf Vollgeschossen, d.h. SO1 - SO4, festgesetzt werden, hat keinen Bezug zum städtebaulichen Umfeld. Ein fünfgeschossiges Gebäude fügt sich nicht in die Umgebung ein. Die Bauhöhe von insgesamt 19,21 m ist eindeutig zu hoch. Fünf Vollgeschosse sind des Guten zu viel für den Altstadtbereich von Nienburg/Weser. Gleiches gilt im Wesentlichen für die abweichenden Regelungen zu den Grenzabständen und zur Grundflächenzahl einschließlich der „Verschiebung“ der Baufenster.</p> <p>Die Festsetzung von einer Grundflächen-</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Aufteilung der Baufläche in vier Zonen sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans. Es wird daher auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>

	<p>zahl von 0,8 bei fünf Vollgeschossen ist, gemessen an den Leitlinien und Orientierungsfunktionen der Baunutzungsverordnung, zu hoch, da gesunde Wohnverhältnisse jedenfalls bei einer GRZ von 0,6 nach herrschender Rechtsprechung noch gewahrt werden, nicht jedoch bei einer höheren, wie hier, festgesetzten GRZ, die städtebaulich nicht mehr zu rechtfertigen ist. Die Festsetzung von 0,8 erscheint jedenfalls als sehr bedenklich vor dem Hintergrund dieses historisch gewählten Standortes (Marinehospital). Belege für die Behauptung, dass das ehemalige Militärhospital aufgrund seiner kleinräumigen Grundriss-Struktur und der „schadhaften“ Bausubstanz nicht in das Hotel integriert werden können, gibt es nicht. Es sind bloße Behauptungen.</p>	
<p>1.2.14</p>	<p>Der Abbruch des ehemaligen Marine- bzw. Altenheimes ist aus Sicht der Einwender rechtswidrig und überflüssig. Selbst wenn dieses Haus formaljuristisch einem Denkmalschutz nicht unterliegt, so bildet es doch mit seiner Umgebung ein unbedingt erhaltenswürdiges Ensemble.</p> <p>Die Ausführungen zu 13.2, dass das ehemalige Militärhospital nicht als ein Baudenkmal im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes einzutragen ist, halten die Einwender für sehr bedenklich. Die Tatsache, dass das ehemalige Militärhospital nach 2006 keine von der Stadt gewünschte Nutzung gefunden hat, steht in keinem Zusammenhang mit der Denkmaleigenschaft.</p>	<p>Eine Rechtsgrundlage, auf Grund derer der Abbruch des ehemaligen Militärhospitals und Altenheims rechtswidrig sein soll, ist nicht erkennbar. Auch die Einwender bleiben die Nennung einer solchen Rechtsgrundlage, welche die Richtigkeit ihrer Behauptung belegen würde, schuldig. Ob der Abriss überflüssig ist, liegt im Auge des Betrachters. In die bislang vorliegende Hotelkonzeption lässt sich das Militärhospital offensichtlich nicht einfügen, zumindest nicht ohne höhere Kostenaufschläge, welche das Vorhaben „Hotel“ an diesem Standort aber insgesamt unrentabel machen und somit die Planung als solche obsolet machen würden. Da der anvisierte Hotelneubau und das ehemalige Militärhospital nicht zeitgleich an demselben Standort existieren können, ist aus Sicht der Hotelbefürworter der Abriss des Militärhospitals erforderlich und damit nicht überflüssig. Ungeachtet dessen wäre es aber auch unerheblich, ob der Abriss im Auge Dritter überflüssig ist, da mangels einer Rechtsgrundlage die Verpflichtung zum Erhalt entfällt.</p> <p>Die Ausführungen unter Gl.-Nr. 13.2 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171 stellen keine Auffassung des Planverfassers oder der Stadt dar, sondern beruhen auf den Ausführungen des zuständigen Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, welches in dem zitierten Schreiben vom 24.07.2013 explizit darlegt, aus welchen Grund der Qualitätszirkel „Inventarisierung“ zu dem Ergebnis kommt, dass das in Rede stehende Gebäude nicht denkmalwürdig ist. Denkmalwürdigkeit ist keine Frage der Ästhetik, sondern der Authentizität, d. h. „schöne“ Gebäude können nicht Baudenkmale sein und „hässliche“ Gebäude können Bau-</p>

	<p>Aus Sicht der Einwender ist das Objekt erhaltenswert.</p> <p>Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass das ehemalige Militärhospital bereits im Jahre 1826 einschl. der dazugehörigen Gartenanlage errichtet wurde und die Umgebung prägt.</p>	<p>denkmale sein. Im vorliegenden Fall kam der Qualitätszirkel zu dem Ergebnis, dass das „schöne“ Gebäude im Laufe der Zeit so verändert worden ist, dass es mit dem ursprünglichen Gebäude nur noch wenig gemein hat und damit zu dem Ergebnis, dass es sich nicht um ein Baudenkmal handelt. Denkmalwürdigkeit hat auch nicht mit der Nutzung durch den Eigentümer zu tun. Wäre das Gebäude denkmalwürdig, so wäre es auch ohne Nutzung durch die Stadt unter Denkmalschutz gestellt worden. Dies lässt sich auch aus § 9 NDSchG ableiten, nach dem eine Nutzung anzustreben ist, die dem Erhalt des Baudenkmals dient und der Eigentümer hierfür die nötige Unterstützung auch des Landes und des Landkreises erfahren soll. Wäre das Gebäude also als denkmalwürdig eingestuft worden, so hätte eine Unterschutzstellung stattfinden können, um dann landesseitig die Gemeinde zur adäquaten Nutzung aufzufordern. Die Unterschutzstellung hat aber nicht stattgefunden und sie hätte eben auch bei einer Nutzung durch die Gemeinde oder einem angestrebten Erhalt nicht stattgefunden, weil das Gebäude eben aufgrund der obigen und der im Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.07.2013 dargelegten Ausführungen nicht denkmalwürdig ist.</p> <p>Der Einwand kann auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abgewogen werden.</p> <p>Bei der Aussage, dass die Gartenanlage 1826 angelegt worden ist, handelt es sich um eine widerlegbare Behauptung: Im Umweltbericht des zur Auslegung und Behördenbeteiligung vorgelegten Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171 sind Abbildungen – darunter eine Luftaufnahme – des Gebäudes und seines Umfeldes aus den Jahren um 1950, 1962 und 2013. Insbesondere auf dem Luftbild von 1962 ist deutlich zu erkennen, dass das Umfeld des Gebäudes sich erheblich von seinem heutigen Zustand unterscheidet. Zwar war auch damals schon das Umfeld des Gebäudes in Teilen als Garten angelegt, jedoch unterschieden sich Flächenzuschnitt und Bepflanzung von der heutigen Situation erheblich. Insbesondere der unter Gl.-Nr. 1.2.15 erwähnte Baum- und Pflanzenbestand an teils exotischen Ziergehölzen wurde offensichtlich in der Zeit nach 1962 angelegt, ebenso erhielt der Garten seine Wegeführungen in späterer Zeit. Jedenfalls zeigt das Luftbild von 1962 einen insgesamt wesentlich schlichter angelegten Garten, der damals auch noch durch eine Mauer von der Straße abgegrenzt war.</p> <p>Dies schmälert zwar nicht den landschaftlichen</p>
--	--	--

		<p>Wert dieser Grünfläche, zeigt aber auch, dass hier seitens der Stadt nicht mutwillig ein historisches – möglicherweise einzigartiges und unwiederbringbares – Gartenensemble für die Entwicklung des Hotelstandortes geopfert wird.</p> <p>Nicht geleugnet wird, dass der somit höchstens fünfzig Jahre alte Garten die Umgebung prägt, in der Abwägung überwiegen jedoch die Belange, die für das Hotel sprechen, wie unter Gl.-Nr. 1.2.05, 1.2.06 dargelegt.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.15</p>	<p>Die letztgenannte Gartenanlage steht wiederum im Zusammenhang mit einer möglicherweise unvermeidbaren Baumrohdung, insbesondere um das vorgesehene ehemalige Altenheim/Militärhospital. Dieser Gehölzbestand ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als sehr wertvoll eingestuft. Dies gilt insbesondere für die dort dargestellten Bäume, wie beispielsweise Eiben- und Buchsbaumhecken, den Tulpenbaum, die Türkische Hasel und zwei große Uhrwaldmammutbäume, die im Nienburger Stadtgebiet einzigartig sind.</p> <p>Dies verstößt gegen Naturschutz und landschaftspflegerische Vorschriften.</p> <p>Eine Karte der Biotoptypen und Strukturmerkmalen ist dem Fachbeitrag der Stadtentwicklung beigelegt. Die Beseitigung von historisch gewachsenen Strukturen ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der im nebenstehenden ersten Absatz beschriebene Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen und bestätigt. Die Wahrscheinlichkeit, dass Bäume der Gartenanlage im Zuge der Umsetzung der Planung gerodet werden, ist als extrem hoch bis sicher einzuschätzen. Einige der nebenstehend aufgeführten Bäume und Pflanzen befinden sich inmitten der angestrebten Sonderbaufläche (S) „Hotel“. Hierzu zählen insbesondere das Walnussgewächs – vermutlich eine Kaukasische Flügelnuss – und die Türkische Hasel. Die Standorte dieser Gewächse zwingen quasi zu einer Entscheidung für ihren Erhalt und gegen das Hotel oder umgekehrt. Ein Erhalt der Pflanzen am gegebenen Standort bei gleichzeitiger Realisierung des Hotel-Vorhabens hätte zur Folge, dass dessen Baukörper sehr ungünstig geschnitten bzw. nach Norden in die Dreiecksspitze verlegt werden müsste. Eine Versetzung der Pflanzen scheidet aufgrund ihrer Größe und ihres Alters aus, da Beschädigungen beim Transport nicht ausgeschlossen werden können und ein Überleben der Pflanzen damit auch nicht gewährleistet werden kann. Unter diesen Voraussetzungen erscheint ein kostenintensives Versetzen der Pflanzen nicht vertretbar.</p> <p>Ein Verstoß gegen natur- und landschaftsschutzrechtliche Festsetzungen ist nicht erkennbar. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege einer von zahlreichen Belangen, welche in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind. Aus sich selbst heraus genießt kein einzelner Belang ein höheres Gewicht als ein anderer, sondern es sind immer der Einzelfall und alle damit im Zusammenhang stehenden Belange in die Abwägung einzubeziehen. Insofern kann auch der Belang des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zurückgestellt werden. Die Gründe für die Entwick-</p>

