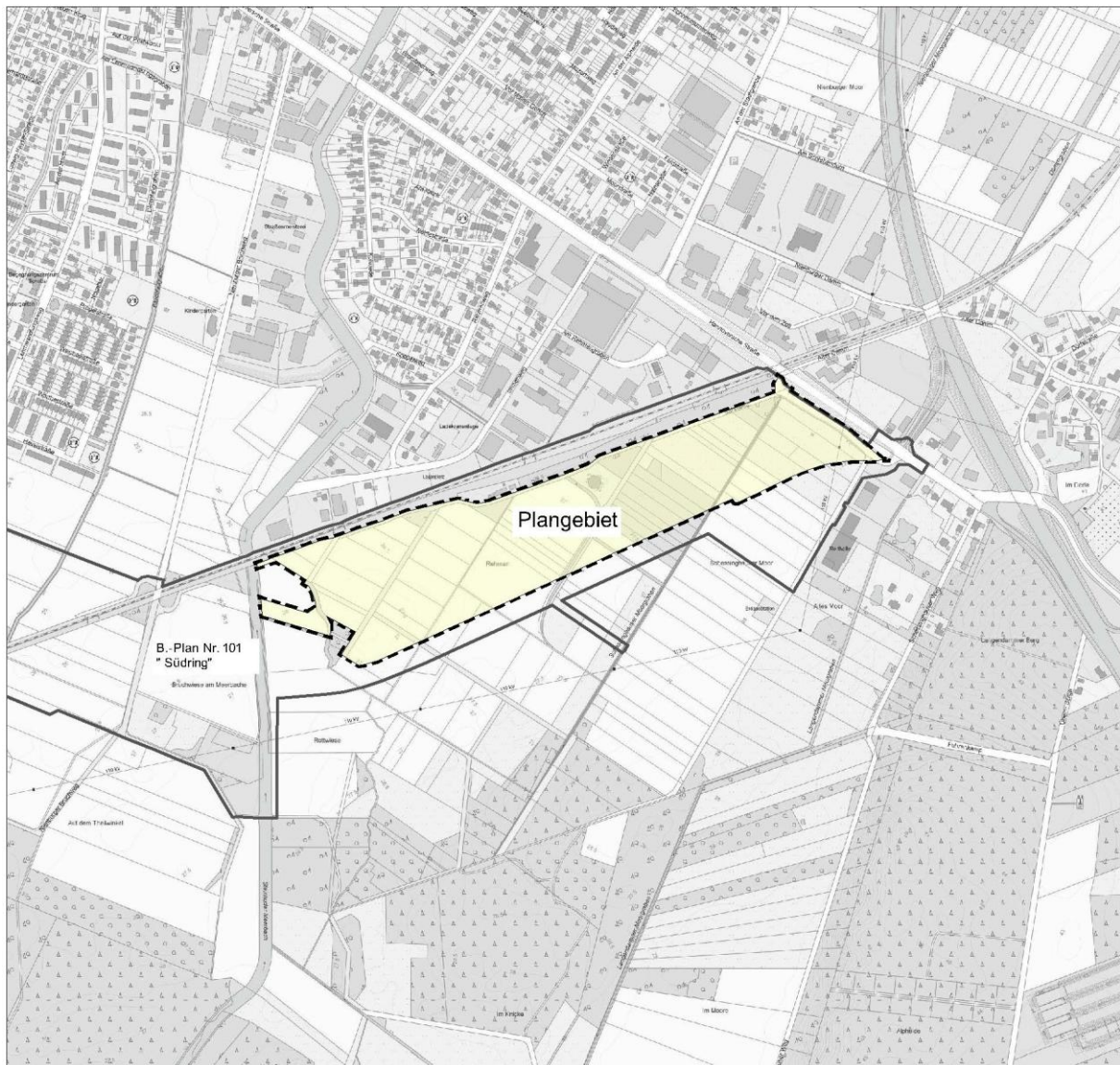


## Begründung

## Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“, 1. Änderung

## Vorentwurf



<p>Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 15.02.2017</p>	<p>geändert am:</p>	<p>Verfahrensstand: §§ 2,3 (1) und 4 (1) BauGB - <b>Aufstellungsbeschluss</b> - <b>Frühzeitige Beteiligung</b></p>
------------------------------------------------------------------	---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Inhalt

Anlagen:.....	2
Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	3
1. Geltungsbereich .....	3
2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet .....	3
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
4. Planungsvorgaben/ Bestehende Rechtsverhältnisse .....	6
5. Flächenbilanz.....	10
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	10
7. Verkehr .....	13
8. Versorgung .....	17
9. Kinderspielplatz .....	22
10. Natur- und Landschaftsschutz.....	22
11. Immissionsschutz.....	31
12. Baugrund .....	32
13. Nachrichtliche Übernahmen .....	37
14. Flurbereinigungs- und Umlegungsverfahren.....	44
15. Überschlägig ermittelte Kosten.....	44
16. Rechtsquellen .....	45
Teil 2: Umweltbericht .....	45
1. Einleitung.....	45
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	46
3. Zusätzliche Angaben.....	46
Teil 3: Verfahrensvermerke.....	48

## Anlagen:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 101
2. Hydraulisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 101
3. Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 101
4. Geotechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 101, östlicher Teilbereich
5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 101 – 1. Änderung

Weitere Untersuchungen siehe Ursprungsplan.

# Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

## 1. Geltungsbereich

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.

Er grenzt im Süden zum Teil an den neuen Schessinghäuser Moorgraben und zum Teil an die Ortsumgehungsstraße Südring, im Westen an die Ausgleichsfläche K 13, die Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 141 „Maienhorst“ sowie den Steinhuder Meerbach, im Norden an die Bahnfläche und im Osten an die Hannoversche Straße.

Die Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 befinden sich in den Gemarkungen Langendamm und Nienburg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 20,29 ha.

## 2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 101 „Südring“. Der Bebauungsplan Nr. 101 Südring ist seit dem 09.04.2013 rechtsverbindlich. Er setzt für den betroffenen Bereich Gewerbegebiete (GE) mit den entsprechenden Erschließungsstraßen sowie zwei Regenrückhaltebecken fest.

Die südlich angrenzende Umgehungsstraße Südring befindet sich im Bau. Mit einer Fertigstellung und Verkehrsfreigabe wird in der zweiten Jahreshälfte 2018 gerechnet. Die geplanten Gewerbeflächen wurden noch nicht realisiert.

Grundsätzlich dominieren bislang landwirtschaftliche Nutzungen das Gebiet.

Eine Auffälligkeit im Plangebiet ist das ehemalige Nachklärbecken mit Belebungsgraben der stillgelegten und ansonsten zurück gebauten Kläranlage Langendamm, welches heute als Gülledepot eine landwirtschaftliche Nutzung erfährt.

Der ehemalige Schessinghäuser Moorgaben ist bereits an den Rand des Gewerbegebietes verlegt worden, wo er größtenteils parallel zur Umgehungsstraße Südring verläuft und zukünftig direkt in den Steinhuder Meerbach einleitet.

## 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

Aufgrund der Lagegunst zielt das Gewerbegebiet u.a. auf überregional tätige Betriebe ab. Gemäß Flächennutzungsplan sollen im Plangebiet zwischen dem

Steinhuder Meerbach und der Hannoverschen Straße neue Gewerbeflächen unterschiedlicher Größen entstehen, wobei auch kleinere Gewerbegrundstücke ab etwa 2.500m<sup>2</sup> Flächengröße angeboten werden können, um auch die Nachfrage kleiner und mittelständischer Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen bedienen zu können.

Im Zuge der Vermarktung der Gewerbeflächen hat sich jedoch eine geänderte Nachfragesituation nach Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 gezeigt. Demnach werden vermehrt großflächigere Grundstücke nachgefragt.

Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Aufgrund der geänderten Parzellierung der Gewerbeflächen ist es nicht erforderlich, die Erschließungsstruktur in dem zuvor geplanten Umfang vorzuhalten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 101 sieht parallel zur Straße Südring eine innere Erschließungsstraße (Planstraße A) vor. Um größere, zusammenhängende Flächen schaffen zu können, wird von dieser Planung im Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung Abstand genommen. Die beiden vorgesehenen Planstraßen, die vom Südring aus das Gebiet erschließen, sollen an bereits geplanter Stelle realisiert werden. Von der Verbindung der beiden Planstraßen durch eine innere Erschließungsstraße 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 Langendam in eingeschränkter Breite fortgeführt werden, um eine spätere Erschließung des Bahnhofes zu ermöglichen. Der Wendehammer hat ein 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 Langendam in eingeschränkter Breite fortgesetzt, um eine spätere bimodale Transportnutzung (Straße/Schiene) zu ermöglichen.

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 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, sodass die Polizei, der Fachbereich Sicherheit und Ordnung und ggf. das Straßenbauamt beteiligt werden müssen.

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 C 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.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein 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.

## **4. Planungsvorgaben/ Bestehende Rechtsverhältnisse Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, das auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994 basiert, seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert wurde sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg/Weser (RROP), in Kraft getreten am 22.07.2003.

### **Landesraumordnungsprogramm**

Gemäß Ziffer 2.2 Abs. 07 LROP ist die Stadt Nienburg als Mittelzentrum eingestuft.

Die Bundesstraßen, über die Nienburg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist, sind im LROP als Vorranggebiet (sonstige) Hauptverkehrsstraße eingestuft. Hierzu zählen auch die Bundesstraße B6 und B215, welche in Zukunft über den Südring im Süden der Stadt miteinander verbunden werden sollen. Lt. Ziffer 4.1.3 02 Satz 1 LROP sind die sonstigen Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Der Südring dient auch der Anbindung des geplanten trimodalen Logistikzentrums an der Stadt- bzw. Gemeindegrenze Nienburg/Estorf. Sollte das Logistikzentrum tatsächlich realisiert werden, so kann davon ausgegangen werden, dass sich die Hafentätigkeiten in Nienburg stärker auf diesen neuen Standort konzentrieren werden. Aus diesem Grund werden hier die raumordnerischen Zielsetzungen für landesbedeutsame Binnenhäfen mitbehandelt. Der Hafen Nienburg als landesbedeutsamer Binnenhafen ist unter Ziffer 4.1.4 02 Satz 5 LROP als Vorranggebiet Binnenhafen festgelegt. Raumordnerisches Ziel ist die trimodale Funktionalität der Schnittstelle von Wasser, Schiene und Straße des Vorranggebiets Hafen zu sichern und auszubauen [ebd., Satz 6]. Zur Ansiedlung von hafenorientierten Wirtschaftsbetrieben sind die erforderlichen Standortpotenziale zu sichern und in bedarfsgerechtem Umfang Flächen bereitzustellen und bauleitplanerisch zu sichern.

In der LROP Änderung von 2017 ist der Steinhuder Meerbach zudem als linienförmiger Biotopverbund dargestellt, wonach überregional bedeutsame Kerngebiete des landesweiten Biotopverbundes sowie Querungshilfen von landesweiter Bedeutung als Vorranggebiete Biotopverbund festgelegt sind.

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Die zeichnerische Darstellung des RROP formuliert als Zielvorstellung für die Flächen südlich der Bahnanlage ein Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung [Ziffer 1.12]. Hierzu heißt es in der darstellenden Beschreibung, dass die Flächen entlang der [...] Bundesstraße 6 für die Ansiedlung von industriellen Anlagen, Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben langfristig vor Inanspruchnahme vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert werden sollen. Nach Ziffer 3.6.0 03 ist die Verlagerung von Güterverkehrsleistungen von der Straße auf die Schiene oder Wasserstraße zu unterstützen; hierzu ist am Standort

Nienburg/Weser (gemäß Zeichnerischer Darstellung des RROP im Osten des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101) ein Regionales Güterverkehrszentrum (GVZ) einzurichten. Dabei ist zusätzlich zum Warenumsatz zwischen Schienen- und Straßenverkehrstransporten auch eine enge Verknüpfung mit der Wasserstraße vorzusehen, der sich mit den neuen Überlegungen für ein trimodales Logistikzentrum nun auf den wesernahen Standort an der Gemeindegebietsgrenze konzentriert.

Die Stadt Nienburg ist gem. RROP Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. An Standorten mit dieser Schwerpunktaufgabe ist ein umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten vorzuhalten [vgl. Ziffer D 1.6 03 RROP].

Für die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete beiderseits des Steinhuder Meerbachs und östlich des Bärenfallgrabens besteht das Ziel der Sicherung des Hochwasserabflusses [Ziffer 11.32 Kartendarstellung RROP, Ziffer D 3.93. 01 Begründung RROP]. Sie sind von dem Schutzzweck entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Der weiteren Einengung von natürlichen Überschwemmungsgebieten ist entgegenzuwirken.

Das aktuelle RROP wurde 2003 rechtswirksam. Um das RROP aus dem Jahr 2003 (RROP 2003) an die aktuellen Herausforderungen und Planungsgrundlagen anzupassen und zukunftsfähig zu machen, wurde ein Neuaufstellungsverfahren für das RROP 2019 eingeleitet.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser**

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 21.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/ Weser stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 als gewerbliche Baufläche dar.

Der Erläuterungsbericht [S. 45] beschreibt die besonderen Standortmerkmale für die gewerbliche Baufläche im östlichen Teilraum [sog. Fläche 1 N/L] wie folgt:

- Anschluss an das Bahnnetz Nienburg – Hannover/Bremen – Minden über den Bahnhof Nienburg,
- Möglichkeit der Errichtung eines Logistikzentrums für ein weites Umland,
- Anschluss an überregional bedeutsame Bundesstraßen und an die künftig vierspurige B 6,
- Überregionale Kundenausrichtung dort ansässiger Betriebe.

