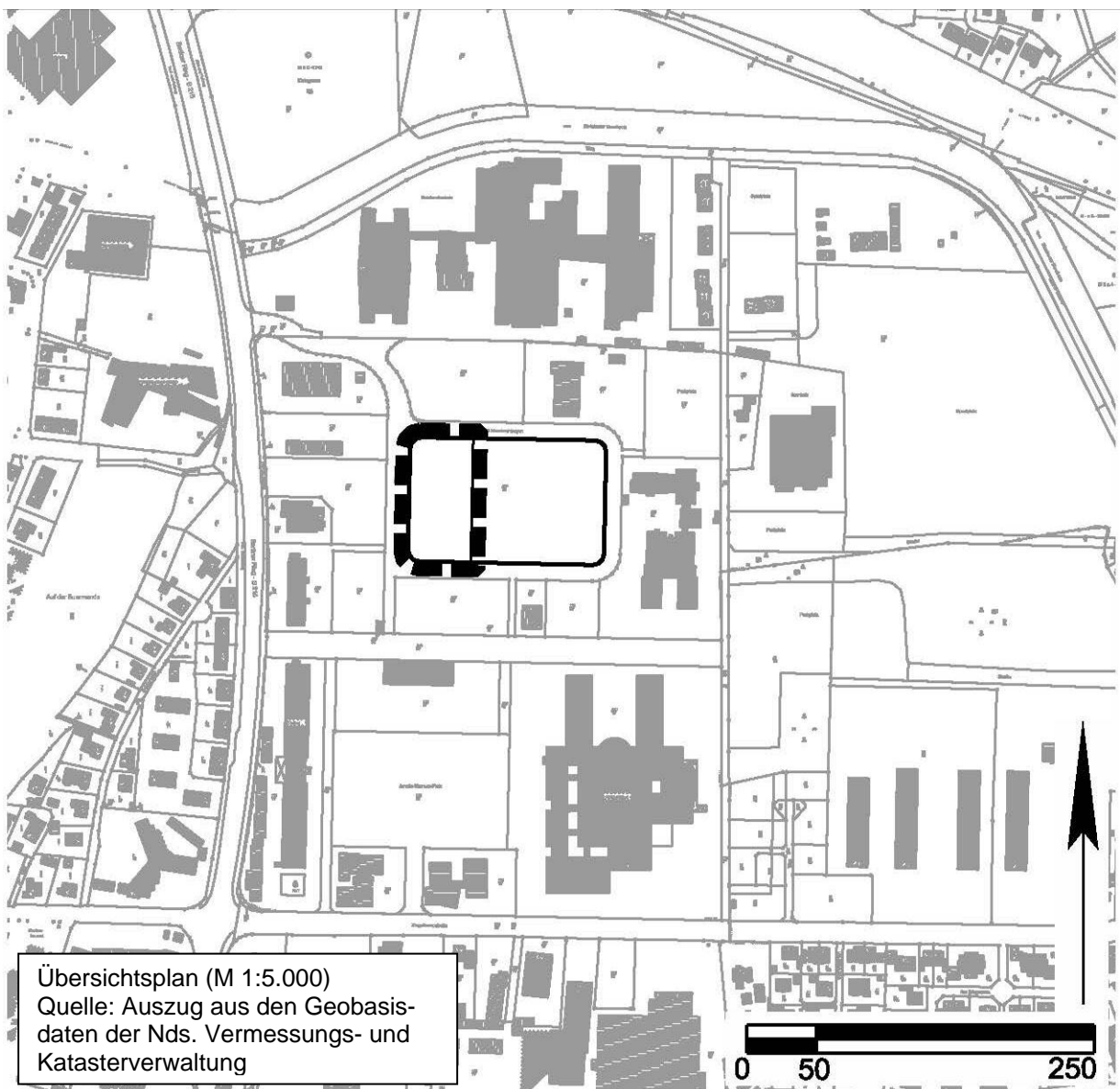


Begründung

Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 2. Änderung



| | | |
|---|-------------------------|---|
| infraplan GmbH Celle, den 09.12.2014 | geändert am: 24.07.2015 | Verfahrensstand: § 10 BauGB - Satzung |
|---|-------------------------|---|

