

# Planungsverband RegioPort Weser

## Bebauungsplan

## „RegioPort Weser / Hafen Bückebug-Berenbusch“

## Entwurf

Jens-Peter Huesmann,  
Alexander Fritz

Drees & Huesmann Planer

Malte Wittbecker

Planungsverband RegioPort Weser

## Bebauungsplan - Ziele

- Neuordnung und Ertüchtigung des Hafens
- Strukturierung des Erneuerungsprozesses als ganzheitliche Betrachtung, keine Einzelfallbetrachtung nach § 34 BauGB
- Planungssicherheit / Perspektive
  - Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben
  - Immissionen: Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung / Natur
- Nutzung
  - Bestandssicherung
  - Bestandsentwicklung
  - Erschließung neuer Nutzungskapazitäten
- Nutzungsspezifisches Baurecht
  - Art der baulichen Nutzung auf Nutzungszweck begrenzen (Sondergebiet)
  - Ausschluss von „normalem Gewerbe“ auf hochwertigen Flächen in Kainähe

# Städtebauliches Konzept

- Strukturierung nach Art der Nutzung
  - Sondergebiet Zweckbestimmung „Hafengebiet“
  - Gewerbegebiet
  - Sicherung des Rennriehkanals
    - Klare Trennung Plangebiet / Wohnnutzung
    - Pufferfunktion
  
- Strukturierung nach Maß der Nutzung
  - Differenzierung der Gebäudehöhen
  - Steigende Gebäudehöhen von außen nach innen

# Abwägung frühzeitige Beteiligung

## Öffentlichkeit – Bürgerversammlung am 26.11.2013

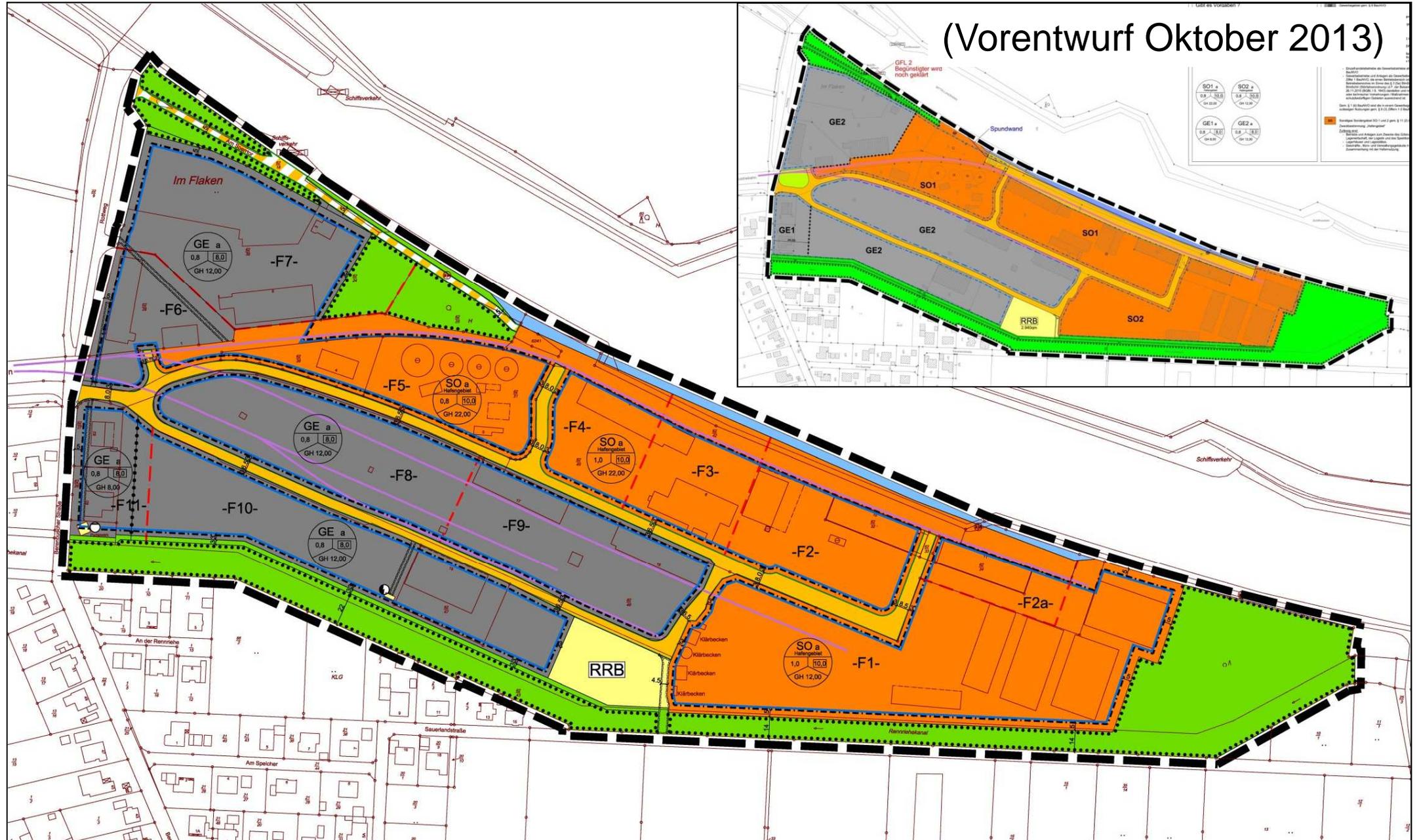
- Anregung, die **Erschließung** des Hafens grundsätzlich neu zu konzipieren (z.B. von Osten)
  - Keine Neuregelung der Erschließung
  - Bestandssituation weiterhin nutzen
  - Erschließung von Osten = Zerschneidung Grünraum / Rennriehe und des Betriebsgeländes Fa. Interseroh
- Nachfragen zum **Immissionsschutz**: Staub, Licht und Lärm

## Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 07.12.15 bis 12.02.16

- Leitungsrechte
- Löschwasserversorgung
- Einzelhandelszulässigkeit
- Ausschluss Nachtbetrieb
- Immissionsschutz: Licht, Lärm, Staub
- Verkehrliche Auswirkungen

# Entwurf

# Bebauungsplan, Stand: Entwurf Mai 2016



## Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

- Grundflächenzahl GRZ
  - Gewerbe: 0,8
  - Sondergebiet: 0,8 bzw. 1,0 (kainaher Flächen / Interseroh)
  
- Baumassenzahl BMZ
  - Gewerbegebiet: 8,0
  - Sondergebiet: 10,0
  
- Höhe baulicher Anlagen
  - „Kern“ des Hafens bis 22 m
  - umliegende Bereiche 8 bzw. 12 m
  
- Bauweise
  - abweichende Bauweise → Gebäudelängen > 50 m möglich

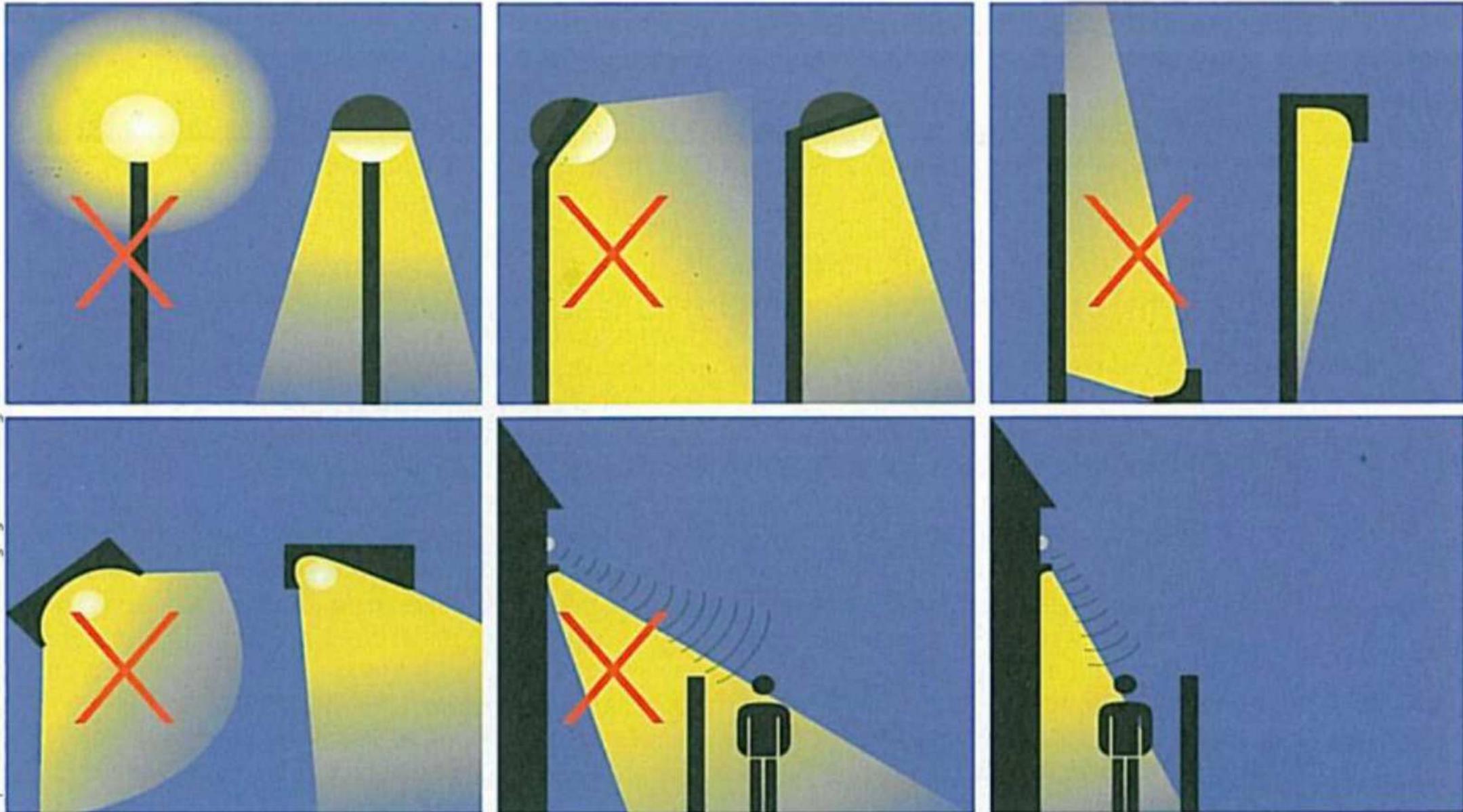
## Belange der Umwelt

- Umweltbericht und Artenschutzprüfung
  - Vermeidungsmaßnahmen  
(Beleuchtung, Bauzeitenregelung, Umsiedlung von Zauneidechsen)
  - Ausgleichsmaßnahmen  
(Erhalt oder Ersatz vorhandener Nistkästen / Fledermauskästen)
  - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
  
- Schallgutachten
  - Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)
  
- Luftschadstoffe / Stickstoffdeposition
  - Keine Festsetzungen erforderlich

## Vermeidungsmaßnahmen: Auflagen zur Außenbeleuchtung

- **Begrenzung der Leuchtdauer** auf das unbedingt erforderliche Maß. Außerhalb der Betriebszeiten sind Beleuchtungen außer Betrieb zu nehmen. Während der Betriebszeiten ist die Leuchtdauer soweit wie möglich zu begrenzen.
- Verwendung von **insektenverträglichen Leuchtmitteln** mit einem eingeschränkten Spektralbereich (570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3.000 - 2.700 K).
- Verwendung **geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen** mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- **Begrenzung der Leuchtpunkthöhe** auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, dafür aber stärkere Lichtquellen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind **abschirmende Wirkungen** von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen in Richtung FFH-Gebiet zu nutzen.
- **Verzicht auf beleuchtete Reklamewände** und großflächig beleuchtete Firmenschilder.

## Vermeidungsmaßnahmen: Auflagen zur Außenbeleuchtung



## Vermeidungsmaßnahmen: Bauzeitenregelung

- Zum Schutz von Brutvögeln ist ein **Abriss von Gebäuden** mit vorhandenen Nisthilfen im Zeitraum von März bis September unzulässig.
- Zum Schutz von Fledermäusen ist eine **Fällung potenzieller Quartierbäume** nur unter fachkundiger Begleitung, möglichst im Oktober, zulässig.

## Vermeidungsmaßnahmen: Umsiedlung Zauneidechsen

- Vor Inanspruchnahme zentraler Brachflächen ist unter fachkundiger Begleitung eine Umsiedlung der verbliebenen Zauneidechsenpopulation vorzunehmen.

