



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 6/027/2017

öffentlich

Datum: 05.05.2017

Produkt: 60300 Bauleitplanung

Stadtentwicklung

Auskunft erteilt: Winter, Nele

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
30.05.2017	Ortsrat Langendamm
01.06.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung
19.06.2017	Verwaltungsausschuss
20.06.2017	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Bebauungsplan Nr. 101 "Südring" - 1. Änderung-

1. Aufstellungsbeschluss

2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Finanzielle Auswirkungen:

- Keine Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- noch nicht abschließend ermittelt

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 101, 1. Änderung wird einschließlich Begründung (Anlagen 1 und 2) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfs (Anlage 1).
2. Das allgemeine Ziel und Zweck der Planung ist die Verlegung der geplanten Erschließungsstraßen zugunsten größerer, zusammenhängender Gewerbeflächen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen eines zweiwöchigen Aushangs des Planentwurfs mit Begründung und einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, wobei die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren) durchgeführt.
4. Das Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen in dem Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“ aufgehoben werden.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“ ist seit dem 09.04.2013 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Südring“ umfasst in etwa den östlichen Teilraum des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 101 „Südring“, südlich der Bahnanlage und östlich des Steinhuder Meerbaches. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 20,29 Hektar.

Das wesentliche Ziel der Planung ist die Verlegung der geplanten Erschließungsstraßen zugunsten größerer, zusammenhängender Gewerbeflächen.

Im Zuge der Vermarktung der Gewerbeflächen hat sich eine geänderte Nachfragesituation nach Gewerbeflächen gezeigt als im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 101 angenommen wurde. Demnach werden vermehrt großflächigere Grundstücke nachgefragt.

Um dieser Nachfrage mit entsprechenden Grundstücken gerecht werden zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ersetzt in dem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 101 sieht parallel zur Straße Südring eine innere Erschließungsstraße (Planstraße A) vor. Aufgrund der vorgesehenen, geänderten Parzellierung der Gewerbeflächen ist es nicht erforderlich, die Erschließungsstruktur in dem zuvor geplanten Umfang vorzuhalten. Um größere, zusammenhängende Flächen schaffen zu können, wird von der ursprünglichen Planung im Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung Abstand genommen.

Die beiden vorgesehenen Planstraßen B und C, die vom Südring aus das Gebiet erschließen, sollen an bereits geplanter Stelle realisiert werden. Von der Verbindung der beiden Planstraßen durch eine innere Erschließungsstraße (Planstraße A) wird abgesehen.

Die westliche Planstraße (Planstraße B) führt ca. 100 m in das Gebiet und endet mit einem Wendehammer. Von hier können alle anliegenden Grundstücke erschlossen werden. Von dem Wendehammer aus soll die Planstraße B in Richtung Bahnhof Langendamm in eingeschränkter Breite fortgeführt werden, um eine spätere Erschließung des Bahnhofes zu ermöglichen. Der Wendehammer hat einen Durchmesser von 35 m, sodass die Befahrung mit sogenannten „Gigalinern“ möglich ist.

Die östliche Planstraße (Planstraße C) wird in gleicher Weise für ca. 100 m in das Gebiet hinein geführt. Die bereits geplante T-Gabelung bleibt erhalten und die beiden Stichwege nach Westen und Osten (Planstraße A) zur Erschließung der hinteren Grundstücke um jeweils ca. 100 m weitergeführt und mit Wendehammern ausgestaltet. Die Planstraße C vom Südring aus kommend, wird, wie die Planstraße B, in Richtung Bahnhof Langendamm in eingeschränkter Breite fortgesetzt, um eine spätere bimodale Transportnutzung (Straße/Schiene) zu ermöglichen.

Durch die geänderten Verkehrsflächen werden nachfragegerechte Grundstückszuschneide mit Grundstücksgrößen von 32.000 – 34.000 m² im westlichen Teilbereich, im östlichen Teilbereich flexible Einteilungen von 4.900 – 14.800 m² möglich.

Eine weitere verkehrliche Änderung ist die Nutzung des Bahnweges an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, parallel zur Hannoverschen Straße. Der Bahnweg ist im Bebauungsplan Nr. 101 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich und Radweg festgesetzt. Dieser Bereich wird nun zusätzlich als LKW Stellplatzfläche bestimmt und entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung LKW Stellplatzfläche festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Größe der Fläche ist die Unterbringung von maximal sechs LKW, seitlich zur Fahrbahn, zeitgleich möglich. Um ein Wenden der Fahrzeuge zu ermöglichen, ist die Herstellung eines Wendehammers auf dem Bahnweg, ehe er vor der Bahnanlage in Richtung Südwesten abknickt, notwendig. Durch die Nähe der Ein- und Ausfahrt des Bahnweges zum Südringkreisel wird die Möglichkeit der Anbindung zunächst geprüft, die entsprechenden Behörden werden beteiligt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung LKW Stellplätze soll zudem weiterhin von den Fußgängern und Radfahrern im Mischverkehr genutzt werden können. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen wird an dieser Stelle von keiner erhöhten Gefahr für die Fußgänger und Radfahrer ausgegangen.