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|--------|
| Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | - 4 - |
| 1. Erforderlichkeit der 2. Änderung | - 4 - |
| 2. Verfahren | - 4 - |
| 3. Geltungsbereich | - 4 - |
| 4. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet | - 4 - |
| 5. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse | - 5 - |
| Flächennutzungsplan..... | - 5 - |
| Bebauungsplan..... | - 5 - |
| 6. Flächenbilanz..... | - 6 - |
| 7. Begründung der 2. Änderung..... | - 7 - |
| Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ | - 7 - |
| Sonderbaugebiet „Dienstleistungspark“, Baugrenzen | - 8 - |
| 8. Immissionsschutz..... | - 8 - |
| 9. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes..... | - 8 - |
| Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutz..... | - 8 - |
| Sonstige Belange | - 10 - |
| 10. Finanzierung..... | - 11 - |
| Teil II: Verfahrensvermerke..... | - 11 - |

Begründung

Teil III: Anlagen..... - 12 -

Anlage 1:
Variantenuntersuchung Verkehrliche Erschließung Landkreis Nienburg/Weser
(PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 15.08.2014)

Anlage 2:
Masterplan Schulerschließung BBS / IGS in Nienburg (Weser)
(PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 08.09.2014)

Anlage 3:
Masterplan Erschließung (Plandarstellung)
(PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 12.12.2014)

Anlage 4:
Schalltechnische Untersuchung zum geplanten ZOB an der Straße
„Im Meerbachbogen“ in Nienburg, 1. Fortschreibung
(TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 21.10.2014)

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Erforderlichkeit der 2. Änderung

Allgemeines Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Bushaltestelle für die Integrierte Gesamtschule.

2. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unter 20.000 qm. Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung geändert. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet. Stattdessen wird der Öffentlichkeit eine Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung gegeben.

3. Geltungsbereich

Die 2. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“, für den bereits eine 1. Änderung durchgeführt wurde.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den westlichen Teil der sog. „Innenfläche“ des Dienstleistungsparks im Meerbachbogen. Sie wird im Norden, Süden und Westen von der Straße „Im Meerbachbogen“ umgeben, die hier als Ringerschließung geführt wird. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,5 ha.

Großräumig lässt sich der Plangeltungsbereich östlich der B 215, südlich der Kreisberufsschule, westlich der Sporthalle und nördlich des Krankenhauses verorten.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

4. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Obwohl die Fläche im Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ als Sondergebiet (SO) „Dienstleistungspark“ festgesetzt ist, ist sie derzeit ungenutzt und stellt sich als typische Brachfläche mit Spontanvegetation dar.

Begründung

5. Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan



*Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der
Stadt Nienburg/Weser*

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Bebauungsplan-Änderung als sonstiges Sondergebiet „Dienstleistungspark“ dar.

Das sonstige Sondergebiet wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt.

Da Verkehrsflächen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig sind, ist hierfür keine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ ist seit dem 29.01.2003 rechtskräftig. Mit ihm wurden östlich der Bundesstraße B 215 „Berliner Ring“ in der Stadt Nienburg/Weser Sonderbaugebiete und eine Gemeinbedarfsfläche sowie Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan ein Sonderbaugebiet „Dienstleistungspark“ (SO 3 DLP) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und max. 3 Vollgeschosse fest ([s. Abb. auf Seite 6](#)).

