

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nienburg/Weser, 3.2.2021

gez. Onkens
Bürgermeister

Verfahrensverneke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 09.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, 3.2.2021

gez. Onkens
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Nienburg, Gemarkung Nienburg, Flur 4
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Nienburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.06.2018).

Nienburg, 29.01.2021

gez. Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung wurde von der Infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 26.01.2021

gez. S. Strohmeier

Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung und die Begründung haben gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 22.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2019 statt.

Nienburg/Weser, 3.2.2021

gez. Onkens
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung in seiner Sitzung am 17.12.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, 3.2.2021

gez. Onkens
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 13.2.2021 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 37 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 13.2.2021 tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung in Kraft.

Nienburg/Weser, 17.2.2021

gez. Onkens
Bürgermeister

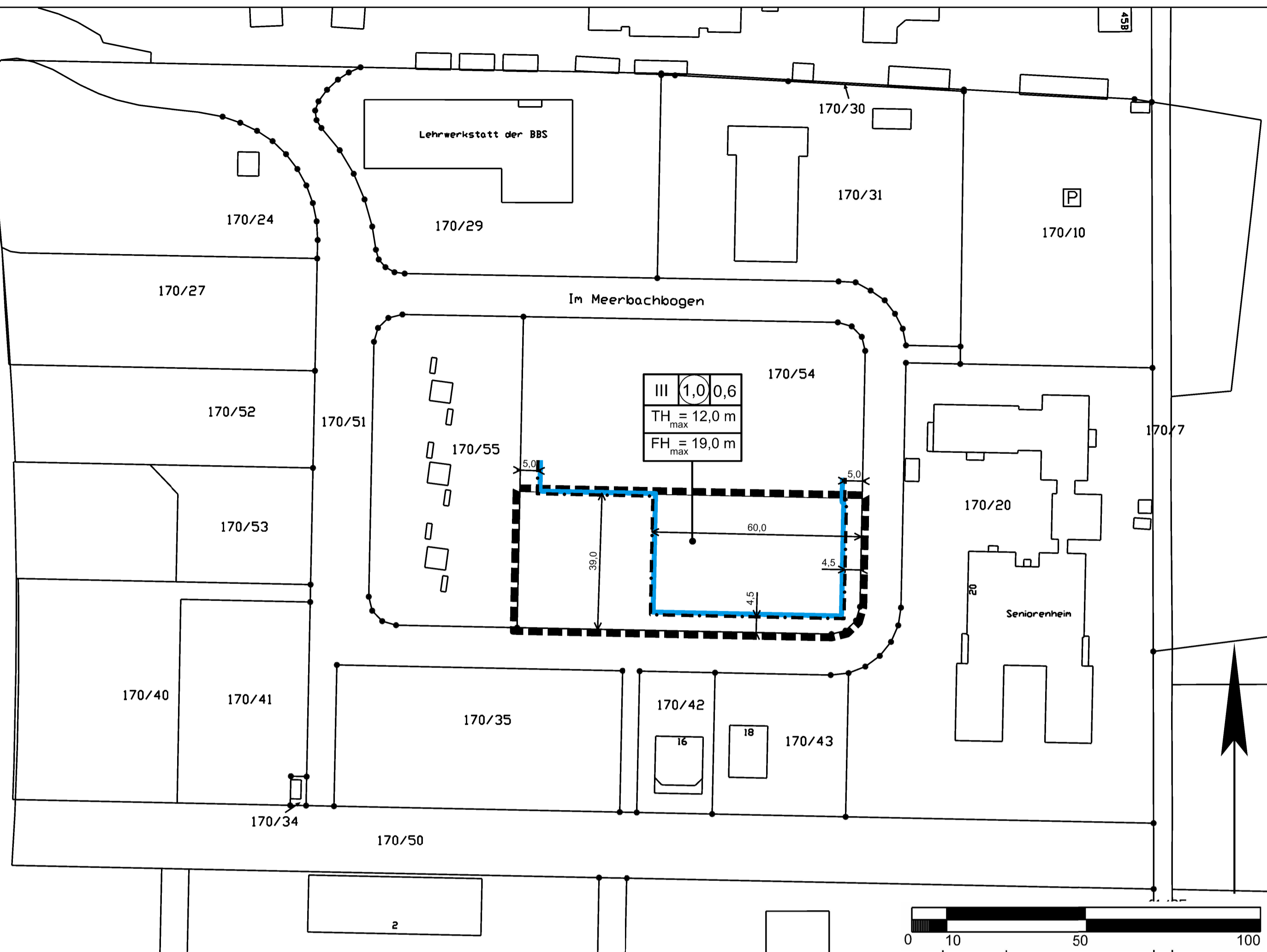
Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Innenfläche im Dienstleistungspark“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungszentrum im Meerbachbogen“ und seiner 1. und 2. Änderung sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser, _____

