

Sitzungsvorlage

207.0/11

Stst/FD:	Stadtplanung		
Verfasser/in:	Herr Strauß		
Beratungsfolge:	Ö	15.11.2011	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt
	N	23.11.2011	Verwaltungsausschuss
	Ö	14.12.2011	Rat der Gemeinde Stuhr
Produktnummer:	200	bezüglich:	
Antrag der FDP Fraktion im Rat der Gemeinde Stuhr zur Ortskernentwicklung Brinkum			

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 30.03.2010 hat die FDP – Fraktion im Rat der Gemeinde den Antrag gestellt, den FNP im Ortseingangsbereich Brinkum so zu ändern, dass dort nicht nur Gewerbe sondern auch Wohnbebauung möglich wird. Betroffen sind die Flächen östlich der Bremer Straße. In einem noch näher festzulegendem Bereich soll im unmittelbarem Anschluss an die Innenbereichslage (heute: B-Plan Nr. 23/203 „Ortseingang Brinkum I“) entlang der Bremer Straße etwa eine Bautiefe für Wohngebäude vorgehalten werden. Dadurch soll insbesondere das Eingangsbild des Ortsteils Brinkum optisch aufgewertet werden (Anlage 1).

Planungsrecht:

Der FNP stellt die betreffenden Flächen als gemischte Bauflächen dar (Anlage 2). In östliche Richtung anschließend liegen gewerbliche Bauflächen. Die Grundstücke südlich des potenziellen Plangebiets liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23/202 „Ortseingang Brinkum“, der ein Mischgebiet festsetzt (Anlage 3). Weitere Flächen werden von der Innenbereichsatzung der Gemeinde erfasst (Anlage 4), ein kleinerer Teil liegt im Außenbereich. Daher besteht entlang der Bremer Straße bereits Baurecht. Für die Verwirklichung der mit dem vorliegenden Antrag verfolgten städtebaulichen Ziele sind diese Baurechte aber nicht ausreichend.

Planungsbeschränkungen:

Östlich des Bebauungsplans Nr. 23/202 stellt der FNP öffentliche Grünflächen dar. Im Osten dieser Grünfläche ist eine Altablagerung vorhanden. Aus den vorliegenden Untersuchungen und der Stellungnahme der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Diepholz geht hervor, dass der potenzielle Planbereich hiervon nicht betroffen ist (Anlage 5).

Ferner befand sich auf dem Flurstück 55/1 eine Tankstelle. Diese wurde bereits in den 90er Jahren aufgegeben und abgeräumt. Der ehemalige Betreiber und noch heutige Grundstückseigentümer hat im Rahmen der Abbrucharbeiten eine Bodensanierung durchgeführt, so dass aus abfallrechtlicher Sicht keine Planungshindernisse für dieses Grundstück vorliegen.

Planungen Dritter:

Bundesfernstraße

Die Fläche zwischen der Ortsumgehung Brinkum und der Bremer Straße ist für Planungen Dritter von großer Bedeutung. Dies betrifft die Planungen zur BAB A 281 5. BA / B 6 n. Sie werden einen neuen Fernstraßenanschluss im Bereich dieser Fläche erfordern. Alternativen

sind nicht vorhanden. Entsprechende Planungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden noch nicht eingeleitet, wann dies der Fall sein wird, ist derzeit nicht zu prognostizieren (Anlage 6).

Straßenbahnverlängerung Linie 5

Ferner sollen die Planungen der Gemeinde nicht die Möglichkeit einer Straßenbahnverlängerung Linie 5 behindern, die mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb des bestehenden Straßenkörpers der Bremer Straße verlaufen würde. Eine Straßenbahnverlängerung besitzt aber nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die Querung der BAB A 1 mit vertretbarem, finanziellem Aufwand realisiert werden kann. Dies hat zur Folge, dass diese Planung erst dann in Angriff genommen werden kann, wenn Gewissheit über die Umsetzung des 5. BA der A 281 / B 6 n besteht, denn diese Fernstraße müsste mit einem neuem Brückenbauwerk über die BAB A 1 geführt werden, so dass das vorhandene Bauwerk von der Straßenbahn genutzt werden könnte. In Zusammenhang steht auch der Gedanke, im betreffenden Bereich einen Park & Ride Platz zu errichten. Genau Lage, Größe und Anbindung dieses Platzes können derzeit nicht bestimmt werden (Anlage 6).