		<p>lung des betreffenden Standortes zu einem Sondergebiet „Hotel“ sind z. B. unter den Nr. 1.1.01, 1.2.05, 1.2.06 oder in Kap. 3 des Begründungsentwurfs dargestellt. Da der Etablierung eines Vier-Sterne-(plus)-Hotels in Nienburg eine Bedeutung für die gesamtstädtische und gesamtwirtschaftliche Entwicklung zugeschrieben wird (Belange der Wirtschaft, Umfrageergebnisse unter Nienburger Wirtschaftsunternehmen), wurden der naturschutzfachliche Belang des Erhalts des lokal – südliche Altstadt – bedeutenden Gartens als weniger gewichtig eingestuft und entsprechend zurückgestellt. Insbesondere den zwei oben genannten Bäumen Flügelnuss und Türkische Hasel wurde aufgrund ihrer Seltenheit in Nienburg ein besonderer Wert zugesprochen, der aber nicht das ausreichende Gewicht aufbringt, um einen Verzicht auf die Planung zu rechtfertigen. Auch der Garten als Gesamtensemble ist nicht ausreichend, um für dessen Erhalt vollständig auf die oben beschriebene Planung zu rechtfertigen.</p> <p>Alternative Grünflächen, die der Erholung dienen, sind in ausreichender Zahl auch im Flächennutzungsplan dargestellt und planerisch gesichert.</p> <p>Die Aussage, dass es sich bei der Gartenanlage um eine historisch gewachsene Struktur – historisch im Sinne von, zur Zeit der Bauphase des Militärhospitals entstanden – wurde bereits unter Gl.-Nr. 1.2.14 widerlegt.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.16	<p>Die geplante Gebäudehöhe von nahezu 20 m nimmt keine Rücksicht auf die deutlich niedrigere Nachbarbebauung und beeinträchtigt das Stadtbild, insbesondere die historisch gewachsene Meerbachmündung.</p>	<p>Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Es wird daher auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.17	<p>Eingriffe in den kontaminierten Grundwasserkörper werden bislang nicht in ihren Auswirkungen dargestellt, obwohl diese Einwirkungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für den sog. oben erwähnten Bademantelgang. Die Ausführungen zum „Schutzgut Wasser“ sind unzureichend. Das Gebiet liegt auch im Überschwemmungsgebiet. Für das Sondergebiet SO1 - SO3 ist eine Versicke-</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, macht aber Änderungen am Bauleitplan- oder Begründungsentwurf nicht erforderlich.</p> <p>Der zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung vorgelegte Bebauungsplanentwurf Nr. 171 verschweigt nicht, dass im Bereich der vorgesehenen Sondergebiete (SO) „Hotel“ Flächen liegen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen bela-</p>

	<p>zung vorgesehen (vgl. § 55 Wasserhaushaltsgesetz). Da zwei fließende Gewässer in unmittelbarer Nähe des Vorhabens liegen, erscheint dies als untersuchungswürdig, insbesondere vor dem Hintergrund der Bodenbelastungen im Plangebiet und der Altlasten im Baugrund. Auch und gerade vor der Problematik, dass im Umweltbericht ein Gutachten zum Ergebnis kommt, dass von dem östlich des Bades gelegene Grundstück möglicherweise Belastungen mit leicht flüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) ausgegangen werden muss, die möglicherweise auf die Verfüllung des ehemaligen Umflutgrabens zurückzuführen sind.</p>	<p>stet sind. Die Fläche ist auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen als Ablagerungsfläche gemäß Nr. 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV '90) gekennzeichnet. In der Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 ist die Fläche entsprechend gekennzeichnet, ebenfalls ist die Lage des ehemaligen Baubetriebshofs, welche sich über den Theaterparkplatz bis in die vorgesehenen Sondergebiete „Hotel“ erstreckt und als mögliche Quelle der Bodenverunreinigungen anzusehen ist, kenntlich gemacht. Der Textteil des Bebauungsplanentwurfs Nr. 171 enthält unter Gl.-Nr. 8.2 einen entsprechenden Hinweis, der auch darauf verweist, dass der Landkreis als zuständige untere Bodenschutzbehörde notwendige Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung anordnen und eine Baugenehmigung mit entsprechenden Auflagen erfolgen kann.</p> <p>Die Aufforderung, weitere Bodenuntersuchungen im Bereich des Theaterparkplatzes durchzuführen, wurde der Stadt seitens des Landkreises mit Schreiben vom 03.04.2014 zugestellt. Fernmündlich hat die zuständige Stelle beim Landkreis aber auch verlautbaren lassen, dass eine Untersuchung nicht eilt und erst dann für zwingend erforderlich gehalten wird, wenn Maßnahmen in dem Bereich durchgeführt werden. Die Stadt Nienburg/Weser hat sich im Jahr 2015 um die Gewährung von Fördermitteln zur weitergehenden Untersuchung des LHKW-Schadens bemüht. Ein Ergebnis steht noch aus. Aus diesem Grunde liegt die weitergehende Untersuchung bislang nicht vor und kann im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden. Dies ist aber auch nicht erforderlich, da auf die möglichen Probleme und Folgen infolge des Bodenschadens hingewiesen wird. Das Vorhandensein des Bodenschadens macht eine Bebauung der als Sonderbaufläche (S) „Hotel“ dargestellten Fläche nicht unmöglich, sondern erfordert weitere Untersuchungen und Maßnahmen. Die Frage ist, wie mit diesem Schaden umzugehen ist. Diese Frage lässt sich aber auf Baugenehmigungsebene bei Kenntnis eines konkreten Vorhabens ohnehin besser beantworten, da eine mögliche Sanierungsart (z. B. Auskoffern, Immobilisierung, etc.) dann auf das konkrete Vorhaben abgestimmt werden kann. Mögliche Faktoren, welche die Sanierungsart beeinflussen können, können z. B. die Lage des/der Baukörper/s, die Gründung, Bau von Kellergeschossen, verwendete Baumaterialien etc. sein.</p> <p>Auch Maßnahmen, die im Zuge der Erstellung des Baus zu berücksichtigen sind, können auf</p>
--	--	---

		<p>der Vorhabenebene besser gelöst werden, da auch diese von der Art des konkreten Vorhabens abhängen, z. B. Gründungsart und -tiefe, Eingriffe in den Boden, Wasserhaltung und -management.</p> <p>Bereits beim Bau des benachbarten Ganzjahresbades WESAVI sind bei Abpumpversuchen im Vorfeld der Einrichtung der Baustelle Grundwasserbelastungen festgestellt worden, deren Quelle zwar nicht auf dem Badgelände lag, die im Zuge des Abpumpens und der Wasserhaltung der Baugrube vor Ableiten in die Weser mittels Einsatz von Aktivkohlefiltern behandelt werden mussten, was problemlos möglich war. Insofern konnten im näheren Umfeld des Hotelvorhabens bereits erfolgreich Erfahrungen mit der Behandlung derartiger Problemlagen gesammelt werden. Welches Verfahren jedoch am Ende zum Einsatz kommt und ob dies im Zuge der Realisierung des Hotelvorhabens überhaupt erforderlich ist, kann erst auf Grundlage der oben genannten weitergehenden Untersuchungen geklärt werden, welche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist.</p> <p>Die geplanten Sondergebiete (SO) „Hotel“ liegen nach dem gemeinsam von den Landkreisen Nienburg/Weser, Diepholz und Verden in Auftrag gegebenen und veröffentlichten Hochwasserschutzplan Mittelweser Teil I sowohl außerhalb der Überschwemmungsgebiete, in denen statistisch gesehen alle einhundert Jahre ein Hochwasser auftritt (sog. HQ₁₀₀) als auch außerhalb der Extremhochwassergebiete (sog. HQ_{extrem}), in denen solche Hochwasserereignisse noch seltener auftreten.</p> <p>Die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Es wird diesbezüglich daher auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 171 verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.18	<p>Eingriffe in den kontaminierten Grundwasserkörper werden bislang nicht in ihren Auswirkungen dargestellt, obwohl diese zu erwarten sind.</p> <p>Für die zu erwartende Grundwasserabsenkungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Belastungen für Menschen und die Gründungen der um-</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, macht aber Änderungen am Bauleitplan- oder Begründungsentwurf nicht erforderlich. Im Wesentlichen wiederholt dieser Teil der Stellungnahme Inhalte aus dem in Gl.-Nr. 1.2.17 genannten Teil dieser Abwägungstabelle.</p> <p>Die Fläche ist als Ablagerungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt, im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 wird auf</p>

	<p>liegenden Bauten vorzusehen, da ansonsten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und Sachgüter zu erwarten sind.</p>	<p>den Sachverhalt flächennutzungsplanbezogen eingegangen. Aufgrund des Detaillierungsgrades des Sachverhaltes, auf den sich der Einwand bezieht, ist eine abschließende Behandlung auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Es wird diesbezüglich daher auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 171 verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.19</p>	<p>Die regelmäßigen Veranstaltungen im Wesersaal mit bis zu 400 Personen finden meistens an den Wochenenden, in der Regel im Zeitraum von 19.00 Uhr - 3.00 Uhr nachts statt. Es ist deshalb auf dem Theater-/Bäderparkplatz auch nach 23.00 Uhr mit erheblicher Lärmbelastung für das Hotelprojekt zu rechnen, insbesondere, da auch für das Bad Öffnungszeiten bis 24.00 Uhr vorgesehen sind.</p> <p>Auf die Nachtzeiten hinsichtlich der Schallberechnungen haben wir bereits oben hingewiesen.</p> <p>Die nächtliche Nutzung des Parkplatzes muss für die Gäste des Wesersaals und des Theaters uneingeschränkt und durchgehend möglich sein. Für das Hotel sind deshalb für die dem Parkplatz zugewandten Aufenthaltsräume ausschließlich mechanische und schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten zuzulassen. Gekippte Fenster erfüllen diesen Schutzanspruch nicht.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, macht aber Änderungen am Bauleitplan- oder Begründungsentwurf nicht erforderlich.</p> <p>Zunächst einmal ist nach Eröffnung des Ganzjahresbades WESAVI festzustellen, dass die Öffnungszeiten um 23.00 Uhr enden. Diese Öffnungszeiten beziehen sich jedoch ausschließlich auf das Gesundheitsbad und die Sauna. Der Sportbadbereich schließt regelmäßig bereits um 21.00 Uhr oder sogar davor. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Ganzjahresbad zeigen, dass die Anzahl der Gesundheitsbad- und Saunagäste, welche die Öffnungszeiten bis zum Ende ausnutzen, eher gering sind. Darüber hinaus konnte im Schallgutachten nachgewiesen werden, dass eine achtstündige Nachtruhe an bestehenden Wohngebäuden auch nach Inbetriebnahme des Parkplatzes gewährleistet werden kann, wenn die Nachtzeit gemäß i. S. v. Nr. 6.4 Satz 2 der TA Lärm um eine Stunde bis 23.00 Uhr hinaus ausgedehnt wird.</p> <p>Der Theater-/Badparkplatz ist zwischenzeitlich auch mit dem neuen Abrechnungssystem in Betrieb gegangen. Seit Ende 2014 muss ein Parkticket beim Einfahren in den Parkplatz gezogen werden, welches am Ende der Parkzeit an einem Automaten bezahlt werden muss. Der Parkplatz kann – wie zum Beispiel auch beim Rathaus – durch die Ausfahrtschranke nur verlassen werden, wenn das Ticket bezahlt ist. Mit der Umstellung des Abrechnungssystems durch die Wirtschaftsbetriebe Nienburg/Weser GmbH sind aber keine Einschränkungen der Parkzeit erfolgt, so dass die nächtliche Nutzung des Parkplatzes für Gäste des Wesersaals und des Theaters sichergestellt ist.</p> <p>Bei der Planung ist die Lage des Hotels an einem Parkplatz bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 171 enthält im Textteil unter Gl.-Nr. 5 entsprechende Festsetzungen für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Hotel“, welche für die Unterbringung von Gästebetten</p>