## Ausgleichsmaßnahmen: Erhalt bzw. Ersatz vorhandener Nistkästen / Fledermauskästen

- Vorhandene **Nistkästen** (Uhu, Schleiereule, Turmfalke, Wanderfalke, Rauchschwalbe) sowie Ersatzquartiere für Fledermäuse sind zu **erhalten**.
- Sollen Gebäude / Quartierbäume abgerissen / gefällt werden ist eine fachkundige Begleitung und ein **Ersatz entfallender Nistkästen / Fledermauskästen** erforderlich

# Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

**Tab. 4 Ermittlung der Eingriffsflächenwertes (I.)**

Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE /m²]	Werteinheiten [WE]
AB1 - Buchen-Eichenmischwald	2.700	2,5	6.750
BA1 - Feldgehölz aus einheimischen Baumarten	9.871	2,8	27.639
BD3 - Gehölzstreifen	15.807	2,5	39.518
FP0 - Kanal	2.227	1,5	3.341
HD9 - Brachfläche der Gleisanlagen, Bahngelände	5.102	0,3	1.531
HMO - Park, Grünanlage	10.727	1,0	10.727
HW0 - Siedlungs-, Industrie-, Verkehrsbrache	22.154	1,3	28.800
KC0 - flächige Hochstaudenflur	174	1,3	226
SB0 - gemischte Baufläche, Wohnbaufläche	2.306	0,3	692
SC0 - Gewerbe- und Industriefläche	83.917	0	0
SE0 - Ver- und Entsorgungsanlage (RRB)	3.031	1,0	3.031
SE0 - Ver- und Entsorgungsanlage (sonstige)	428	0,3	128
VA3 - Gemeindestraße	6.341	0	0
VB1 - Feldweg, befestigt	1.413	0,3	424
<b>Gesamtgröße</b>	<b>166.198</b>	<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>122.807</b>

**Tab. 6 Ermittlung des Kompensationsdefizits (I. - II.)**

Eingriffsflächenwert (I.)	122.807 WE
Kompensationswert (II.)	-98.201 WE
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>24.606 WE</b>

**Tab. 5 Ermittlung der Kompensationswerte und Flächen auf der Eingriffsfläche (II.)**

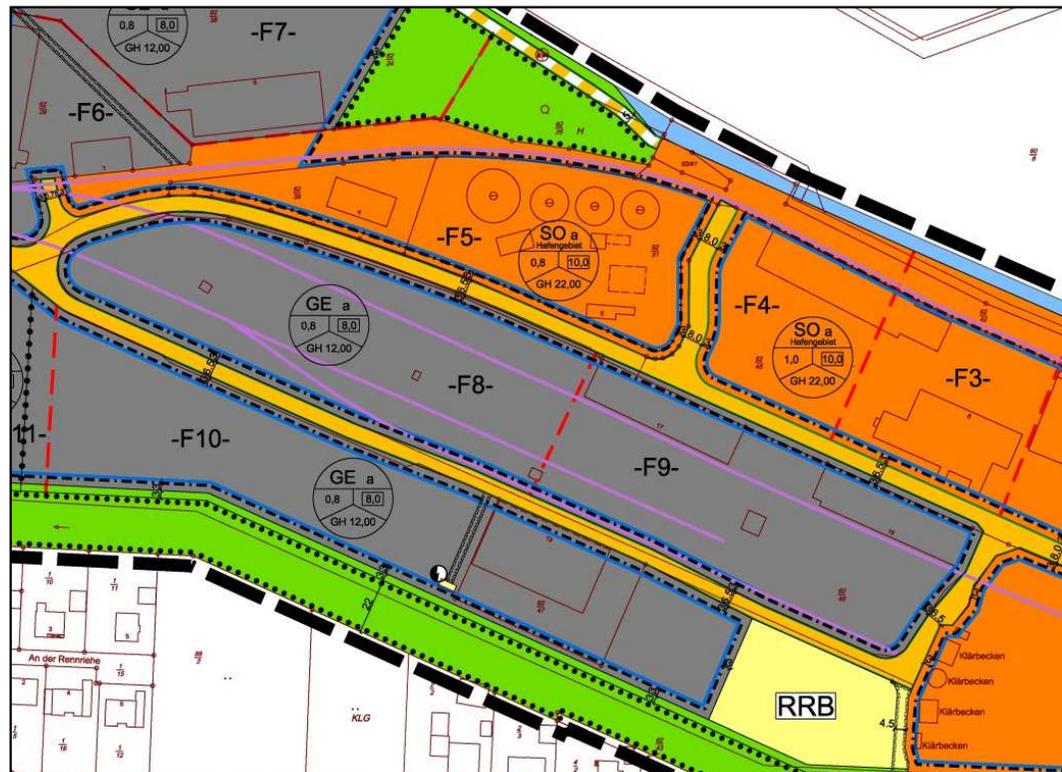
Biotoptyp	Flächengröße [m²]	Wertfaktor [WE /m²]	Werteinheiten [WE]
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Hafengebiet“ (Grundflächenzahl 1,0)	61.740	0	0
Gewerbegebiet (Grundflächenzahl 0,8) (80% Versiegelung / 20% Grünflächen)	45.671 11.418	0 1,0	0 11.418
Straßenverkehrsflächen	8.821	0	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Unterhaltungsweg)	1.587	0	0
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)	3.020	1,0	3.020
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität	20	0,3	6
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Abwasser	49	0,3	15
Grünflächen	1.230	1,5	1.845
Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (im Bestand AB1, BA 1 und BD3)	21.105 9.200	2,5 2,8	52.763 25.760
Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	110	0,3	33
Wasserflächen (Bundeswasserstraße Mittellandkanal)	2.227	1,5	3.341
<b>Gesamtgröße</b>	<b>166.198</b>	<b>Kompensationswert</b>	<b>98.201</b>

→ Kompensationsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss ermittelt. Suchräume:

- Bückeburger Aue westlich von Berenbusch
- Landschaftsbereiche südlich des Plangebietes

# Immissionsschutz: Schall

- Schallgutachten: AKUS GmbH (Fortschreibung, April 2016)
  - Nachbarschutz / Lärmeinwirkungen auf Wohnnutzung
  - Maximale Ausnutzbarkeit des Plangebietes bei maximalen Geräusch-Kontingenten
  - Jedes Grundstück erhält Immissionskontingent
  - Freiheit für Unternehmen: Überschreitung Kontingent → Lärmschutz
  - Ausschluss des Prinzips „Wer zuerst kommt...“
  - Erleichterung Baugenehmigungsverfahren: Ermittlung der Vorbelastung entfällt

**SO**

Sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung: „Hafengebiet“

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen und Betriebsgebäude im Sinne der Suprastruktur des Hafengebietes vom Zufahrts- und Liegebereich der wasserseitigen Kaje bis zur landseitigen Verkehrsverbindung (Straße / Gleis)
- Betriebe und Anlagen zum Zwecke des Güterumschlages, der Lagerwirtschaft, der Logistik und des Speditionsgewerbes
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in funktionalem Zusammenhang mit der Hafennutzung

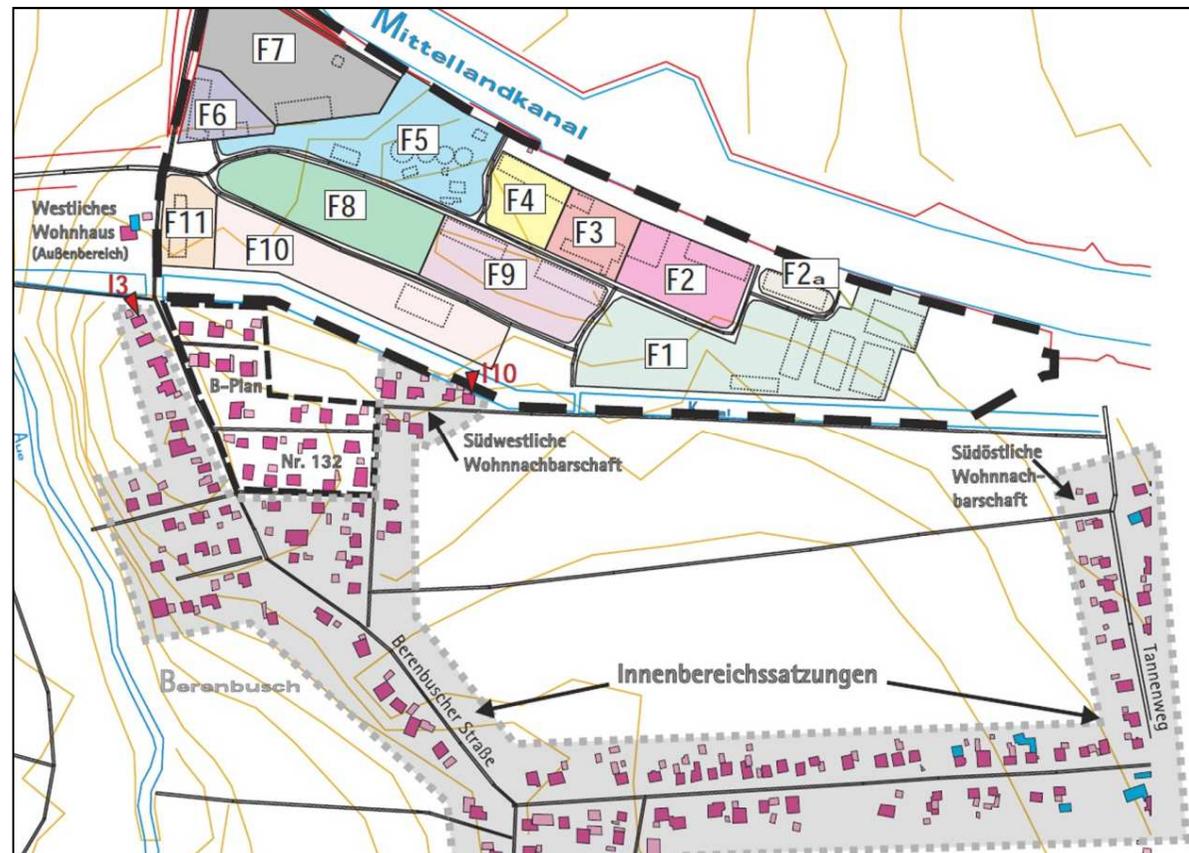
unter der Voraussetzung, dass die baulichen Anlagen - Betriebe und Anlagen innerhalb der im Nutzungsplan gekennzeichneten Flächen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_{WA,r}$  nicht überschreiten:

- F1-  $L_{WA,r}$  72 / - dB (A) /m<sup>2</sup> tags / nachts
- F2- und -F2a-  $L_{WA,r}$  72 / 65 dB (A) /m<sup>2</sup> tags / nachts