Immissionsproblematik:

Für den oben genannten Bebauungsplan Nr. 23/202 wurde eine immissionstechnische Untersuchung durchgeführt. Die Verkehrslärsituation für das Plangebiet wurde entsprechend einer Prognoseabschätzung für den Straßenverkehr auf der BAB A 1, der B 6 und der Bremer Straße für das Jahr 2025 berechnet und beurteilt. Als Ergebnis steht die Aussage, dass im potenziellen Planbereich aus immissionstechnischer Sicht nur die Festsetzung eines Mischgebietes in Betracht käme. Doch auch hier zeigen die Ergebnisse des Gutachtens, dass die anzustrebenden Immissionsrichtwerte gem. DIN 18005 tags und nachts um bis zu 15 dB (A) bzw. 16 dB (A) überschritten werden. Ausschlaggebend ist der Verkehrslärm auf der Bremer Straße.

Wohnungen können daher erst in einem Abstand von ca. 30 m vom östlichen Rand der Bremer Straße entfernt erricht werden. Doch auch dies ist nur unter der Voraussetzung passiven Lärmschutzes möglich. Für Wohnungen und Büroräume werden voraussichtlich Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß gem. DIN 4109 von 40 bzw. 35 dB (A) festgesetzt werden müssen. Außenfenster an Schlafräumen werden zusätzlich über schalldämmte Lüftungseinrichtungen verfügen müssen. Da der Antrag der FDP – Fraktion das Ziel verfolgt, den Eingangsbereich des Ortsteiles Brinkum auch optisch aufzuwerten, kann die Errichtung eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand nicht in Erwägung gezogen werden.

Immissionstechnischer Ausblick

Die Betrachtungen zum Immissionsschutz gehen vom heutigen Zustand der Verkehrsinfrastruktur aus. Zukünftig werden / können sich signifikante Veränderungen ergeben. Dies betrifft folgende Maßnahmen:

Neubau einer Autobahnanschlussstelle Bremen / Brinkum

Der mögliche Neubau einer Autobahnanschlussstelle BAB A 281 5. BA / B 6 n – B 6 wird eine bedeutende Schallquelle näher an das potenzielle Plangebiet heranrücken lassen (Anlage 6). Eine Verkehrsprognose für den planungsrechtlich relevanten Zeitpunkt nach 2025 liegt derzeit nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit einer deutlichen, auch immissionsrelevanten, Zunahme der Verkehrszahlen gegenüber dem aktuellen Ausbau- und Bedienungszustand der B 6 gerechnet werden. Umgekehrt ist davon auszugehen, dass der Verkehr auf der Bremer Straße durch diese Maßnahme zurückgehen wird. In welchem Maße und mit welchen immissionstechnischen Auswirkungen kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Straßenbahnverlängerung Linie 5

Die wahrscheinliche Führung einer Straßenbahnverlängerung Linie 5 im Trassenbereich der Bremer Straße wird zur Folge haben, dass eine weitere Immissionsquelle auf das potenzielle Plangebiet einwirkt. In welchem Maße diese Immissionen planungsrelevant sein werden kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Von Bedeutung wäre ferner die Errichtung eines Park & Ride Platzes nördlich des potenziellen Plangebiets. Dieser müsste möglichst nahe an der Bremer Straße liegen, um seine Nutzung attraktiv zu gestalten. Aus dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 23/4a – 11. „Bahnhof Moordeich – 11. Änderung“ liegen Informationen vor, wie sich ein Park- & Ride Platz mit ca. 100 Stellplätzen immissionstechnisch auf ein mögliches Plangebiet auswirken könnte. Danach ist davon auszugehen, dass auch ein in relativer Nähe errichteter Park & Ride Platz der oben beschriebenen Größe die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI Gebiete, sowohl in den Tages- als auch in den Nachtstunden, unterschreiten würde.

Zusammenfassung des Immissionsschutzes

Aus immissionsrechtlicher Sicht bleibt festzuhalten, dass aktuell der Straßenverkehr auf der Bremer Straße den mit Abstand bedeutendsten Immissionsbeitrag leistet. Dieser hätte zur Folge, dass eine Wohnnutzung einen Abstand von mindestens ca. 30 m von der Bremer Straße einhalten müsste, zusätzlich wären passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden erforderlich. Da nach dem vorliegenden Antrag beabsichtigt ist, den Ortseingang auch optisch aufzuwerten, kommen aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Bremer Straße hier nicht in Betracht.

Zukünftig ist zu erwarten, dass sich die Immissionssituation in Abhängigkeit von der Umsetzung der o. g. Planungen deutlich verändern kann. Prognosen über die konkreten immissionstechnischen Auswirkungen sind derzeit nicht möglich.