Bürgermeister

Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000)



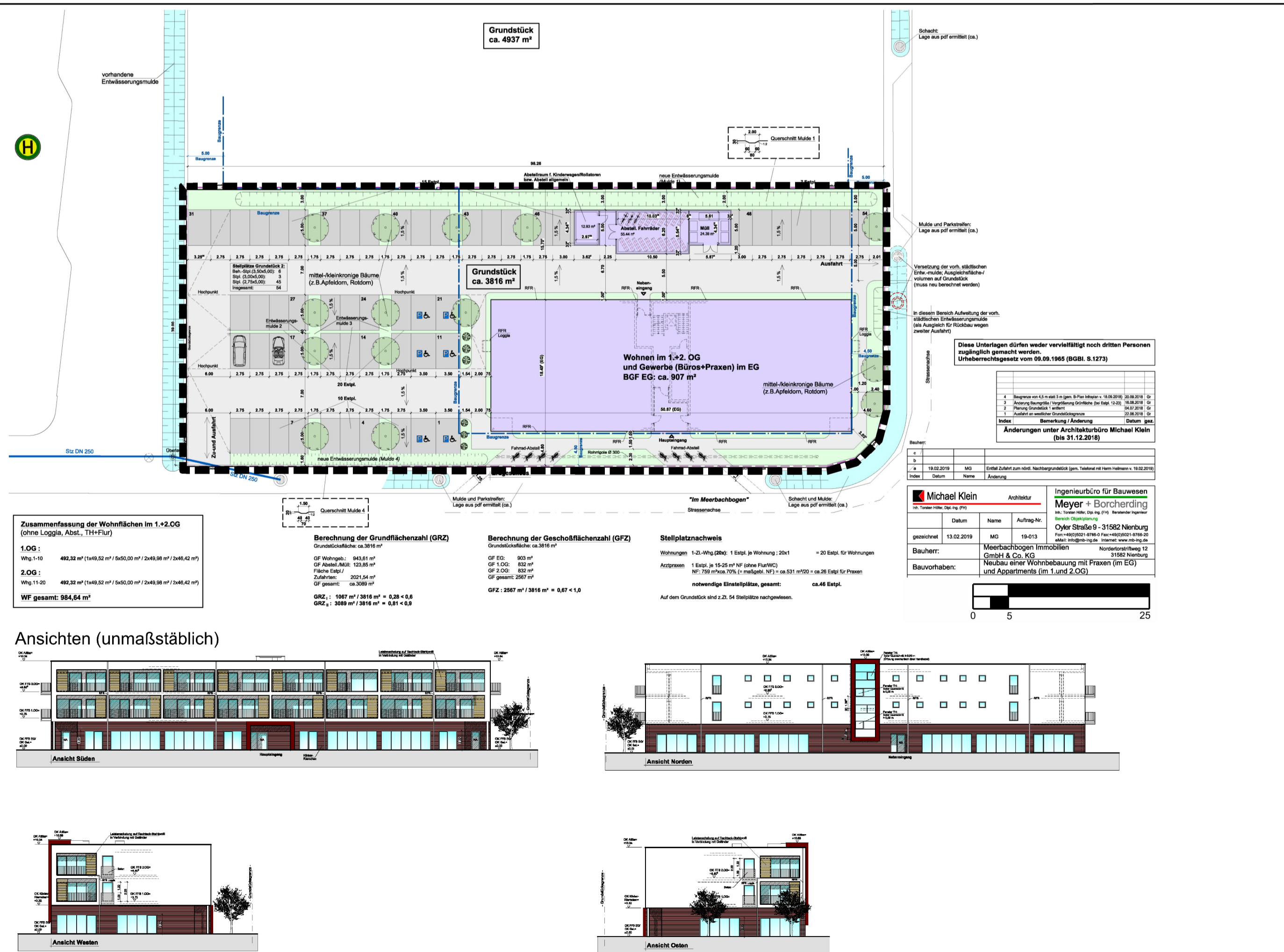
Planzeichenerklärung (gem. PlanzV '90)

