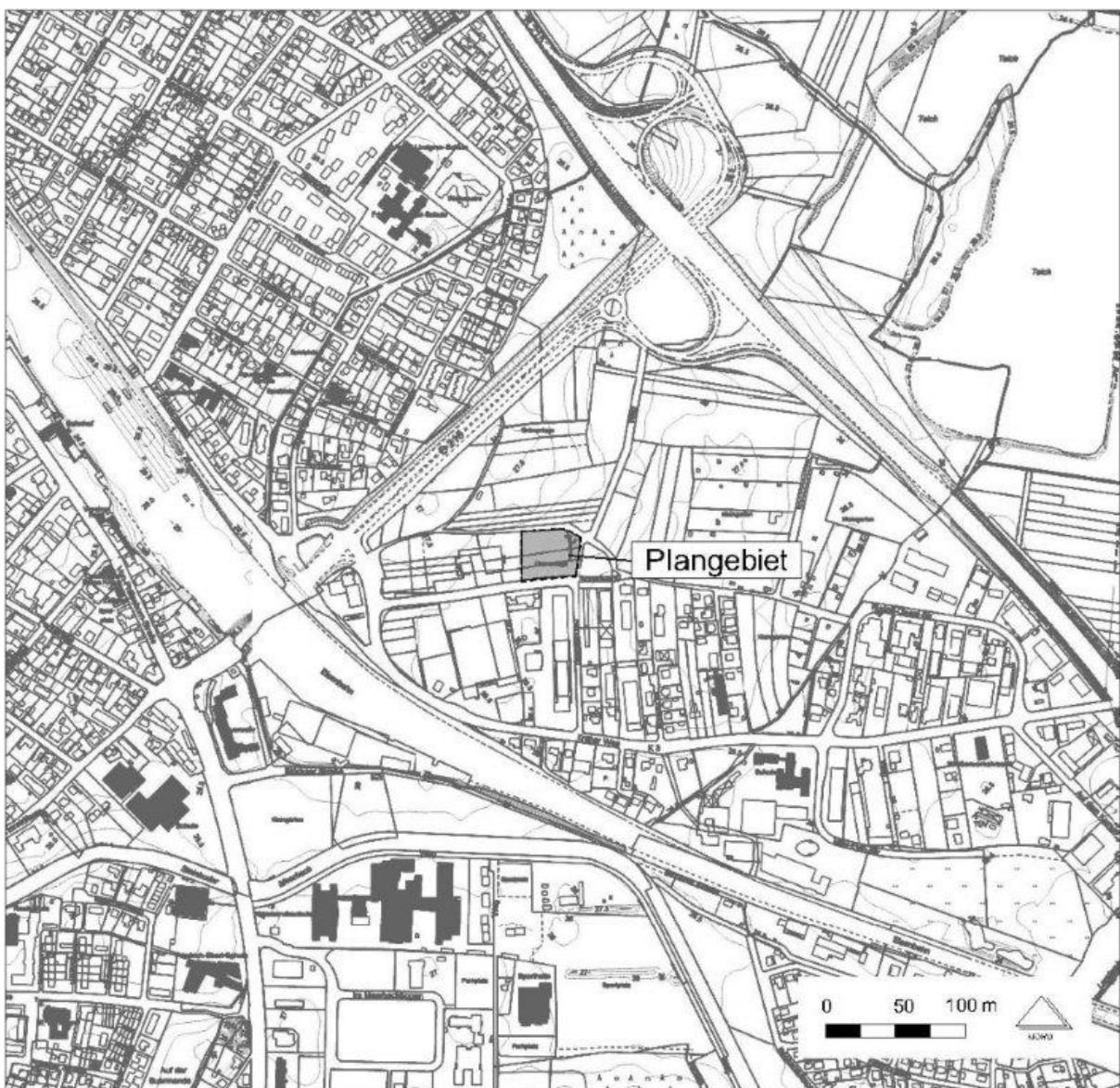


Begründung
einschließlich Umweltbericht

Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 „Sorenkamp Nord“

Entwurf



Fachbereich Stadtentwicklung
Nienburg, den 24.09.2012

geändert am:
18.03.2013

Verfahrensstand:
§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Auslegung

Teil 1 Begründung

1. Verfahrensstand

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass der Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 „Sorenkamp Nord“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren in Änderung befindlichen Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“, 1. Änderung. Im Bereich des v.g. Bebauungsplanes soll eine Fläche für ein Logistik- und Speditionsunternehmen verwirklicht werden. Zunächst soll die Fläche als Lager- und Parkfläche dienen, in näherer Zukunft soll zusätzlich noch eine Lagerhalle für Güter entstehen.

Die gewünschte Entwicklung, hin zu einer gewerblichen Nutzung der Fläche, ist städtebaulich sinnvoll. Bisher stellte die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine ‚Inselnutzung‘ inmitten des Sondergebietes/Gewerbegebietes dar. Die mit der Darstellung verbundene gewünschte Qualität konnte sich hier nicht entfalten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kann eine kompakte gewerbliche Nutzung geschaffen werden, die den vorhandenen Bereich des Gewerbe- bzw. Sondergebietes städtebaulich sinnvoll schließt. Die bisherige Darstellung wird im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes an anderer Stelle ausgeglichen um dort, im Rahmen einer übergeordneten Vernetzung von Grünzügen, einen Mehrwert zu erzeugen, der am bisherigen Standort nicht möglich war. Im Rahmen der Neuaufstellung des nächsten Flächennutzungsplanes wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an einem neuen Standort dauerhaft gesichert.

Zu diesem Zweck ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen. So kann die geplante gewerbliche Nutzung im Rahmen der Bebauungsplanung verwirklicht werden.

Daher dient die Flächennutzungsplanänderung Nr. 4, neben der Ansiedlung des Logistik- und Speditionsunternehmens, auch der Sicherung einer kompakten Siedlungsstruktur.

1.2. Aufgabe des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich. Zudem dient der Flächennutzungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan auch Grundlage für die, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisierenden Maßnahmen zur Sicherung der Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

2. Örtliche Planungen