Entwässerung

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im potenziellen Planbereich lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken voraussichtlich nicht zu. Die Einleitung in den Regenwasserkanal der Bremer Straße ist kaum möglich, da das Gelände bis zu 1,5 m tiefer als die Bremer Straße liegt, so dass eine Entwässerung über einen Anschlusskanal im Freispiegelgefälle ausscheidet. Daher wird die Entwässerung über eine Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers mit Einleitung in den vorhandenen Graben erforderlich. Im weiteren Verfahren wäre zu prüfen, ob eine Rückhaltung im Graben (Ausbildung als Staugraben) oder ein vorgeschaltetes Rückhaltebecken die sinnvollste Lösung darstellt.

Bei dem genannten Graben handelt es sich um ein Gewässer III Ordnung im Verbandsgebiet des Abwasserverbandes Stuhr / Weyhe mit Einmündung in den Rodendammgraben. Aus diesem Grund ist zumindest einseitig ein mindestens 5 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Bestandsaufnahme Natur und Landschaft

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich im Wesentlichen um Ackerland, Hausgarten und eine halbruderale Gras- und Staudenflur. Wertvolle Einzelbäume befinden sich entlang der Bremer Straße. Sie besitzen eine hohe Wertigkeit für Natur und Landschaft, die Gras- und Staudenflur ist von mittlerer Bedeutung, Acker- und Hausgartenflächen von geringer Bedeutung.

Artenschutz

Aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 23/202 „Ortseingang Brinkum I“ können einige Rückschlüsse auf die Ausprägung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten im potentiellen Plangebiet gezogen werden. Besonders geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopausprägung nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Fauna kann zumindest im weiteren Umfeld des Plangebietes das Vorkommen verschiedener Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden (Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler). Alle potentiell vorkommenden Fledermausarten sind gem. § 10 BNatSchG geschützt. Als Lebens- und Nahrungsraum für Fledermäuse besitzen nur die Gehölze und nicht die offenen Flächen (Acker- und Grünland) Bedeutung. Diese sind als potenzielle Jagdgebiete geeignet, jedoch nicht unersetzbar. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Planbereich Teilhabitat von Greifvögeln ist und gelegentlich zur Nahrungssuche genutzt wird, beispielsweise wenn Tierkadaver von der Bremer Straße aufgenommen werden.

Ergebnis Artenschutz

Aus der Artenschutzrechtlichen Betrachtung ergeben sich insgesamt nur geringe Planungsrestriktionen. Festzuhalten ist, dass insbesondere der Baumbestand entlang der Bremer Straße zu erhalten ist, da er für Fledermäuse von Bedeutung sein kann. Die betreffenden Flächen liegen jedoch außerhalb des voraussichtlichen Plangebiets.

Planungen

Art der Nutzung

Bei der Entwicklung von Bebauungs- / Erschließungsvarianten steht die Zielsetzung im Vordergrund, den Ortseingangsbereich Brinkum optisch aufzuwerten. Dies setzt voraus, dass ein Verkehrsteilnehmer, der die Bremer Straße entlangfährt, einen direkten Blick auf die zukünftigen Vorhaben haben wird. Die Aufgabenstellung legt außerdem nahe, auf die Ausweisung gewerblicher Nutzungen zu verzichten, da hier naturgemäß der Nutzungszweck die Architektur dominiert.

Die Realisierung eines Wohngebietes stellt hohe Anforderungen an den Immissionsschutz. Es wurde bereits begründet, dass eine Wohnbebauung aus Immissionsschutzgründen einen Abstand von mindestens ca. 30 m von der Bremer Straße einhalten muss um zumindest den Anforderungen an ein MI Gebiet zu genügen. Eine bauliche Nutzung ist daher erst östlich des Grabens möglich. Zu berücksichtigen ist ferner, dass entlang des Ostufers des Grabens ein 5 m tiefer Räumstreifen und voraussichtlich eine weitere 3 m tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden müssen. Daher kann eine Wohnbebauung erst in einem Abstand von ca. 40 m von der Bremer Straße errichtet werden. Die zwischen der Bremer Straße und dem Graben liegenden Flächen könnten aufgrund der Immissionssituation nur gewerblich genutzt werden. Dies ist mit der Zielsetzung des FDP - Antrags kaum vereinbar. Außerdem ergäben sich dort überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von nur 15 – 20 m, die gewerblich kaum nutzbar wären. Denkbare Nutzungen als Parkplatz oder als isolierte Grünfläche scheiden ebenfalls aus, da Sie den visuellen Eindruck dieses Bereiches nicht verbessern.