Begründung

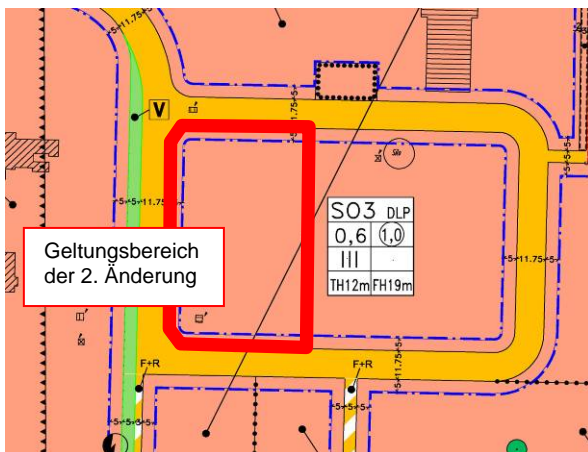
Bebauungsplan Nr. 115
„Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 2. Änderung

- Stand: § 10 BauGB

- 5 -

Für den Bebauungsplan wurde bereits eine Änderung durchgeführt (Rechtskraft seit dem 29.08.2012). Mit ihr wurde für einen Teilbereich festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter der im Plangebiet zulässigen Betriebe und Einrichtungen allgemein zulässig sind, sofern sie diesen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie in einem hochbaulich-räumlichen Zusammenhang errichtet werden.

Die aktuelle 2. Änderung befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung (s. Abb. unten).



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 115
 "Dienstleistungspark im Meerbachbogen"
 (Ausschnitt, unmaßstäblich)
 mit Darstellung des Bereiches der geplanten 2. Änd.



Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 115 "Dienstleistungspark im Meerbachbogen"
 (unmaßstäblich)
 mit Darstellung des Bereiches der geplanten 2. Änd.

6. Flächenbilanz

| Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung: | 1. BPÄ Nr. 115 Fläche [m ²] | 2. BPÄ Nr. 115 Fläche [m ²] |
|---|--|--|
| • Nettobauland - Sonderbaugewbiet „Dienstleistungspark“ (SO3 DLP): | 4.536 | 536 |
| ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung = 80 % des Nettobaulands) | 3.629 | 429 |
| ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche | 907 | 107 |
| • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle | - | 4.000 |
| Summe: | 4.536 | 4.536 |

Begründung

Bebauungsplan Nr. 115
 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ - 2. Änderung