2.1. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser aus dem Jahr 2006 wird der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung unter 11.3 des Erläuterungsberichtes als „bestehende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ innerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzte Ausgleichsfläche dargestellt. Diese Darstellung liegt zudem auf einer Sonderbaufläche. Die Umgebung der betroffenen Fläche ist zum einen als Sonderbaufläche sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt. In unmittelbarer Nähe ist das Gebiet an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Kräher Weg (K3) und die B 215 angeschlossen.

Begründung

Flächennutzungsplanänderung Nr. 4
„Sorenkamp Nord“

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 2 -

2.2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

2.1.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das LROP ist die Basis für die Landesentwicklung in Niedersachsen und die Grundlage zur Erstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes durch den Landkreis Nienburg/Weser. Das LROP weist u.a. die allgemeinen Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus.

Die Stadt Nienburg wird im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt hat daher die Funktion der Bereitstellung der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf. Mittelzentren haben für die Bevölkerung die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

2.2.2 regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP konkretisiert die Ziele des LROP auf der Ebene des Landkreises.

Für die Entwicklung der räumlichen Struktur wird eine nachhaltige Raum- und Wirtschaftsentwicklung angestrebt, die die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit sichert und gleichzeitig eine nachhaltige Wirtschaftsweise ermöglicht.¹

Die Siedlungs- und Infrastruktur im Landkreis Nienburg/Weser ist nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration vorwiegend auf die zentralen Orte im Landkreis Nienburg/Weser auszurichten, um die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen und die Tragfähigkeit leistungsfähiger Versorgungseinrichtungen sicherzustellen.²

Zum Leitbild der nachhaltigen Entwicklung gehören auch ökologische, soziale und ökonomische Gesichtspunkte:

„Ökonomische Wettbewerbsfähigkeit und nachhaltiges Wirtschaften: Für die Umsetzung dieses Leitziels ist der Erhalt und die Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungskraft und Wettbewerbsfähigkeit der Region eine wichtige Voraussetzung. Diese kann unter anderem durch die Sicherung und Ausweitung der im Landkreis vorhandenen vielfältigen Wirtschafts- und Branchenstruktur erreicht werden.“³

3. Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereichs

3.1 Lage des Teiländerungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung Nr. 4

Der Änderungsbereich liegt in der Stadt Nienburg/Weser zwischen der B 6, der B 215 und dem Kräher Weg (K 3). Die Fläche grenzt direkt an den Kreuzungspunkt Sorenkamp/ Rendelkamp an und umfasst eine Fläche von 0,53 ha.