- F3-  $L_{WA,r}$  65 / - dB (A) /m<sup>2</sup> tags / nachts
- F4-  $L_{WA,r}$  65 / - dB (A) /m<sup>2</sup> tags / nachts
- F5-  $L_{WA,r}$  60 / - dB (A) /m<sup>2</sup> tags / nachts

(Schalltechnisches Gutachten - 11.04.2016 AKUS GmbH, Bielefeld.)

# Immissionsschutz: Schall

- Südwestliche Wohnnachbarschaft: MI-typische Immissionen an fünf Gebäuden
- Ansonsten werden überall WA-Richtwerte nach TA Lärm eingehalten
- Immissionen basieren im Wesentlichen auf vorhandenen Genehmigungslagen bestehender Betriebe
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt



## Immissionsschutz: Luftschadstoffe / Stickstoffdeposition

- Prognose über die Deposition von Luftschadstoffen und Stickstoffen: LAIRM Consult GmbH (Mai 2014)
- Berücksichtigung folgender Betriebsvorgänge (RegioPort I und Hafen Berenbusch)
  - Schiffsverkehr auf MLK
  - Schiffsmanövriervorgänge an Liegestellen
  - Betrieb der Schiffsaggregate während der Liegezeiten
  - Straßenverkehr
  - Schienenverkehr
  - Staubentwicklung auf Hafen- und Gewerbeflächen
- Ergebnis des Gutachtens
  - Planung aus lufthygienischer Sicht verträglich
  - Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht erforderlich
  - Dennoch: Empfehlung zur Landstromversorgung anliegender Schiffe

## Ausblick

- Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Ermittlung der Kompensationsflächen
- Ermittlung von Ersatzbrutplätzen für Turmfalke, Wanderfalke, Schleiereule und Uhu
  
- Satzungsbeschluss: Voraussichtlich 1. Quartal 2017



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**