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. §§ 19 u. 20 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 12,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 19,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Nr. 1 u. 3 BauNVO)
Baugrenze
3. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 193, 253)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab 1 : 500)



Textliche Festsetzungen

- 0. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1. Im Geltungsbereich sind allgemein zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- freie Berufe sowie
- Wohnen oberhalb des Erdgeschosses.
2. In dem Geltungsbereich ist der Verkauf von Produkten an Endverbraucher nur zulässig, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der jeweiligen Betriebsstätte steht.
II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die in dem Geltungsbereich festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (TH = Traufhöhe und FH = Firsthöhe) gelten als Höchstgrenzen. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen, etc.) überschritten werden. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlagen zur Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt zu berücksichtigen, der an dem Geltungsbereich angrenzt.
III. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Die Versickerung hat über Mulden mit einer Mutterbodenabdeckung von mind. 10 cm Dicke zu erfolgen. Je qm versiegelter oder bebauter Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 0,01 cbm vorzuhalten.
IV. Schalltechnische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An der nördlichen Seite des geplanten Gebäudes entstehen durch Straßenverkehr Außenlärmpegel, aus denen sich Anforderungen für die Nachtlüftung von schutzbedürftigen Räumen ergeben. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Zuge der Gebäudeplanung durch ein Schallgutachten nachzuweisen.
V. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den Grundstücken ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der u. g. Artenliste als Hochstamm mind. in der Qualität 3 x v. 16 - 18cm anzupflanzen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Auf einer Fläche von mind. 8qm umden Stamm sind keine Versiegelungen zulässig.
Artenliste
Großkronige Baumarten
Bergahorn - Acer pseudoplatanus; Spitzahorn - Acer platanoides; Stieleiche - Quercus robur; Winterlinde - Tilia cordata
Mittel- / Kleinkronige Baumarten
Apfelorn - Crataegus Carrierei; Stadtbirne - Pyrus calleryana; Chantcleer; Mehlbeere - Sorbus aria; Rotdorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'

Stadt Nienburg/Weser

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 "Innenfläche im Dienstleistungspark" mit Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 115 "Dienstleistungspark im Meerbachbogen" und seiner 1. und 2. Änderung

Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)

