



Abwägung

Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“; 1. Änderung

- A. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.01.13 bis zum 04.02.13**
- B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Öffentliche Auslegung – Aushang vom 22.01.13 bis 04.02.13
 Öffentliche Informationsveranstaltung am 31.01.13 um 18.30 Uhr im Las-Cruces Zimmer des Rathauses**

A.	Behörde/TÖB	Abwägungsergebnis
1.	<p>Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH</p> <p>Hiermit bestätigen wir Ihnen eine ausreichende Trinkwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 127 „Sorenkamp Nord“.</p> <p>Eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden kann dem im „Rendelkamp“ und „Sorenkamp“ verlegten Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.</p> <p>Unter Einbeziehung der in ca. 300-350m entfernt liegenden Unterflurhydranten am „Kräher Weg“, kann eine max. Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden dem Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die von uns zum Grundschatz bereitgestellte Löschwassermenge von 48 m³/h nur in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in Gewerbegebieten ausreichend ist.</p> <p>Aufgrund des langen Transportweges zum Erreichen einer Löschwassermenge von 96 m³/h, empfehlen wir Ihnen, die Situation mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises und der Feuerwehr abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutzprüfer hat im Rahmen der Behördenbeteiligung (siehe Punkt 3) eine entsprechende Stellungnahme abgegeben die im weiteren Planverfahren berücksichtigt wird. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
2.	<p>Industrie- und Handelskammer Hannover</p> <p>(...)</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir, zur Vermeidung von Fehlentwicklungen (Schwächung der zentralen Einzelhandelsstandorte) und zur Sicherung der Planflächen für das produzierende Gewerbe, in dem vorgesehenen Gewerbegebiet Einzelhandel auszuschließen. Dabei sollte ergänzend festgelegt werden, dass Einzelhandelsnutzungen</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. In den Bebauungsplan wird folgende, konkretisierende Festsetzung aufgenommen:</p> <p><i>Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung auch unter 1200 m² Geschoßfläche innerhalb des gesamten Gewerbegebiets unzulässig. Eine Einzelhandelsnutzung ist nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion einer Ver- und/oder Bearbeitung</i></p>

Abwägung

	<p>zulässig sind, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.</p>	<p><i>von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte steht und diese Nutzung jeweils untergeordnet ist.</i></p>
3.	<p>Landkreis Nienburg Weser</p> <p>der Landkreis Nienburg/Weser nimmt aufgrund der von hier zu vertretenden öffentlichen Belange wie folgt Stellung:</p>	
	<p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass eine eigenständige Biotoptypenkartierung für den Änderungsbereich nicht für erforderlich gehalten wird, da die Eingriffsbilanzierung von den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auszugehen hat.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine eigenständige Biotoptypenkartierung wird für den Änderungsbereich (Plangebiet) nicht vorgenommen.</p>
	<p>Es bestehen jedoch erhebliche Bedenken gegen die im Entwurf der Begründung enthaltene Eingriffsbilanzierung. Es ist festzustellen, dass die Ausgleichsfläche bereits seit 10 Jahren hätte umgesetzt sein müssen. Unabhängig davon ist die Ausgleichsfläche jedoch in die Bilanzierung mit dem Wert einzustellen, den sie nach ca. einer Generation, d.h. nach ca. 20-25 Jahren erreichen würde. Hier kann keinesfalls nur ein Wertfaktor von 1,1 Werteinheiten angesetzt werden. Es wird für erforderlich gehalten, hier mindestens den Wertfaktor von 1,5 Werteinheiten zum Ansatz zu bringen, wie es bei jeder anderen Ausgleichspflanzung mit weit aus geringerer Flächengröße üblicherweise in Bebauungsplanverfahren erfolgt. Sogar für die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB von gerade mal 400 m² Grundfläche wird der Wertfaktor von 1,5 Werteinheiten angesetzt, so ist für die zusammenhängende Ausgleichsfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Größe von 5.300 m² ebenfalls mindestens ein Wertfaktor von 1,5 Werteinheiten auszugehen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Eingriffsbilanzierung wird im weiteren Planverfahren erneut überarbeitet. Der Wertfaktor wird entsprechend dem Hinweis des Landkreises erhöht.</p>

	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umweltprüfung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser die Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt und die Grundwasserqualität untersucht werden sollen. Es empfiehlt sich, die Beurteilung anhand einer Bodenuntersuchung, die ebenfalls als Grundlage für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung dient, vorzunehmen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Im Rahmen der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ aus dem Jahr 2002 wurden in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechende Aussagen zu Boden und Grundwasser getroffen. Da sich die Situation vor Ort nicht geändert hat, wird eine Bodenuntersuchung nicht vorgenommen. Die getätigten Aussagen in der Begründung u.a. zu Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz und Grundwasserneubildungsrate gelten auch für die Teiländerung des Bebauungsplanes unverändert fort. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist problemlos möglich.</p>
	<p>Die gefasste und gesammelte Versickerung von Niederschlagswasser bedarf nach § 8 in Verbindung mit §10 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>Das im Plangebiet auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und gefahrlos auf der angrenzenden nördlichen Fläche zum Schutz von Boden und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in zu begrünenden Mulden zu versickern.</i></p>
	<p>Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist für Planbereich eine Löschwasserversorgung von 3200 l/min über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden vorzusehen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird eine Löschwasserversorgung von 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gefordert. In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach dem Baugebiet, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr: Im vorliegenden Fall wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde nicht festgesetzt. Hier wurde eine Firsthöhe von 15m festgesetzt. Die Parameter (Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl) wurden nicht festgesetzt. Daher kann sich der Ermittlung des Mindestlöschwasserbedarfs nur hilfsweise genähert werden. Bei einer maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre ein BMZ (Baumassenzahl) von theoretisch 8,9 möglich.</p>

		<p>Aber auch dann muss die Gefahr der Brandausbreitung korrekt eingeschätzt werden. Hier wird kategorisiert zwischen klein, mittel und groß. Die Stadt Nienburg/Weser schätzt die Gefahr der Brandausbreitung in diesem Bereich als mittel ein.</p> <p>Daher wird ein Mindestbedarf von 192 m³/h benötigt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Bedarf kann nur zur Hälfte in einem Umkreis von 300-350m gewährleistet werden.</p> <p>Folgende Formulierung wird daher als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 l/min (192 m³/h) erforderlich. Zur Verfügung steht eine max. Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden. Der Nachweis ist Anlagenbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</i></p>
--	--	---