Aus den o. g. Gründen muss von einer baulichen Nutzung der Flächen zwischen der Bremer Straße und dem Graben abgeraten werden. Eine Bebauung im Sinne des FDP – Antrags kann erst östlich des Grabens umgesetzt werden.

Erschließung

Schwierigkeiten bereitet auch die Anbindung der Fläche an die Bremer Straße. Aus verkehrlicher Sicht wäre es wünschenswert, im Bereich der gegenüberliegenden Zufahrt der Firma Wolters einen Kreuzungsbereich auszubilden, da die Fahrbahn hier bereits entsprechend verbreitert ist. Dies hätte jedoch zur Folge, dass mehrere erhaltenswerte Bäume weichen müssten, was nicht angestrebt werden kann, da diese für Fledermäuse Bedeutung besitzen (s. o.). Alternativ bietet sich der Ausbau der südlich liegenden vorhandenen Grundstückszufahrt an. Dort wäre voraussichtlich aber nur ein Rechtsabbiegen möglich, da ansonsten drei Fahrspuren einschließlich der Linksabbiegespur und eine Sperrfläche überquert werden müssten (Anlage 7). Aus diesen Gründen ist es sinnvoller, eine Zufahrt auf dem Flurstück 55/1 zu errichten, oder die vorhandene Zufahrt im Norden des Plangebietes 23/202 „Ortseingang Brinkum“ zu nutzen.

Varianten

Unter Beachtung der o. g. Einschränkungen wurden zwei Bebauungsvarianten erarbeitet (Anlagen 8 und 9). Aus Immissionsschutzgründen wäre ein Mischgebiet festzusetzen, das eine innere Gliederung besitzt. Im Westen des Plangebietes wären überwiegend gewerbliche Nutzungen, im Osten hingegen Wohnnutzungen anzusiedeln. Die gewerbliche Bebauung wäre so zu gestalten, dass sie zusammen mit der vorhandenen Bebauung Bremer Straße 56 einen vor Lärm schützenden Riegel ausbildet. Zu diesem Zweck und um eine optische Wirkung auf das Ortsbild zu entwickeln wären dort 2 Vollgeschosse anzustreben, so dass die Entfernung zur Bremer Straße und das deutlich niedrigere Geländeniveau ausgeglichen werden könnte. Das Aufschütten des potenziellen Plangebietes (ca. 1,2 ha) bietet sich aus Kostengründen nicht an. Die östliche Bauzeile verbliebe mit einem Vollgeschoss. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten entsprechend der Gliederung der Landschaft im Planbereich als heckensäumige Eingrünung erfolgen.

Ergebnis

Eine bauliche Nutzung der unmittelbar an der Bremer Straße liegenden Flächen (Flurstücke Nr. 55/1 und 53/31) entsprechend dem Antrag der FDP – Fraktion ist unter der vorgegebenen Zielsetzung und den bestehenden Rahmenbedingungen nicht möglich. Aufgrund der Immissionen der Bremer Straße käme hier nur eine gewerbliche Nutzung in Betracht. Dies ist mit der Zielsetzung des Antrags nicht vereinbar. Ferner wäre die überbaubare Grundstücksfläche zu schmal um sie sinnvoll gewerblich nutzen zu können. Eine Wohnnutzung scheitert an den einwirkenden Immissionen, eine Nutzung als Rückhaltebereich wäre aufgrund der Höhenlage nur mit unverhältnismäßigem technischen und Kostenaufwand verbunden. Eine Lärmschutzanlage behindert die angestrebten Sichtbeziehungen. Eine Ausgleichsfläche wäre an dieser Stelle hinsichtlich ihrer tatsächlichen Bedeutung für Natur und Landschaft eingeschränkt, im Falle der Bepflanzung mit einheimischen Bäumen würde sie die beabsichtigte Sichtverbindung beeinträchtigen. Als sinnvolle Nutzung verbliebe die Errichtung eines Parkplatzes oder einer Stellplatzanlage, dies wäre dem Ortsbild aber gleichfalls nicht dienlich (s. o).

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Stuhr beschließt, dem Antrag der FDP Fraktion zur Ortskernentwicklung Brinkum nicht zu folgen.

Giesecke

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der FDP Fraktion
- Anlage 2: Auszug aus dem FNP
- Anlage 3: B-Plan Nr. 23/202 „Ortseingang Brinkum I“
- Anlage 4: Auszug aus der Innenbereichsatzung
- Anlage 5: Karte Altablagerung
- Anlage 6: Variante zur BAB A 281 5. BA – B 6 neu
- Anlage 7: Luftbild
- Anlage 8: Variante 1
- Anlage 9: Variante 2