		<p>maßgeblich sind. Diese Baugebiete sind in der Planzeichnung i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit dem entsprechenden Planzeichen Nr.15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV '90) belegt, auf welches sich dann die zuvor genannten textlichen Festsetzungen beziehen. In diesen wird die Einhaltung der entsprechenden Schalldämmmaße mit der beispielhaften Nennung von Maßnahmen (Wand-, Fensterdämmungen, Zuluftöffnungen) festgesetzt. Insofern trägt die Planung diesem Teil der Stellungnahme bereits Rechnung.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.20	<p>Auf dem Gelände des geplanten Hotels befinden sich historische Fundamente der alten Stadtbefestigungsanlage. Vor einer zu erwartenden Pfahlgründung der Baukörper sind diese Kulturgüter freizulegen und ggf. dauerhaft zu sichern.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Der Themenkomplex „Archäologie/Bodendenkmalpflege“ wird unter Gliederungsnummer 13.1 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171 abgearbeitet. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes, welcher im Zuge der Verfahrensschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB der Öffentlichkeit bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt wurde, ist dieses Thema im dazugehörigen Begründungsentwurf erörtert worden, wobei ausführlich mögliche Nebenbestimmungen im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens aufgeführt worden sind. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auch die Schaumburger Landschaft – Kommunalarchäologie, Bückeburg, beteiligt, welche jedoch nur noch kleinere redaktionelle Änderungen am Begründungsentwurf angeregt hat, welche im Zuge des Abwägungsverfahrens auch in den folgenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden sind. Eine weitere Stellungnahme der Schaumburger Landschaft – Kommunalarchäologie im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde nicht abgegeben. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens würde die Kommunalarchäologie in jedem Fall beteiligt werden. Vor diesem Hintergrund scheint den Belangen der Archäologie und des Bodendenkmalschutzes in ausreichendem Maße Genüge getan zu sein.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.21	<p>Das Ortsbild prägende Gebäude des ehemaligen Militärhospitals kann durch Umnutzung erhalten werden. Die Einwenderin hat eine Umnutzung als Hoteldependance der Grundstückseigentüme-</p>	<p>Das Angebot der Einwenderin wird zur Kenntnis genommen. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verfolgte Ziel ist gerade nicht eine rein quantitative Erhöhung der Schlafgelegenheitszahl, sondern die Etablierung</p>

	<p>rin angeboten. Hierdurch könnte die Kapazität des das bestehende Superior-Hotels in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung] auf insgesamt ca. 65 Zimmer erhöht werden. Alle Eingriffe in die Schutzgüter durch den geplanten Hotelneubau könnten hierdurch vermieden werden bzw. wären unerheblich.</p>	<p>eines qualitativ neuartigen Hotelangebots in Nienburg, nämlich eines Vier-Sterne-Plus-Hotels. Hintergrund für diese Zielformulierung sind u. a. die Erkenntnisse aus den unter Nr. 1.2.01, 1.2.03 und 1.2.05 erwähnten Umfragen in Kreisen, in Nienburg ein höherkategorisiertes Hotel mit einem entsprechenden Standard für Kunden der Unternehmen, auswärtige hochqualifizierte Mitarbeiter oder Veranstaltungen anzubieten, da die Unternehmen hierfür regelmäßig in Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe außerhalb Nienburgs ausweichen mussten, teilweise mit erheblichen Anfahrtswegen. Das Ziel, diese Belange der Nienburger Wirtschaft zu befriedigen, wird mit dem Angebot der Einwenderin leider nicht erreicht. Andere Ziele, so z. B. die Unterbringung von Busreisegruppen in einem Beherbergungsbetrieb kann möglicherweise erreicht werden. Die Generierung neuer Gästeschichten – z. B. durch Angebot von hochwertigen Kombinationsangeboten im Zusammenhang mit dem Ganzjahresbad – Stichwort: Wellness-Wochenende – kann sicherlich ebenfalls mit einem höherkategorisierten Hotelangebot eher erreicht werden. Insofern wird hier aus Sicht der Stadt keine andere Möglichkeit gesehen, an dem im bisherigen Bauleitplanverfahren formulierten Ziel festzuhalten.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.22.01</p>	<p>Zusammenfassend und o.g. Punkte wiederholend weisen wir darauf hin, dass wir die Umweltverträglichkeitsprüfung vor dem Hintergrund Schutzgut Mensch und Verschattung für unzureichend halten. Dies gilt insbesondere für die Winterzeit, da der Schattenwurf gerade in der Winterzeit (21. Dezember) teilweise eine Vollverschattung mit sich bringt. Die Zeiten am 21.12. und 15.00 Uhr und ab 17.00 Uhr und am 21. März in der Zeit ab 17.00 Uhr führen zu teilweisen Vollverschattungen. Die Interessenabwägung diesbezüglich ist nicht sachgerecht, da die Einwenderin im Vertrauen auf den Bestand hohe Investitionen in das Hotel, welches auf eine Besonnung angewiesen ist, getroffen hat.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, die Stellungnahme jedoch zurückgewiesen.</p> <p>Die Verschattungsproblematik bezieht sich vor allem auf die Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe und damit auf das Maß der baulichen Nutzung. Dieses wird nicht auf Flächennutzungsplan-, sondern auf Bebauungsplanebene geregelt, weshalb hier auf die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen wird.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.22.02</p>	<p>Die Grundsatzfrage des Bedarfs ist aus Sicht der Einwender nicht geklärt, d.h., es besteht kein behaupteter Bedarf an 80 - 120 neuen Hotelzimmern.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen unter Gl.-Nr. 1.2.04 und 1.2.06 dieser Abwägungstabelle verwiesen, wo – neben den Ausführungen unter Gl.-Nr. 3 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171 – dargestellt wird, aus</p>

		<p>welchen Gründen die Stadt Nienburg/Weser den Bedarf eines Vier-Sterne-Plus-Hotel in ihrem Stadtgebiet und an eben diesem Standort erkennt. Weitere Ausführungen hierzu sind nach Auffassung der Stadt an dieser Stelle nicht erforderlich.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.22.03	<p>Die Frage, welcher städtebauliche Zusammenhang zwischen dem neu geplanten Hotelbau mit dem Theater besteht, ist nicht geklärt. Diesen Zusammenhang gibt es nicht.</p>	<p>Der Zusammenhang der Nutzungen Hotel – Theater – Bad wird unter Gl.-Nr. 1.2.06 dieser Abwägungstabelle dargestellt. Um Wiederholungen in der Argumentationskette zu vermeiden, wird daher hierauf verwiesen.</p> <p>Eine Änderung des Bauleitplan- und Begründungsentwurfes erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführung nicht.</p>
1.2.22.04	<p>Die Frage der 5-Geschossigkeit und die Frage des „Einfügens“, von der Kubatur einmal ganz abgesehen, sind unklar.</p> <p>Die Schallentwicklung von dem geplanten Hotelneubau zu Lasten des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung] (vgl. Schallgutachten, Anhang A, Lageplan) wurde hinsichtlich eines Immissionspunktes (IAP) bezüglich des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung] nicht untersucht.</p> <p>Darüber hinaus ist die Schallentwicklung der Omnibusse in der sog. „Wendeschleife“ unklar.</p>	<p>Die Geschossigkeit und die Frage des Einfügens beziehen sich auf das Maß der baulichen Nutzung. Dieses wird nicht auf Flächennutzungsplan-, sondern auf Bebauungsplanebene geregelt, weshalb hier auf die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen wird.</p> <p>Die geringste Entfernung zwischen einer Außenwand des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße und der geplanten Sonderbaufläche (S) „Hotel“ beträgt etwas weniger als 50 m. Es handelt sich auf Flächennutzungsplanebene um zwei räumlich nahe beieinander liegende gleichartige Nutzungen, weshalb hier auf Flächennutzungsplanebene ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt nicht erkennbar ist – beide Nutzungen haben das selbe Schutzbedürfnis.</p> <p>Die Buswendeschleife ist keine Voraussetzung für das Funktionieren der Darstellung Sonderbaufläche (S) „Hotel“ auf Flächennutzungsplanebene. Die Ausweisung der Buswendeschleife erfolgt daher auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung und wird dort abgewogen.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
1.2.22.05	<p>Fragen der Oberflächenentwässerung, der Belastung mit flüchtigen Flurkohlenwasserstoffen und die Entsorgung sowie die Pfahlgründungsfrage einer möglichen Tiefgarage sind nicht hinreichend unter-</p>	<p>Bei Fragen der Oberflächenentwässerung handelt es sich nicht um einen Darstellungsinhalt i. S. v. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Sie werden aufgrund des Detaillierungsgrades auf Bebauungsplanebene behandelt, weshalb hier auf</p>

	<p>sucht worden. Das abzupumpende Wasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	<p>die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen wird.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.22.06</p>	<p>Es stellt sich die Frage, warum das alte Marinehospital/Altenheim nicht unter Denkmalschutz steht bzw. nicht als städtebaulich erhaltenswert angesehen wird und einfach abgerissen wird.</p>	<p>Die Frage, aus welchem Grund das ehemalige Militärhospital, welches zwischenzeitlich eine Nutzung als Altenheim erfahren hat, nicht unter Denkmalschutz steht, ergibt sich aus den Ausführungen des zuständigen Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, welches in einem Schreiben vom 24.07.2013 explizit darlegt, aus welchen Grund der Qualitätszirkel „Inventarisierung“ zu dem Ergebnis kommt, dass das in Rede stehende Gebäude nicht denkmalwürdig ist. Diese sind unter Gl.-Nr. 13.2 des vorgelegten Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ sowie unter Nr. 1.2.14 dieser Abwägungstabelle dargelegt.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.22.07</p>	<p>Die Parkplatzsituation insgesamt ist intransparent, zu Stoßzeiten wird es einen erheblichen Suchverkehr für An- und Abfahrten geben, insbesondere in der Nachtzeit.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Eine Vollausslastung des Theater- und Badparkplatzes ist allenfalls bei Theateraufführungen zu erwarten, die in der Regel zwischen 19.00 und 20.30 Uhr beginnen. Ein Suchverkehr zur Nachtzeit ist daher sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Für die Anreise: Die Zugänglichkeit der Stellplätze in der Rathaustiefgarage und auf dem Theater- und Badparkplatz wird auf der Mindener Landstraße und auch aus Richtung Cretschmarstraße kommend angezeigt.</p> <p>Die Abfahrt aus der Stellplatzanlage führt im Gegensatz zu früheren Situationen über die neue Ausfahrt an der Mindener Landstraße, weshalb sich die Situation zur Nachtzeit eher verbessern dürfte.</p> <p>Im Übrigen wird auf die umfangreichen obigen Ausführungen, insbesondere unter Nr. 1.2.07 und Nr. 1.2.09 dieser Abwägungstabelle verwiesen.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>

<p>1.2.22. 08</p>	<p>Die Frage der Erreichbarkeit des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße [Anonymisierung durch die Verwaltung] während der Bauphase ist ungeklärt. Die Zufahrt durch Lkw muss dauerhaft sichergestellt sein, allein schon vor dem Hintergrund des Brandschutzes.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei nicht um eine Frage der Bodenordnung und betrifft die Bauleitplanungen Bebauungsplan Nr. 171 und Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 nicht. Selbstverständlich muss im Zuge der Realisierung des geplanten Hotels mit der Ordnungsbehörde der Stadt geklärt werden, welche Verkehrsflächen im Zuge der Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden dürfen und welche nicht.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.22. 09</p>	<p>Die zentrale Frage, die oben gestellt wurde, hinsichtlich der 5-Geschossigkeit und warum die Wirtschaftsplanung von der Ursprungszahl von 120 Zimmern ausgegangen ist und nunmehr 80 Zimmer ausreichen sollen, konnte von der Stadt Nienburg/Weser bisher nicht hinreichend beantwortet werden. Ein solcher Bedarf besteht nicht, zumal in der letzten Sitzung am 17.03.2014 der Vertreter der Wirtschaftsförderung, Herr Meinders, angegeben hat, es könnten aber auch nur 50 Zimmer werden. Ein städtebaulicher Bedarf besteht nicht, so dass allenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eines Investors in Frage käme.</p>	<p>Der Einwand bezieht sich auf das Maß der baulichen Nutzung. Dieses wird nicht auf Flächennutzungsplan-, sondern auf Bebauungsplanebene geregelt, weshalb hier auf die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen wird.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.22. 10</p>	<p>Es bestehen erhebliche Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der festgesetzten Nutzung, da nach dem bisherigen Verfahrensstand eine Rentabilität der Nutzung auf Dauer ebenso wenig erwartet werden kann wie eine Rentabilität der bestehenden Nutzung der Liegenschaften meiner Mandantin. Dies ist aus Sicht meiner Mandantin ein Eingriff in ihre oben dargestellten Rechte.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung seitens des Investors ist bisher, dass ein Vier-Sterne-Hotel wirtschaftlich an dem in Rede stehenden Standort betrieben werden kann. Würde das Gebiet im Bebauungsplan als Misch- oder Kerngebiet festgesetzt – d. h. Darstellung gemischte Baufläche (M) in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 – und damit die genaue Nutzung des Gebietes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht feststehen, so müsste der Investor eines dann ebenfalls zulässigen Hotels keinen Nachweis erbringen, ob er sein Vorhaben kostendeckend betreiben kann. Ebenso wenig kann dies jetzt von ihm verlangt werden. Die Stadt darf darauf vertrauen, dass es im Interesse des Investors liegt, einen Gewinn zu erzielen und die Investition deshalb wirtschaftlich ist. Es wird seitens des Antragstellers auch nicht dargestellt, aus welchem Grund ein Vier-Sterne-Plus-Hotel nicht wirtschaftlich an dem genannten Standort betrieben werden kann. Tatsache ist, dass die bisherigen Umfragen der Nienburg Wirtschaftsförderung bislang den Bedarf eines weiteren Hotels ergeben haben. Ähnlich äußert sich hier</p>

