

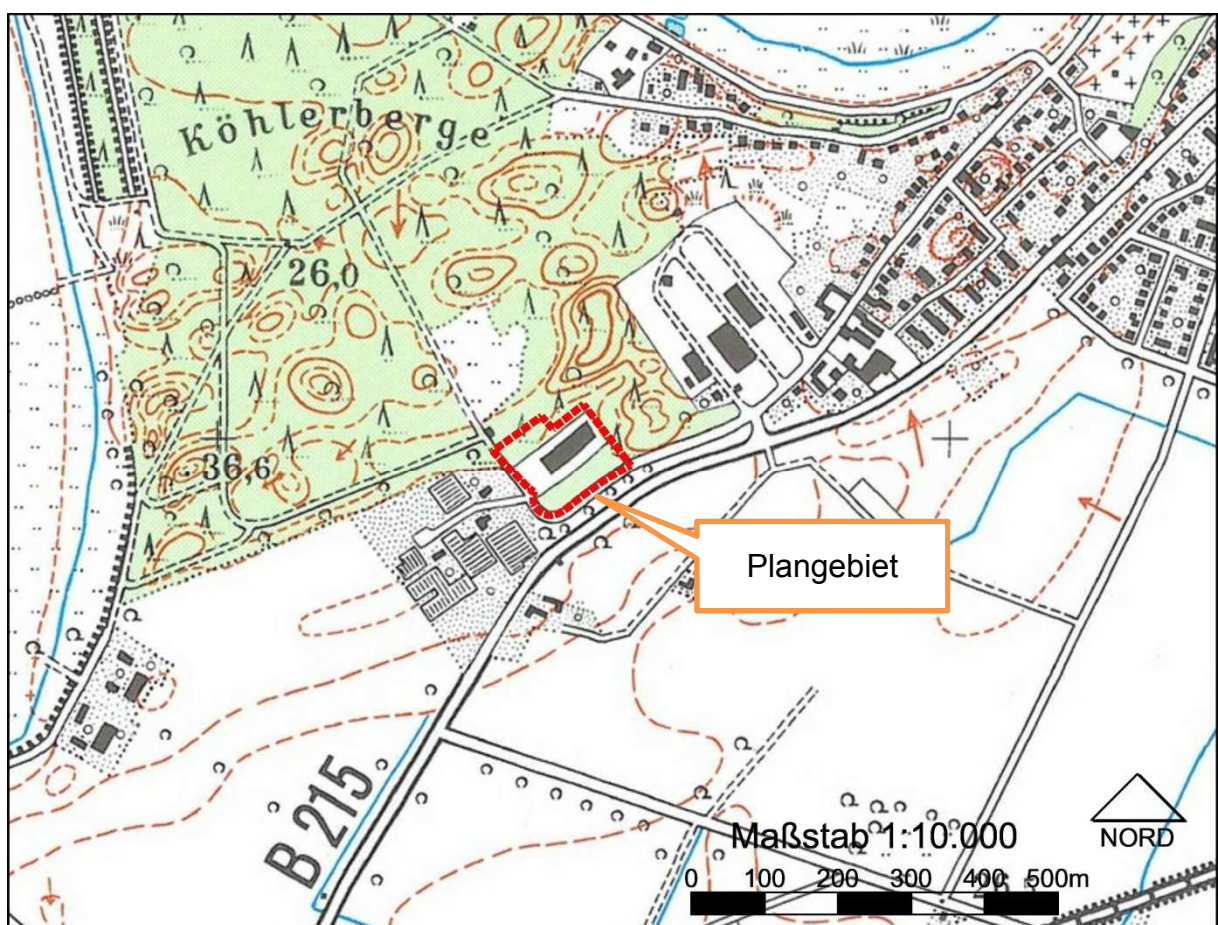
Stadt Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 130 "In den Köhlerbergen",

Tabellarische Zusammenstellung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Abwägungsvorschläge



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 06.03.2018	geändert am:	Verfahrensstand: §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
--	--------------	---

A. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 18.06.2018 bis 29.06.2018 sind keine Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

B. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB, Anschreiben vom 07.06.2018 mit Fristsetzung bis 29.06.2018

1.	Gewerbeaufsichtsamt Hannover (Schreiben vom 28.06.2018)	Abwägungsvorschlag
1.1	<p>(...) In der Schalltechnischen Untersuchung ist das Gewerbe nördlich der B 215“ Berliner Ring“ nicht in den Berechnungen enthalten. Dort ist bereits Gewerbe angesiedelt und es gibt keinen Grund, dass dort nicht auch für diese Flächen typische Schalleistungspegel in der Berechnung zu Grunde gelegt werden. Die „Schalltechnische Untersuchung“ in Anlage 4 von B. Atzpadin, Dipl.-Ing., Hannover; 2011-09 ist fehlerhaft, weil sie nicht auf der sicheren Seite liegt und muss deshalb ergänzt werden.</p>	<p>Die ursprüngliche schalltechnische Untersuchung stammte aus dem Jahr 2011. Die Untersuchung wurde aufgrund der Stellungnahme des GAA Hannover aktualisiert. Dabei waren die sich auf das Plangebiet auswirkenden anlage- und betriebsbedingten Lärmemissionen von den benachbarten Verkehrswegen und Gewerbegebieten zu ermitteln und zu beurteilen, inwieweit sich die Lärmmissionen störend auf die Nutzung der geplanten Bebauung auswirken können und wie dem ggf. entgegenzuwirken ist.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass innerhalb der Bebauungsgrenzen auf dem Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl durch den Verkehrslärm als auch durch den Gewerbelärm nicht überschritten werden. Damit sind die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohn- und Bürogebäuden ohne Maßnahmen für eine Beschränkung des Lärmeintrags auf das Plangebiet gegeben. Als Empfehlung aufgrund der Lage des Plangebiets im Lärmpegelbereich I bzw. II gem. DIN 4109 wurde ergänzt, an den südöstlichen Gebäudeseiten, die direkt an der Bebauungsgrenze liegen, wegen der nur knappen Einhaltung des Orientierungswertes für die Nacht keine Schlafräume anzuordnen. Die textliche Festsetzung unter dem Pkt. 5 sowie die „Hinweise zum Immissionsschutz“ wurden aufgrund der aktuellen Ergebnisse angepasst.</p> <p>Die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung erfordert eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.</p>
1.2	<p>Im Übrigen ist auf dem Flächennutzungsplanausschnitt die Insellage des Plangebiets vernünftigerweise gut erkennbar. Von daher ist der Abwägungsvorschlag zu meinem Schreiben nicht schlüssig. Die Insellage für die Wohnnutzungen, umgeben von Gewer-</p>	<p>Wie aus der aktuellen schalltechnischen Untersuchung deutlich wird, sind die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden ohne Einschränkung gegeben, da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.</p>

	<p>bebetrieben, besteht noch, da das betriebliche Wohnen im Gewerbegebiet einen niedrigen Schutzanspruch hat, als das Wohnen in einem Mischgebiet. Von daher ist die Argumentation in dem Abwägungsvorschlag fehlerhaft.</p>	<p>Das an das Plangebiet direkt angrenzende Gewerbegebiet weist mit dem Gartenbaubetrieb eine Nutzung auf, die auch innerhalb eines Mischgebiets zulässig wäre. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass sich der Gartenbaubetrieb nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet und auf einen im Außenbereich gem. § 35 BauGB genehmigten Vorgängerbetrieb zurückgeht. Der Verkauf in der heutigen Form wäre so in einem reinen Außenbereich mit rein landwirtschaftlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan sicherlich nicht möglich, auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB war aber eine Genehmigungsfähigkeit gegeben, da mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Absatz 3 (Flächennutzungsplan widerspricht nicht) gegeben waren. Auch die anderen sich aus § 35 Abs. 2 und 3 BauGB ergebenden Voraussetzungen waren gegeben. Diese Voraussetzungen wären aber auch gegeben gewesen, wenn der Bereich des Gartenbaubetriebes als gemischte Baufläche ausgewiesen gewesen wäre, denn auch in Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 130 "In den Köhlerbergen" wie auch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 "In den Köhlerbergen" liegen in einem Bereich, der gerade eben nicht von den Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne umgeben ist: Eine Ausnahme ist der südöstlich gelegene Bebauungsplan Nr. 80 "Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof", der sich mit seinen Änderungen in einen nördlichen und einen südlichen Bereich teilt. Hier liegen die Nutzungen jedoch mehr als 100 m auseinander und wie unter 1.1 bzw. im schalltechnischen Gutachten dargestellt, treten die immissionschutzrechtlich relevanten Konflikte hier nicht auf, auch nicht in den oberen Geschossen. Zudem setzt der Bebauungsplan an seiner Südostgrenze die Waldfläche als Puffer und Sichtschutz fest, sie ist auch in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 3 als Waldfläche dargestellt.</p> <p>Im Südwesten befindet sich der o.g. Gartenbaubetrieb, der nicht in einem Bebauungsplangeltungsbereich liegt, im Nordwesten und Nordosten liegen Waldflächen, die auch nach dem Bundeswaldgesetz als Wald anzusehen sind und mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit entgegen der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht mit Gewerbegebiets-Bebauungsplänen überplant werden.</p>
--	--	---