- Stand: § 10 BauGB

- 6 -

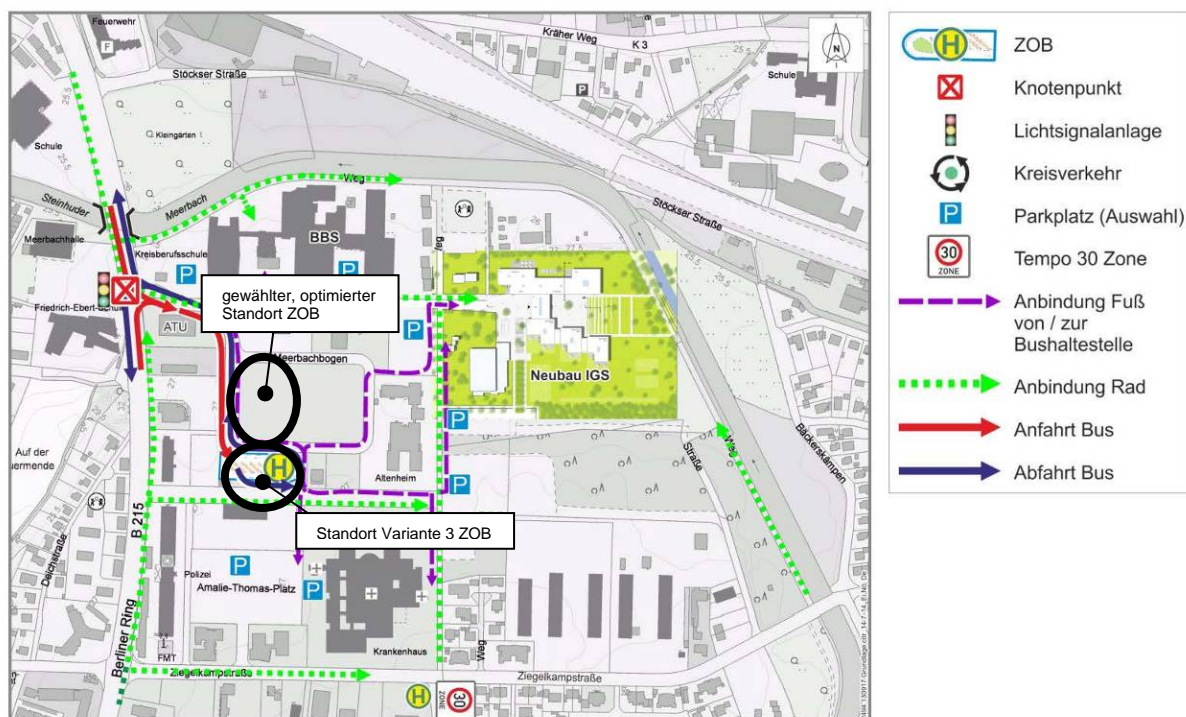
7. Begründung der 2. Änderung

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“

Um für die Integrierte Gesamtschule eine Zentrale Omnibushaltestelle errichten zu können, wird für den Änderungsbereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ festgesetzt.

Von der PGT Umwelt und Verkehr GmbH wurde eine „Variantenuntersuchung verkehrliche Erschließung IGS / ZOB“ (15.08.2014, s. Anlage 1) durchgeführt. Hierin wurden mehrere potenziell in Frage kommende Standorte der Bushaltestelle untersucht (Varianten 1 bis 5). Im Ergebnis wurde aufgrund der Lage der Bushaltestelle und der möglichen Entzerrung der Fußgängerverkehrsströme zu den Schulen und anderen Einrichtungen der Standort südlich der Straße „Im Meerbachbogen“ gewählt (Variante 3).

Um die Entfernung zu den Schulen noch weiter zu verkürzen, wurde dieser Standort nunmehr auf die nördlich angrenzende Fläche verlagert. Der neue Standort optimiert damit die Lagevorteile der Variante 3.



Erschließung der Bushaltestelle Variante 3 (aus: „Variantenuntersuchung verkehrliche Erschließung IGS / ZOB“, PGT Umwelt und Verkehr GmbH) mit Modifizierung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bushaltestelle erfolgt über die Straße „Im Meerbachbogen“ mit Anbindung an die B 215. An diesem Knotenpunkt ist eine Lichtsignalanlage vorgesehen.

Begründung

Sonderbaugebiet „Dienstleistungspark“, Baugrenzen

Ein Teilbereich des an die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ grenzenden sonstigen Sondergebietes „Dienstleistungspark“ wird in den Geltungsbereich einbezogen, um die Baugrenze so anzupassen, dass wie in anderen Bereichen ein Abstand von 5 m zum Verkehrsraum entsteht.

8. Immissionsschutz

Für die geplante Bushaltestelle wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Okt. 2014, [s. Anlage 4](#)).

Die Berechnungen haben ergeben, dass am maßgeblichen Immissionspunkt „Krankenhaus“ mit einem Beurteilungspegel von tagsüber 43 dB(A) der zugrunde zu legende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tagsüber 57 dB(A) um 14 dB(A) unterschritten wird. Der für die Nachtzeit anzusetzende Immissionsgrenzwert von 47 dB(A) wird um 16 dB(A) unterschritten werden. Weitergehende Lärminderungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

An den umliegend angrenzenden Grundstücken befinden sich aktuell keine schutzbedürftigen Nutzungen. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von tags ≤ 62 dB(A) und nachts ≤ 50 dB(A). In Frage kommende Grenzwerte - z. B. Mischgebiet mit IRW 64/54 dB(A) Tag/Nacht - werden auch hier unterschritten.