3.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich liegt im bestehenden Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“. Dieser wurde im Jahr 2002 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt im Westen ein Gewerbegebiet, im mittleren Bereich ein Sondergebiet Einzelhandel fest. Hier befindet sich heute der ‚real‘ Getränkemarkt. Im Änderungsbereich selbst befinden sich heute im südlichen Bereich bewirtschaftete Kleingärten. Der nördliche Bereich wird als Ackerfläche genutzt.

Dieser Bereich ist bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzt, allerdings wurde diese Festsetzung bisher nicht umgesetzt.

Südlich des Plangebiets liegt der Lebensmittelvollsortimenter ‚real‘. Östlich befindet sich das bestehende Logistik- und Speditionsunternehmen welches sich, über die Straße hinweg nach Norden (in den Änderungsbereich) erweitern möchte.

¹ Landkreis Nienburg/Weser: Regionales Raumordnungsprogramm 2003, S. 37

² ebenda

³ ebenda, S. 95

Begründung

Flächennutzungsplanänderung Nr. 4
„Sorenkamp Nord“

4. Planungskonzept

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Logistik- und Speditionsunternehmens geschaffen werden. In dem parallel in Aufstellung bzw. Änderung befindlichen Bebauungsplan Nr. 127 ‚Sorenkamp Nord‘, 1. Änderung, werden konkrete bodenrechtliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Der verbindliche Bauleitplan sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) vor. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) vorgesehen. Diese Darstellung ist notwendig, um dem Gewerbebetrieb aus der Logistik/Speditionsbranche entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Schaffung von 0,53 ha gewerblicher Baufläche. Die Fläche wird so eine baulichen Nutzung zugeführt. Die Flächennutzungsplanänderung trägt so zu Standortsicherung und -erweiterung eines alt eingesessenen Betriebes bei. Diese Entwicklung ist als positiv zu bewerten, da durch die Erweiterung des Betriebes Arbeitsplätze gesichert werden. Zudem ist der Standort bereits in vorhandene Strukturen eingebettet und kann so kompakt integriert werden. Das Gewerbegebiet wird so städtebaulich sinnvoll in Richtung Norden geschlossen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes trägt so zur nachhaltigen Sicherung des Gewerbebestandes in diesem Bereich bei.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der nachhaltigen Standortsicherung der in dem Gebiet befindlichen Gewerbeagglomeration, sowie der nachhaltigen Sicherung und Erweiterungsmöglichkeit des sich erweiternden Betriebes.

Die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht auch den formulierten Leitzielen des Flächennutzungsplans:

„Die künftige wirtschaftliche Entwicklung Nienburgs wird nicht nur maßgeblich über internationale und nationale Entwicklungslinien und Einflüsse bestimmt, sondern auch maßgeblich über lokale Planungen. Insofern kommt der Bauleitplanung Nienburgs nicht nur eine wirtschaftsfördernde, sondern auch eine lenkende Bedeutung zu. Absicht muss es sein, Fehlentwicklungen zu erkennen und aufzuhalten sowie zukunftsorientierte Bestands- und Neuentwicklungen zu sichern. Aus diesem Grunde werden im Rahmen dieses Flächennutzungsplanes für die künftigen fortzuschreibenden sowie auch neu zu erstellenden Bebauungspläne Leitziele zu berücksichtigen sein. Für folgende Elementarbereiche der wirtschaftlichen Entwicklung werden diese Leitziele aufgeführt:

- Einzelhandel in der Innenstadt und am Stadtrand
- Industrie- und Gewerbeentwicklung
- Entwicklung des Dienstleistungssektors
- Entwicklung des Tourismus“⁴

(...)