Der Standort weist eine besondere Eignung auf für

- Speditionen und Logistikbetriebe,
- Überregional tätige Dienstleistungsbetriebe,
- Kleine Handwerks- und Produktionsbetriebe.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird hervorgehoben, dass eine weitere durch Einzelhandelsnutzungen hervorgerufene spekulative Bodenpreisentwicklung in allen GI-, GE- und MI-Gebieten zu verhindern ist, da ansonsten der Bodenpreis für das produzierende Gewerbe unerschwinglich wird [vgl. Erläuterungsbericht S. 42]. Die Gewerbe- und Industriegebiete sollen vorrangig für

das produzierende Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorgehalten werden und nicht vornehmlich für den Einzelhandel. Hinzu treten Aspekte wie die Stärkung der Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt und den Stadtteilen sowie eine verbrauchernahe Versorgung, welches gegen die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe abseits der Ortskerne spricht [vgl. *ebd.*].

Eine Darstellung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert die Darstellung für gewerbliche Bauflächen südlich der Bahnlinie, westliche der Kläranlage, nördlich der Südringtrasse.

### **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 gelten momentan die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 101, die durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ersetzt werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Hannoversche Straße/Schessinghäuser Weg“, dessen Festsetzungen im Bereich um den Südring-Kreisel durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 ersetzt wurden, setzt fest, dass eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb seines eigentlichen Geltungsbereichs durchzuführen ist. Diese liegt östlich der ehemaligen Kläranlage Langendamm und damit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 101 sowie dessen 1. Änderung. Dieser Belang wurde bei der Ausgleichsbilanzierung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 101 berücksichtigt und wird innerhalb dieses Änderungsverfahrens nicht weiter behandelt.

Der Bebauungsplan Nr. 141 – Ortsteil Schäferhof-Katriede – „Meyenhorst“ setzt eine Ausgleichsfläche östlich des Steinhuder Meerbachs, südlich der Bahn fest, welche somit an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 grenzt (Gemarkung Nienburg, Flur 23, Flurstück 47/1). Vorgesehen ist hier die Anpflanzung von Wald als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 141. Die Fläche wurde im Bebauungsplan Nr. 101 nachrichtlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, im Textteil wurde darauf verwiesen, dass die Umsetzung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141 zu erfolgen hat. Der Bebauungsplan Nr. 101 setzt am östlichen Grundstücksrand der Ausgleichsfläche einen Rad- und Fußweg fest, der aufgrund der geänderten Erschließungsstruktur des Gewerbegebietes nicht mehr erforderlich ist und der Ausgleichsfläche K 15 hinzugefügt wird.

### **Radverkehrsplan der Stadt Nienburg/Weser**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen. Ziel ist die unterstützende Umsetzung von der Gemeinde beschlossener informeller Planungen mit Hilfe der Bauleitplanung. Der Radverkehrsplan Nienburg 2003 ist vom Rat der Stadt am 16.12.2003 beschlossen worden und im Jahr 2016 aktualisiert und fortgeschrieben worden. Der Radverkehrsplan sieht vor, den von Langendamm kommenden



Bahnweg, welcher parallel zur Bahnstrecke Minden – Nienburg verläuft und sich westlich des ehemaligen Klärwerks derzeit in der Feldflur verliert, bis zum Nienburger Bruchweg zu verlängern. Die Verlängerung ist ebenfalls parallel zur Bahnstrecke vorgesehen und würde eine neue Brücke über den Steinhuder Meerbach erfordern. Entsprechende Förderanträge befinden sich in Vorbereitung.

### **Geotechnisches Gutachten**

Für die Gewerbegebiete wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 101 ein Geotechnisches Gutachten erstellt. Da nach der Erstuntersuchung aufgrund der vorgefundenen Ergebnisse eine weitere ergänzende Untersuchung geboten schien, wurde auch diese an die BGU vergeben. Beide Untersuchungen sind als Anlagen 3 und 4 Bestandteil dieser Begründung.

### **Schalltechnisches Gutachten**

Aufgrund der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen sowohl der Ortsentlastungsstraße „Südring“ als auch der geplanten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 8 wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 101 ein schalltechnisches Gutachten bei der Lärmkontor GmbH, Hamburg, in Auftrag gegeben. Bereits bei der Ermittlung der Vorbelastungen für die Lärmkontingentierung stellte sich heraus, dass an einigen der untersuchten Immissionsorte die schalltechnischen Grenzwerte der TA Lärm überschritten werden [s. *Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, vom 26. August 1998, GMBI Nr. 26/1998 S. 503*]. Aus diesem Grund schied eine Festsetzung von Industriegebieten (GI) i. S. v. § 9 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 101 aus.

Aufgrund der geänderten Gewerbeflächen sowie der Erschließungsstruktur ist eine Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens durch die Lärmkontor GmbH in Auftrag gegeben.

### **Schlussfolgerungen aus den Planungsvorgaben**

- Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 verfolgten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung decken sich mit den raumordnerischen Zielen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 weicht von den Zielen der Raumordnung nicht ab.
- Aufgrund der Schwerpunktlegung auf Dienstleistungsbetriebe, kleine Handwerks- und Produktionsbetriebe, Speditionen und Logistikbetriebe, ist eine Festsetzung als GE-Gebiet i. S. v. § 8 BauNVO einer Festsetzung als GI-Gebiet i. S. v. § 9 BauNVO vorzuziehen. Zudem scheidet die Festsetzung als GI-Gebiet aufgrund der schalltechnischen Vorbelastungen aus.
- Die Ausweisung von Gewerbeflächen entlang des Südrings bietet die Chance, Gewerbe- und Industriegebiete in Nähe des Containerterminals für hafenauffine Nutzungen vorzuhalten und damit den Druck auf umliegende Landschaftsräume zu mildern.
- Die Gewerbeflächen sind auf die Bedürfnisse von Speditionen und Logistikbetrieben, überregional tätigen Dienstleistungsbetrieben sowie kleinen Handwerks- und Produktionsbetrieben zuzuschneiden.

- Die Erschließung und innere Verkehrsführung des Gewerbegebiets ist auf mögliche Entwicklungen vorzubereiten, wie bspw. eine mögliche zukünftige Gleisnutzung.
- Das Bebauungsplanverfahren führt dazu, dass die entgegenstehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“ aufgehoben werden.
- Reine Einzelhandelsbetriebe sind in den festzusetzenden GE-Gebieten auszuschließen.

## 5. Flächenbilanz

Gebietsfestsetzungen	Größe ha	Flächen- anteil		Größe ha
Gewerbegebiete (GE 3 bis GE 7)	14,58	71,86	dav: Anpflanzung	0,78
			dav: Geh-Fahr- und Leitungsrecht	0,70
Straßenflächen	1,00	4,93		
Verkehrsfl. besond. Zweckbestimmung	0,79	3,89		
Versorgungsflächen - Elektrizität	0,00	0,00		
Versorgungsflächen - Abwasser	0,58	2,86	dav: Geh-Fahr- und Leitungsrecht	0,03
			dav: Anpflanzung	0,3
Wasserflächen	0,21	1,03	dav: Geh-Fahr- und Leitungsrecht	0,01
Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entw. Natur + Landschaft	1,74	8,58	dav: Geh-Fahr- und Leitungsrecht	0,04
			dav: Fl. Bindung	0,01
			dav: Fl. Wasserw.	0,6
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Erhalt Pflanzen	1,12	5,52	dav: Geh-Fahr- und Leitungsrecht	0,37
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.	0,27	1,33	dav: Umgr. V. Flächen besond.bauliche Vorkehrungen	0,02
<b>SUMME</b>	<b>20,29</b>	<b>100,00</b>		

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 101 „Südring“ keine Veränderung. Der Planvorentwurf sieht entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiete (GE) i.S. v. § 8 BauNVO vor.

Im Rahmen der Vermarktung der Gewerbeflächen zeigte sich eine höhere Nachfrage nach großflächigen Grundstücken, als im Zuge der Planung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101 angenommen wurde. Daraus resultiert, dass die geplante innere Erschließung des Gewerbegebietes im geplanten Umfang nicht erforderlich ist. Zur Schaffung größerer, zusammenhängender Grundstücke werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet reduziert.

Die daraus erarbeitete Variante für die Erschließung ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes und berücksichtigt unter den veränderten Nachfragebedingungen folgende Aspekte:

- Nachfragegerechte Zuschnitte, möglichst rechteckig,
- Großflächige Grundstücke von 32.000 – 34.000 m<sup>2</sup> im westlichen Teilbereich, im östlichen Teilbereich flexible Einteilung von 4.900 – 14.800 m<sup>2</sup> möglich
- Sicherstellung der Zuwegung zum Bahnhof Langendamm, um eine in der Zukunft mögliche bimodale Transportnutzung langfristig zu sichern
- Einrichten einer zentralen LKW-Parkplatzfläche auf dem Bahnweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 101 wurden die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung von den Gewerbeeinheiten westlich des Steinhuder Meerbaches übernommen.

Diese werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 beibehalten.

Lediglich die Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund der bekannten Anforderungen des Investors in GE 4 auf 14,0 m über der dem Grundstück vorgelagerten Verkehrsfläche erhöht, um den Bau entsprechender Lagerhallen zu ermöglichen. Die Festsetzung auf 14,0 m beschränkt sich dabei auf das GE 4, um den expliziten Anforderungen des Investors zu genügen, die angrenzende Natur und Landschaft jedoch nicht mehr zu strapazieren als hierfür unbedingt notwendig. Um diesem Ziel gerecht zu werden, sind die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Ausnahmen [Nr. 2.2], wonach Dachaufbauten wie Oberlichter, Lüftungs- und Abluftanlagen oder aufgeständerte Solaranlagen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um 2,00 m überschreiten dürfen, auf die Gewerbegebiete GE 3 und GE 5 bis GE 7 beschränkt, um innerhalb des Plangebiets eine bauliche Höhe von Anlagen von 14 m insgesamt nicht zu überschreiten.

Dementsprechend werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung	GE
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Bauweise	a: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig
Höhe baulicher Anlage in m über Oberkante der den Baugrundstücken vorgelagerter Verkehrsfläche	GE 3, GE 5 – GE 7: 12 m GE 4: 14 m

Mit den getroffenen Festsetzungen ist eine hohe Ausnutzbarkeit des Grundstücks bei gängigen Gebäudehöhen gewährleistet, ohne grundsätzlich Baukörper zu entwickeln, die so hoch sind, dass sie nicht langfristig durch Bepflanzung gegen den offenen Landschaftsraum abgeschirmt werden können.

Die Grundflächenzahl von 0,6 kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf bis zu 0,8 erhöht werden. 20% der Grundstücksfläche sind dabei zwingend unversiegelt zu lassen.

#### **Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 9 i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO**

Unter Gl.-Nr. 4 Planungsvorgaben / Flächennutzungsplan wurde dargestellt, dass sich in den GE-Gebieten neue Einzelhandelsstandorte nicht entwickeln sollen, da dieses zum einen die verbrauchernahe Versorgung gefährdet und zum anderen die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen erschwert. Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

#### **Darlegung der besonderen städtebaulichen Gründe, welche einen Ausschluss von Verkaufsflächen mit bestimmten Sortimenten aus den Baugebieten rechtfertigen:**

Die Gewerbegebiete sind ausschließlich über die im Bau befindliche Ortsentlastungsstraße "Südring" erreichbar. Der Südring ist für den größten Teil des Nienburger Stadtgebietes ausschließlich von den Ausfallstraßen „Berliner Ring“ und „Hannoversche Straße“ erreichbar, die er miteinander verbindet. Straßenverbindungen in die nördlich gelegenen Wohngebiete sind nicht vorgesehen,

um keine zusätzlichen Durchgangsverkehre durch die Wohngebiete zu erzeugen und um durch eine möglichst geringe Anzahl von Unterbrechungen einen zügigen Verkehrsfluss auf dem Südring zu erreichen. Damit ist ein Ziel des Südrings die Aufnahme von Durchgangsverkehren, insbesondere aus Richtung Minden in Richtung Hannover und umgekehrt. Bei einer zügigen Verkehrsabführung ist es denkbar, dass auch Nord-Südverkehre durch Nienburg auf den Südring und die B 6 und damit aus der Innenstadt heraus verlagert werden können.

Gleichzeitig ist es das Ziel der Stadt, die wohnortnahen Zentren sowie die Innenstadt im Interesse wohnortnaher Versorgungsstrukturen zu stärken, so wie dies unter Nr. 4 ausführlicher dargestellt ist. Eine Verlagerung von Verkaufsflächen mit zentrenspezifischen oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf am Stadtrand gelegene Gewerbeflächen konterkariert dieses im Flächennutzungsplan formulierte städtebauliche Ziel. Gleichzeitig steht es einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB entgegen, da ein Einzelhandelsbetrieb in den Baugebieten GE 3 bis GE 7 aufgrund der Entfernung zu den Wohngebieten bzw. trennender Barrieren, wie sie die Bahnstrecke 1741 Minden – Nienburg darstellt, regelmäßig nur mit Hilfe des motorisierten Individualverkehrs erreichbar ist.

### **Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts und der Nienburger Sortimentsliste**

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat am 26.02.2013 das von der CIMA GmbH, Lübeck, erstellte Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen (vgl. Beschlussvorlage Nr. 6/085/2012/2).

Das Einzelhandelskonzept enthält eine Definition der zentren-, nahversorgungsrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente (sog. „Nienburger Liste“). Insofern wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO mit Verweis auf die „Nienburger Liste“ der ansonsten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die Sortimente werden einzeln aufgeführt. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit der Verkauf dieser Sortimente im unmittelbaren räumlichen und betrieblich funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb steht. Mit dieser Regelung soll einerseits dem Schutz der Innenstadt vor Angeboten auf der sog. „Grünen Wiese“ Rechnung getragen werden, andererseits sollen Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe die Möglichkeit erhalten, die am Standort produzierte oder behandelte Ware vor Ort absetzen zu können, etwa in Form eines Fabrikverkaufs. Ein Verzicht auf eine derartige Festsetzung würde die Ansiedlung gewünschter Betriebsformen in den Baugebieten ansonsten erschweren.