		<p>zu die Mittelweser-Tourismus GmbH. Bislang würden in Stoßzeiten rein quantitativ regelmäßig Zimmer in Nienburg fehlen. Hinzu kommt das qualitative Moment, dass derzeit bestimmte Gästeschichten in Nienburg kein Zimmer aufgrund des Qualitätsstandards nachfragen und auf Standorte bis nach Hannover ausweichen.</p> <p>Ob das bestehende Hotel in der Mühlenstraße im Falle der Realisierung eines weiteren Hotels nach wie vor wirtschaftlich betrieben werden kann, kann seitens der Stadt nicht beurteilt werden. Wie bereits unter Gl.-Nr. 1.2.01 ausgeführt, muss ein Gewerbetreibender jederzeit mit Konkurrenz rechnen. In vielen Fällen hätte die Stadt nicht die Möglichkeit, einen Standort für ein solches Vorhaben vorzugeben, da beispielsweise in bestehenden Misch- oder Kerngebieten (MI, MK) ein solches Vorhaben jederzeit genehmigungsfähig wäre. Auch in diesen Fällen müsste sich das bestehende Hotel in der Mühlenstraße also gegen den Wettbewerber behaupten. Am nun vorgesehenen Standort war ein Hotel planungsrechtlich bislang nicht zulässig. Dennoch erscheint er aus Sicht der Stadt bestens dafür geeignet, die Gründe hierzu sind sowohl im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 unter Gl.-Nr. 3 als auch in dieser Abwägungstabelle unter Gl.-Nr. 1.2.06 aufgezählt. Es wäre aus Sicht der Stadt Nienburg daher unverantwortlich, auf die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches mit einem Vier-Sterne-Hotel zu verzichten, welches für die Gesamtstadt einen Standortvorteil bedeutet. Aufgrund der genannten Synergie-Effekte kommt ein anderer Standort nicht in Betracht, der dann von dem bestehenden Hotel in der Mühlenstraße wahrscheinlich ähnlich kritisch gesehen werden dürfte. Aufgrund der Befürchtung eines einzelnen Betriebes, dass sein Geschäftsmodell keine weiteren Wettbewerber zulässt, kann auf eine Planung von gesamtstädtischer Bedeutung jedenfalls nicht verzichtet werden. Einen Eingriff in die Rechte der Mandantin des Einwenders wird daher hier nicht erkannt.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.22.11</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung, namentlich auch der Hotelgäste meiner Mandantin, liegt ein Eingriff in die oben genannten Rechte meiner Mandantin vor. Die Lärmbelastung des Hotels meiner Mandantin ist bereits jetzt beim An- und Abfahrverkehr bis in die Nacht</p>	<p>Die geringste Entfernung zwischen einer Außenwand des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße und der geplanten Sonderbaufläche (S) „Hotel“ beträgt etwas weniger als 50 m. Es handelt sich auf Flächennutzungsplanebene um zwei räumlich nahe beieinander liegende gleichartige Nutzungen, weshalb hier auf Flächennut-</p>

	<p>hinein oberhalb der Schwellenwerte für eine Gesundheitsgefährdung. Gegenteiliges ist nicht untersucht worden.</p>	<p>zungsplanebene ein immissionschutzrechtlicher Konflikt nicht erkennbar ist – beide Nutzungen haben das selbe Schutzbedürfnis.</p> <p>Darüber hinaus gehende Fragen, die z. B. im Zusammenhang mit der im Bebauungsplan Nr. 171 vorgesehenen Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz und Buswendeschleife“ stehen, werden dort abgewogen.</p> <p>Aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Nienburg/Weser lässt sich jedenfalls nicht ablesen, dass Verkehr und Gewerbe zu erheblichen Immissionskonflikten im Umfeld des bestehenden Hotels in der Mühlenstraße beitragen, welche die Aussage rechtfertigen, dass beim An- und Abfahrtverkehr bis in die Nacht hinein Schwellenwerte für eine Gesundheitsgefährdung überschritten werden.</p> <p>Der Theater- und Badparkplatz berührt das bestehende Hotel in der Mühlenstraße im Wesentlichen nicht. Bauliche Maßnahmen, die ein höheres Verkehrsaufkommen als bislang möglich in der Mühlenstraße vorsehen, sind ebenfalls nicht vorgesehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Vollaustattung des Theater- und Badparkplatzes einige Fahrzeuge in die Tiefgarage des Rathauses ausweichen. Dies sind jedoch Belastungen, die auch in der Vergangenheit schon vorgekommen sind, insbesondere, weil bisher der Theaterparkplatz weitaus weniger Stellplätze aufwies. Die bisherigen Erfahrungen mit dem neuen Parkplatz zeigen, dass weniger Theatergäste auf andere Stellplätze ausweichen mussten als in der Vergangenheit, da in der Regel Bad und Theater zu unterschiedlichen Zeiten frequentiert werden. Aus diesem Grunde kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Nutzung des Parkplatzes durch ein weiteres Hotel die Anzahl der Parkplätze für das Theater sich gegenüber dem bisherigen Bestand (vor Erweiterung des Theaterparkplatzes) nicht verschlechtern wird.</p> <p>Weiterhin sei auf die Erschließungsfunktion der Straße für die südliche Altstadt einschließlich Rathaustiefgarage hingewiesen, weshalb sie im Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Nienburg/Weser zumindest im Bereich von Süden kommend bis zum Steinhuder Meerbach als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der</p>
--	--	--

		<p>obigen Ausführungen nicht.</p>
<p>1.2.22.12</p>	<p>Abschließend stellt sich auch die Frage einer Regresspflicht der Stadt Nienburg/Weser. Der guten Ordnung halber weisen wir letztlich darauf hin, dass die Stadt bei einer Bauplanung verpflichtet ist, die finanziellen Folgen der Planung zu bedenken und darzulegen. Die kann hier nicht erkannt werden. Die gesamte Planung ist verfehlt. Sie ist darüber hinaus rücksichtslos gegenüber unserer Mandantin und auch der Natur sowie städtebaulich undurchdacht und beruht auf sachlich falschen Wunschvorstellungen, die keine reale Basis haben. Letztlich dient sie nur der Vernichtung von vorhandenen Gebäuden mit denkmalhaftem Charakter und darüber hinaus von Naturschutzbereichen zur Schaffung von einer Angebotsplanung, deren Bedarf nicht dargelegt wurde, ohne dass städteplanerisch hier substantielle Vorteile ersichtlich sind.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Nienburg stellt in ihren Bebauungsplänen immer die Kosten auf, die ihr durch eine Planung entstehen. Planungskosten sind durch den Personalhaushalt der Stadt regelmäßig gedeckt. Weitere Kosten können Folgekosten durch die Planung sein, z. B. Fahrbahnaufweitemungen etc. Hierüber wird die Stadt mit dem Investor vertraglich dessen Kostenträgerschaft regeln: So kann beispielsweise im Rahmen der Grundstücksveräußerung ebenfalls ein städtebaulicher Vertrag dieses Inhalts geschlossen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies noch nicht erforderlich, da zumindest nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Investor zurückzieht und nach einem neuen Investor gesucht werden muss. Aus diesem Grunde wird der Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung für die Regelung derartiger Fragestellungen als der richtige angesehen. Die Stadt äußert sich hierzu auch in dem vorgelegten Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 unter den Gl.-Nr. 14 und 15. Es entstehen der Stadt somit keine zusätzlichen Kosten durch den Bebauungsplan. Nicht aufführen muss die Stadt Kosten, die bei normalem Verfahrensablauf nicht auftreten und daher schwer kalkulierbar sind, zum Beispiel Kosten, die im Rahmen einer Normenkontrollklage anfallen können.</p> <p>Eine Regresspflicht gegenüber der Mandantin des Einwenders erkennt die Stadt aufgrund der Abwägung von dessen vorgetragenen Belangen nicht.</p> <p>Die Stadt hat sich sowohl im vorgelegten Begründungsentwurf wie auch im Rahmen dieser Abwägung erschöpfend dazu geäußert, aus welchen Gründen sie die Planung für städtebaulich sinnvoll und nicht für verfehlt hält.</p> <p>Eine Rücksichtslosigkeit gegenüber der Mandantin des Einwenders wird ebenfalls nicht gesehen. Es ist in einer Marktwirtschaft nicht die Aufgabe der Kommunen, einzelne Marktteilnehmer vor dem Hintergrund sich ändernden Nachfrageverhaltens vor anderen Marktteilnehmern zu beschützen. Vielmehr wird aufgrund der Erkenntnisse der Wirtschaftsförderung, dass die Nienburger Wirtschaft, die Mittelweser-Tourismus GmbH und auch der Nienburger Theaterbetrieb ein Vier-Sterne-Hotel fordern, weil Gästesellschaften mit Ziel Nienburg regelmäßig in Hotels außerhalb Nienburgs ausweichen, eine Verpflichtung gesehen, auf die formulierten Bedarfe zu reagieren, was mit dem vorgelegten</p>

		<p>Bebauungsplanentwurf geschieht.</p> <p>Wie bereits unter Gl.-Nr. 1.2.13 dargelegt, handelt es sich bei dem ehemaligen Militärhospital nicht um ein Denkmal, eine entsprechende Prüfung hat stattgefunden. Auch werden nachweislich keine Naturschutzflächen in Anspruch genommen, noch gesetzlich geschützte Biotope i. S. v. § 30 BNatSchG.</p> <p>Der Bedarf für das Hotel und das planerische Erfordernis für den Bebauungsplan wurden aus Sicht der Stadt mehrmals in dieser Abwägung und auch im Begründungsentwurf dargelegt,</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
--	--	--

2.	Bürger 2, Schreiben vom 11.04.2014	Abwägungsergebnis
2.1	<p>1. Das Gesamtverfahren begegnet erheblichen Bedenken. Bereits der Umstand, dass im Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung lediglich ein – im Übrigen auch als solcher bezeichneter – Vorentwurf vorgelegen hat, verkürzt die Teilhabe- und Mitwirkungsrechte unzulässig.</p> <p>Gleiches gilt, soweit im jetzigen Verfahrensschritt Bereiche einbezogen worden sind, die im ursprünglichen ersten Verfahrensschritt nicht von den Planungen betroffen waren.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es entspricht den üblichen Verfahrensabläufen, dass im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Vorentwurf vorgelegt wird. Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die in Betracht kommenden Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Mit einem Vorentwurf, der bereits Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthält, sowie einem Begründungsentwurf, der Aussagen zu Zielen und Zwecken und den möglichen – zu diesem Zeitpunkt bekannten – Auswirkungen enthält, ist den Anforderungen an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung offensichtlich genüge getan. Da es mit Ausnahme des Verzichts auf die Hotelplanung und der Beibehaltung des Status quo keine aus Sicht der Stadt realisierbaren Planungsalternativen gibt, die dazu beitragen können, das Planungsziel zu erreichen, ist dieser Punkt offen geblieben.</p> <p>Es ist nicht unüblich, dass eine Planung sich im weiteren Verfahrensprozess weiter entwickelt, was auch den Eingaben z. B. aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB geschuldet sein kann. Im vorliegenden Fall wurden weite Teile des Umfeldes des Hotels in die Planung mit einbezogen, deren Flächengröße das im Vorentwurf bezeichnete Gebiet um ein Mehrfaches</p>