Die Planung ist daher mit dem Immissionsschutz vereinbar.

9. Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass ein Teil des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 (mit 1. Änderung), festgesetzte Sonderbaugebiet „Dienstleistungspark“ mit einer GRZ von 0,8 in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bushaltestelle“ geändert wird. Die Fläche kann damit vollständig versiegelt werden. Die Oberflächenentwässerung ist auch weiterhin auf dem Grundstück möglich.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der Verkehrsflächen im Umring und der Strukturarmut kann ein dauerhaftes Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein früher stark überbautes

Begründung

Kasernengelände, welches völlig beräumt ist und vor einigen Jahren neu erschlossen wurde.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine lückige, trockene Ruderalflur ohne Baumbestand, die einer regelmäßigen Mahd unterliegt. Sie ist nicht erhaltens- oder schützenswert. Die am öffentlichen Straßenraum befindlichen Randmulden zur Entwässerung sind mit sehr niedrigem nichtstandortheimischen Funktionsgrün ausgebildet und ebenfalls nicht schützenswert.

Die Fläche wurde am 22.05., 17.07. und 26.08.2014 begangen (infraplan GmbH). Brutnachweise an Boden- oder Heckenbrütern wurden im Plangebiet oder in unmittelbar angrenzenden Flächen nicht festgestellt. Die Fläche wird recht intensiv durch Anwohner mit Hunden genutzt, was sichere Bruten in diesem Areal verhindert.

Ebenso wurden im Sommerhalbjahr 2014 keine bestandsbedrohten, besonders oder streng geschützten Pflanzen- und Insektenarten in diesem Teil der Siedlungsbrache nachgewiesen.

Eine sporadische Raumnutzung erfolgt durch häufige, verbreitete Vögel und Insekten, die sehr typisch für Siedlungslagen sind. Primäre Nahrungshabitate oder Lebensräume dieser Arten sind im Plangebiet aber nicht betroffen. Amphibien und Reptilien wurden hier nicht festgestellt.

Ein Abtrieb von Bäumen und/oder standortheimischen Heckengehölzen erfolgt im Planbereich nicht (da keine vorhanden sind).

Es sind nach den o. a. Ergebnissen keine zeitlichen Einschränkungen oder andere Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG notwendig.

Die Planung ist demnach mit dem Artenschutz vereinbar.



