

E. Ausfertigung

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 58 (Gewerbegebiet östlich der B 212 im Stadtteil Esenshamm)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 58 (Gewerbegebiet östlich der B 212 im Stadtteil Esenshamm)

### 1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Am äußersten südlichen Ortsausgang des Stadtteiles Esenshamm wird seit längerer Zeit ein Transportunternehmen für Personenbeförderung auf eigenem Grundstück betrieben. Bei einer Frontbreite von ca. 50 m erstreckt sich das Betriebsgrundstück über den Gebäudebestand hinaus über eine größere bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in östlicher Richtung. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist bisher keine besondere Nutzungsdarstellung erfolgt. Die Grundstücke liegen im unbeplanten Außenbereich; daher konnten bisher keine bedeutenden Betriebserweiterungen durchgeführt werden.

...

Die Stadt Nordenham hat die Möglichkeit einer Verlagerung in die grundsätzliche Abwägung einbezogen, kommt aber zu dem Ergebnis, die Möglichkeiten einer Betriebserweiterung auf den Grundstücken des Betriebsinhabers selbst durch Bauleitplanung sicherzustellen.

Die privaten Belange des Betriebsinhabers werden hierbei höher gewertet, da eigenes Gelände ausreichend zur Verfügung steht, bereits Investitionen getroffen wurden und der Betrieb besonders günstig im Geschäftsbereich liegt.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und mit Rücksicht auf einige Wohngebäude in näherer Umgebung ist daher für den Bestand und für einen Erweiterungsbereich ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Art der baulichen Nutzung sollte durch Festsetzung eines "eingeschränkten Gewerbegebietes" (GEE) festgelegt werden. Die Einschränkung bezieht sich auf Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht mehr als nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung erfolgt mit Rücksicht auf vorhandene Bebauung und gegebenenfalls zu erwartende Neubebauung. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im nördlich gelegenen Nachbarbereich, bisher kein Bauerwartungsland, sollen im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Daher sollte eine Abschirmung gegenüber diesen Flächen durch Festsetzung von Schutzflächen für die Anlegung von privaten Lärmschutzanlagen erfolgen. Hierfür ist gegebenenfalls ein Lärmschutzgutachten aufzustellen.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil der Satzung.

Der Bebauungsplan soll die Grundsätze der Raumordnung der Landesplanung berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan muß im Parallelverfahren geändert werden.

### Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Als Träger öffentlicher Belange erwartet der Landkreis Wesermarsch die schonende Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Hierfür werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt (siehe auch 6.).

Durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan sind die Bedenken der Landwirtschaftskammer Oldenburg auf Ausweitung des Gewerbegebietes im separaten Außenbereich ausgeräumt. Für den bisher unbeplanten Bereich zwischen Gewerbebetrieb und dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Esenshamm wird dadurch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Ortsteil einbezogen.

Den Forderungen der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer auf Festsetzung der Schutzflächen für die Anlage von Lärmschutzanlagen außerhalb der Eigentumsflächen des Gewerbebetriebes kann nicht entsprochen werden. Der Gewerbebetrieb als Lärmverursacher muß erforderliche Schutzanlagen auf seinem eigenen Grundstück schaffen.

Allerdings kann auf die Schutzfläche an der Ostseite des Grundstücks verzichtet werden, da hier auf weite Sicht nicht mit einer Bebauung zu rechnen ist. Im übrigen wird festgesetzt, daß bauliche Anlagen, die dem Lärmschutzzweck dienen, in den Schutzflächen zugelassen werden können. Gemeint sind Nebenanlagen, die gemäß § 23 (5) der Bau-nutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Durch die mittels Baugrenze zur B 212 festgesetzte und künftige nicht überbaubare Grundstücksfläche bleibt der Bestandsschutz des von dieser Baugrenze betroffenen Baukörpers unberührt und bestehen, so daß erst im Falle eines Neubaus oder bei Baumaßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, die festgesetzte Baugrenze gilt.