## **7. Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Ortsumgehungsstraße Südring erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 101 an gleicher Stelle geplant gewesen sind. Anders als in der Ursprungsplanung werden die beiden Stichwege nicht durch eine Erschließungsstraße miteinander verbunden. Der westliche Stichweg (Planstraße B) endet nach ca. 50 m für den öffentlichen Verkehr in einer Wendeanlage. Die Straße wird in verminderter Breite in Richtung Bahn fortgeführt, um eine mögliche zukünftige Nutzung des vorhandenen Schienenanschlusses zu berücksichtigen. Trotz der geänderten Grundstücksflächen sind alle Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar.

Der östliche Stichweg (Planstraße C) endet ebenfalls nach ca. 50 m für den öffentlichen Verkehr. Dort werden die kleineren Gewerbegrundstücke durch zwei Stichwege (Planstraße A) von jeweils ca. 50 m mit anschließender Wendeanlage erschlossen. Die Planstraße C wird, wie die Planstraße B, in Richtung Bahn in gleicherweise ausgebaut, um eine spätere Erschließung der Bahnanlage zu gewährleisten. Vom westlichen Wendehammer der Planstraße A führt eine Zuwegung zum Regenrückhaltebecken sowie der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, um die Pflege und Instandhaltung dieser Flächen sicherzustellen.

Der an der östlichen Plangebietsgrenze befindliche Bahnweg wird als LKW-Stellplatzfläche geplant und entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung LKW Stellplätze festgesetzt. Gleichzeitig dient der Bahnweg als Fortführung des Fuß- und Radweges, der sich nördlich der Gewerbeflächen parallel zur Bahnfläche befindet. Im Bereich des Bahnweges parallel zur Hannoverschen Straße wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Mischfläche für LKW, Fußgänger und Radfahrer genutzt. Aufgrund einer niedrigen zu erwartenden Nutzungsfrequenz durch die genannten Verkehrsträger ist von einer Gefahr für die Fußgänger und Radfahrer nicht auszugehen. Am nördlichen Ende des Bahnweges wird ein Wendehammer eingerichtet, um die LKW durch den Bahnweg zurück an den Südring zu führen. Da sich die Ein- und Ausfahrt des Bahnweges in unmittelbarer Nähe zum Südringkreisverkehrsplatz befindet, sind hier die entsprechenden Träger öffentlicher Belange bei der Planung zu beteiligen, um ein Verkehrsrisiko an dieser Stelle so gering wie möglich zu halten.

Die bereits angesprochene Fuß- und Radwegeverbindung soll ausgehend von der Hannoverschen Straße über den Bahnweg entlang an den nördlichen Grundstücksgrenzen und parallel zur Bahnanlage von Nordost nach Nordwest geführt werden. Vom LKW Wendehammer im Norden des Bahnweges bis zur Planstraße C wird der Radweg von einer öffentlichen Verkehrsfläche begleitet, um den östlich der Hannoverschen Straße liegenden Landwirten eine Anbindung an den Südring zu schaffen.

Der Erschließung des Gewerbegebietes wurden die folgenden, zuvor definierten Qualitätsanforderungen zu Grunde gelegt:

- Ausbau und Fortentwicklung des bestehenden Rad- und Fußwegenetzes zur Aufrechterhaltung gewachsener Verbindungen und Steigerung der Attraktivität des nicht motorisierten Verkehrs,
- Anpassungsfähigkeit des Systems: Sofern im Rahmen des Bebauungsplans möglich, sollen Entwicklungsoptionen in möglichst großer Zahl für die Zukunft offen gehalten werden; z.B. Anbindung Bahnhof Langendamm
- Hinreichender Ausbaustandard auch der Erschließungsstraßen: Dimensionierung der Erschließungsstraßen in der Form, dass auch bei Be- und Entladevorgängen im Straßenraum die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs ausreichend gewährleistet ist,
- Straßenraumgestaltung.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der bereits im Bebauungsplan Nr. 101 vorgesehene, als Wirtschaftsweg festgesetzte Rad- und Fußweg parallel zur Bahnlinie, ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Eine Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge o.ä. ist nicht möglich. Diese Wegführung entspricht den Vorschlägen des Radverkehrsplans Nienburg, wonach der Bahnweg ab dem Punkt, an welchem er nach Südwesten abknickt und nicht mehr bahnparallel geführt wird, entlang der Bahnlinie über den Steinhuder Meerbach fortzusetzen ist.

Der Bahnweg entlang der Hannoverschen Straße wird gemischt genutzt als Stellplatzfläche für LKW sowie Rad- und Fußweg und wird aus diesem Grund als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie LKW Stellplatzfläche festgesetzt.

### **Sonstige Querungen**

Im Nordosten des Plangebiets unterquert der neue Schessinghäuser Moorgraben den Bahnweg sowie die Hannoversche Straße per Verrohrung unterhalb der Straßenfläche.

### **Anbindung an die Hannoversche Straße / B 6**

Zur Erhöhung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrsablaufs im Knotenpunktsbereich des geplanten Südrings mit der Hannoverschen Straße bzw. B 6 sind Konfliktpunkte im Umfeld der Kreuzung zu vermeiden, d. h. Vermeidung von Grundstückszufahrten sowie weiterer Knotenpunkte im Nahbereich.

Mit der Nutzung des vorhandenen Bahnweges als LKW-Stellplatzfläche bietet sich ein Gefahrenpunkt in unmittelbarer Nähe zum Südringkreisverkehr. Da die Frequentierung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung LKW-

Stellplätze als gering eingeschätzt wird, wird durch die Festsetzung keine Verkehrsgefährdung oder -behinderung erwartet. Die entsprechenden Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig in die Planung mit eingebunden.

### **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Für die Gewerbegebiete GE 3, GE 4, GE 6 und GE 7 werden Grundstückszufahrten zum nördlich angrenzenden Fuß- und Radweg, bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche im Nordosten ausgeschlossen, da diese ausschließlich als Durchfahrtsweg bzw. als Fuß- und Radweg dienen und hier keinerlei Konflikte durch einmündende und ausfahrende Fahrzeuge erzeugt werden sollen. Die Erschließung aller Gewerbegrundstücke ist über die geplante Erschließungsstruktur gesichert. Bei einer zukünftigen Nutzung der Gleise ist die Zuwegung über die beiden fortführenden Stichstraßen der Planstraßen B und C möglich. Für die Gewerbegebiete GE 3, GE 4, GE 5 und GE 7 werden nahe des Einmündungsbereichs der Planstraßen B und C in den Südring Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt, um Konflikte durch in die Planstraße einmündende Fahrzeuge und Verkehr zu und von den Grundstücken zu vermindern.

### **Sichtdreiecke**

Gemäß der Richtlinie RAS-K-1, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte, Nr. 3.4 „Sichtfelder“, müssen Knotenpunkte – wie alle Straßenverkehrsanlagen – aus einer Entfernung erkennbar sein, die es Kraftfahrern gestattet, gegebenenfalls vor ein- und abbiegenden Kraftfahrzeugen, vor Radfahrern oder Fußgängern anzuhalten. Weiterhin ergibt sich aus der RAS-K-1, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer oder Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und die Sicht behindernden Bewuchs freigehalten werden. Demnach sind Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches zwar innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen aber wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Aus diesem Grunde sind die Sichtdreiecke für Haltesicht gemäß Nr. 3.4.2 der RAS-K-1, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte, in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen. Für die von den Sichtdreiecken umschlossenen Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB entsprechend der obigen Empfehlungen festgesetzt, dass sie von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung von Gegenständen oder sonstiger Nutzung mit mehr als 0,80 m Höhe, gemessen ab der Fahrbahnoberkante, dauernd freizuhalten sind. Bei der Berechnung der Sichtdreiecke wurde bei den Erschließungsstraßen von einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen.



## **Güterbahnhof Nienburg-Langendamm**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde nicht geprüft, inwieweit eine Reaktivierung des Güterbahnhofs Langendamm – z. B. in Form eines Abstellgleises und einer Ladestraße – möglich, sinnvoll und finanzierbar ist, um einen Teil des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene zu verlagern.

Der Bahnhof befindet sich zwischenzeitlich in Privateigentum. Die Nutzungsvorstellung des privaten Eigentümers ist derzeit nicht bekannt.

Mit der Änderung der inneren Erschließung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird eine Anbindung an den Güterbahnhof Nienburg-Langendamm berücksichtigt bzw. ermöglicht. Die Planstraßen B und C enden nach ca. 100 m in einer Wendeanlage bzw. in einer Gabelung. Gleichzeitig werden die Stichstraßen jedoch nach Norden in Richtung Bahngleise in eingeschränkter Breite fortgeführt, um eine zukünftige Nutzung des Bahnhofes zu gewährleisten. Somit ist die Erschließung nun mehr für das gesamte Plangebiet ermöglicht.

Mögliche Konflikte zwischen Landwirtschafts- sowie Fuß- und Radverkehr und den Bahnweg kreuzenden Verkehr müssen im Falle einer tatsächlichen Nutzung durch ordnungsrechtliche Maßnahmen ausgeschlossen werden.

## **8. Versorgung**

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 101 für bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmals bauliche Entwicklungen vorbereitet wurden, ist erstmals eine vollständige Erschließung der geplanten Baugebiete erforderlich geworden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Planungen in Teilen verändert.

### **Elektrizität**

Die Stromversorgung in der Stadt Nienburg/Weser erfolgt durch die E.ON Avacon AG. Die E.ON Avacon AG hat in Abstimmung mit der Stadt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 zwei für die Versorgung der geplanten Gewerbegebiete erforderlichen Standorte für Kompakttransformatorenstationen bis 630 kVA Leistung zur Ortsnetzversorgung mit elektrischem Strom bestimmt, welche in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 2 PlanzV als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen – Zweckbestimmung: Elektrizität – festgesetzt sind. Die festgesetzten Maße orientieren sich an den in der Technischen Richtlinie TR/E/012-01 der E.ON Avacon AG dargestellten Anlagentypen zzgl. 1,2 m Seitenabstand zur Gewährleistung des Öffnens der an mehreren Seiten der Anlagen vorhandenen Türen zwecks Wartungsarbeiten bzw. um erforderliche Anschlüsse unter der Erdoberfläche herstellen zu können.

Es ist nicht auszuschließen, dass für sich ansiedelnde energieintensive Betriebe weitere Energieversorgungsanlagen erforderlich werden. Diese werden im Bedarfsfall üblicherweise auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken von der E.ON Avacon AG installiert. Entsprechende Standorte auf den Betriebsgrundstücken sollten bereits in der Planungsphase seitens des zuständigen Planverfassers berücksichtigt werden.

Der Netzausbau erfolgt im Zuge des Straßenbaus innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Zuge der Leistungsphasen 4 – 8 gemäß § 3 Abs. 4 HOAI ist E.ON Avacon an den Planungen für den Verkehrswegebau zu beteiligen.

### **Wasser / Gas**

Träger der Wasser- und Gasversorgung in der Stadt Nienburg/Weser ist die Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH. Die Leistungsreserven für sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelnde neue Baugebiete sind ausreichend vorhanden [vgl. *Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2006, S. 105*]. Die Stadtwerke Nienburg/Weser bestätigen in ihrer im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 101 vom 24.06.2009, dass eine ausreichende Trinkwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann. Die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind so dimensioniert, dass ausreichend breite Seitenstreifen von ca. 1,0 m vorhanden sind, in welchem die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH untergebracht werden können. Eine Beteiligung der Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH erfolgte zudem parallel zur Planentwicklung.

Im Zuge der Leistungsphasen 4 – 8 gemäß § 3 Abs. 4 HOAI ist die Stadtwerke Nienburg GmbH an den Planungen für den Verkehrswegebau zu beteiligen.

### **Löschwasser**

Der Landkreis Nienburg/Weser hat in seiner Stellungnahme im Zuge der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 101 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [Schreiben vom 23.08.2011, Az.: 522.72.03/022-1-101] Folgendes zu bedenken gegeben: „Bei zulässigen zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 ergibt sich für Gewerbegebiete ein Mindestlöschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einer geringen Brandausbreitungsgefahr, d. h., mind. Feuer hemmende Umfassungsbauteile. Da diese Wände nach Industriebaurichtlinie jedoch nicht gefordert werden können, ist von einer mittleren Brandausbreitungsgefahr auszugehen. Somit wird ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h aus der Sicht des Brandschutzes als erforderlich angesehen. Dies entspricht einer Löschwassermenge von 3.200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden.“

Der Trink- und Löschwasserbedarf in Nienburg wird durch die Förderung von Grundwasser über das Wasserwerk „Am Brink“ gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt im Regelfall über die im Plangebiet zu errichtenden Trinkwasserleitungen. Die Stadtwerke Nienburg/Weser weisen in ihrer im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 101 abgegebenen Stellungnahme vom 24.06.2009 darauf hin, dass im Vergleich Löschwasserbedarf zu Trinkwasserbedarf hohe Differenzen auftreten können.

Der oben geforderte Löschwasserbedarf kann je nach Nutzung im Einzelfall die über das Trinkwassernetz bereitgestellte Menge übersteigen. In diesen Fällen können im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen zur Vorhaltung bestimmter Wassermengen (z. B. Löschteiche auf privaten Grundstücken) bzw. zu einer alternativen Wasserversorgung gemacht werden (z. B. Löschwasserbrunnen mit Saugstelle u. ä.).

Die Ausführungsplanung zur Erschließung der Gewerbegebiete GE 3 bis GE 7 ist im Hinblick auf die Deckung des Löschwassergrundbedarfs in Höhe von 3.200 l/min mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Nienburg/Weser und der Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sollten stadteigene Löschwasserbrunnen oder anderweitige Möglichkeiten zur Deckung des Löschwassergrundbedarfs in den Gewerbegebieten in Betracht gezogen werden.