	<p>Weiter ist es als verfahrenfehlerhaft zu bewerten, dass eine gesonderte Veranstaltung zu dem Projekt durchgeführt worden ist, zu der nur die unmittelbaren Anlieger eingeladen waren, nicht indes die Öffentlichkeit als solche.</p>	<p>überschreiten. Dennoch hat sich an dem eigentlichen Planungsziel nichts wesentlich geändert, noch ändert sich die Maßstäblichkeit des Vorhabens hierdurch wesentlich. Die Änderungen betreffen einmal die Deklaration des erweiterten bzw. kombinierten Theater- und Badparkplatzes, der nunmehr – dem tatsächlichen Nutzungsverhalten entsprechend – als öffentliche Stellplatzfläche festgesetzt wird. Andererseits betrifft es den Parkplatz Mühlenstraße, der aufgrund von Umstrukturierungen auf dem Theaterparkplatz auch als Buswendeschleife genutzt werden können soll. Die Planung hat mit diesen Änderungen eine Konkretisierungsstufe erfahren, die jenseits des Vorentwurfsstadiums liegt und daher die Auslegung rechtfertigt. Abweichend von der üblichen Form eines reinen Aushangs im Fachbereich Stadtentwicklung im Rathaus, wurde zudem begleitend eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt, auf welcher die Änderungen des Entwurfsstadiums gegenüber des Vorentwurfsstadiums detailliert erläutert wurden, so dass die Entwicklung der Planung einschließlich der Erweiterung des Plangeltungsbereiches für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar sind. Des Weiteren besteht im Zuge der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, Bedenken gegen diese Erweiterung vorzutragen, d. h. solche können im Abwägungsprozess nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden. Insofern ist die Verfahrenfehlerhaftigkeit durch die Erweiterung des Plangeltungsbereichs im Zuge der Verfahrenshistorie hier nicht nachvollziehbar.</p> <p>Bei dem hier als gesonderte Veranstaltung bezeichneten Informationstermin handelt es sich um ein Beratungsangebot, welches jedermann möglich gewesen ist. Er fand außerhalb der öffentlichen Auslegung im Zuge der Berichterstattung der Presse über einen Hotelentwurf statt. Mehrere Anwohnerinnen und Anwohner des Mühlentorsweges hatten um einen Gesprächs- und Informationstermin gebeten, der ihnen gemeinsam gewährt wurde. Die Anwohnerinnen und Anwohner waren als Gruppe an die Stadt herangetreten, die Zusammenstellung der Personen war innerhalb der Gruppe organisiert. Die Stadt hat nicht von sich aus, Personen zu einem gesonderten Termin eingeladen. Die Stadt hat sich bereit erklärt, dieser Gruppe den Planungsstand zu erläutern. Sie wäre ähnlich bei jedermann verfahren, unabhängig davon, ob diese/dieser als Gruppe oder Einzelperson aufgetreten wäre. Lediglich die Darstellungsform war aus Gründen der Praktikabilität gruppenbezogen.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennut-</p>
--	---	---

		zungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.
2.2	<p>Der Bedarf für ein Hotel in der geplanten Form ist nicht gegeben. Im Handelsblatt vom 24.03.2014 (= Branchenreport Hotel) wird ausführlich dargelegt, dass insbesondere seit den Jahren 2008 und 2009 im Zuge von Kosteneinsparungen bei Firmen Hotelplätze der Kategorie Vier-Sterne-Plus nicht mehr nachgefragt werden, vielmehr lediglich - wenn überhaupt - ein Bedarf an billigen und billigsten Übernachtungsmöglichkeiten gegeben ist.</p> <p>Der ins Feld geführte „Bademantelgang“ vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern, zumal er lediglich eine Option bietet, deren Realisierung in Anbetracht der damit im Zusammenhang stehenden Bau- und Unterhaltungskosten keineswegs sicher ist.</p> <p>Auch ist die für das Hotel ins Feld geführte Umfrage nicht tragfähig. So ist durch das angebliche, diesseits in Abrede ge-</p>	<p>Aus einem allgemeinen Branchenreport, der für die gesamte Bundesrepublik einen allgemeinen Trend beschreibt, eine Ableitung für eine einzelne Investitionsentscheidung unter bestimmten lokalen Rahmenbedingungen, welche in der Allgemeinbetrachtung keinerlei Berücksichtigung finden können, abzuleiten, erscheint in höchstem Maße eine zweifelhafte Bemessungsgrundlage zu sein. Tatsache am Standort Nienburg ist, dass die am Standort Nienburg vertretenen Unternehmen, ihre externen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig nicht in Nienburg beherbergen, da ihnen das vorherrschende Hotelangebot dafür nicht geeignet erscheint. Hierbei geht es teilweise um die Unterbringung hochqualifizierten Fachpersonals, welches teilweise nicht nur für wenige Tage, sondern für wenige Wochen in Nienburg eingesetzt und deswegen hier auch beherbergt werden soll. Dieser Nachfrage mit einer Erweiterung des Angebots an billigen und billigsten Unterkünften nachzukommen, würde den qualitativen Unterkunftemangel vor Ort augenscheinlich nicht beheben.</p> <p>Die Behauptung ist nicht nachvollziehbar. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e. V. (DEHOGA), Berlin, hat auf telefonische Anfrage der Stadt am 19.09.2013 mitgeteilt, dass ein Bademantelgang von einem Hotel in ein Schwimmbad mit Sauna-/Wellnessbereich geeignet sei, das Bewertungsergebnis bei der Sternevergabe gemäß Kriterienkatalog für die deutsche Hotelklassifizierung zu verbessern und sogar zu einer erheblichen Punktsteigerung beitragen. Dies legt nahe, dass eine Verbindung zwischen Bad und Hotel vom DEHOGA durchaus als Attraktivitätssteigerung eingestuft wird. Die Bandbreite an Punkten für jeweils eine Hotelkategorie lässt zudem den Schluss zu, dass es auch innerhalb einer Kategorie mehr oder weniger attraktive Angebote gibt. Ob nun die Verbindung über einen Bademantelgang oder durch räumliche Nähe und eine kostenlose Eintrittsoption gegeben ist, erscheint hier zunächst zweitrangig. Die Verbindung von Hotel und einer breiten Angebotspalette erscheint jedenfalls durchaus geeignet, um sich am Markt gegen hochwertige Angebote außerhalb Nienburgs durchsetzen zu können.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Argumentation legt nahe, dass Qualitätsver-</p>

	<p>stellte Fehlen eines Hotels bislang kein Unternehmen abgewandert. Auch haben sich die fraglichen Unternehmen in der Vergangenheit durchaus anderweitig zu helfen gewusst. Die Standortentscheidung für oder gegen Nienburg wird zudem maßgeblich durch andere Faktoren bestimmt. So beispielhaft durch die seitens der politischen Gremien und der Verwaltung regelmäßig angehobenen Grund- und Gewerbesteuersätze. Im Übrigen wäre es repräsentativer gewesen, um den Bedarf für ein Hotel zu ermitteln, bei den vor Ort ansässigen Hotels und Pensionen nachzufragen, wie diese überhaupt ausgelastet sind.</p>	<p>besserungen am Nienburger Angebot überhaupt nicht erforderlich sind. Legt man diese Argumentation zu Grunde, so sind jegliche Veränderungen nicht notwendig, da es in der Vergangenheit immer irgendwie geklappt hat. Es ist jedenfalls auch nicht bekannt, ob die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien mit einem besseren Infrastrukturangebot nicht auch stärker belebt werden könnte.</p> <p>Es sei hier drauf hingewiesen, dass es sich bei dem hier geplanten Hotelangebot um eines handelt, welches in der Stadt hinsichtlich des Qualitätsangebots noch nicht vorhanden ist. Insofern erscheint eine Nachfrage nach der Auslastung der bestehenden Häuser wenig hilfreich. Wie bereits oben dargestellt, haben die vor Ort ansässigen Unternehmen verlauten lassen, dass sie regelmäßig auf Schlafgelegenheiten im näheren oder weiteren Nienburger Umland zurückgreifen. Da natürlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass potenzielle Hotelgäste in Nienburg bei Vorhandensein eines hochwertigen Angebots auf dieses Zugreifen, erscheint es zweifelhaft, dass die Nienburger Beherbergungsbetriebe gewillt sind, durch entsprechende Auskünfte die Ansiedlung eines solchen Vorhabens zu unterstützen.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
2.3	<p>Der Standort erschließt sich nicht.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgewiesen. Im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 wird dargelegt, dass eine Verknüpfung des angedachten Hotels mit dem Theater auf dem Hornwerk und dem Ganzjahresbad WESAVI angestrebt wird, um dem Haus ein Alleinstellungsmerkmal zu verleihen [s. S. 4 und 37 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171, Verfahrensstand §§ 3 (2), 4 (2) BauGB]. Weiterhin wird dargestellt, dass eine Verknüpfung mit einem Schwimmbad von der DEHOGA bei der Hotelkategorisierung, z. B. als Vier-Sterne-Haus anerkannt werden kann [s. S. 6 des Begründungsentwurfs, Verfahrensstand §§ 3 (2), 4 (2) BauGB]. Auch die räumliche Nähe zur Altstadt wird im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 betont [s. S. 4 des Begründungsentwurfs, Verfahrensstand §§ 3 (2), 4 (2) BauGB]. Insofern erscheint die Wahl des Standortes im Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 171 als nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennut-</p>

