PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes - jeweils in den zuletzt geltenden Fassungen - hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 05.05.2021

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Onkes
(Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Nienburg/Weser, 05.05.2021

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

gez. Onkes
(Unterschrift)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Zeichen: 045-L4-476/2020

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.12.2020) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, 06.01.2021

LGLN
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Nienburg -
Brückenstraße 8 - 31582 Nienburg

gez. Franke
(Unterschrift)
Vermessungsoberrätin

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" wurde ausgearbeitet vom: **Planungsbüro REINOLD**, Seetorstraße 1a, 31737 Rinteln

Rinteln, 18.12.2020

L.S.

gez. Reinold
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 05.05.2021

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

gez. Onkes
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Gründen mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 05.11.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 05.05.2021

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

gez. Onkes
(Unterschrift)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2021 in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. 124 bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" ist damit am 01.06.2021 rechtskräftig geworden.

Nienburg/Weser, 02.06.2021

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

gez. Onkes
(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" sowie der Begründung mit Umweltbericht sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nienburg/Weser,

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

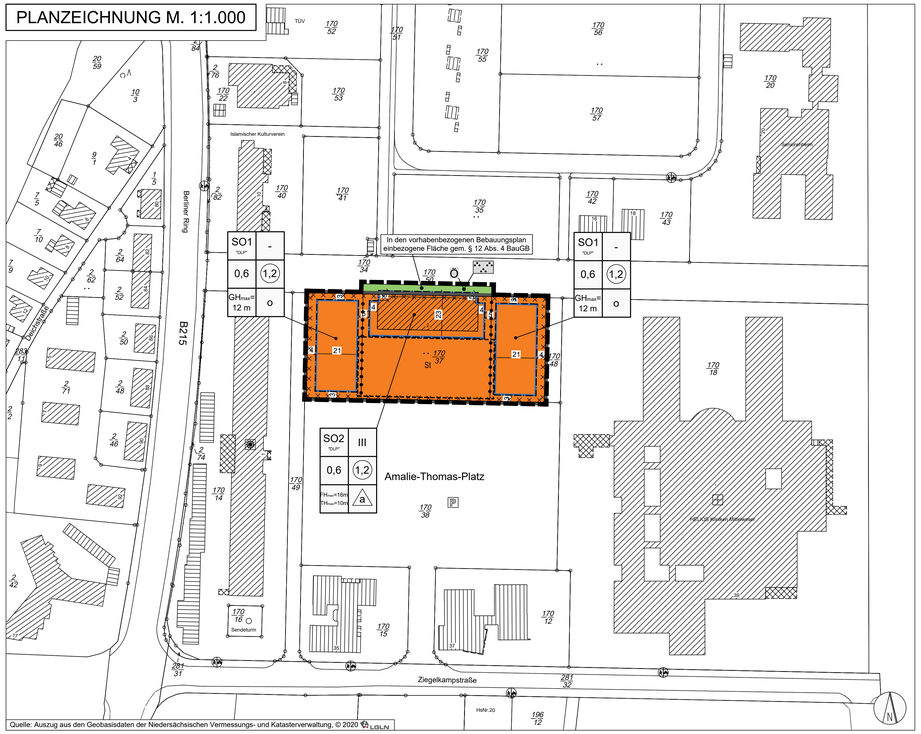
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nienburg/Weser,

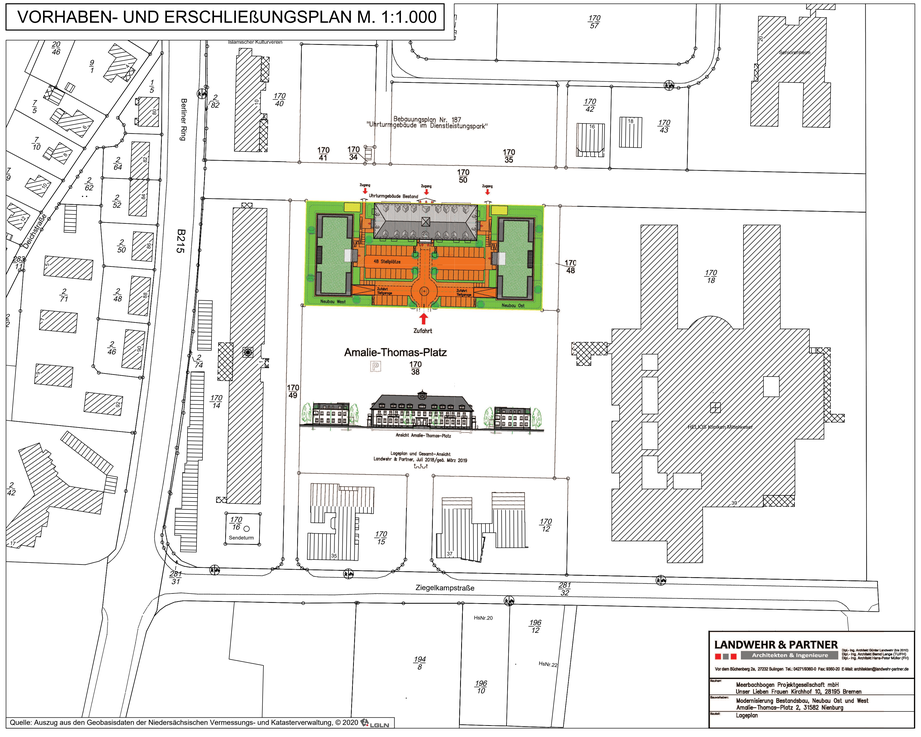
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