### **Schmutzwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Gewerbegebiete werden an die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Stadt Nienburg/Weser angeschlossen. Die Abwässer werden über das innerstädtische Kanalsystem der Kläranlage Marschstraße zugeführt. Für Baugebiete, die sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, sind ausreichend Reserven vorhanden [vgl. *Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2006*].

Die Schmutzwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Alter Damm“.

Die Schmutzwasserversorgung der Planstraße B erfolgt über einen SW-Freigefällekanal über den nördlichen Geh- und Radweg zum geplanten Schmutzwasserpumpwerk auf dem RRB-Standort. Von dort aus wird das anfallende Abwasser dann über eine Druckrohrleitung zum östlich gelegenen (vorhandenen) Freigefällekanal gefördert und angeschlossen.

Die Planstraße C entsorgt das Schmutzwasser über einen SW-Freigefällekanal über den 5,00 m breiten Unterhaltungsweg Richtung RRB. Von dort aus wird das anfallende Abwasser dann über eine Druckrohrleitung zum östlich gelegenen (vorhandenen) Freigefällekanal gefördert und angeschlossen. Zusätzlich soll der

geplante SW-Kanal über den „Südring“ hinaus zur Erschließung des südlichen Grundstücks verlängert werden (Pressung im Bereich des Südrings).

## **Oberflächenwasser**

### **Entwässerung der Planstraßen und Gewerbeflächen**

Bezüglich der Entwässerung wird zunächst davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser, sofern der Bodenaufbau dies zulässt, auf dem Grundstück zu versickern ist. Eine abschließende Untersuchung hierzu wird momentan durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Laufe des Planverfahrens eingearbeitet.

Die Planstraße B soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche über einen Regenwasser-Stauraumkanal mit gedrosseltem Abfluss an den Neuen Schessinghäuser Moorgraben am „Südring“ entwässern.

Für die Planstraßen A und C soll die Entwässerung über Regenwasserkanäle in den Straßen und anschließender Einleitung in das zentrale Regenrückhaltebecken zum gedrosselten Abfluss an die Vorflut (Steinhuder Meerbach) erfolgen.

Zur Sicherung der Instandhaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens (RRB) führt ein 5 m breiter Unterhaltungsweg von der Planstraße A zum RRB-Standort.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Vorflut Steinhuder Meerbach soll kontrolliert über das Regenrückhaltebecken erfolgen, welches den Abfluss auf die von den Vorflutern aufnehmbare Menge begrenzen soll.

### **Regenrückhaltebecken**

Die in der Planzeichnung angegebene Beckengröße des Regenrückhaltebeckens ergibt sich momentan aus den Kapiteln 6.3.1 und 6.3.2 des hydraulischen Gutachtens [s. *Anlage 2*]. Aufgrund der geänderten Gewerbeflächen sowie Erschließungsstruktur wird dies durch das Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik (IWU) neu berechnet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das RRB ist zu errichten, sobald die Gewerbegebiete errichtet werden. Aufgrund der im Plangeltungsbereich vorgefundenen hohen Grundwasserstände von teilweise unter 1,00 m unter Geländeoberkante ist zum Schutze des Grundwassers ggf. eine Abdichtung des Regenrückhaltebeckens gegen das Grundwasser erforderlich, z. B. mittels Einzug einer Bentonit-Schicht.

Das RRB entwässert in den vom übrigen Grabennetz abgetrennten Rehmengraben durch den vorhandenen Rohrdurchlass unter der Bahnstrecke hindurch [vgl. *Anlage 2, Kap. 6.3.2*]. Das RRB befindet sich auf dem Gebiet der ehemaligen Kläranlage

Langendamm, die zu diesem Zwecke zurückzubauen ist. Das RRB ist unter Berücksichtigung der Mindestbeckengröße in die vorhandene und geplante Landschaftsstruktur, insbesondere des östlich und nördlich angrenzenden Gehölzbestandes und der erhaltenswerten Bäume, herzustellen und unter Berücksichtigung der Rückhaltefunktion und des Grundwasserschutzes möglichst naturnah anzulegen.

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) zählt gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG zum Abwasser. Aus diesem Grund und aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird das Regenrückhaltebecken entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen – Zweckbestimmung: Abwasser – festgesetzt. Weiterhin wird die Fläche mit der Bezeichnung „RRB“ mit der durch das Büro IDN im hydraulischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 101 berechneten Mindestbeckengröße markiert und die Lage des Beckens unverbindlich dargestellt. Die Flächengröße überschreitet regelmäßig die Beckengröße, da Wartungsstreifen und Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt sind, sofern die örtlichen Gegebenheiten dies erlauben.

Der Textteil enthält Festsetzungen, die eine gestalterische und naturschutzfachliche Einbindung des Regenrückhaltebeckens in den Stadt- und Landschaftsraum gewährleisten [s. *Gl.-Nr. 10 sowie textliche Festsetzungen Nr.5.4*]. Im Zuge des Anschlusses des Regenrückhaltebeckens an die Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 i. V. m. § 10 WHG erforderlich.

### **Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallentsorgung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Nienburg/Weser. Müllstandorte in den Baugebieten sind so anzuordnen, dass Müllfahrzeuge die Müllsammelbehälter ohne Schwierigkeiten erreichen können. Die entsprechenden Abmaße der Fahrzeuge sind auf Bauantragsebene zu berücksichtigen. Sonderabfälle sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen zu entsorgen. Die Erschließungsstraßen einschließlich der Wendepunkte sind so dimensioniert, dass ein Wenden dreiachsiger Müllfahrzeuge möglich ist.

### **Telekommunikation / Internetversorgung**

Da das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“ erstmals baulich überplant wurde, wurde eine Erschließung mit Telekommunikationsleitungen erstmals erforderlich. Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Anschluss an das Telekommunikationsnetz der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen ist

Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen möglichst frühzeitig schriftlich der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.

Für die Vermarktbarkeit der Gewerbegebiete spielt ein zeitgemäßer Internetanschluss und der Zugang zu neuesten Kommunikationstechnologien eine immer größere Rolle. Die zukünftige technische Entwicklung ist nicht vorhersagbar. Um das Risiko kostenintensiver Umplanungen aufgrund nicht absehbarer technischer Entwicklungen zu minimieren, sollten im Zuge der Straßenplanungen ggf. ein zusätzliches Leerrohr für nicht absehbare technische Neuerungen vorgesehen werden, um im Interesse einer zügigen Vermarktung der Gewerbegebietsflächen schnell und flexibel reagieren zu können.

Im Zuge der Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung (Leistungsphasen 4 und 5 gemäß § 3 Abs. 4 HOAI) sind die Deutsche Telekom AG sowie der lokale Breitbandanbieter zu beteiligen. Ggf. sind in den Ingenieurbauwerken Leerrohre für entsprechende Versorgungsleitungen vorzusehen.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 101 mit Schreiben vom 29.08.2011 darauf hingewiesen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Gewerbegebiet sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **9. Kinderspielplatz**

Da ausschließlich Gewerbegebiete ausgewiesen werden, ist die Festsetzung von Kinderspielplätzen nicht vorgesehen.

## **10. Natur- und Landschaftsschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 wurden bereits erhebliche Veränderungen der im Plangebiet befindlichen bislang wenig gestörten Kulturlandschaft, welche ein hohes Naherholungspotenzial aufweist, planerisch vorbereitet. Von dem Planvorhaben gehen zudem erhebliche Fernwirkungen auf den verbleibenden Landschaftsraum aus, der im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist. Der derzeit weitestgehend landwirtschaftlich geprägte Raum [vgl. Gl.-Nr. 2] hat aufgrund seiner Gliederung mit Baumreihen und Gehölzgruppen und der daraus resultierenden landschaftlichen Vielfalt einen für Erholungssuchende ansprechenden Charakter. Die besondere Qualität des Gebietes liegt dabei in seiner bislang geringen visuellen und moderaten akustischen Beeinträchtigung, was sich bei Umsetzung des Bebauungsplans 101 grundlegend ändern würde.

Um einen hohen landschaftlichen und ökologischen Qualitätsstandard dieses Vorsorgegebiets bei gleichzeitiger Entwicklung des Plangebiets aufrechterhalten zu können, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen. Da die Gewerbegebiete an einer ökologisch und gestalterisch empfindlichen Nahtstelle zur freien Landschaft liegen, soll durch entsprechende Festsetzungen über Anpflanzungsmaßnahmen eine Ortsrandeingrünung erfolgen, welche zumindest die Bauflächen vom verbleibenden Landschaftsraum optisch abtrennen. Es wird davon ausgegangen, dass der verbleibende Landschaftsraum trotz einer Zunahme der Lärmimmissionen aufgrund der Verkehrszunahme aufgrund der räumlichen Nähe nach wie vor wichtige Funktionen für die Naherholung wahrzunehmen hat. Durch eine Abschirmung der Bauflächen vom freien Landschaftsraum erhält dieser im Zusammenspiel mit den Waldrändern den Charakter einer großen durch kleinere Gehölzelemente gegliederten Lichtungsfläche, welche auch bei Realisierung der Bauflächen den Naherholungsansprüchen zumindest für die kurzfristige ortsnahe Erholung hinreichend Rechnung trägt.

Durch den Bau der Ortsumgehungsstraße „Südring“ wurde eine Neuordnung des Graben- und Wegesystems sowie der Flurstücke unumgänglich. Hier sollten zumindest einige bestehende Einzelemente, wie z. B. Baumgruppen, Einzelbäume, Altwässer etc., erhalten werden und in die neuen Raumstrukturen eingebunden werden. Der Erhalt dieser Strukturen wurde durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern) im Bebauungsplan Nr. 101 sichergestellt und in der 1. Änderung, sofern möglich, erhalten.

Aufgrund der geänderten Erschließungsstruktur und daraus resultierenden größeren Bauflächen, wird zukünftig auf einzelne Grünelemente verzichtet werden müssen. Die bisher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume, die sich bisher in das Erschließungssystem einfügen konnten, befinden sich nun teilweise innerhalb der Baufenster der Gewerbeflächen und werden aus diesem Grund im Vorentwurf der 1. Änderung nicht mehr festgesetzt. Dies wird mit der Erweiterung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fledermausleitlinie) ausgeglichen (s. unten).

Die im Bebauungsplan enthaltenen landschaftsplanerischen und grünordnerischen Festsetzungen entwickeln sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB zum einen aus dem Flächennutzungsplan und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aus dem Landschaftsplan und dem darauf aufbauenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 101 erstellt wurde. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag überarbeitet (s. Anlage Nr. 5)

Dabei wurde das wesentliche Ziel verfolgt, die Gewerbegebiete im Sinne einer Eingriffsminimierung bestmöglich in den Landschaftsraum einzubinden und die Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe sollen zum Teil innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden, ohne dabei jedoch andere Belange – wie die der Landwirtschaft – aus dem Auge zu verlieren.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen hat sich dadurch folgende Verteilung ergeben:

- Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden. Diese sollen extern, also außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Nienburg-Süd“ oder den Segelwiesen ausgeglichen werden.

### **Besondere Schutzbelange durch die räumliche Nähe des FFH-Gebiets „Nienburger Bruch“**

Etwa 400 m südlich der geplanten Trasse der Ortsentlastungsstraße Südring befindet sich die nördliche Begrenzung des aus zwei räumlich getrennten Teilen bestehenden Flora-Fauna-Habitat-Gebiets Nr. 299 (3321-331) „Nienburger Bruch“, welches eine Größe von 112,48 ha aufweist.

Mit Verordnung vom 21.10.2016 ist dieses Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen worden. Die Verordnung trat am 10.11.2016 in Kraft. Mit der Umsetzung der Verordnung wurden die europäischen Vorgaben in nationales Recht umgesetzt.

Bei diesem Gebiet handelt es sich um naturnahe Laubwaldbestände mit Bedeutung für den Fledermausschutz und besteht überwiegend aus bodensauren Buchen-Eichen-Mischwäldern. Daneben prägen Eichen-Hainbuchen-Wald, Drahtschmielen-Buchen-Wälder und Erlen-Auen-Mischwälder mit Quellbereichen das Gebiet. Das Gebiet leidet als ehemaliger Bruchwald derzeit an einer mangelnden Vernässung, deren Möglichkeit im Rahmen des hydraulischen Gutachtens mit untersucht worden ist [vgl. Anlage 2].

Das FFH-Gebiet ist für die Art Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*) relevant, welche in Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 aufgelistet ist. Hierbei handelt es sich um Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Die Art ist stark an Waldlebensräume gebunden. Eine Erhöhung des Totholzanteils begünstigt die Art, wobei Bäume und Äste mit Höhlenbildungen sowie abstehender Borke für die Tiere besonders wichtig sind.

Aufgrund der bekannten Vorkommen der Bechsteinfledermaus, aber auch bekannter Teichfledermauspopulationen in der Region, wurde für den Bebauungsplan Nr. 101 eine Fledermausuntersuchung an Herrn OstR. a. D. A. Benk vergeben. Im Rahmen dieser Studie wurde der Planbereich und der südlich angrenzende Landschaftsraum bis hin zum Nordrand des FFH-Gebiets Nr. 299 (3321-331) „Nienburger Bruch“ im



Zeitraum Juni/Juli 2009 mit Hilfe spezieller Detektoren auf Fledermausvorkommen untersucht.

Im Untersuchungsgebiet wurde kein direkter Wochenstubennachweis erbracht. Fledermäuse flogen aus den umgebenden Wald- und Siedlungsgebieten in das Untersuchungsgebiet ein. Insbesondere der Bereich der ehemaligen Kläranlage und angrenzender Flächen wurde verstärkt von Fledermäusen aufgesucht und über längere Zeiträume bejagt. Der Bereich ist durch einen größeren zusammenhängenden Gehölzbestand rund um die ehemalige Kläranlage und von östlich angrenzenden Gehölzbeständen geprägt. Aufgrund seiner Bedeutung für Fledermausvorkommen wird dieser südlich der Bahn gelegene Teil nicht als Gewerbegebiet festgesetzt, sondern als Fläche mit Bindungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Im Westen wird dieser Bereich von dem geplanten und in den Landschaftsraum einzubindenden Regenrückhaltebecken RRB 3 begrenzt. Ziel ist auch hier der dauerhafte Erhalt und die Entwicklung des hier vorherrschenden Gehölzbestandes.