Der bereits verlegte Neue Schessinghäuser Moorgraben ist von den Planänderungen nicht betroffen.

Ausgehend von dem Wendehammer im Norden des Bahnweges wird eine öffentliche Straße an den nordöstlichen Grundstücksgrenzen bis zur Planstraße C geführt, um den Landwirten, die die Äcker östlich der Hannoverschen Straße bewirtschaften, eine Anbindung an den Südring bzw. die Hannoversche Straße zu sichern. Aufgrund der geänderten Erschließungsstruktur existiert die zuvor geplante Zuwegung nicht mehr.

Vom westlichen Wendehammer der Planstraße A aus führt eine Wegeverbindung zum Regenrückhaltebecken und den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um die Erschließung und damit die Instandhaltung der Flächen sicher zu stellen.

Auf das zweite Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 verzichtet. Die Gewerbegebiete haben eigenverantwortlich für eine schadlose Versickerung des Regenwassers auf ihren Grundstücken zu sorgen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Funktionalität dieser Festsetzung wird derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Die Ergebnisse fließen im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplan ein.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fuß- und Radweg parallel zu den Gewerbegebieten. Dieser trifft an der nordöstlichen Plangebietsgrenze auf den Wendehammer des Bahnweges, von wo aus die Verkehrsfläche als Mischnutzung sowohl von den zu parkenden LKW als auch den Fahrradfahrern und Fußgängern genutzt werden soll.

Eine zuvor geplante Fuß- und Radwegeverbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des damaligen GE 3 (heute ebenfalls GE 3) vom nördlichen Radweg zur ehemaligen Planstraße A wird aufgrund des Wegfalls dieser Planstraße aufgehoben. Die entsprechende Wegeparzelle im Nordwesten wird der Ausgleichsfläche K15 hinzugefügt.

Aufgrund der großflächigen Baufenster, die sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ergeben, können drei zuvor festgesetzte Bäume fortan nicht erhalten

bleiben. Konnten sie sich vorher in den Straßenraum, bzw. in den sogenannten „Fledermauskorridor“ einfügen, befinden sie sich nun innerhalb der gewerblichen Baufenster und machen eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gewerbeflächen unmöglich.

Der bereits angesprochene Fledermauskorridor wird im Zuge der 1. Änderung ebenfalls angepasst. Die beiden zuvor geplanten jeweils 10 Meter breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, werden zu einer verbreiterten Fledermausleitlinie von 25 Metern zusammengefasst. Die Verbreiterung soll zum einen die Zusammenlegung der beiden Flächen zu einer kompensieren und zum anderen als Ersatz für die o.g. Einzelbäume dienen, welche im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht als zu erhalten festgesetzt werden können.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 0,54 Werteinheiten (WE) zu den bereits im Bebauungsplan Nr. 101 verursachten 13,77 WE ermittelt. Mögliche Maßnahmen zur Tilgung des zusätzlichen Kompensationsdefizits wären Ausgleichsmaßnahmen zur Renaturierung des Gewässers gemäß Gewässerentwicklungsplan für den Steinhuder Meerbach und den Bärenfallgraben vom Dezember 2014 entlang eines 450 m langen Gewässerabschnitts des Steinhuder Meerbachs zwischen der „Schlemermeyer-Brücke“ im Süden und der Bahnlinie Nienburg-Minden im Norden (vgl. Ratsbeschluss vom 16.06.2015, Beschlussvorlage 6/017/2015/1), eine Maßnahme im nördlichen Teil der „Segelwiesen“ zwischen Bärenfallgraben und Steinhuder Meerbach mit Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an das Konzept „Landschaftspflegerische Gestaltung / Entwässerung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Segelwiesen“, Bauungsvariante B.1, vom 10.12.2009 sowie sonstige naturschutzfachliche Maßnahmen im Flurbereinigungsgebiet.

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind in dem Vorentwurf noch nicht eingearbeitet, da aufgrund der geänderten Erschließungs- und Parzellierungsstruktur eine Fortschreibung des Lärmgutachtens erforderlich ist. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt in den Plan eingearbeitet.

Ebenfalls noch nicht vorliegend sind die Untersuchungen der Fachplanung Straßenbau. Die dort ermittelten Ergebnisse bezüglich der Entwässerung und der Kosten für den Bau der Infrastruktur werden ebenfalls zum nächsten Planungsschritt vorliegen.

Die für den Bebauungsplan Nr. 101 erarbeiteten Gutachten und Beiträge dienen auch weiterhin als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101. Aus ökologischen Gründen werden die Gutachten mit dieser Vorlage jedoch nicht noch einmal versandt. Lediglich der neu erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird mit verschickt.

Sollten Sie die Gutachten nicht mehr vorliegen haben, so können Sie diese im Internet unter <https://www.nienburg.de> > Bauen & Wohnen > Bauleitplanung > Rechtsverbindliche Bebauungspläne > B-Plan Nr. 101 Südring einsehen.

Anlagen:

Anlage 1: Vorentwurf

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Landschaftpflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 101 „Süd-
ring“, 1. Änderung