PLANZEICHNUNG M. 1:1.000



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN M. 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO1/2 "DLP" — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Dienstleistungspark" (siehe textl. Festsetzungen § 1) — § 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,6 — Grundflächenzahl — § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
- (1,2) — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß) — § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
- III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) — § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- FHmax= 16 m — FHmax = maximale Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3) — § 16 BauNVO
- THmax= 10 m — THmax = maximale Traufhöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3) — § 16 BauNVO
- GHmax= 12 m — GHmax = maximale Gesamthöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3) — § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- a — abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 2) — § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: "Parkanlage"

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen — § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes — § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 (5) BauNVO
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Standort Nr. 256.022.5.000.0903 "Mudra Kaserne") — § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Bestandsgebäude
- 22/4 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- 5 — Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Alle Baufelder im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als Sondergebiet „Dienstleistungspark" festgesetzt. Es sind darin nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen a) bis h) zulässig. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind jedoch nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom 04.11.2019 verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

a. Büro- und Geschäftsgebäude,
b. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
c. Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
d. Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
e. Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
f. Gebäude für freie Berufe,
g. Einzelhandelsbetriebe mit krankenhausbezogenem Bedarf bis zu einer Größe von 200 m² Verkaufsfläche,
h. Wohnen oberhalb des Erdgeschosses. Sofern innerhalb des Plangebietes der Anteil der in a) bis g) genannten Nutzungen mindestens 30 % der gesamten baulich realisierten Geschossfläche umfasst, kann das Wohnen auch im Erdgeschoss zugelassen werden. Der Anteil von 30 % kann aus einer Kombination der genannten Nutzungen gebildet werden.

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 BauNVO)

Für das festgesetzte SO 2-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

(1) Die max. Gesamthöhe der baulichen Anlagen im SO 1-Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- GH max.: max. 12,00 m

Als Gesamthöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes.

(2) Die max. First- und Traufhöhe der baulichen Anlage im SO 2-Gebiet (Uhrturmgebäude) wird wie folgt begrenzt:

- FH max.: max. 16,00 m
- TH max.: max. 10,00 m

Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes.

Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

(3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche: Parkplatz (Amalie-Thomas-Platz), B-Plan Nr. 115) im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten SO 1- und SO 2-Gebiete sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes an den darin vorgesehenen Standorten Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger und gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Solitär mit einer Mindesthöhe von 2,5 m und die Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten unter § 5.

(2) Abweichungen von den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Standorten sind in Abstimmung mit der Stadt Nienburg/Weser zulässig.

(3) Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.

§ 5 Artenlisten für Gehölzpflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sträucher

		Boden						Anpassung an Klimawandel*
Nährstoffversorgung		Gering		Mittel		gut		Trockenheits-resistent
Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum (*Frangula alnus*)			●		●		
	Grauweide (*Salix cinerea*)	●	●	●	●			
	Hasel (*Corylus avellana*)			●		●		-
	Heckenrose, Hundsrose (*Rosa canina*)			●		●		X
	Ohrweide (*Salix aurita*)	●		●				
(x) giftig	Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)			O	O	O	●	-
	Salweide (*Salix caprea*)		O		●		●	X
(x) Ausläufer	Schlehe (*Prunus spinosa*)			●		●		X
	Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)			●		●		
	Schneeball (*Viburnum opulus*)	O	O	●	●	●	●	
	Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)					●	●	-
	Eingriffliger Weißdorn (*C. monogyna*)					●	●	X

Bäume

		Boden						
Nährstoffversorgung		Gering		Mittel		gut		
Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)			●	●	●	●	-
	Rotbuche (*Fagus sylvatica*)		●				●	-
	Espe, Zitterpappel (*Populus tremula*)	O	●	O	●	O	●	X
(x)	Feldahorn (*Acer campestre*)				●		●	X
	Hainbuche (*Carpinus betulus*)			●	●	●	●	X
	Moorbirke (*Betula pubescens*)	●	O	●	O			
	Sandbirke (*Betula pendula*)	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)				●		●	-
(x)	Spitzahorn (*Acer platanoides*)			●	●	●	●	X
	Stieleiche (*Quercus robur*)	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche (*Quercus petraea*)	O	●	O	●	O	●	X
	Traubenkirsche (*Prunus padus*)			●		●		-
	Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)	O	●	O	●			-
(x)	Vogelkirsche (*Prunus avium*)			O	●	O	●	-
	Wildapfel (*Malus sylvestris*)				●		●	-
	Wildbirne (*Pyrus pyraster*)				●		●	X
(x)	Winterlinde (*Tilia cordata*)				●		●	X
	Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)	O		●		●		-

● = gut geeignet
O = bedingt geeignet
(x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten

X = Trockenheitsresistent
- = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz

** Ergebnisse der Untersuchung der Universität Dresden „Gehölzartenwahl im urbanen Raum"*

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 80% zu begrünen.