Der Bereich wäre bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans im Osten, Süden und Westen von Gewerbegebieten, im Norden vom ehemaligen Güterbahnhof Langendamm umgeben und würde hier als flächenhaftes Grünelement die Funktion eines Trittsteinbiotops übernehmen. Im Norden bestehen linienhafte Verbindungen zum Landschaftsraum am Steinhuder Meerbach, im Westen und nach Osten gibt es mit kleineren Unterbrechungen eine Verbindung zum Nienburger Stadforst. Dabei wirkt der bestehende Bewuchs entlang der Bahnanlagen als linienhaftes Verbindungselement, an dem sich auch Fledermäuse orientieren können. Um bei Durchführung des Bebauungsplans Verbindungs- und Leitelemente für flugfähige Arten in den südlich gelegenen Landschaftsraum anbieten zu können, ist innerhalb der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 eine fünfundzwanzig Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

### **Spezielle Artenschutzbelange**

Ebenfalls durch die Planung bedroht sind Bruthabitate der Nachtigall innerhalb der Gewerbegebiete GE 3, GE 4, GE 6 und GE 7. Entsprechende Ersatzlebensräume für die Nachtigall wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 101, außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, festgelegt.

### **Vermeidung von Eingriffen auf den Privatgrundstücken**

Auf einem Teil der als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen – insbesondere auf der als Lagerplatz genutzten Fläche südlich der ehemaligen Kläranlage – befinden sich einige Eichenbestände. Soweit möglich, sind zumindest Eichen und Buchen im Sinne einer Minimierung von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB nach

Möglichkeit zu erhalten, sofern die zweckgemäße Nutzung der Grundstücke hierdurch nicht behindert wird. Aus diesem Grund wird in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 4.4 der Erhalt von Buchen und Eichen zwingend vorgeschrieben, sofern sie die bauliche Entwicklung des Grundstücks nicht behindern. Aufgrund der geänderten Erschließungsstruktur befinden sich drei zuvor festgesetzte Bäume nach der neuen Planung innerhalb der gewerblichen Baufenster. Da eine zweckmäßige Nutzung der Grundstücke dadurch nicht mehr möglich ist, werden die Festsetzungen für diese drei Einzelbäume in die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht übernommen.

### **Landschaftsschutz, gestalterische Festsetzungen**

Die festgesetzten Gewerbegebiete liegen am künftigen Übergangsbereich vom offenen Landschaftsraum zum besiedelten Bereich. Der Entlastungsstraße Südring kommt damit auch die Funktion einer Ortskante zu. Aufgrund der exponierten Lage zu einem Naherholungsgebiet sollen visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach Möglichkeit vermieden werden. Aus diesem Grunde wird i. S. v. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO eine max. Höhenbeschränkung von max. 12 m über der Oberkante der den Baugrundstücken vorgelagerten Verkehrsfläche festgesetzt, so dass eine Abschirmung der baulichen Strukturen zum offenen Landschaftsraum mit großkronigen Bäumen langfristig möglich ist. Eine Ausnahme wird für das Gewerbegebiet GE 4 gemacht – hier wird die maximale Höhe mit 14 m über der Oberkante der den Baugrundstücken vorgelagerten Verkehrsfläche festgesetzt. Grund hierfür ist die Errichtung von Hochregallagern, die eine Höhe von 14 m erfordern. Um die Landschaft nicht weiter zu beeinträchtigen, wird sich mit der Höhenerweiterung nur auf diese Fläche bezogen.

Um Beeinträchtigungen – auch der Fauna – durch unruhige Lichteffekte zu minimieren, werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht im Bebauungsplangebiet auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ausgeschlossen.

### **Naturschutzfachliche Maßnahmen und wasserwirtschaftliche Zielsetzungen gemäß Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

Von den naturschutzfachlichen Festsetzungen des Bebauungsplans kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Abweichungen der Erreichung der Bewirtschaftungsziele des § 27 des Wasserhaushaltsgesetzes dienen. Mit diesem Ausnahmetatbestand soll gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan nicht den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union [*Richtlinie 2000/60/EG*] und Zielen, die mit der Biodiversitätsstrategie der Bundesregierung [*Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt, vom Bundeskabinett am 07.11.2007 beschlossen*] entgegensteht und damit letztendlich gesamtstaatliche ökologische Zielsetzungen blockiert. Gemäß § 27 Abs. 2 WHG sind erheblich veränderte oberirdische Gewässer

– dies sind sämtliche Gewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans – so zu bewirtschaften sind, dass

1. eine Verschlechterung ihres ökologischen Potenzials und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
2. ein gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Als Beispiel sind hier Veränderungen im Gewässerverlauf, z. B. Mäanderstrukturen, denkbar, die dann abweichend von der im Plan festgesetzten Wasserfläche auch in die angrenzenden Kompensationsflächen eingreifen können. Der Bebauungsplan soll eine mögliche spätere Umgestaltung der Gewässer im Plangebiet im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie nicht blockieren. Die Festsetzung wurde als Abwägungsergebnis aufgrund der gemeinsamen Stellungnahme vom Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) und NABU Nienburg vom 25.08.2011 im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 101 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Ausgestaltung und Unterhaltung der Räumstreifen**

Die derzeit gültige Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser vom 30.06.1978, die Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes „Meerbach und Führse“ vom 31.07.1998 sowie die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Nienburger Meerbach“ lassen aus Gründen der Gewässerunterhaltung derzeit Anpflanzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens bzw. Räumstreifens, der 5,00 m ab Böschungsoberkante beträgt, nur in Ausnahmefällen zu. Diese werden von den jeweils zuständigen Stellen – Vorstandsvorstände – gewährt. Um die Gewässerunterhaltung nicht zu beeinträchtigen und dennoch bis zur Umsetzung der Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie einen im Rahmen der o. g. Regelwerke möglichen gewässerökologischen Standard auf Bebauungsplanebene zu gewährleisten, sieht die Festsetzung Nr. 5.1 für die Uferrandstreifen (Kompensationsfläche K 9 d) die Entwicklung eines Wildkrautsaums vor, der für Räumgeräte definitiv befahrbar ist. Eine nachträgliche punktuelle Anpflanzung, die auch zu einem größeren Struktureichtum entlang der Gewässer beitragen kann und damit einen Beitrag zur Erreichung der Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie leistet, wird im Bebauungsplan ausdrücklich ausnahmsweise zugelassen, wenn dies mit den jeweils zuständigen Wasserverbänden abgestimmt ist. Damit ist diese Regelung vereinbar mit dem Wortlaut der Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes „Meerbach und Führse“ und der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Nienburger Meerbach“ (jeweils § 6 Abs. 3). Von der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 101 ist lediglich die Ausgleichsfläche K 9 d im östlichen Plangebiet betroffen.

Um die biologische Vielfalt an den Gewässern zu verbessern und um Stoffeinträge aus benachbarten Nutzungen zu reduzieren, sind die Räumstreifen entlang vorhandener Gewässer durch natürliche Sukzession zu artenreichen Gras- und Krautstreifen zu entwickeln und als extensive Wiese zu pflegen, um eine Gehölzentwicklung zu verhindern. Die Mahdhäufigkeit - ist nach Abwägung der jeweiligen hydraulischen Verhältnisse - pro Jahr auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Die Mahd ist auf die Brutzeit der Wiesenbrüter abzustimmen. Um den Standort „auszuhagern“, ist das Mähgut durch den Eingriffsverursacher, d. h. durch den Ausgleichspflichtigen, regelmäßig abzufahren. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass die Pflegemaßnahmen im Zuge der Kompensationsmaßnahmen nicht gleichzusetzen sind mit den Gewässerunterhaltungsmaßnahmen des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbands „Meerbach und Führse“ bzw. des Wasser- und Bodenverbands „Nienburger Meerbach“. Deren Aufgaben beschränken sich auf den fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen nach WHG und NWG bzw. Räumstreifen aufgrund der vom Landkreis erlassenen Schau- und Unterhaltungsordnungen bzw. den jeweiligen Verbandssatzungen mit dem Ziel der Gewässerunterhaltung. Maßnahmen aufgrund der Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 101 "Südring", die über das bisherige Maß der Gewässerunterhaltung bzw. über die jeweils gültigen Durchführungsvorschriften für die Gewässerunterhaltung hinausgehen, sind vom Eingriffsverursacher bzw. Ausgleichspflichtigen durchzuführen. Sofern Kompensationsflächen mit den Gewässerrand- und Räumstreifen zusammenfallen, sind die Ausführungs- bzw. Pflegemaßnahmen mit der Unteren Wasserbehörde und dem Kreisverband für Wasserwirtschaft abzustimmen. Infolge von Sukzession im Böschungsbereich bzw. in der Randzone der Räumstreifen auflaufende Gehölze wie z. B. Erlen oder Weiden können punktuell in Absprache mit dem Kreisverband für Wasserwirtschaft belassen werden. Die Gras- und Krautstreifen auf den Räumstreifen sollen in Verbindung mit den benachbarten Hochstaudenfluren im feuchteren Grabenprofil und mit der Wasserpflanzenvegetation im Bereich der Grabensohle wichtige Lebens- und Teillebensräume bzw. Rückzugsgebiete für Arten- und Lebensgemeinschaften schaffen.

Bei den neu anzulegenden Gewässern wie dem Neuen Schessinghäuser Moorgraben, ist zur Verhinderung von Erosion eine erstmalige Ansaat mit Landschaftsrasen (Galabau-Mischung) durchzuführen. Durch natürliche Sukzession sollen sich auf dem Räumstreifen entsprechend der dort anzutreffenden Standortbedingungen verschiedene Pflanzengesellschaften entwickeln. Der Räumstreifen ist wie zuvor beschrieben als extensive Wiese zu pflegen.

### **Belange der Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat in ihrer im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 101 gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 20.07.2009 [Az.: 22.3.2] zu bedenken gegeben,

dass bei Ausweisung von landwirtschaftlich genutzten Flächen als Kompensationsflächen dies eine Verknappung des Produktionsfaktors Boden bedeute. Dies habe tendenziell zur Folge, dass auf den verbleibenden Flächen intensiver gewirtschaftet werden müsse. Zudem sei langfristig so mit einer Erhöhung des Pachtniveaus zu rechnen. Es wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, Kompensationsleistungen durch Geldzahlungen zu erbringen, so dass gebündelt Maßnahmen für größere Umweltprojekte gefördert werden und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verringert werden könnten.

Die Ausgleichmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 101 sowie die 1. Änderung erfolgen außerhalb des Plangebiets. In Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde und dem Landkreis Nienburg/Weser als Unterer Naturschutzbehörde sollen diese Eingriffe nach Möglichkeit durch Entwicklungs- und Verbesserungsmaßnahmen im FFH-Gebiet Nr. 299 (3321-331) „Nienburger Bruch“ ausgeglichen werden, insbesondere durch Projekte zur Wiedervernässung des ehemaligen Bruchwaldes. Hierdurch werden Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Flächen vermieden. Inzwischen konnte durch Untersuchungen nachgewiesen werden, dass eine Wiedervernässung des Nienburger Bruchs nicht problemlos möglich ist. Daher wurde als eine Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 101 eine Eichenwaldfläche (innerhalb des Nienburger Bruchs) dauerhaft aus der Nutzung genommen und Maßnahmen unternommen, den Eichenwald und die daran gebundenen Lebensgemeinschaften zu erhalten und zu entwickeln. Diese Maßnahme reicht aber nicht aus, die Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 101 vollständig zu kompensieren. Als weitere Möglichkeit zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verbleiben Maßnahmen im nördlichen Teil der Segelwiesen in Anlehnung an das Konzept „Landschaftspflegerische Gestaltung“/ Entwässerung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Segelwiesen“, Bauungsvariante B.1, vom 10.12.2009.

### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Die Eingriffe, die durch die Baugebiete GE 3 – bis GE 8, die Planstraßen A-D und die Verschwenkung der Bundesstraße B 215 im Ursprungsplan Nr. 101 „Südring“ geplant wurden, können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 101 „Südring“ nicht ausgeglichen werden. Wie im landschaftspflegerischen Fachbeitrag [vgl. Anlage 1] und im Umweltbericht [Teil II] nachgewiesen ergibt sich nach dem Osnabrücker Modell ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 13,77 Werteeinheiten.

Durch die Eingriffe der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 entsteht ein zusätzliches Kompensationsdefizit von 0,54 Werteeinheiten, welches sich hauptsächlich durch die Überplanung des ehemaligen RRB (2) als Gewerbegebiet begründet.

Gemäß § 1a Abs. 3 Sätze 3 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB besteht die Möglichkeit, den Ausgleich auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Grundlage anderer geeigneter Maßnahmen als Darstellungen und Festsetzungen vorzunehmen. Aus diesem Grunde soll der naturschutzfachliche Ausgleich für die o. g. nicht im Bebauungsplan ausgleichbaren Eingriffe im Zuge des angestrebten Flurbereinigungsverfahrens Nr. 2473 „Nienburg-Süd“ innerhalb des Flurbereinigungsgebiets durchgeführt werden [vgl. Gl.-Nr. 14].