	<p>Durch das Hotel wird das „Eintrittstor“ zur Stadt verunstaltet. Das Hotel wirkt, unabhängig von welcher Seite aus man es betrachtet, wie ein breiter, unüberwindbarer Klotz. Es fügt sich von seinen enormen Abmessungen her, insbesondere der Höhe nach, in keiner Weise in die Umgebung ein. Von außen her erinnert es zudem an die in keiner Weise ansprechende, vielfach kritisierte Plattenbauweise.</p> <p>Hier ist in Erwägung zu ziehen, wenn denn schon ein derartiger Hotelneubau für erforderlich gehalten wird, diesen an den Schulstandort Nordertorstriftweg zu verlagern. Wie Die Harke in ihrer Ausgabe vom 05./06.04.2014 berichtete, soll die dortige Fläche frei und ohnehin neu bebaut werden. Ein Hotel an dieser Stelle wäre auch verkehrstechnisch, vor allem durch die Nähe zum Bahnhof, deutlich besser angebunden als am Ganzjahresbad. Die Gäste würden, wenn sie denn ihren Hotelaufenthalt überhaupt mit einem Besuch des Bads oder des Theaters verbinden wollten, gegebenenfalls tatsächlich die Innenstadt durchqueren und beleben.</p>	<p>zungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p> <p>Der Einwand bezieht sich auf das Maß der baulichen Nutzung. Dieses wird nicht auf Flächennutzungsplan-, sondern auf Bebauungsplanebene geregelt, weshalb hier auf die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen wird.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgewiesen. Es wird eben nicht davon ausgegangen, dass es selbstverständlich ist, dass sich das Konzept eines Vier-Sterne-Hotel in Nienburg von allein trägt, sondern das der Standort und auch das ergänzende Angebot hierbei eine herausragende Rolle spielen. Der Standort Nordertorstriftweg hat keinerlei Alleinstellungsmerkmal, außer ggf. die Nähe zum Grünzug entlang des Steinhuder Meerbachs und zum östlichen Eingang zur Altstadt, welche beide allerdings nicht ausreichend attraktiv sind, um überörtliche Gästeschichten anzusprechen.</p> <p>Es ist lebensfremd, davon auszugehen, die relative Nähe zum Bahnhof von ca. 1 km, ist hinreichend attraktiv, dass ausreichend Gästeschichten sich zu Fuß mit ihrem Gepäck vom Bahnhof dort hinbegeben. Dies wäre auch eine andere Kategorie „Hotel“ als eine solche, welche der Stadt, aber auch den Nachfragern aus der Wirtschaft vorschwebt, nämlich der eines hochwertigen Hotelangebots, in welchem auch hochqualifizierte Arbeitskräfte für mehrere Wochen unterkommen können.</p> <p>Ebenso wenig entbehrt es der Lebenserfahrung, dass Menschen auf dem Weg in eine Badeanstalt oder in die Sauna (kürzeste Strecke: 700 m, allerdings nicht durch die Altstadt) mit ihrem Bade- und Saunagepäck zu Fuß durch die Altstadt spazieren und dann dort andere Dinge erledigen, weil dies dem Komfortbedürfnis, welches man mit einem Aufenthalt in einem Vier-Sterne-Hotel, aber auch in einem Wellnessbad verbindet, nicht entsprechen dürfte.</p> <p>Hingegen dürfte es auch für potenzielle Hotelgäste, die mit der Bahn anreisen, relativ unerheblich sein, ob sie mit dem Taxi 3 Minuten zum Nordertorstriftweg oder 8 Minuten zum Mühlen-torsweg unterwegs sind, von dem Kostenunter-</p>
--	--	--

	<p>(Warum Gäste eines Hotels am Ganzjahresbad dies tun sollten, ist nicht ersichtlich. Vor allem durch das dort gleichfalls geplante umfangreiche Gastronomieangebot würde eine „Rundumversorgung“ aufgebaut werden, die es nicht erforderlich machte, das unmittelbare Hotelumfeld überhaupt zu verlassen. Vor diesem Hintergrund ist auch nicht zu erkennen, wie durch den Hotelbau insbesondere die bestehende Gastronomie eine Förderung erfahren soll.)</p> <p>Dass im Zuge eines Hotelneubaus an anderer Stelle als am Ganzjahresbad keine Verwendung für das ehemalige „Militärhospital“ gegeben wäre, steht dem nicht entgegen. Notfalls wäre das Hospital schlicht und ergreifend abzureißen und durch eine ausgedehnte, umfassend gestaltete Grünfläche zu ersetzen. Dies wäre ein wirklicher Gewinn für den gesamten Bereich. Auch bliebe so ein Freiraum erhalten, um später an dieser Stelle weitere Kulturangebote vorhalten zu können.</p>	<p>schied ganz zu schweigen.</p> <p>Eine Gästesicht, die am Nordertorstriftweg schwerer erreichbar sein dürfte, sind die Weserradweg-Touristen, die ja gerade die Nähe zum Fluss suchen.</p> <p>Eine besondere Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die besonders zu berücksichtigen wäre, wird somit in diesem Teil der Stellungnahme nicht erkannt, den Belangen der Wirtschaft würde hingegen nicht entsprochen, da das Hotel nicht in dem Maße angenommen würde, wie dies am Mühlentorsweg aufgrund des attraktiveren Umfeldes der Fall wäre. Da es aufgrund der weniger attraktiveren Lage schwieriger würde, einen Betreiber für das Vorhaben zu finden, käme ein Ausweichen auf diesen Standort einem Verzicht auf das Vorhaben eines Vier-Sterne-Hotels gleich.</p> <p>Im Erdgeschoss des Hotels ist ein Gastronomiebetrieb geplant, wie er auch an einem anderen Standort vorgesehen wäre und in einem Hotel üblich ist. Insofern ist der Begriff „umfangreich“ in diesem Zusammenhang irreführend. Wie bereits oben dargestellt, ist es eher unwahrscheinlich, dass sich potenzielle Hotelgäste über einen Umweg vom Hotel zum Bad oder Theater dazu zwingen lassen, in der Altstadt zu verweilen. Die räumliche Nähe zum Haupteinkaufsbereich ist aber am Standort Mühlentorsweg eher gegeben als am Nordertorstriftweg, so dass die Wahrscheinlichkeit, ungezwungen in die Altstadt zu gehen, dies ggf. als Rundweg in Kombination mit einem Rückweg entlang der Weser, hier ebenfalls größer sein dürfte.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgestellt. Es wird seitens der Stadt überhaupt nicht in Abrede gestellt, dass das Militärhospital und der umliegende Garten einen hohen städtebaulichen und auch landschaftlichen Wert haben [so z. B. <i>Gl.-Nr. 9 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171 oder Teil II Umweltbericht</i>]. Auch wird an den genannten Stellen die Bedeutung des gesamten Bereiches als Toreingangssituation nicht verkannt, so dass ohne schwerwiegenden Grund keine wesentlichen baulichen Veränderungen an diesem Standort vorgenommen würden. Aus diesem Grunde würde das ehemalige Militärhospital auch nicht einfach beseitigt werden, um es durch eine Grünfläche zu ersetzen. Das Quartier leidet auch nicht an einem Mangel an Grün- und Erholungsflächen. Als innenstadtnahe Erholungsgebiete stehen der Weserwall mit</p>
--	---	---

		<p>Sichtbeziehungen in den freien Landschaftsraum und der Auewall in weniger als 5 Minuten Fußweg zur Verfügung, ebenfalls schnell erreichbar – insbesondere unter dem Aspekt der innerstädtischen Lage – ist der offene Landschaftsraum am westlichen Weserufer, was für eine innerstädtische Lage an sich schon ein Sonderfall ist.</p> <p>Insofern ist der Ansatz hier ein völlig anderer, bei der das bislang ungenutzte Militärhospital nur einen Gesichtspunkt darstellt, der mit der von verschiedenen Seiten (darunter aus Teilen der Nienburger Wirtschaft) geäußerten Erforderlichkeit eines angemessenen Hotelangebots und der Idee, ein Hotelangebot mit verschiedenen anderen Angeboten – wie Gesundheitsbad und Theater – zu kombinieren, zusammentrifft. Aus diesem Grunde machen auch andere Standorte keinen Sinn, denn sie würden einem Verzicht eines herausstechenden Hotelangebots bedeuten, welches sich eben aufgrund der Ausstattung und der Angebotskombination von anderen Hotelangeboten abhebt. Es ist der Stadt und auch dem potenziellen Investor völlig klar, dass man – will man mit einem Hotelangebot auch andere als nur die bereits erwähnten Geschäftsgäste ansprechen – am Standort Nienburg ein außergewöhnliches Angebot etablieren muss, da der Standort naturräumlich und stadtkulturell betrachtet nicht über die notwendige Ausstrahlungskraft verfügt wie konkurrierende Standorte. Die Lage am Weserradweg vermag dies nicht zu kompensieren. Nur aufgrund des Alleinstellungsmerkmals einer außergewöhnlichen Angebotsbreite, welches sich nur an diesem Standort realisieren lässt, nimmt die Stadt Nienburg den Eingriff sowohl in die baulich wie auch grünordnerisch bedeutsame Substanz aber hin. Dabei wurde im Vorfeld geprüft, ob ein Erhalt des ehemaligen Militärhospitals machbar ist, mit dem Ergebnis, dass die innere Struktur des Gebäudes und dessen baulicher Zustand eine Umnutzung erheblich erschwert. Ebenfalls geprüft wurde eine Eintragung als Baudenkmal mit negativem Ergebnis durch die zuständige Behörde. Aus diesem Grunde wäre die Stadt Nienburg bereit, einen Abriss des Gebäudes und eine Umformung der Grünfläche hinzunehmen, wobei dies nicht durch den Bebauungsplan und schon gar nicht die Flächennutzungsplanänderung zwingend vorgegeben ist, aber eben auch nicht verhindert werden kann. Ebenfalls nicht erkannt wird hier das Erfordernis weiterer Kulturangebote: Mit dem Kulturwerk, dem Theater, dem Wersersaal und dem Jugendhaus sowie dem Rathaus als Ausstellungsgebäude findet sich im südlichen Teil der Altstadt ein Angebot kulturel-</p>
--	--	--

		<p>ler Stätten, das für eine Stadt von der Größenordnung Nienburgs als angemessen erscheint. Bedeutsamer als über die Erweiterung des Angebotes nachzudenken, erscheint die Sicherung der bestehenden Angebote und Stätten, wobei das Hotel hier einen Beitrag leisten kann, zusätzliche Gästeschichten und Nutzergruppen für die bestehenden Einrichtungen – insbesondere Theater, Wesersaal und Kulturwerk – zu generieren. So verspricht sich der Fachbereich Kultur der Stadt von einem größeren Hotel am Theater, welches über die Kapazität für Busreisegruppen verfügt, neue Angebote – wie Theaterreisen nach Nienburg – anbieten zu können und damit auch Gäste aus einem weiteren Umfeld ansprechen zu können.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
2.4	<p>Im Hinblick auf den angedachten, mit dem Hotel verbundenen ausgedehnten Gastronomiebereich, insbesondere soweit er einen Außengastronomiebereich beinhalten soll, ist bislang nicht untersucht worden, welche Emissionen von diesem ausgehen und welche Auswirkungen auf das Umfeld, vor allem auf die umliegende Wohnbebauung, dies hat.</p> <p>Gleiches gilt im Hinblick auf die Buswendeschleife.</p> <p>Diesbezüglich wird zudem in Abrede gestellt, dass sowohl der Mühlenstorsweg als auch die Mühlenstraße von ihren Ausbauständen her für eine erhöhte Busfrequenz geeignet und zugelassen sind (vor allem Breite der Straßen im Begegnungsverkehr, zumal bei zusätzlicher Einrichtung einer Haltestelle, sowie Untergrund und Belastbarkeit).</p>	<p>Bei Frage, ob ein Hotel einen Außengastronomiebereich umfasst und wo dieser angelegt ist, handelt es sich nicht um einen Darstellungsinhalt i. S. v. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Sie wird aufgrund des Detaillierungsgrades, der dieser Fragestellung zu Grunde liegt, auf Bebauungsplanebene behandelt, weshalb hier auf die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen wird.</p> <p>Die Buswendeschleife ist keine Voraussetzung für das Funktionieren der Darstellung Sonderbaufläche (S) „Hotel“ auf Flächennutzungsplanebene. Die Ausweisung der Buswendeschleife erfolgt daher auf Ebene der Bebauungsplanaufstellung und wird ebenfalls dort abgewogen.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
2.5	Die Parkraumsituation ist nicht befriedigend gelöst.	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Frage, die sich aus der Beurteilung „nicht befriedigend“ ergibt, ist die, welche Art von Stellplatzangebot man als „befriedigend“ bezeichnen mag: Ist eine Stellplatzsituation dann befriedigend gelöst, wenn die Stellplatzanzahl so bemessen ist, dass auch bei Extremereignissen bzw. Kombination von Ereignissen, die in dieser Form möglicherweise zehn Mal im Jahr eintreten, jeder mit einem Kraftfahrzeug anreisende Gast einen Stellplatz in unmittelbarer</p>