		<p>Hierfür spricht, dass bereits im jetzigen Bebauungsplan-Verfahren Nr. 130 die artenschutzrechtlichen Herausforderungen des Bereichs Köhlerberge deutlich zu Tage getreten sind, die auch in den umliegenden von Wald geprägten Bereichen zu erwarten sind. Die nordwestlich angrenzende Fläche wäre zudem schwer zu erschließen und weist als schmaler verbleibender Streifen zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 und der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen einen für gewerbliche Nutzungen ungünstigen Zuschnitt auf.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass in der Realität keine Insellage des Mischgebiets innerhalb eines Rings aus Gewerbegebieten gegeben ist. Allenfalls die Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet Schäferhof wäre damit zu beanstanden, hier hat aber – wie unter 1.1 dargestellt – die Konfliktbewältigung stattgefunden. Sollten entgegen der oben geäußerten Vermutungen, die Waldflächen, die als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, durch Aufstellung von Bebauungsplänen im Sinne des Flächennutzungsplans entwickelt werden, so müssten eventuell erkennbare planerische Konflikte dann in dem entsprechenden Planverfahren abgearbeitet und gelöst werden.</p> <p>Wie zuvor dargestellt führt die mit der Planung verfolgte Ausweisung eines Mischgebiets nicht zu einer Konfliktlage.</p> <p>Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht. Eine Änderung der Planung erfolgt daher nicht.</p>
1.3	<p>Aus der fehlerhaften Schalluntersuchung sind nur Immissionsorte für eine Wohnnutzung untersucht worden, die unterhalb von 6 m über Erdgleiche liegen (Anlage 4 Seite 1 der Anlage 4.2 zur Anlage 4). Folglich dürften oberhalb von 6 m keine Wohnnutzungen verwirklicht werden. Ich bitte dies im Entwurf noch zu berichtigen.</p>	<p>Die aktuelle schalltechnische Untersuchung berücksichtigt eine Bebauung mit bis zu 12 m Höhe (drei Geschosse). Gem. dem Ergebnis der Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten. Der lauteste Immissionspegel beträgt am maßgeblichen Immissionsort für Verkehrs-/Gewerbearbeit tags 58 dB(A) und nachts 50 bzw. 43 dB(A).</p> <p>Eine Änderung der Planung erfolgt nicht. Die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung erfordert allerdings eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.</p>

Es sind Stellungnahmen von neun weiteren Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die jedoch lediglich darauf hinweisen, sie von der Planung bzw. den vorgenommenen Planänderungen nicht betroffen sind, die Planung ihre Belange ausreichen berücksichtigt, keine Anregungen und Bedenken vorzutragen sind, sie auf bestimmte Sachverhalte bei früheren Stellungnahmen schon hingewiesen haben oder sie sich aus sonstigen Gründen nicht weiter am Planverfahren beteiligen [s. *Beschlussvorlage*].