Eine Umsetzung im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Nr. 2473 „Nienburg-Süd“ ist insofern erstrebenswert, weil verschiedene naturschutzfachliche und landschaftsraumbezogene Maßnahmen sinnvoll koordiniert und aufeinander abgestimmt werden können. Aus diesem Grunde ist das Ökokonto der Flurbereinigungsmaßnahme hier zunächst als Empfänger der Ausgleichsmaßnahme angegeben. Mit dem letzten Satz der textlichen Festsetzung wird jedoch eine Öffnungsklausel eingeführt für den Fall, dass eine Umsetzung der Baugebiete erst nach Abschluss der Flurbereinigungsmaßnahme erfolgt und das Ökokonto zu diesem Zeitpunkt dann abgeschlossen ist, oder, dass Maßnahmen außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Flurbereinigungsbehörde liegen und von anderen Planungsträgern besser realisiert werden können. Letzteres betrifft insbesondere wasserbauliche Maßnahmen, wofür an den Gewässern im Plangebiet der Kreisverband für Wasserwirtschaft, welcher die jeweiligen Unterhaltungsverbände umfasst, zuständig ist oder auch Maßnahmen im Wald, welche im Zuständigkeitsbereich der Anstalt Niedersächsische Landesforsten liegen.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich des zusätzlichen Kompensationsdefizits sind:

1. 450 m langer Gewässerabschnitt des Steinhuder Meerbachs zwischen der „Schlemmermeyer-Brücke“ im Süden und der Bahnlinie Nienburg-Minden im Norden mit Ausgleichsmaßnahmen zur Renaturierung des Gewässers gemäß Gewässerentwicklungsplan für den Steinhuder Meerbach und den Bärenfallgraben vom Dezember 2014 (s. Anlage 1).
2. Nördlicher 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 (s. Anlage 1);
3. Sonstige naturschutzfachliche Maßnahmen im Flurbereinigungsgebiet.

Die Priorisierung erfolgt aus folgenden Gründen: Zunächst einmal ist eine Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans für den Steinhuder Meerbach insofern als vordringlich einzustufen, da es über den Plan einen Beschluss des Rates der Stadt Nienburg/Weser gibt und Stadtentwicklungskonzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB besonders zu berücksichtigen sind [vgl. Ratsbeschluss vom 16.06.2015,

Beschlussvorlage Nr. 6/017/2015/1]. Gerade bei Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich des Gewässers drängt sich eine schrittweise Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans also auf. Weiterhin ist eine Renaturierung und damit die Erreichung eines guten ökologischen Potenzials auch ein Ziel des Wasserhaushaltsrechts (§ 27 WHG) und der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG). Maßnahmen entlang des Steinhuder Meerbachs ermöglichen eine bessere Durchgängigkeit für an diesen Lebensraum gebundene Arten von der Weser bis zum Steinhuder Meer. Darüber hinaus ist ein Biotopverbund entlang des Steinhuder Meerbachs Ziel der Raumordnung gemäß der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), die am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im [Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt](#) (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten ist.

Ein Verzicht auf die Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans – und damit die Anwendung der Priorität 2 – kann zum Beispiel aus folgenden Gründen möglich sein:

- Eine wasserbauliche Maßnahme steht aufgrund ihres Umfangs in keinem Verhältnis zu der Geringfügigkeit des Eingriffs im Zuge der Bebauungsplanänderung. Die Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans als Ausgleichsmaßnahme für die 1. Änderung des Bebauungsplans wäre abhängig von der zeitgleichen Realisierung anderer Ausgleichsmaßnahmen, ebenfalls an dem Gewässer;
- Die wasserrechtliche Genehmigung für das Vorhaben wird nicht erteilt oder verschiebt sich für mehrere Jahre;
- Baumaßnahmen im Umfeld (z. B. Radwegebau) erlauben vorerst keine Renaturierungsmaßnahmen an dem Gewässer.

In diesem Fall könnten Ausgleichsmaßnahmen – wie auch im Bebauungsplan Nr. 101 festgesetzt – im Bereich der nördlichen Segelwiesen realisiert werden, einem Bereich, der ebenfalls innerhalb des o. g. Flurbereinigungsgebietes liegt. Als letzte Priorität kämen Ausgleichsmaßnahmen in anderen Teilen des Flurbereinigungsgebietes in Betracht, z. B. der Bau eines Amphibienlaichgewässers in Nähe eines der Fließgewässer. Unabhängig davon, welche Maßnahmen letztendlich umgesetzt werden sollen, so ist die Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde in die Ausführungsplanungen immer erforderlich.

## 11. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“ wurden Vorhaben (Verkehrswege, Gewerbegebiete/-anlagen) planerisch vorbereitet, welche aufgrund von Immissionen

dazu geeignet sind, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebieten zu beeinträchtigen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Lärmimmissionen.

Gemäß § 41 Abs. 1 BImSchG ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen unbeschadet des § 50 BImSchG sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Bei den Erschließungsstraßen im Plangebiet handelt es sich um Verkehrsanlagen im Sinne des § 41 BImSchG. Zur näheren Bestimmung der Schädlichkeit ist auf Grundlage des § 43 BImSchG für neu zu errichtende Straßen die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) anzuwenden, welche für verschiedene Gebietskategorien Immissionsgrenzwerte bestimmt.

### **Gewerbeimmissionen**

Die Festlegung der Lärmobergrenzen erfolgt auf Grundlage DIN 45691. „Bei dieser Methode wird definierten Grundflächen ein bestimmtes Emissionskontingent zugewiesen, wobei Begriffe und Berechnungsverfahren durch in Bezugnahme der DIN-Norm bestimmt werden. Da die Norm sowohl die Richtungsabhängigkeit als auch unterschiedliche Schutzniveaus berücksichtigt, lassen sich vergleichsweise große Spielräume für die Planung schaffen“ [*NJW Spezial 2009. S. 669*].

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das schalltechnische Gutachten den neuen Flächenaufteilungen entsprechend fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **12. Baugrund**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 101 wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt.

Dieses hat ergeben, dass das Plangebiet weitestgehend von Sand- und Kiesboden geprägt ist, welche eine gute Tragfähigkeit aufweisen. Im Bereich des Steinhuder Meerbachs finden sich die für Bachtäler typischen schluffigen und tonigen Böden mit sehr geringer Tragfähigkeit. Im nördlichen Teil - südlich der Bahnfläche – ist der Boden künstlich aufgefüllt. Die Tragfähigkeitseigenschaften solcher Auffüllungen entweder aus natürlichem Boden oder Müll/Bauschutt, werden als stark wechselnd beschrieben, oft sind sie gering. Eine Ausweisung von Baugebieten ist hier nicht vorgesehen. Der bestehende Bahnweg soll hier nach Westen über den Steinhuder Meerbach bis zum Nienburger Bruchweg als Geh- und Radweg bzw. als Wirtschaftsweg hergestellt werden, wofür die Bodenverhältnisse als ausreichend erachtet werden.



Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Schessinghäuser Moors [vgl. Karte 2 zum Landschaftsplan]. Karte 5 zum Landschaftsplan der Stadt Nienburg weist für den östlichen Teilraum in den Randbereichen flache bis tiefe Niedermoorböden aus, so dass hier weitergehende Untersuchungen zur Feststellung der lokalen Tragfähigkeit erforderlich sind.

Auch wenn im Plangebiet gemäß den vorliegenden geologischen Grundlagenkarten für Gründungen gut tragfähige Sande vorherrschen, so wird empfohlen, bei größeren Bauprojekten stets durch Bohrungen und Sondierungen sowohl die Lagerungsdichte der Sande als auch den Untergrund auf das mögliche Vorhandensein von Schluffschichten zu erkunden [vgl. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Niedersachsen 1 : 25.000, Erläuterungen zu Blatt 3321 Nienburg, Hannover 1991, S. 78] bzw. festzustellen, ob Moorböden lokal vorhanden sind. „Nach den bisherigen Erfahrungen ändert sich die Qualität des Baugrundes im Stadtgebiet von Nienburg sehr kleinräumig, so dass bei Bauvorhaben immer Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden sollten.“ [ebd.]

Sowohl für die Verkehrsflächen als auch für die Gewerbegebiete sind daher im gesamten Plangebiet Bodenuntersuchungen erforderlich, um Maßnahmen zu bestimmen, um die Standfestigkeit von baulichen Anlagen zu gewährleisten. Aufgrund der oben beschriebenen Vorkenntnisse auf Basis der geologischen Karte und des Landschaftsplans wurde daher ein weiteres geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches Aufschluss über die Bodenbeschaffenheit im Bereich der östlich des Steinhuder Meerbachs geplanten Gewerbegebiete geben soll [s. Anlage 3]. Dieses enthielt zudem eine Grundwasserprobe im Bereich der ehemaligen Kläranlage Langendamm. Zudem wurde eine vertiefende Betrachtung des Gutachtens speziell für den östlich gelegenen Teil des Plangebiets [s. Anlage 4] beauftragt.

Die Ergebnisse des Gutachtens für die Gewerbegebiete beruhen auf fünf Bohrungen im Bereich der geplanten Gewerbegebiete östlich des Steinhuder Meerbachs, sowie auf neun Bohrungen, die im Rahmen der Begutachtung der Südringtrasse erstellt wurden, die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 jedoch nicht relevant sind.

Die folgenden Ergebnisse beziehen sich auf die im Bebauungsplan Nr. 101 geplante Gewerbeflächeneinteilung. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 sind die Gewerbeflächen aufgrund der geänderten Erschließungsstruktur neu parzelliert. Zum besseren Verständnis zeigt die folgende Übersicht die Einteilung der ursprünglichen, im Bebauungsplan Nr. 101 getroffenen Gebietsbezeichnungen sowie die in der 1. Änderung festgesetzten Flächen.

Bezeichnung B-Plan 101	Bezeichnung B-Plan 101, 1. Änderung
<b>GE 3</b> <b>GE 4</b>	GE 3: beinhaltet den westlichen Teil des ehemaligen GE 3 sowie das ehemalige GE 4
<b>GE 3</b> <b>GE 5</b>	GE 4: beinhaltet den östlichen Teil des ehemaligen GE 3 sowie den westlichen Teil des GE 5
<b>GE 5</b>	GE 5: beinhaltet den östlichen Teil des ehemaligen GE 5
<b>GE 6</b>	GE 6: beinhaltet den westlichen Teil des GE 6 bis zur neugeplanten Verkehrsfläche, die das ehemalige GE 6 in zwei Teile teilt
<b>GE 7</b>	GE 7: beinhaltet den östlichen Teil des ehemaligen GE 6 sowie das ehemalige GE 7 sowie die aufgehobene Verkehrsfläche, die beide Gewerbegebiete zuvor voneinander trennte

Aus den Bohrerergebnissen lässt sich schließen, dass in den Baugebieten GE 3, GE 4 und GE 5 (Westteil) unterhalb des Oberbodens bis zur Endteufe (3,00 – 7,50 m) fast ausschließlich Sande anzutreffen sind. Diese sind für die zu erwartenden abzutragenden Lasten der für ein Gewerbegebiet typischen baulichen Anlagen gemäß Gutachten als ausreichend bis gut tragfähig zu beurteilen [vgl. Anlage 3, S. 7]. Einschränkungen der Tragfähigkeit können durch dünne Schlufflagen, lokal auch durch mächtigere Schlufflagen gegeben sein.

In den Baugebieten GE 6, GE 7, GE 8 (befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung) und GE 5 (Ostteil) stehen nach Kenntnisstand aufgrund der vorgenommenen Bohrungen bereichsweise Torfe an, welche nicht tragfähig sind und deshalb in der Regel vollständig aus dem Gründungsbereich der geplanten Bauwerke zu entfernen sind. Gemäß der vorliegenden Bohrerergebnisse ist davon auszugehen, dass ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von rd. 2 m unterhalb der Geländeoberkante erforderlich werden kann. Unter der Torfschicht folgt eine Wechsellagerung aus Sanden mit Schluff-Zwischenlagen. Teilweise steht diese Wechsellagerung auch direkt unter dem Oberboden an. Die Tragfähigkeitseigenschaften dieser Wechsellagerung hängen u. a. von der Häufigkeit, der Schichtdicke und der Konsistenz der Schlufflagen ab. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist gemäß Baugrunduntersuchung davon auszugehen, dass diese Wechsellagerung für die zu erwartenden Lasten teilweise nicht ausreichend tragfähig ist. Daher seien Maßnahmen zur Erhöhung der Tragfähigkeit teilweise einzuplanen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die stellenweise

schluffigen Sande sowie Schluffe sehr empfindlich auf Wasserkontakt reagieren. Aufgeweichte Böden müssen daher grundsätzlich ausgetauscht werden.

Aufgrund der oben beschriebenen Erkenntnisse wurde ein ergänzendes geotechnisches Gutachten bei der BGU Ingenieure GmbH beauftragt, welches den östlichen Teil des Gewerbegebiets, also die Baugebiete GE 5 (Ostteil), GE 6 – GE 8 (GE 8 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung), durch weitere Bohrproben vertiefend betrachtet. Die Ergebnisse bestätigen das erste geotechnische Gutachten vom 16.12.2010. Auch in den hier gemachten fünf Bohrungen wurden Schluffschichten festgestellt, u. a. 1, 6 m unter dem Oberboden. Interessanterweise wurden bei den neuerlichen fünf Proben keine Torfschichten festgestellt, so dass diesbezüglich von lokal sehr unterschiedlichen Bodenverhältnissen auf einer Fläche sehr geringer Ausdehnung auszugehen ist. Für die Regenrückhaltebecken folgt hieraus, dass diese zum Schutze des Grundwassers ggf. mittels einer Bentonit-Schicht abzudichten sind, da die geringe Bodenüberdeckung nicht über ausreichende Filterfunktionen für einsickerndes ggf. geringfügig verschmutztes Oberflächenwasser verfügt.

Grundwasser wurde in beiden geotechnischen Gutachten im Bereich der Gewerbegebiete GE 3 bis GE 8 in Tiefen von 0,5 m bis 1,3 m unter Ansatzpunkt und damit sehr oberflächennah angetroffen. In Teilbereichen, in denen Torf oder Schluff flächenhaft ansteht, muss in niederschlagsreichen Jahreszeiten oberflächennah mit Stauwasser und entsprechenden Aufweichungen gerechnet werden.