	<p>Der „Trial-and-Error-Prozess“ ist unzulässig. Die Bauleitplanung dient gerade dazu, Konfliktsituationen im Vorfeld zu erkennen und einer konkreten Lösung zuzuführen. Für nachgelagerte Experimente ist kein Raum.</p>	<p>Nähe auf dieser Stellplatzanlage erhält, selbst wenn dadurch diese Stellplatzanlage in mehr als der Hälfte der anderen Zeit nicht einmal zu einem Drittel ausgelastet ist? Oder ist sie dann zufriedenstellend gelöst, wenn die Stellplatzanlage regelmäßig – mit bestimmten Puffern – gut ausgelastet ist und einige Nutzerinnen und Nutzer bei bestimmten Ereignissen einen Fußweg von 5 Minuten Länge von einem Ausweichparkplatz in Kauf nehmen müssen? Auf den Seiten 16 – 18 des Begründungsentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 171 wird deshalb dargelegt, in welchen Bereichen rund um die bestehenden bzw. geplanten Einrichtungen um den Theater-/Bad-Parkplatz weitere Stellplatzmöglichkeiten gegeben sind. Darin wird nachgewiesen, dass es eine sehr große Anzahl von Stellplätzen in fußläufiger Erreichbarkeit zu den jeweiligen Einrichtungen gibt, darunter auch die Festwiese, die allein 600 Stellplätze bietet und auf welcher per Baulast bereits auch 47 Stellplätze für das Theater und den Wesersaal nachgewiesen sind. Mit der Aufzählung der verschiedenen Parkraummöglichkeiten kann also zunächst einmal dargestellt werden, dass im Prinzip für sämtliche Nutzungen, die im Umfeld des Theater-/Bad-Parkplatzes stattfinden, in einem Umkreis von weniger als 500 m Fußweg auch Stellplätze vorhanden sind, denn mit dem Parkplatz Neumarkt, der Tiefgarage am Rathaus, der Festwiese und dem Theater-/Badparkplatz selbst liegen innerhalb besagten Bereiches über eintausend Einstellplätze, so dass die Parkraumproblematik in jedem Fall lösbar ist, insbesondere dann, wenn unterstellt wird, dass die Einrichtungen Theater und Kulturwerk in der Regel eher nachmittags oder abends besucht werden, wenn die genannten Stellplätze nicht mehr von z. B. Wochenmarktbesuchern genutzt werden, hier also eine Mehrfachnutzung der jeweiligen Stellplätze möglich ist. Der Stellplatznachweis für die tatsächlich stattfindende Nutzung muss nicht auf Ebene des Bauleitplanverfahrens abschließend erfolgen, da der Stellplatznachweis gemäß § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) des Baugenehmigungsverfahrens ist.</p> <p>Bereits aufgrund der vorherigen Ausführungen kann von einem „Trial-und-Error-Prozess“ keine Rede sein, denn es ist zunächst einmal möglich, den notwendigen Stellplatzbedarf für das Hotel im näheren Umfeld zu decken. Zudem kann ohne konkreten Bauantrag und ohne konkrete Betriebsbeschreibung eine Beurteilung nicht stattfinden.</p> <p>Die Aussage „Beobachten und dann Handeln“ – vom Einwender als „Trial-and-Error-Prozess“</p>
--	---	---

<p>Die Ermittlung sowohl der vorhandenen als auch der benötigten Stellplatzzahlen ist insgesamt nicht nachzuvollziehen und fehlerhaft. Sie steht zudem unter anderem im Widerspruch zur städtischen Beschlussvorlage Nr. 5/025/2011.</p> <p>Unabdingbar ist es, für das Hotel eine komplett eigene Zufahrt sowie eigens vorgehaltene Stellplätze auszuweisen. Die bisherigen Vorschläge krankten unter anderem daran, dass bei einer Vollbelegung des Parkplatzes überhaupt keine Zufahrtsmöglichkeit zum Hotel gegeben ist. In diesem Fall öffnet sich die Schrankenanlage nämlich nicht.</p> <p>Insbesondere wenn das Hotel „gelabelt“ werden soll, ist zudem ungeklärt, wie die Möglichkeit, mit Fahrzeugen vorzufahren und diese abzustellen, an anderen Standorten des „Labels“ ausgestaltet ist (Aufbau einer Erwartungshaltung bei den Gästen). Gleiches gilt für die Tatsache, dass für das Parken überhaupt etwas gezahlt werden muss. Weiter ist aufzuzeigen, wie sich die Umstände, dass weder eine eigene Zufahrtsmöglichkeit noch eigene Stellplätze vorhanden sind und für das Parken etwas gezahlt werden muss, auf die Sterne-Bewertung des Hotels auswirken. Lediglich beiläufig wird angemerkt, dass der angedachte Verkauf von Kombitickets für das Theater (Eintritt zugleich Parkgebühr) gleichfalls nicht überzeugt. Denn dieses Modell setzt voraus, dass ein Stellplatz garantiert ist. Wenn der Parkplatz anderweitig voll belegt ist, hilft mangels Zufahrts- und Abstellmöglichkeit das Kombiticket indes gerade nicht weiter. Es sorgt vielmehr für erhebliche Verärgerung (neben dem Umstand, dass für das Parken, im Gegensatz zur heutigen Regelung, bei Abendvorstellungen überhaupt etwas gezahlt werden</p>	<p>bezeichnet – bezieht sich vor allem auf S. 18 des Begründungsentwurfs beschriebene letzte Stellplatzoption, nämlich den Abriss des Sportfunktionsgebäudes einschließlich Neubau an anderer Stelle, z. B. Südseite des Stadions, und Anlage von weiteren netto ca. 70 – 75 Stellplätzen auf der Fläche, auf der sich derzeit das Sportfunktionsgebäude befindet.</p> <p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Bei der damaligen Berechnung gab es noch keine Erkenntnisse darüber, wie das geplante Vier-Sterne-Hotel entwickelt werden könnte, u. a. war z. B. an eine Kooperation mit einem anderen Hotel gedacht, welches zu einer geringeren Bettenzahl am angedachten Standort hätte führen können. Aufgrund der neuen Erkenntnisse hat sich die Konzeption nun – vier Jahre – später geändert.</p> <p>Bei Frage, wo in welcher Form die einzelnen Stellplätze nachgewiesen werden, handelt es sich nicht um einen Darstellungsinhalt i. S. v. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Sie wird aufgrund des Detaillierungsgrades, der dieser Fragestellung zu Grunde liegt, auf Bebauungsplanebene behandelt, weshalb hier auf die Abwägung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ verwiesen wird.</p> <p>Ein eigener Parkplatz ist keine zwingende Voraussetzung für eine Einordnung in die Vier-Sterne-Kategorie. Fragen der Gebührenabrechnung, von Kombitickets usw. entziehen sich den Regelungsmöglichkeiten der Bauleitplanung.</p>
---	--

	<p>muss): Es ist dann im Voraus für etwas gezahlt worden, das tatsächlich nicht in Anspruch genommen werden kann.</p> <p>In Tempo-30-Zonen dürfen keine Fahrbahnmarkierungen aufgebracht werden. Die Ausweisung von Stellplätzen entlang der Mindener Landstraße auf diesem Weg entfällt. Ohnehin ist, insbesondere wenn verstärkt Ortsfremde angesprochen werden sollen, die derzeitige Verkehrsregel der Tempo-30-Zone generell zu überarbeiten, in der die Rechts-vor-Links-Regel an vielen Stellen unzulässig faktisch außer Kraft gesetzt ist.</p>	<p>Dieser Belang der Stellungnahme entbehrt sachlich jeder Grundlage und wird deshalb zurückgestellt.</p> <p>Gemäß der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) vom 22. Oktober 1998, in der Fassung vom 11. November 2014, zum § 45 StVO, Absatz XI (Tempo-30-Zonen), Nr. 3 a Satz 1, die im Folgenden zitiert wird:</p> <p>„3. Durch die folgenden Anordnungen und Merkmale soll ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild der Straßen innerhalb der Zone sichergestellt werden:</p> <p>a. Die dem fließenden Verkehr zur Verfügung stehende Fahrbahnbreite soll erforderlichenfalls durch Markierung von Senkrecht- und Schrägparkständen, wo nötig auch durch Sperrflächen (Zeichen 298) am Fahrbahnrand, eingengt werden.“</p> <p>Wie dargestellt wird also sogar vom Gesetzgeber gefordert, erforderlichenfalls Fahrbahnmarkierungen – auch in einer Tempo-30-Zone – aufzubringen. Darüber entbehrt die Stellungnahme in diesem Punkt der Grundlage, da hier kein städtebaulicher, sondern ein verkehrsbehördlicher Belange Gegenstand der Stellungnahme ist.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
2.6	<p>Das „Hinausschieben“ der Nachtzeit begegnet Bedenken. Es wird nicht deutlich genug differenziert. Das Hotel ist eindeutig dem privaten Bereich zuzuordnen. Begünstigungen durch die umliegenden Freizeit- und Kultureinrichtungen greifen für das Hotel entsprechend nicht. Folglich ist die Vorbelastung des Gebiets, die ohnehin die Grenze des Erträglichen durch die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Öffnungszeiten des Bades innen von 6.00 Uhr bis 24.00 Uhr sowie außen von 10.00 Uhr bis 22.00 Uhr erreicht hat, außen vor zu lassen. Es ist konkret zu prüfen und zu beurteilen, welche Auswirkungen das Hotel für sich genommen hat. Hier bleiben unter anderem</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, jedoch zurückgestellt. Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) erlaubt die Verschiebung der Nachtzeit bis zu einer Stunde, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen. Die TA Lärm schreibt nicht zwingend vor, dass diese Regelung nur auf den öffentlichen Bereich anzuwenden ist, sondern spricht von „zwingenden betrieblichen Verhältnissen“. Ob diese zwingenden betrieblichen</p>

	<p>unzulässig gänzlich unberücksichtigt die von dem Gastronomiebereich des Hotels, insbesondere durch den Außenbetrieb in den Nachtstunden, ausgehenden Einwirkungen. Gleichfalls wird außer Acht gelassen, dass das Hotel auf einen 24-Stunden-Betrieb ausgerichtet ist, mit den damit einhergehenden Folgen des Anlieferverkehrs von Versorgungsgütern einschließlich des Eintreffens der Belegschaft sowie der An- und Abreise von Gästen auch deutlich vor 7.00 Uhr, und dies nicht nur montags bis freitags. Bedingt durch das zusätzliche Angebot an Konferenzräumen und Gastronomie ist zudem zu beachten, dass diese voraussichtlich auch verstärkt an Sonnabenden und Sonntagen genutzt werden.</p>	<p>Verhältnisse hier vorliegen, kann zunächst einmal offen bleiben, denn bislang liegen weder ein abschließendes Bebauungs- noch ein abschließendes Betriebskonzept für ein Hotel vor. Dem vorliegenden Bebauungsplan als Angebotsplanung liegen zwar zur Prüfung der Machbarkeit zwar derartige Konzeptstudien zu Grunde, verbindlich vorgeschrieben werden können sie aber nicht, was heißt, dass sowohl die äußere Gestaltung als auch das Betriebskonzept noch nicht abschließend feststehen. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan setzen lediglich den Rahmen für ein Hotel an diesem Standort.</p> <p>Insofern kann auch nicht abschließend gesagt werden, ob und – wenn ja – in welcher Form eine Außengastronomie stattfindet. Sie kann daher auch nicht Gegenstand eines Schallgutachtens im Bauleitplanverfahren sein, sondern lediglich auf Grundlage der Nds. Freizeitlärmrichtlinie im Rahmen der Vorhabengenehmigung, wenn also feststeht, ob, wo, wann und in welcher Form Außengastronomie stattfinden soll. Ggf. muss im Rahmen einer Auflage zur Baugenehmigung eine Außengastronomie auf die Tagzeit i. S. d. TA Lärm beschränkt werden, wenn auf der Grundlage entsprechender Nachweise nicht ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die Nachbarschaft einwirken.</p> <p>Da die betrieblichen Abläufe noch nicht feststehen, kann auch nicht festgestellt werden, zu welchen Zeiten die Anlieferverkehre erfolgen. Dass dies vorwiegend in der Nachtzeit geschehen soll, ist jedoch unwahrscheinlich und könnte ordnungsbehördlich unterbunden werden, z. B. durch Verbot von Lkw-Fahrten zwischen 22.00 und 07.00 Uhr im Mühlentorsweg. Würde generell – z. B. in Misch- und Sondergebieten davon ausgegangen, dass eine Anlieferung nur in den Nachtstunden erfolgt und die Baugebiete darauf ausgelegt, so wären sehr viele Nachbarschaften solcher Gebiete zu Allgemeinen Wohngebieten nicht mehr möglich. Darüberhinaus können die Lieferzonen so angeordnet werden, dass die hiervon ausgehenden Belästigungen auf die Wohngebiete, wie menschliche Lautartikulationen, Geräusche von Rollwägen etc., möglichst gering sind. Auch hierfür ist aber eine Betriebsbeschreibung erforderlich. Wie auch bei der Außengastronomie können im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Nebenbestimmungen ausgesprochen werden, welche die Anlieferung nur zu bestimmten Zeiten erlauben, wenn dies aufgrund der TA Lärm erforderlich sein sollte.</p> <p>Die Hauptquelle für Verkehrsimmissionsbela-</p>
--	--	--