§ 7 Festsetzungen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- oder Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt Nienburg/Weser ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser hinzuziehen. Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, dem Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuelle besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

§ 8 Rückhaltung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und flächenhaft über den belebten Oberboden zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist gemäß ATV A 138 nachzuweisen. Es ist sicherzustellen, dass ausschließlich Niederschlagswasser eingeleitet wird. Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seiner Eigenschaft verändert wurde, darf nicht versickert werden. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

§ 9 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete durch den Verkehrslärm der Bahnstrecken 1740 und 1741, der Ziegelkampstraße sowie der B 215 tags von bis zu 4 dB(A) und nachts von bis zu 7 dB(A) sind an den Gebäuden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.

An allen Fassadenseiten - mit Ausnahme der Südfassade des Neubaus Ost und der Südfassade des Uhrturmgebäudes - sind die sich aus den festgesetzten, nach DIN 4109-2:2018-01 ermittelten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.

An allen Fassaden ist bei Räumen die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Die der Bemessung zugrunde zu legenden maßgeblichen Außengeräuschpegel sind der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan – Beiplan „Immissionsschutz" - zu entnehmen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Geräuschbelastung vor der Fassade geringere Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen resultieren.

§ 10 Vorhaben- und Erschließungsplan

Ergänzend zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan samt Vorhabenbeschreibung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung erstrecken sich mit Ausnahme der Gliederung der Fassaden durch Öffnungen jedoch nicht auf die konkreten Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen.

HINWEISE

a. 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 darin abgebildeten Grundrissdarstellungen des Vorhabens.

b. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen"

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen" der Stadt Nienburg/Weser werden für die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 „Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark", mit Vorhaben- und Erschließungsplan, gelegenen Flächen ersatzlos aufgehoben.

c. Archäologische Denkmalpflege

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

d. Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

e. Hinweise zum Artenschutz (siehe § 7 der textlichen Festsetzungen)

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

f. Altlastenverdachtsflächen

Das Flurstück 170/37, Flur 4, Gemarkung Nienburg, befindet sich im Bereich der ehem. „Mudra Kaserne", welche im Altlastenkataster des Landkreises Nienburg/Weser unter der Standort-Nr. 256.022.5.000.0903 mit der Bezeichnung „Mudra Kaserne", geführt wird.

Bis zur Übernahme durch die Britischen Streitkräfte im Jahr 1945 diente die „Mudra Kaserne" dem Pionier Bataillon 22 der Wehrmacht als Gelände für Schießstände, Werkstätten und Tankanlagen. Im Rahmen der Nutzung durch die Britischen Streitkräfte wurden auf dem Gelände u.a. zwei Tankstellen, diverse Öllager, Schrottlager, Außenwaschplätze, Wartungsplätze, Schießstände, Öl-, Gas- und Batterielager sowie Werkstätten für Panzer und Kfz errichtet. Die Altlastenrelevanz wird daher allein aufgrund der bisherigen Nutzungen gemäß dem Baden Württemberger Branchenkatalog als uneingeschränkt altlastenrelevant eingestuft (Altlastenrelevanz 2).

Von 1997 bis 2003 wurde von der Oberfinanzdirektion bzw. dem Staatshochbauamt Hannover, basierend auf Historischen Erkundungen und Gefährdungsabschätzungen, die Sanierung der Fläche vorgenommen. Die Sanierung ist abgeschlossen.

Konkrete Informationen über nachteilige Boden-/Grundwasserveränderungen liegen nicht vor. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Fachdienst Umweltrecht und Kreisstraßen) des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen.

g. Leitungen der Avacon Netz GmbH

Im Bereich des geplanten Neubaus Ost liegt ein Fernwirkkabel und im Bereich des geplanten Neubaus West liegen ein Fernwirk- und zwei 1-kV-Ortsnetzkabel. Diese müssen vor Beginn der Bauarbeiten umverlegt werden. Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit der Avacon Netz GmbH, Betrieb Nienburg, Kontakt aufzunehmen, um erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70).

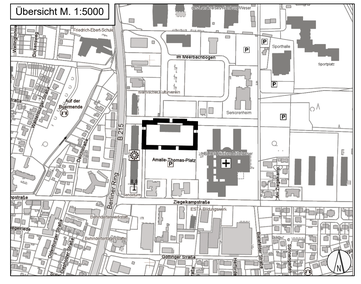
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

Stadt Nienburg/Weser

NIENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.187 "Uhrturmgebäude im Dienstleistungspark" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Übersicht M. 1:5000



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 18.07.2018	geändert: 08.04.2019 19.09.2019	Verfahrensstand: gem. § 10 BauGB rechtskräftig seit: 01.06.2021

Planungsbüro REINOLD, Raumplanung und Städtebau (IfR), Seetorstraße 1a, 31737 Rinteln