Im Rahmen konkreter Bauvorhaben sind daher vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen zur Feststellung der Standsicherheit von Vorhaben zwingend erforderlich.

### **Altlasten**

Bei Altlasten-Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Nienburg/Weser als Unterer Bodenschutzbehörde gem. 9 Abs. 2 NBodSchG (Fachdienst 551 Umweltrecht und Kreisstraßen) mitzuteilen.

### **Bahnhof Langendamm**

Der 1921 errichtete Bahnhof Langendamm, der nördlich an das Plangebiet grenzt, wurde bis etwa 1985 als Personen- und Güterbahnhof genutzt. Er diente vorrangig zum Umschlag von Holz und landwirtschaftlichen Gütern. Des Weiteren wurde er zur Verladung von militärischen Gütern und zum Umschlag von Mineralölprodukten genutzt. [vgl. *Santech GmbH, Orientierende Untersuchung Niedersachsen, Landkreis Nienburg, Standort-Nr. 5283, Standort Nienburg, Hannover 1999, S. 32*]. Das genannte Gutachten weist hier keine Altlasten nach.

## **Ehemalige Kläranlage Langendamm und Umgebung**

Östlich des Steinhuder Meerbachs, südlich der Bahnlinie Minden - Nienburg befindet sich die ehemalige Kläranlage Langendamm. Das an die BGU Ingenieure GmbH, Hannover, vergebene geotechnische Gutachten beinhaltet auch eine Bodenprobe aus diesem Bereich. Die nachgewiesenen Naphtalinfunde gehen möglicherweise auf den nördlich gelegenen ehemaligen Bahnhof Langendamm zurück. Naphtalin ist ein für Eisenbahnschwellen verwendetes Holzschutzmittel. Auffällig bei dieser Grundwasserprobe ist weiterhin das Missverhältnis zwischen BSB<sub>5</sub> (Biologischer Sauerstoffbedarf) und CSB (Chemischer Sauerstoffbedarf) [*Geotechnisches Gutachten, BGU Ingenieure, 2010 / Anlage 3*]. Deshalb wurden im Zuge von weiteren Bodenuntersuchungen an vier verschiedenen Stellen rund um das Gelände der ehemaligen Kläranlage weitere Grundwasserproben gezogen und die Werte für BSB<sub>5</sub> und CSB ermittelt. Auch die in diesen Proben ermittelten BSB<sub>5</sub>- und CSB-Werte liegen für unbelastetes oberflächennahes Grundwasser eindeutig zu hoch. Sie deuten auf eine erhebliche Belastung des Bodens und des Grundwassers mit organischen Stoffen hin. Die Analysenwerte beinhalten deponiespezifische Parameter. Südlich des Plangebietes liegt die ehemalige Mülldeponie des Ortes Langendamm, die bis 1975 betrieben wurde. Bei dieser Altablagerung im Schessinghäuser Moor handelt es sich um eine Grubenverfüllung mit Grundwasserkontakt. In der Zeit von 1960 bis 1.1.1975 wurden zur Verfüllung Bauschutt, Straßenaufbruch, Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Sperrmüll und mineralöhlhaltige Abfälle verwendet. Diese Altablagerung liegt im Grundwasserzustrom der ehemaligen Kläranlage Langendamm [*Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Nienburg, B. Lange per E-Mail am 14.04.2011*]. Hier liegt also eine Vorbelastung des Grundwassers durch die bekannte Altablagerung vor. Der Landkreis Nienburg/Weser als Untere Bodenschutzbehörde teilt hierzu in einer E-Mail vom 14.04.2011 mit, dass dennoch aus bodenschutzrechtlicher Sicht im Zusammenhang mit der Überplanung der bahnhofsnahe Flächen in Langendamm einschl. des geplanten Rückbaus der ehemaligen Kläranlage Langendamm keine Bedenken gegen die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und der Gewerbegebiete bestehen. Bedenklich ist möglicherweise die Nutzung der Flächen Gemarkung Langendamm, Flur 1, Flurstücke 26/1 und 27/1 als Pferdekoppel. Diese Flächen liegen jedoch weit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 101 und dessen 1. Änderung.

## **Kampfmittel**

Gemäß Stellungnahme im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 101 der Zentralen Polizeidirektion Hannover – Dezernat 55, Kampfmittelbeseitigungsdienst – vom 21.10.2010, Az.: 55.12 / 12243 / BA-Nr. GÖ 0550 hat die Auswertung alliierter Luftbilder keine Bombardierung des Planungs- und Grundstücksbereichs gezeigt. Gegen die vorgesehene Nutzung gemäß Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Falle eines Fundes von anderen Kampfmitteln

(Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) bei Erdarbeiten sofort die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planausfertigung [s. *Textliche Festsetzung Nr. 12.2*].

### **13. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Archäologische Fundstätten**

Konkrete archäologische Kulturdenkmale und Bodendenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind im Plangebiet nach derzeitigem Forschungsstand nicht bekannt. Jedoch sind Bodenfunde i. S. v. § 14 NDSchG im Zuge von Erdarbeiten aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen und als wichtige archäologische Quellen zu werten. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies gem. § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Funde sind der zuständigen Kommunalarchäologie unter der Rufnummer 0 57 22 / 95 66 – 11 oder unter der E-Mail-Adresse [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

Im Zuge der Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 101 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Schaumburger Landschaft – Kommunalarchäologie darauf hingewiesen, dass aus dem Plangebiet zwischen Nienburger Bruchweg, Steinhuder Meerbach und der Eisenbahntrasse archäologische Oberflächenfunde vorliegen (Nienburg, Fundstellennr. 41). Hervorzuheben ist ein nicht genauer datierter Schälchenstein, wie er in prähistorischen Kontexten bekannt ist und oft als rituell genutztes Objekt gedeutet wird.

Es wird seitens der Schaumburger Landschaft nochmals darauf hingewiesen, dass mit dem Auftreten weiterer Funde im Plangebiet zu rechnen ist. Bei den genannten Fundstellen handelt es sich um Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Diese kann gem.

§ 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Die Kommunalarchäologie hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Genehmigungen nach § 13 NDSchG mit folgenden Nebenbestimmungen gerechnet werden muss:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) sollte sobald wie möglich, **mindestens** aber **vier Wochen** vorher **schriftlich** angezeigt werden. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeberg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem **Hydraulikbagger mit Zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel** nach Vorgaben der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie **archäologische Voruntersuchungen** in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden. Bei etwaigen Befunden sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen.
4. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu **drei Wochen** einzuräumen.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden **Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz** können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden.
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

Aufgrund der von der Kommunalarchäologie abgegebenen Stellungnahme wurde der Bebauungsplan Nr. 101 um folgende nachrichtliche Übernahme ergänzt: „Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde,

die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu beantragen ist.“ Diese nachrichtliche Übernahme wird auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 übernommen.

### **Denkmalpflege**

Im Plangeltungsbereich gibt es weder bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung, NBauO) noch Grünanlagen, die unter § 3 Abs. 2 NDSchG (Baudenkmale) fallen.

### **Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 befindet sich teilweise der bereits verlegte Neue Schessinghauser Moorgraben. Dieser wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 101 an den Rand der Gewerbeflächen, parallel zur Umgehungsstraße Südring, verlegt. Er ist von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 jedoch nicht betroffen.

Das Gewässer ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Dabei wurde der Böschungsbereich bis zur Oberkante mit einbezogen, der regelmäßig auch Bestandteil der Gewässerflurstücke ist.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind gemäß § 36 WHG und § 57 NWG genehmigungspflichtig. Dies betrifft innerhalb des Plangeltungsbereichs sämtliche Brückenbauwerke und Durchlässe, weiterhin in Teilbereichen Leitungsanlagen und Gewässer begleitende Fuß- und Radwege. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/Weser zu beantragen.

### **Durchlassbauwerke**

Um die beiden Erschließungsstraßen an den Südring anbinden zu können, ist ein Durchlassbauwerk in Form von Rohrdurchlässen mit einem Mindestdurchmesser von  $DN \geq 1000$  mm erforderlich.

### **Gewässerrandstreifen bzw. Räumstreifen**

Die Unterhaltung der Gewässer durch den Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband „Meerbach und Führse“ muss dauerhaft gewährleistet sein. Gem. § 38 WHG i. V. m. § 58 NWG besteht an Gewässern II. Ordnung ein Gewässerrandstreifen. Gemäß § 3 der „Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser“ vom 30. Juni 1978 ist zudem ein Räumstreifen von 5 m Breite an allen Gewässern, einschließlich solcher III. Ordnung, vorzusehen. In der nachrichtlichen Übernahme des Bebauungsplans wird aus Gründen der Übersichtlichkeit ein Planzeichen für beide Streifen verwendet. Die Breite wird generell mit 5 m angenommen. Innerhalb der betroffenen Gewerbegebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Anpflanzung eines 5 m breiten Wildkrautsaums festgesetzt, bzw., dass eine weitergehende Bepflanzung der Randstreifen von Gewässern mit dem zuständigen Kreisverband für Wasserwirtschaft bzw. Unterhaltungsverband „Meerbach und Führse“ sowie dem

Fachdienst 552 Wasserwirtschaft des Landkreises Nienburg/Weser vor Durchführung der Umsetzungsplanung der Maßnahmen abzustimmen ist.

## **Leitungstrassen**

### **110-kV-Leitung Bierde – Nienburg/Ost der E.ON Netz GmbH**

Im Osten des Plangebiets verläuft oberirdisch auf einer Länge von etwa 60 m die 110-kV-Hochspannungsleitung Bierde – Nienburg/Ost der E.ON Netz GmbH durch das Plangebiet. Die Breite des Freileitungsschutzbereichs beträgt 50 m, d. h. jeweils 25 m von der Verbindungslinie der Mastmitten nach beiden Seiten, und ergibt sich aus den sicherheitsrelevanten Auflagen der E.ON Netz GmbH im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans [s. *Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg, Nienburg 2006, S. 99 f.*].

Der Stahlgittermast Nr. 000116(10-1090) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101. Ein 10 m breiter Schutzabstand ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Der Stahlgittermast liegt im Kurvenbereich des verlegten Neuen Schessinghäuser Moorgrabens, wobei die Fließrichtung vor der Kurve in etwa auf den Mastbereich zuläuft. Für diesen Bereich wird zum besonderen Schutz der Standfestigkeit des Gittermastes gegen Ausspülen durch den Schessinghäuser Moorgraben gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Kennzeichnung des Inhalts vorgenommen, dass bei Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind. Im Falle der Grabenumlegung ist vom Eingriffsverursacher das Einbringen von Findlingen oder einer Steinschüttung unterhalb der Geländeoberkante im Kurvenbereich des Gewässers als sog. „Stille Barriere“ zu prüfen und bei Bedarf vorzunehmen.

Die Beteiligung der E.ON Netz GmbH erfolgt über folgende Kontaktdaten:

E.ON Netz GmbH

Betriebszentrum Lehrte

Eisenbahnlängsweg 2a

31275 Lehrte

Telefon: 0 51 32 / 88 – 0

Telefax: 0 51 32 / 88 – 23 45

E-Mail: [Fremdplanung-ZN.EON-Netz@eon-energie.com](mailto:Fremdplanung-ZN.EON-Netz@eon-energie.com)

Aktenzeichen des Bebauungsplans bei der E.ON Netz GmbH:

Lfd. Nr.: 09-017021



## **Wassertransportleitung „Söse – Nord II“ der Harzwasserwerke GmbH, Hildesheim**

Im Plangebiet verläuft grob in Ost-West-Richtung in der gesamten Ausdehnung des Geltungsbereichs unterirdisch die Wassertransportleitung „Söse-Nord II“ der Harzwasserwerke GmbH, Hildesheim. Die Leitung tritt im östlichen Teil des Bahnweges in das Plangebiet ein, verläuft von dort parallel zur Hannoverschen Straße und dem Bahnweg und danach parallel zu den Bahnanlagen.

Die Wassertransportleitung „Söse-Nord“ hat eine Nennweite von 800 mm und verläuft in einem Schutzstreifen, der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Oberhalb der Wasserleitung liegen betriebseigene Steuer- und Fernmeldeleitungen.

Von West nach Ost ist die Harzwasserleitung wie folgt von der Planung betroffen:

- Östlich des Steinhuder Meerbachs ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Da von diesen Maßnahmen die Harzwasserleitung berührt wird, ist die Ausführungsplanung für diesen Bereich mit den Harzwasserwerken abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan aufgenommen [s. *textliche Festsetzung Nr. 12.10*].
- Östlich des Steinhuder Meerbachs verläuft die Wasserleitung derzeit weitestgehend durch landwirtschaftlich genutzte Privatflächen. Da ein Interesse an Übernahme der Flächen durch die Stadt und die Harzwasserwerke nicht gegeben ist, werden auch im Bereich der Harzwasserleitung Gewerbegebiete (GE 3, GE 4, GE 6 und GE 7) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb des Schutzstreifens der Wasserleitung. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Bauantragsverfahren für die betroffenen Grundstücke die Harzwasserwerke zu beteiligen sind.
- Im Kreuzungsbereich zwischen Harzwasserleitung und „Schessinghäuser Moorgraben“ bereitet der Bebauungsplan keinerlei Änderungen innerhalb des Schutzstreifens der Harzwasserleitung vor. Unmittelbar südlich des Schutzbereichs der Harzwasserleitung wird der „Schessinghäuser Moorgraben“ um etwa 90° von seinem derzeit nach Südwesten verlaufenden Bett nach Südosten verschwenkt und läuft dann parallel zur Hannoverschen Straße und unmittelbar am Schutzstreifen der Harzwasserleitung entlang, bevor er nach ca. 120 m nach Südwesten abknicken wird. Konflikte mit der Harzwasserleitung ergeben sich hierdurch nicht, da ein neues Kreuzungsbauwerk (Dükerung, Rohrbrücke) nicht erforderlich wird.

Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan beidseitig und durchgängig mit 5,00 m Abstand ab Leitungsachse als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Die Baufenster in den betroffenen Baugebieten GE 3, GE 4, GE 6 und GE 7 orientieren sich an diesem Schutzstreifen. Auf dem Schutzstreifen dürfen Veränderungen jedweder Art (z. B. Errichtung von Bauwerken jeder Art, Verlegung von Fahrbahndecken, Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke GmbH durchgeführt werden. Hierauf wird in den nachrichtlichen

Übernahmen ausdrücklich hingewiesen. Für die Baugebiete GE 3, GE 4, GE 6 und GE 7 wird innerhalb des Schutzstreifens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, dass diese Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Harzwasserwerke GmbH zu belasten sind. Sollte ein entsprechendes Recht bereits bestehen, so geht dieses auf die neuzuordnenden Grundstücke über und ist im Rahmen der Flurbereinigung [vgl. *Gl.-Nr. 14*] bzw. des Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff. BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Schutzstreifens ist zu beachten, dass bei Kreuzungen ein lichter Abstand von mindestens 0,50 m zur Wassertransportleitung einzuhalten ist. Bei Parallelverlegungen ist ein lichter Abstand von mindestens 3,00 m vorzusehen. Im Achsabstand von 1,00 m zum Leitungsbereich der Harzwasserleitung sind Such- und Schachtarbeiten ausschließlich in Handschachtung durchzuführen.

Die im Plan dargestellte Lage der Harzwasserleitung kann von deren tatsächlicher Lage abweichen. Daher ist vor Beginn jeglicher Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die tatsächliche Leitungstrasse von der Vermessungsabteilung der Harzwasserwerke GmbH abstecken zu lassen. Einmessungstermine sind mit der Harzwasserwerke GmbH unter der Rufnummer 0 51 21 / 404 – 170 abzustimmen. Unmittelbar vor Beginn der Arbeiten ist die Streckenaufsicht der Harzwasserwerke GmbH für diesen Bereich unter den Rufnummern 0 50 23 / 9 83 08 – 15 oder 01 51 / 5 50 07 – 420 zu informieren. Die Bauausführungen dürfen nur unter Beaufsichtigung durch die Streckenaufsicht der Harzwasserwerke GmbH vorgenommen werden.

Die Abstimmung mit den Harzwasserwerken erfolgt über folgende Kontaktdaten:

Harzwasserwerke GmbH

Postfach 10 06 53

31106 Hildesheim

oder

Nikolaistraße 8

31137 Hildesheim

Telefon: 0 51 21 / 4 04 – 0 bzw. 4 04 – 124

Telefax: 0 51 21 / 4 04 – 220

Aktenzeichen des Bebauungsplans bei den Harzwasserwerken:

HWW 237 / 2009

## **Überschwemmungsgebiete**

Im nordwestlichen Geltungsbereich grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 an ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Steinhuder Meerbachs bzw. überlappt sich teilweise mit diesem. Der betroffene Bereich ist als

Ausgleichsfläche, bzw. als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen des hydraulischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 101 wurde festgestellt, dass tatsächliche Überschwemmungen bei einem hundertjährigen Hochwasser weit über das Maß der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete hinausgehen würden. Gemäß § 76 Abs. 3 WHG sind noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern. Gemäß § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Weiterhin sind, soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB sind überschwemmungsgefährdete Gebiete und noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Bebauungsplan zu vermerken, was in der Planzeichnung erfolgt ist.

### **Ersatzretentionsraum für Eingriffe in gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“ setzt die öffentliche Verkehrsfläche, in welcher die Ortsentlastungsstraße Südring erstellt wird, teilweise in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Steinhuder Meerbachs und des Bärenfallgrabens fest. Da die Ortsentlastungsstraße „Südring“ in Dammlage errichtet wird, ist § 78 Abs. 1 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) entsprechend anzuwenden. Demnach ist das Errichten u. a. von Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen zunächst einmal untersagt. Gemäß § 78 Abs. 4 WHG kann die zuständige Behörde derartige Vorhaben aber zulassen, wenn die Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind.

Da die bestehende ca. 200 m nördlich gelegene Bahnstrecke Nr. 1741 ebenfalls quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen liegt – der Wasserabfluss bei Hochwasser also hier ohnehin dauerhaft nicht mehr gewährleistet werden kann und sich die Situation bei Hochwasser durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 101 planerisch vorbereitete straßenbauliche Maßnahme nicht wesentlich verschärft – und sich im Umfeld des Eingriffs keinerlei schutzbedürftige Nutzungen – insbesondere Baugebiete – befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Befreiungstatbestände des § 78 Abs. 4 WHG vorliegen. Der Landkreis Nienburg/Weser hat daher mit Schreiben vom 18.03.2013 die wasserrechtliche Genehmigung für den Bau der Ortsumfahrung Südring zwischen der Bundesstraße B 215 und der Hannoverschen Straße im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Steinhuder Meerbachs erteilt [Az.: 552-513-40-301-79/13).

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Südring“ der tatsächliche Bedarf an Ausgleichsretentionsräumen noch nicht feststand, wurde der maximal erforderliche Bedarf im Zuge einer überschlägigen Berechnung ermittelt [vgl. S. 59 / 60 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“] und hierfür in Frage kommende Flächen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Flächen sind allesamt deckungsgleich mit aus naturschutzfachlichen Gründen festgesetzten Ausgleichsflächen. Nach Erteilung der o.g. wasserrechtlichen Genehmigung wurde deutlich, dass nicht alle im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsretentionsräume (festgesetzt als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) erforderlich sind, um den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet auszugleichen. Dies betrifft auch in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 „Südring“ aufgenommene Flächen betreffend naturschutzfachliche Maßnahmen oder Anpflanzungen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 101 „Südring“ festgesetzten Ausgleichsretentionsräume werden hier jedoch weiter in der Planzeichnung festgesetzt. Es ergibt sich hieraus keinerlei Verpflichtung, diese umzusetzen, wenn hierfür kein Erfordernis durch weitergehende Eingriffe als oben beschrieben besteht. Die Festsetzung ermöglicht jedoch, Ausgleichsmaßnahmen im Zuge weiterer – derzeit nicht absehbarer Eingriffe – die wasserrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf die festgesetzten Flächen zu konzentrieren. Auf eine textliche Festsetzung wie im Ursprungsbebauungsplan wird verzichtet.

#### **14. Flurbereinigungs- und Umlegungsverfahren**

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 101 Südring ist auf Grundlage von § 190 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) das Flurbereinigungsverfahren Nr. 2473 „Nienburg-Süd“ durch das Amt für Landentwicklung Sulingen (AfL) durchgeführt worden, um durch das Straßenbauprojekt Südring ausgelöste landeskulturelle Schäden möglichst zu vermeiden oder weitestgehend zu mindern.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 ist das Flurbereinigungs- und Umlegungsverfahren nicht betroffen.

#### **15. Überschlägig ermittelte Kosten**

Der Bebauungsplan wird von der Stadt Nienburg/Weser erstellt. Kosten für die Bauleitplanung sind im Personalhaushalt der Stadt Nienburg/Weser enthalten.

Die zusätzlichen Kosten, die durch die Erstellung der Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens entstehen, gehen zu Lasten der Stadt. Die Kosten belaufen sich auf ca. 2.500,00 Euro.

Kosten für die Änderungen von Leitungen, spezielle Sicherungsmaßnahmen an der Wassertransportleitung bzw. Erdgastransportleitung gehen zu Lasten der Stadt als Veranlasser.

Die Kostenschätzung der Fachplanung Straßenbau liegt noch nicht vor. Die Kostenschätzung wird im weiteren Verfahren, nach erweitertem Kenntnisstand, ergänzt.

## **16. Rechtsquellen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

## **Teil 2: Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, zu erstellen. Die Inhalte des Umweltberichts sind verbindlich in Anlage 1 zum BauGB vorgegeben. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung aufgefordert, sich auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (sog. „Scoping-Verfahren“).

Der Umweltbericht wird nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss entsprechend der nachfolgenden Gliederung erarbeitet:

### **1. Einleitung**

a) Inhalt und Ziele

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

---

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- a) Bestandsaufnahme und Bewertung
- b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
- d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

## **3. Zusätzliche Angaben**

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
- b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
- c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Eine frühzeitige Beurteilung in Form einer Bestandserfassung und -bewertung des Umweltzustandes zeigt folgendes Ergebnis:

<b>Bestandserfassung und -bewertung des Umweltzustandes</b>				
<b>B-Plan Nr.: 101 – “Südring“, 1. Änderung</b>				
<b>Schutzgut</b>	<b>vorh. Faktoren</b>	<b>Grad</b> Empfindlichkeit.	<b>erwartete Faktoren</b>	<b>Grad</b> Auswirkung
<b>Mensch</b>	Lärmimmissionen durch Gewerbegebiete, Straßen und Bahnlinie Nienburg - Minden	++	Zusätzlicher Gewerbelärm	?
<b>Tiere und Pflanzen</b>	stark eingeschränkter Raum für natürliche Strukturen	+	weiter eingeschränkter Raum für natürliche Strukturen, Wegfall vorher festgesetzter Bäume	--
<b>Boden</b>	großflächige Versiegelung	+	Vergrößerung der versiegelbaren Flächen	--
<b>Wasser</b>	großflächige Versiegelung, Einschränkung der Grundwasserneubildungsmöglichkeit	+	Vergrößerung der versiegelbaren Flächen, Wegfall des RRB 2, Erhöhung der Vulnerabilität bei starken Anfall von Oberflächenwasser (Starkregen, Tauwetter)	--
<b>Klima/Luft</b>	starke Wärmeentwicklung bei Sonneneinwirkung durch Bebauung und versiegelte Flächen	+	stärkere Wärmeentwicklung bei Sonneneinwirkung durch Bebauung und Vergrößerung der versiegelbaren Flächen	-
<b>Landschaft</b>	keine ortstypischen Landschaftsstrukturen	0	keine ortstypischen Landschaftsstrukturen	0
<b>Kultur und sonstige Sachgüter</b>	archäologische Fundstätten (Bodendenkmale etc.) unbekannt	0	archäologische Fundstätten (Bodendenkmale etc.) unbekannt	0

Grad Empfindlichkeit: ++ = hoch; + = mittel; 0 = unempfindlich

Grad Auswirkungen: -- = sehr erheblich; - erheblich; 0 = unerheblich

? = muss noch geprüft werden

Bezüglich der durch die geänderte Erschließungsstruktur möglichen veränderten Lärmimmissionen und dem hohen Grad der Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch, ist eine Fortschreibung des vorhandenen Lärmgutachtens vorgesehen. Die Ergebnisse werden im Laufe des Planverfahrens in den Umweltbericht eingearbeitet.

Durch die geänderte Erschließungsstruktur wird auf die vorherige Festsetzung dreier Einzelbäume verzichtet. Die Einzelbäume konnten sich zuvor in die Erschließungsstruktur einfügen; aufgrund der Änderungen befinden sie sich nun innerhalb der Baufenster der Gewerbegebiete. Beide Festsetzungen würden sich bei ihrer Umsetzung konterkarieren, sodass dem Gewerbegebiet hier Vorrang vor dem Naturschutz gegeben wird, der Verzicht auf die Festsetzung der Bäume jedoch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zur Folge hat. Die beiden zuvor geplanten, je 10 m breiten Fledermauskorridore vom Südring nach Norden zum Regenrückhaltebecken (3) bzw. der zu erhaltenden Gehölzfläche, werden zu einem Korridor zusammengefasst. Um die verloren gegangene Schneise zu kompensieren, wird der Korridor mit einer Breite von 25 m bemaßt und räumlich gleichermaßen auf die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 verteilt.

Die veränderte Straßenführung führt zu größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit einer erhöhten Versiegelung, da auf das Regenrückhaltebecken 2 verzichtet wird. Da die Grundstückseigentümer in Gewerbegebiet GE 3 die Auflage haben, das anfallende Regenwasser auf den eigenen Grundstücken schadlos zu beseitigen, werden entsprechende Regenrückhaltebecken errichtet werden müssen, sodass letztlich nicht die gesamte, als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche, versiegelt werden kann. Ähnlich ist der Einfluss auf die Schutzgüter Klima/ Luft zu beurteilen, wo eine höhere Versiegelung eine starke Wärmeentwicklung bei Sonneneinwirkung mit sich bringen kann.

Auf die Schutzgüter Landschaft und Kultur sowie sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen bekannt, da sich im Plangebiet keine ortstypischen Landschaftsstrukturen befinden und archäologische Fundstätten nicht bekannt sind.

### Teil 3: Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss** [§ 2 (1) BauGB],  
**Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** [§ 3 (1) BauGB, § 4 (1) BauGB]

Ortsrat Langendamm	
Ausschuss für Stadtentwicklung	
Verwaltungsausschuss	
Rat der Stadt Nienburg/Weser	

<b>Amtliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss</b>	
------------------------------------------------------	--



<b>Auslegungsbeschluss</b> [§ 3(2) und §4(2) i.V.m. § 13a BauGB]	
Ortsrat Langendamm	
Ausschuss für Stadtentwicklung	
Verwaltungsausschuss	
Rat der Stadt Nienburg/Weser	

<b>Amtliche Bekanntmachung öffentliche Auslegung</b>	
------------------------------------------------------	--

<b>Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange</b> [§3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB]	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>Informationsveranstaltung</b>	
----------------------------------	--

<b>Satzungsbeschluss</b> [§ 10 Abs. 1 BauGB]	
Ortsrat Langendamm	
Ausschuss für Stadtentwicklung	
Verwaltungsausschuss	
Rat der Stadt Nienburg/Weser	

Stadt Nienburg/Weser, den 12.05.2017

Im Auftrag

Winter