„Folgende Leitsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung Nienburgs sind im Zuge der künftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen:

- Im Rahmen der künftigen Wirtschaftsentwicklung Nienburgs kommt der Bestandspflege aller Betriebe und deren weiterer Entwicklung sowie der Neuansiedlung weiterer Betriebe und den Existenzgründungen eine außerordentliche Bedeutung zu.

(...)⁵

⁴ Stadt Nienburg: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, S. 41

⁵ ebenda, S. 42

Begründung

Flächennutzungsplanänderung Nr. 4
„Sorenkamp Nord“

Die Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt daher die wirtschaftlichen Belange ohne aber die Belange von Natur und Landschaft außer Acht zu lassen. Diese werden, vor allem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, eingehend berücksichtigt.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 0,53 ha. Die bisher wirksam dargestellte Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Belegung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB wird zu einer Gewerblichen Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 0,53 ha auf. Die gesamte Fläche wird als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

7. Belange von Natur und Landschaft

Der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser stellt innerhalb einer Sonderbaufläche im westlichen Bereich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dar. Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Ausweisung gewerblicher Nutzung auf dieser Ausgleichsfläche vor, wodurch ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Die reale Vegetation im nördlichen Bereich aus Ackerkulturen, im südlichen Bereich aus relativ strukturreichen Kleingartenkulturen. Durch die beabsichtigte Bebauung und Flächenversiegelung ergeben sich u.a. ein andauernder Verlust an potentiellen Lebensräumen für heimische Tier- und Pflanzenarten, visuelle Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft. Bei der Eingriffsbewertung ist jedoch nicht vom realen Zustand, sondern von der im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsfläche auszugehen.

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 127 „Sorenkamp Nord“, 1. Änderung wird durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag dieser Eingriff für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausführlich bewertet. Aus den ermittelten Eingriffstatbeständen heraus werden die anschließenden Kompensationsmaßnahmen entwickelt.

Deshalb wird für die Belange von Natur und Landschaft an dieser Stelle auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ 1. Änderung verwiesen.

8. Immissionen

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung sind die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Durch die Ansiedlung des Betriebes ist u.a. mit Anlieferungsverkehr sowie Stellplatzverkehr zu rechnen. Da davon auszugehen ist, dass sich bestehende Verkehre vom alten Betriebsgelände teilweise Richtung Norden verlagern, werden entsprechende Emissionen umverteilt. Da in unmittelbarer Nähe Sondergebiete, Gewerbegebiete sowie Mischgebiete bestehen, kann von einem gebietsverträglichen Gewerbelärm ausgegangen werden. Erhebliche Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

9. Kosten und Finanzierung

Planungskosten, die bei der Anwendung der HOAI entstehen würden, sind durch den Personalhaushalt gedeckt. Ansonsten entstehen der Stadt Nienburg/Weser keine weiteren Kosten.

Begründung

Flächennutzungsplanänderung Nr. 4
„Sorenkamp Nord“

Teil 2: Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 „Sorenkamp Nord“ dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zusammengefasst dargestellt werden sollen. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 2 (4) Satz 5 kann an dieser Stelle auf einen Umweltbericht für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden, weil gleichzeitig das Bebauungsplanverfahren für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ für die gleiche betroffene Fläche durchgeführt wird. Hierzu wird ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Zusätzliche oder andere erhebliche durch die Flächennutzungsplanänderung hervorgerufene Umweltauswirkungen liegen nicht vor. Deshalb wird für die Umweltprüfung an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ verwiesen.

Teil 3: Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg, 18.03.2013

Im Auftrage

gez. Katharina Blagojevic

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben vom XX.XX.2013 bis XX.XX.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am per Beschluss festgestellt.

Nienburg,

Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Dienstsiegel

gez. Onkes

Begründung

Flächennutzungsplanänderung Nr. 4
„Sorenkamp Nord“

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 6 -