Hinweise des Entwässerungsverbandes Butjadingen zur Be-  
seitigung des Oberflächen- und Brauchwassers, insbeson-  
dere im Hinblick auf den Gewerbebetrieb

des Oldbg.-Ostfriesischen Wasserverbandes

für die Wasserversorgung, sind zu beachten.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg stellt die  
Bedenken gegen die Verfestigung des Betriebes unter Be-  
rücksichtigung der derzeitigen Nutzung auf den Nachbar-  
grundstücken zurück. Da im Bebauungsplan lediglich  
Schutzflächen für Lärmschutzanlagen festgesetzt werden  
sollen, kann derzeit dem Wunsch des Gewerbeaufsichts-  
amtes nach Einholung eines Lärmschutzgutachtens nicht  
entsprochen werden.

#### Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanent-  
wurfes haben folgende Träger öffentlicher Belange Beden-  
ken und Anregungen vorgetragen:

1. Der Oberkirchenrat zusammen mit der Kirchengemeinde  
Esenshamm wünscht im Zusammenhang mit einer Ausdeh-  
nung der Flächennutzungsplanausweisung eine Wieder-  
aufnahme des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens für  
einen größeren Geltungsbereich nördlich des Gewerbe-  
gebietes.

Eine Anpassung des jetzigen Bebauungsplanentwurfes an  
eine aus zwingenden Gründen seinerzeit aufgegebenen  
Planung unter Erweiterung des Geltungsbereiches ist  
aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten, da die  
Entwicklung in dem fraglichen Bereich langfristig nicht  
überschaubar und bodenordnende Maßnahmen nicht beab-  
sichtigt sind.

Eine Benachteiligung der Kirchengemeinde ist aufgrund des seinerzeitigen Planungsstandes nicht erkennbar.

Daher wird den Bedenken und Anregungen nicht stattgegeben.

2. Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hält es für notwendig, daß schon während der Planaufstellung ein Gutachten über eine festzusetzende Lärmschutzanlage im Gewerbegebiet eingeholt wird.

Im Bebauungsplan sind von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen zur Anlegung von Lärmschutzanlagen festgesetzt worden. Dadurch ist abgesichert, daß im Falle von immissionsschutzrechtlichen Konflikten entsprechende Maßnahmen an dafür vorgesehener Stelle durchgeführt werden können. Einzelheiten über bauliche Vorkehrungen gegen den Lärm des Gewerbegebiets sollten erst im Zusammenhang mit konkreten Bauabsichten des Betriebes mittels Gutachten geregelt werden.

Der Forderung wird daher nicht stattgegeben.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

## 2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1, Absatz 3, und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (Bundesgesetzblatt -BGBl.- I, Seite 2256, berichtigt Seite 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, Seite 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.-, Seite 229), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 20.03.86 beschlossen worden.

Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.80 entwickelt.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1000 - aufgestellt vom Katasteramt Brake - verwendet worden.

## 4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke 31/2, 411/29 und 199/26 tlw. der Flur 9.1 der Gemarkung Esenshamm.

## 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die B 212 mit direkter Anbindung an das gewerbliche Baugrundstück. Eine innere Erschließung ist, sofern überhaupt noch erforderlich, privatseitig selbst durchzuführen. Dies gilt auch für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom durch das Netz der Versorgungsunternehmen ist sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet.

Für die Aufnahme des Oberflächenwassers stehen offene Vorfluter zur Verfügung.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken sind festgesetzt worden

1. zur Begrünung der gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzanlagen;
2. zur Sicherung einer schonenden Einbindung der Baugebiete am Südrand des Bebauungsplanes in die Landschaft (Ortsrandbegrünung).

...

## 7. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann.

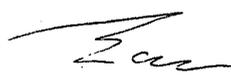
## 9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

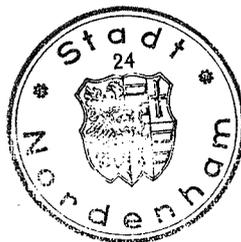
Für die innere Erschließung des Gewerbegebietes sowie die Ausführung der Pflanzgebote sind die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke zuständig.

Der Stadt Nordenham entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Es wird erwartet, daß der Vollzug des Bebauungsplanes zügig erfolgt.

Nordenham, den 21. 04. 86

  
Ede  
Bürgermeister



  
Dr. Knippert  
Stadtdirektor