		<p>stungen vor und nach 22.00 Uhr ist der vorhandene Theaterbetrieb, der An- und Abfahrtsverkehr eines Hotels wird im Wesentlichen innerhalb der Tagzeit abgeschlossen sein.</p> <p>Selbst wenn das Hotel auf einen 24-Stunden-Betrieb ausgerichtet ist, so ist dies ein Service, der regelmäßig in dieser Hotelkategorie erwartet werden kann oder sogar von der DEHOGA vorgeschrieben ist (Mindestvoraussetzung für 4 Sterne: Rezeption 18 Stunden besetzt, 24 Stunden telefonische Erreichbarkeit von innen und außen). Daraus zu schließen, dass Gäste eher in der Nachtzeit als in der Tagzeit anreisen, nur weil die Möglichkeit gegeben ist, erscheint dagegen nicht wahrscheinlich, auch wenn dies im Einzelfall durchaus zutreffend sein kann. Auf diese besonderen Einzelfälle kann aber nicht abgestellt werden.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>
2.7	<p>Die von dem Vorhaben ausgehenden Einwirkungen auf den Straßenzug Am Mahnenkamp sind nicht zureichend berücksichtigt. Die in der verkehrstechnischen Untersuchung vom Januar 2013 in der Analysebelastung im Bestand zugrunde gelegten 300 Fahrzeugbewegungen sind zu gering bemessen. Nach den auf der Hannoverschen Straße links und rechts der Einmündung zum Straßenzug Am Mahnenkamp angegebenen Fahrzeugbewegungen von 5.300 zu 6.500 ergibt sich rechnerisch eine Differenz von 1.200 Bewegungen. Im Einmündungsbereich Am Mahnenkamp zur Cretschmarstraße ergibt bei den Fahrzeugbewegungen rechnerisch eine Differenz von weiteren 50 Bewegungen (350 zu 400). Auch nach subjektiver Wahrnehmung sind im Bestand deutlich mehr als 300 Bewegungen zu verzeichnen. Treffen bereits die Ausgangsdaten nicht zu, so gilt dies auch für die darauf aufbauenden Prognosen. Tendenziell ist in jedem Fall von einer unzulässigen Zunahme der Fahrzeugbewegungen und Emissionen auszugehen. Der Straßenzug Am Mahnenkamp ist reines Wohngebiet. Auf dem Straßenzug ist ein zeitlich unbegrenztes, kostenfreies Parken erlaubt. Die allgemeine Lebenserfahrung lehrt, dass die Badbesucher, die Hotelgäste, die Besucher der kulturellen Einrichtungen sowie</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendung wird als unbegründet zurückgewiesen.</p> <p>Zum Einen ist die Straße „Am Mahnenkamp“ mit 515 m (Straßenanfang!!!) weiter vom Theater und vom geplanten Hotel entfernt als zum Beispiel der Parkplatz am Neumarkt (450 m) oder der Parkplatz auf der Festwiese (430 m).</p> <p>Weiterhin ist er im Gegensatz zu den Alternativparkplätzen nicht als solcher gekennzeichnet.</p> <p>Zum Anderen besteht bei Missbrauch des Mahnenkamps als Abstellfläche nach StVO die ordnungsbehördliche Möglichkeit, die Zufahrt in die Straße – auch beschränkt auf die Abendstunden – auf Anlieger zu beschränken.</p> <p>Eine Änderung am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und deren Begründungsentwurf erfolgt vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht.</p>

	<p>die Bediensteten von Bad, Hotel und Kulturstätten von dieser Möglichkeit intensiv Gebrauch machen werden. Neben der ohnehin gegebenen Erhöhung des Durchgangsverkehrs (nach den verkehrstechnischen Untersuchungen, auch wenn deren Zahlen, wie dargetan, bereits im Ansatz nicht zutreffen, immerhin eine solche von 300 auf 350 Fahrzeugbewegungen), ist damit auch eine Zunahme des Parksuchverkehrs sowie der Emissionen durch das Aus- und Zusteigen, das damit verbundene Sich-Miteinander-Unterhalten und das An- und Abfahren gegeben. Dies insbesondere in den frühen Morgen-, den späten Abend- und den Nachtstunden. Dem ist insgesamt nachdrücklich zu begegnen. Gleiches gilt, soweit auch Busse von der kostengünstigen und bequemen Parkmöglichkeit Gebrauch machen werden.</p>	
--	---	--

C. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, Anschreiben vom 03.03.2014 mit Fristsetzung bis 11.04.2014

	Anregungen (Zusammenfassung)	
1.	<p>LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 10.03.2014)</p>	<p>Abwägungsergebnis</p>
	<p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Nienburg ist während des zweiten Weltkrieges von Kampfeinsätzen und Flächenbombardements weitestgehend verschont geblieben. Eine Ausnahme bildet ein Luftangriff der Royal Airforce auf den Nienburger Bahnhof am 01.04.1945. Bei Explosion eines Munitionszuges wurden der Bahnhof und dessen Umfeld zerstört. Das Plangebiet war hiervon jedoch nicht betroffen. Bei Bauvorhaben in der Vergangenheit, Theater, Jugendhaus, ehemaliges Hallenbad und jetziges Ganzjahresbad fanden sich keine Hinweise auf Kampfmittel.</p> <p>Zwar handelt es sich bei dem Hinweis um eine allgemeine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, konkreter Kampfmittelverdacht besteht nicht. Die Stadt Nienburg wird auch keine kostenpflichtige Luftbild-</p>

		<p>auswertung in Auftrag geben, da überbaubare Flächen nicht wesentlich über das bisherige Maß ausgedehnt werden.</p> <p>Trotz der obigen Ausführungen kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der großen Gefahr für Leben und Gesundheit, die von Kampfmitteln ausgehen und auch in jüngerer Zeit Todesopfer gefordert hat, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender Hinweis in die Planung aufzunehmen.</p> <p>Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 sind nicht erforderlich. Eine erneute Planauslegung aufgrund der eingereichten Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
2.	Industrie- und Handelskammer Hannover (Schreiben vom 07.03.2014)	Abwägungsergebnis
	<p>Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der Planentwürfe der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und des Bebauungsplans Nr. 171 (beide „Hotel am Ganzjahresbad“) keine Bedenken vor.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung sind aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht erforderlich. Eine erneute Planauslegung aufgrund der eingereichten Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
3.	Kreisverband für Wasserwirtschaft (Schreiben vom 31.03.2014)	Abwägungsergebnis
	<p>Der Kreisverband für Wasserwirtschaft bedankt sich für die Berücksichtigung der Belange des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbands „Meerbach und Führse“ im Zuge der Stellungnahme vom 12.07.2013. Gegen die vorgelegten Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und des Bebauungsplans Nr. 171 (beide „Hotel am Ganzjahresbad“) werden verbandsseitig keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung sind aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht erforderlich. Eine erneute Planauslegung aufgrund der eingereichten Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
4.	Handwerkskammer Hannover (Schreiben vom 25.03.2014)	Abwägungsergebnis
	<p>Die eingereichten Planunterlagen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und des Bebauungsplans Nr. 171 (beide „Hotel am Ganzjahresbad“) wurden seitens der Handwerkskammer eingehend geprüft. Bedenken und Anregungen werden von der Handwerkskammer Hannover nicht vorgebracht.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung sind aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht erforderlich. Eine erneute Planauslegung aufgrund der eingereichten Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>

5.	PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 12.03.2014, zugestellt per E-Mail am 13.03.2014)	Abwägungsergebnis
5.1	<p>Im Rahmen der Prüfung der Anfrage der Stadt durch die PLEdoc GmbH hat diese den räumlichen Ausdehnungsbereich der städtischen Maßnahme (Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 sowie Bebauungsplan Nr. 171, beide „Hotel am Ganzjahresbad“) in einem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für die Auskunft der PLEdoc GmbH ist der in diesem Übersichtsplan markierte Bereich. Es wird seitens der PLEdoc GmbH gebeten, diese Darstellung auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen und bei Unstimmigkeiten umgehend Kontakt mit der PLEdoc GmbH aufzunehmen.</p>	<p>Ein Abgleich des Plangeltungsbereichs mit abgegrenzten rechteckigen Bereich im der Stellungnahme der PLEdoc beigefügten Lageplan hat ergeben, dass der markierte Bereich die Geltungsbereiche der zur Stellungnahme eingereichten Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 171 „Hotel am Ganzjahresbad“ und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Hotel am Ganzjahresbad“ vollständig umfasst.</p> <p>Eine erneute Kontaktaufnahme zur PLEdoc GmbH ist damit nicht mehr erforderlich, sofern die Plangeltungsbereiche der beiden genannten Bauleitpläne nicht nochmals im Zuge der weiteren Planentwicklung in bislang nicht erfasste Bereiche erweitert werden.</p>
5.2	<p>Der in der Anlage (o. g. Übersichtsplan) gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen, • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen, • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg, • GasLINE Telekommunikationsges. Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen, • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen, • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen, • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund, • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen. 	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung sind aufgrund der eingereichten Stellungnahme nicht erforderlich. Eine erneute Planauslegung aufgrund der eingereichten Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p>
5.3	<p>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.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass überregional bedeutsame Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsunternehmen 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.</p> <p>Bezüglich der Leitungstrassen, welche der</p>

		lokalen Ver- und Entsorgung dienen, wurden die vor Ort tätigen Unternehmen im Rahmen der üblichen Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Des Weiteren wurde der Fachbereich Stadtentwässerung der Stadt Nienburg sowie die vor Ort tätigen Telekommunikationsunternehmen entsprechend beteiligt.
5.4	Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bittet die PLEdoc GmbH um unverzügliche Benachrichtigung.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine weitere Überschreitung der derzeitigen Begrenzungslinien des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 im Zuge der weiteren Planbearbeitung, so dass eine weitere Beteiligung der PLEdoc GmbH nicht zwingend erforderlich ist.
6.	Avacon AG (Schreiben vom 10.04.2014)	Abwägungsergebnis
	In der Begründung des Bebauungsplanes unter 8.1 Elektrizität ist im 1. und 3. Satz E.ON Avacon AG durch Avacon AG zu ersetzen. Weitere Einwände und Hinweise werden nicht vorgetragen.	Die Stellungnahme bezieht sich allein auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171. Änderungen am Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 sind nicht erforderlich. Eine erneute Planauslegung aufgrund der eingereichten Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Kopien der Originale der Eingaben werden den Gremienmitgliedern ausschließlich in Papierform zur Verfügung gestellt.