Südwestrand des Plangebietes mit Blick Richtung Südost



Das Plangebiet mit Blick in Richtung Süden

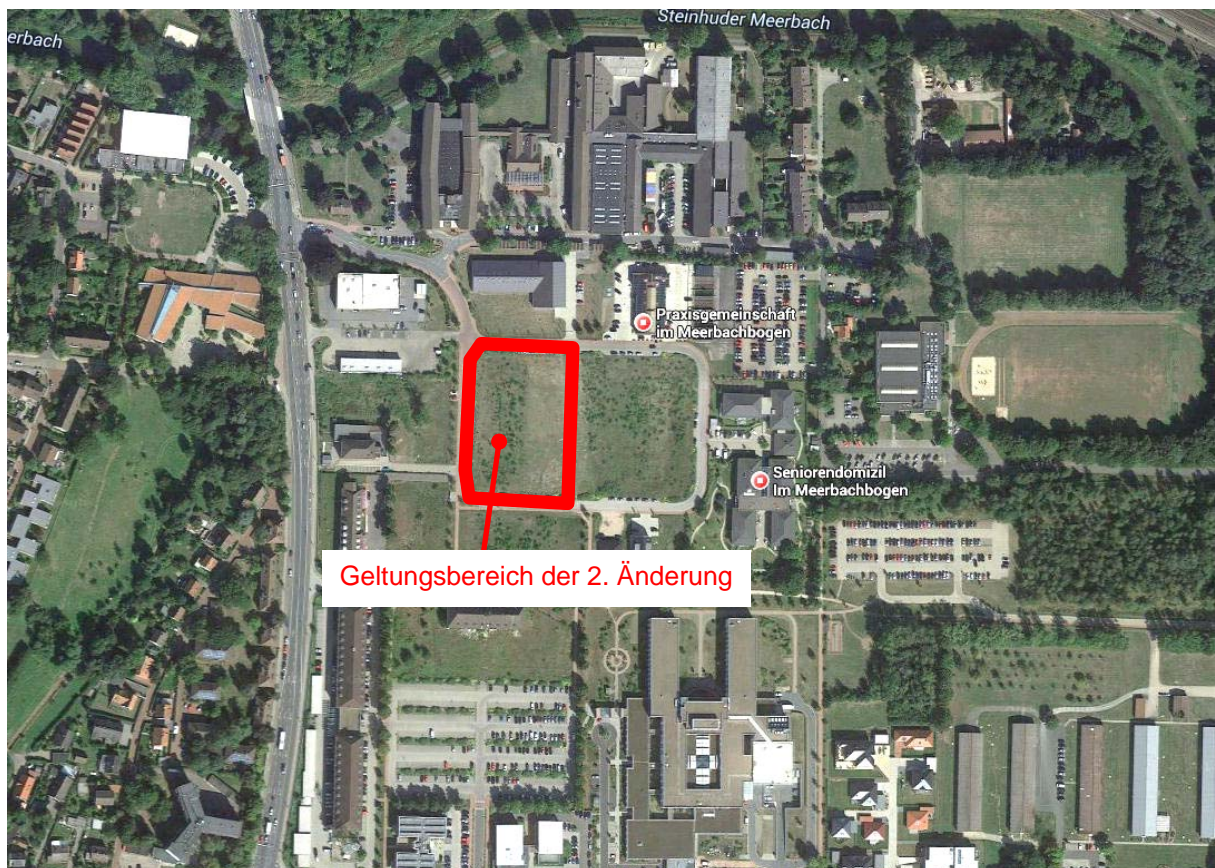
Begründung



Ruderalbrache des Plangebietes (Blick in Richtung Westen)



Westrand des Plangebietes „Am Meerbachbogen“ mit Blick in Richtung Norden



Sonstige Belange

Bei der Bebauungsplan-Änderung handelt es sich lediglich um einen kleinen Teilbereich, für den eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Hierdurch wird die Errichtung einer Bushaltestelle für die Integrierte Gesamtschule ermöglicht.

Die mit der neuen Nutzung einhergehenden Immissionen halten die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte ein, so dass keine weitergehenden Lärminderungsmaß-

Begründung

nahmen erforderlich sind. Der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B 215 wird nicht beeinträchtigt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung oder auf sonstige Belange können daher ausgeschlossen werden.

10. Finanzierung

Die durch die Planung entstehenden Kosten und Folgekosten werden durch den Landkreis Nienburg/Weser übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Teil II: Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“, 2. Änderung, wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, __.__.____

.....
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung hat vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan Nr. 115 „Dienstleistungspark im Meerbachbogen“, 2. Änderung, nebst Begründung in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, __.__.____

.....
Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Dienstsiegel

Begründung

Teil III: Anlagen

Anlage 1:

Varianteuntersuchung Verkehrliche Erschließung Landkreis Nienburg/Weser

(PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 15.08.2014)

Anlage 2:

Masterplan Schulerschließung BBS / IGS in Nienburg (Weser)

(PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 08.09.2014)

Anlage 3:

Masterplan Erschließung (Plandarstellung)

(PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 12.12.2014)

Anlage 4:

Schalltechnische Untersuchung zum geplanten ZOB an der Straße „Im Meerbachbogen“ in Nienburg, 1. Fortschreibung

(TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 21.10.2014)