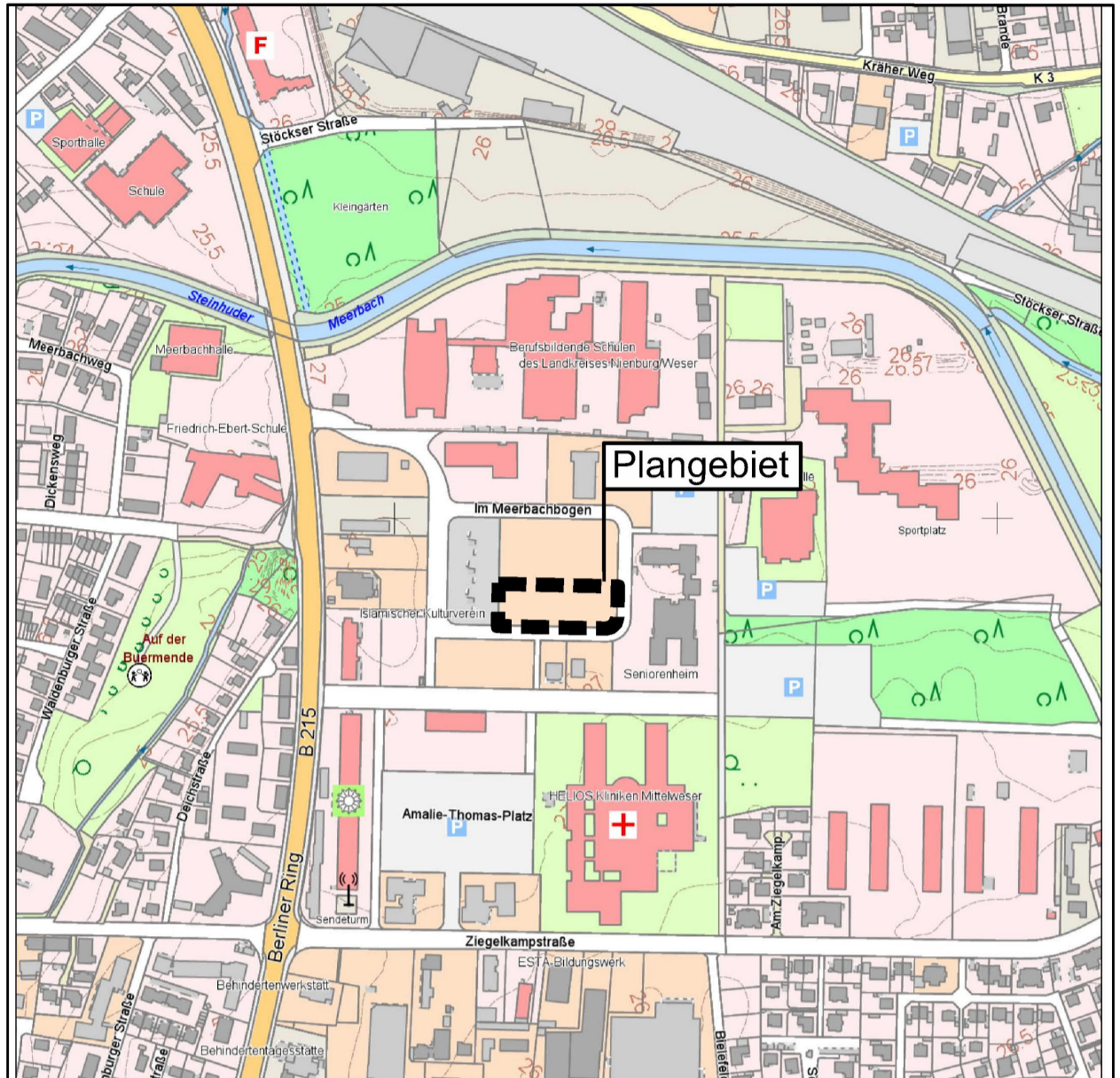


Table with 3 columns: Infraplan GmbH, geändert, Verfahrenstand. Includes dates and legal status.

Infraplan logo and contact information: Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH, Südwall 32, 29221 Celle, Telefon: (05141) 99 149 30, E-Mail: info@infraplan.de

Hinweise

- I. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten
Der Geltungsbereich (südlicher Teil des Flurstücks 170/54 der Flur 4 der Gemarkung Nienburg) wird im Brachflächenkataster des Landkreises Nienburg/Weser unter der Standortnummer 256.022.5.000.0903 mit der Bezeichnung „Mudra Kaserne“ geführt.
Von 1997 bis 2003 wurde von der Oberfinanzdirektion bzw. dem Staatshochbauamt Hannover, basierend auf historischen Erkunden und Gefährdungsabschätzungen, die Sanierung der Fläche vorgenommen. Die Sanierung ist abgeschlossen.
Vorsorglich hat die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser darauf hingewiesen, dass bei Verdachtsmomenten der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen hat. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bepflanzung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/ Weser mitzuteilen.
II. Bauhöhen
Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze des Flugplatzes Wunstorf sowie im Interessengebiet der Luftverfeinerungsanlage Visselhövede. Nach Auskunft des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 19m über Grund nicht überschreiten.
III. Einsichtnahme der DIN-Normen
Die genannten DIN-Normen können im Rathaus der Stadt Nienburg/Weser, Fachbereich Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 31582 Nienburg/Weser, eingesehen werden.
IV. Gestalterischen Anforderungen/ Vorhaben- und Erschließungsplan
Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung werden in der Vorhabenbeschreibung (Materialwahl in Bezug auf die Dachflächen und Außenwände) und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst (Hochbauzeichnung) deutlich. Diese Anforderungen erstrecken sich jedoch nicht auf die Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen und auch nicht auf die dann abgebildeten Grundrissdarstellungen des Vorhabens.
V. Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung erfordern nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufelddrainung, Entfernungen von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten wird, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor Beginn der gesamten Baufeldherrichtung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Vögeln, Zauneidechsen oder anderen Tierarten vorhanden sind. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
VI. Kampfmittel
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass der derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen.