

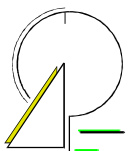
STADT NORDENHAM

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 148 „Gebiet westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg“

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.5	Belange des Denkmalschutzes	5
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Verkehrsflächen	7
5.5	Unterirdische Versorgungsleitungen	7
5.6	Öffentliche Grünfläche	7
5.7	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	8
5.8	Flächen für Aufschüttungen	8
5.9	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	9
5.12	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Verfahrensübersicht	10
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3	Öffentliche Auslegung	10
7.2.4	Satzungsbeschluss	11
7.2.5	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Nordenham beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gewerbegebietes westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 148 auf. Im Parallelverfahren erfolgt gem. § 8 (3) BauGB die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der Stadt Nordenham als Mittelzentrum in der Wesermarsch sind überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze in den ansässigen Industriebetrieben (Premium Aerotec GmbH, Weser-Metall, Nordenhamer Zinkhütte, nkt cables, ATB Motorenteknik etc.) vorhanden sowie zahlreiche Arbeitsplätze in mittelständischen Betrieben, die auch Zulieferer bzw. Dienstleister für die Industriebetriebe sind. Die Industriebetriebe haben sich historisch bedingt entlang der Weser zwischen dem Stadtzentrum und dem Ortsteil Einswarden angesiedelt. Zudem sind weitere expandierende Gewerbebetriebe entlang der K 188 vorhanden. Parallel zu diesen Gewerbe- und Industriebetrieben verläuft die vierspurige Martin-Pauls-Straße (K 188), die zur Aufnahme der Verkehrsströme aus diesen Industriegebieten konzipiert wurde. Es liegt daher städtebaulich und infrastrukturell nahe, eine Arrondierung von Gewerbe- und Industriebetrieben in diesem Bereich vorzunehmen, sofern entsprechende Abstände zu schützenswerten Gütern eingehalten werden und dem planungsrechtlichen Abstufungsgebot Rechnung getragen wird.

Mit dem 2008 im Grundsatz beschlossenen „Masterplan Wirtschaftsentwicklung“ hat sich die Stadt Nordenham mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept entschlossen, in den darin dargestellten Gebieten die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen voranzutreiben. Aufgrund ihrer Lage in einer strukturschwachen Region ist die Stadt Nordenham ständig bemüht, möglichst attraktive Rahmenbedingungen für eine Erweiterung und Ansiedlung zu bieten. Nur so können hochwertige Arbeitsplätze geschaffen werden, die wiederum Nordenham als Wohn- und Arbeitsort konkurrenzfähig gegenüber anderen Regionen machen. Darüber hinaus hat Nordenham die größte Arbeitsplatzdichte im Landkreis Wesermarsch, von der auch zahlreiche Arbeitnehmer aus umliegenden Gemeinden profitieren. Daher ist der Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 148 als Fläche 3 in den „Masterplan Wirtschaftsentwicklung“ als strategisch günstig gelegenes Entwicklungsgebiet für Gewerbetreibende bzw. Zulieferbetriebe der Industrie aufgenommen worden.

Die Stadt Nordenham verfügt zwar zurzeit über rd. 57 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen, davon rd. 25 ha in städtischem Eigentum. Allerdings sind aufgrund ihrer jeweiligen Lage und der spezifischen betrieblichen Standortanforderungen weder alle Flächen gleichermaßen für jeden Gewerbe- oder Industriebetrieb geeignet, noch hat sich die Nachfrage nach einzelnen bereits überplanten Gewerbeflächen so entwickelt, wie bei der Aufstellung der Bebauungspläne erwartet wurde. Insbesondere die Nachfrage nach Flächen für die Offshore-Windenergie mit den entsprechenden Zulieferern ist nicht in dem erhofften Umfang eingetroffen, da sich dieser Markt in Deutschland auf wenige Standorte mit abnehmender Tendenz konzentriert hat.

Dennoch sind die Flächen auf dem Blexer Groden (Industriepark Blexen) im Stadtnorden besonders für großflächige industrielle Nutzungen geeignet, die ggf. auf die Nutzung vorhandener Hafenanlagen zum Umschlag von Gütern angewiesen sind. Diese Flächen sollen daher für derartige Nutzungen perspektivisch vorgehalten werden.

In dem hiervon südlich gelegenen Gewerbegebiet an der Neptunstraße (Gewerbepark Nord) sind rd. 30 ha Fläche durch Gewerbe- und Industriebetriebe belegt, die zur We-

ser hin gelegenen freien Flächen (rd. 15 ha) eignen sich ebenfalls besonders für großflächige Betriebe mit ggf. erforderlichen Hafenanlagen, da von diesen Flächen aus ein Zugang zur Weser möglich ist (z. B. Werftbetriebe o. ä.).

Das Gewerbegebiet „Am Wesertunnel“ im Stadtsüden bietet noch rd. 7 ha freie Flächen, allerdings ist die Lage an der Wesertunneltrasse eher für Betriebe mit überörtlichem Marktgebiet und nicht für z.B. Zulieferer der Industriebetriebe, die sich im Stadtnorden befinden, attraktiv.

Dieser Aspekt ist auch ein entscheidender Grund für die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes am Sandinger Weg: Neben der gezielten Nachfrage nach Expansionsmöglichkeiten von bereits im Umfeld des Planbereichs ansässigen Gewerbebetrieben haben kurzfristig weitere Betriebe ihr Interesse an den geplanten Gewerbeflächen bekundet. Es handelt sich z. T. um Betriebe, die eng mit der Firma Premium Aerotec GmbH zusammenarbeiten und daher über die angrenzende Werftstraße eine sehr kurze Anbindung zu dem Industriestandort hätten. Diese kurzen Wege ersparen beim täglichen Beliefern von Premium Aerotec viel Zeit und Treibstoff, darüber hinaus nimmt der innerörtliche Lkw-Verkehr nicht so stark zu, Umwelt und Infrastruktur werden so mehr geschont. Dieser ökonomische und ökologische Vorteil ist auch Grund dafür, warum diese Firmen einen anderen Standort ausschließen und auch die Stadt Nordenham diesen Standort präferiert. Mit der Ansiedlung der interessierten Firmen wären die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 komplett belegt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Bereich, das hohe Schwermetallkonzentrationen im Boden aufweist und daher nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann. Es handelt sich somit um eine Brachfläche, deren Bodensanierung nicht wirtschaftlich erscheint. Bei der Beurteilung der ökologischen Wertigkeit dieser Fläche im Verhältnis zu der hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen in diesem Bereich kann in diesem Fall der ökonomische Belang über den ökologischen Belang überwiegen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 148 wurde unter Verwendung der amtlichen Kartengrundlage des Katasteramtes Brake im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 umfasst einen westlich gelegenen Abschnitt des seit dem 14.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 „Bereich Werftstraße / Airbus Deutschland GmbH“ sowie den Bereich westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 6,8 ha ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend unbebaut. Östlich des Plangebietes schließt sich die Wohnbebauung der Ulmenstraße sowie Gewerbebetriebe der Martin-Pauls-Straße an. Der übrige Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gekennzeichnet und stellt sich als mit Gräben durchzogenen Wiesenflächen dar, die aufgrund der

Schwermetallkonzentrationen im Boden nicht landwirtschaftlich genutzt werden können.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr.148 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen von 2008, zuletzt aktualisiert 2017, ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die vorliegende Planung dient somit der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft im Landkreis Wesermarsch und entspricht somit diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die zeichnerische Darstellung des RROP Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 weist das Plangebiet als sogenannte „Weißfläche“ ohne eine Flächensignatur aus. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Das Planvorhaben widerspricht nicht den zeichnerisch dargestellten Zielen des RROP 2003.

Weitere Inhalte des RROP betreffen die Darstellung der Martin-Pauls-Straße als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und die Darstellung der Fernwasserleitung direkt westlich an die Martin-Pauls-Straße angrenzend.

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel der bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen trägt zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Nordenham bei und bietet Gewerbebetrieben, die den lokalen und überregionalen Verflechtungsstrukturen zuzuordnen sind, entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die stetig wachsenden Anforderungen am Markt. Dieses entspricht den Zielvorgaben des LROP-VO und RROP, die gewerblichen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, um den negativen Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzuwirken.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Neben der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1980) als Verkehrsfläche dargestellten Martin-Pauls-Straße wird im Flächennutzungsplan (1980) der Planungsraum für den Bereich westlich der Martin-Pauls-Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bereich östlich der Martin-Pauls-Straße wird als Grünfläche dargestellt.

Für den überwiegenden Bereich des Planungsraumes gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Lediglich im nördlichen Geltungsbereich wird im Bereich östlich der Martin-Pauls-Straße und südlich der Werftstraße ein Teilbereich des seit dem 14.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 überdeckt, dieser setzt hier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung geschieht dies im Rahmen der Umweltprüfung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148, der gleichermaßen für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt, dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So sind u.a. Gehölzpflanzungen als auch die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der übrige Kompensationsbedarf wird vertraglich mit der Stadt Nordenham abgesichert und durch den Landkreis Wesermarsch/Flächenagentur bereitgestellt, angelegt und dauerhaft unterhalten.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur Bewertung der lärmtechnischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 148 auf die umliegenden Strukturen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurde durch das Ingenieurbüro Technologie Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH TED, Bremerhaven ein schalltechnisches Gutachten (Geräuschkontingentierung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 148 der Stadt Nordenham, Projekt Nr. 17.082.5, Bremerhaven, 23.Mai 2018, s. Anlage) erstellt. Auf Grundlage der vorhandenen gewerblichen Lärmbelastung und der daraus abgeleiteten Immissionswerte erfolgte bezüglich des Plangebietes eine Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionskontingente für die Gewerbegebiete 1 und 2 (GE 1 + GE 2), wobei in westlicher Richtung Zusatzkontingente von 2, bzw. 5 dB(A) /m² tags als auch nachts zulässig sind.

Die Beurteilung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 beschränkt sich auf den nicht überbaubaren Bereich, in dem eine schutzbedürftige Nutzung ausgeschlossen ist.

Die geplanten Aufschüttungen östlich der Martin-Pauls-Straße in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche bewirken in Bezug auf die Immissionsorte an der Ulmenstraße Pegelminderungen, insbesondere für die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen durch die Martin-Pauls-Straße.

Der Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) befinden sich die Bebauungen in einem historisch gewachsenen Bereich, in dem die Geräuschimmissionssituation durch die angrenzenden gewerblichen und industriellen Einrichtungen und industriellen Einrichtungen geprägt wird. In vorhergehenden Plan- und Genehmigungsverfahren wurde für diese Wohnbebauungen wiederkehrend die Regelung für Gemengelage-situation der TA Lärm mit Richtwerten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angewandt. Insofern stellt dieser Bereich, wenn auch nicht bebaubar, eine vorbelastete Fläche dar, in der die nächtlichen gebietstypischen Immissionswerte nach TA Lärm bereits überschritten werden.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde im Rahmen eines Entwässerungsantrages (Erschließung B-plan Nr. 148, Genehmigungsplanung zur Oberflächenentwässerung, Heinzelmann, Wiefelstede. 01.06.2018, s. Anlage) geprüft und ausgewertet. Die Inhalte der Entwässerungsplanung wurden in das Planverfahren eingestellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.

4.4 Verbandsgewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Verbandsgewässer Schaugraben 5 und 6. Entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist beidseitig dieser Gewässer jeweils ein 10,00 m Schutzstreifen freizuhalten. Dementsprechend wird im Bebauungsplan dieser Schutzstreifen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.6 Altablagerungen / Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Raum, in dem aufgrund der früheren benachbarten Nutzung durch die Friedrich-August-Hütte generell mit Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu rechnen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 wurde hinsichtlich des vorliegenden Planungsraumes ein Bodengutachten (LiGAR Dresden GmbH, Cuxhaven, 04.01.2018, s. Anlage) erstellt, mit dem Untersuchungsergebnis, dass trotz einer schädlichen Verunreinigung des Bodens eine Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück nicht ausgeschlossen ist. Ein Teil des Aushubs für das geplante Regenrückhaltebecken soll im Gebiet verbleiben und wird zur Vervoll-

ständigung des Lärmschutzwalles östlich der Martin-Pauls-Straße verwandt. Anfallender Bodenabtrag, der nicht im Gebiet verbleibt muss nach den technischen Regeln LAGA M 20 Boden fachgerecht entsorgt, bzw. kann für den eingeschränkten Einbau in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen verwertet werden

Eine Abfrage beim Landesamt für Geoinformation/Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass sich im Plangebiet keine Verdachtsflächen für Abwurfkampfmittel befinden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 148 wird eine Teilfläche in dem seit 14.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzter Bereich, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In Übereinstimmung mit dem Anlass und Ziel der Planung wird der Bereich westlich der Martin-Pauls-Straße als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Das durch den Rat der Stadt Nordenham im Frühjahr 2016 verabschiedete Einzelhandelskonzept (CIMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham, Februar 2016) sieht laut dem hier entwickelten Ansiedlungsvoraussetzungen in nicht-integrierten Lagen und Gewerbegebieten vor, dass in Gewerbegebieten kein Einzelhandel zugelassen werden soll. Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel, also der Verkauf von vor Ort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten im räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte ansässiger Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Dabei muss der Verkaufsflächenanteil der Gesamtfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein.

Die Ausnahmen gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, die im Gewerbegebiet vorgesehen sind, sollen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese sich nicht in die geplante Nutzung einfügen. Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sollen ausnahmsweise zulässig sein.

5.1.1 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Im Plangebiet erfolgt zusätzlich aus Gründen des Schallschutzes eine Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden innerhalb des Plangebietes Emissionskontingente (LEK) auf Grundlage des Lärmgutachtens (vgl. Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“) festgesetzt. Folglich sind innerhalb des Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingenten (LEK_i; Tag- und Nachtwert in dB (A)/m²) nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Für das Plangebiet wird zudem ein im Lärmgutachten empfohlener Richtungssektor für die Festlegung eines Zusatzkontingents nach der DIN 45691 festgesetzt, um die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet zu optimieren. Innerhalb des Richtungssektors dürfen die je Teilfläche festgesetzten Emissionskontingente (LEK_i tags + nachts) um 2, bzw. 5 dB dB (A) erhöht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Diese ist einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. In Verbindung mit dem § 19 (4) BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird zusätzlich die maximale Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der "Martin-Pauls-Str." im Bereich Einmündung Ulmenstraße. Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gilt eine Gebäudehöhe $GH \leq 18,00$ m.

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird kein Maß der Nutzung festgesetzt, da hier lediglich eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt wird.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, wonach innerhalb des Gewerbegebietes (GE) Gebäude ohne eine Längenbegrenzung zulässig sind.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Gewerbegebietes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Hier befinden sich auch die Räumstreifen für die Verbandsgewässer in einer Breite von 10 m im Bereich der nicht überbaubaren Flächen.

5.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Straßen sowie die geplante Zufahrt zum Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens werden als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Für die Ein- und Ausfahrten und der Einmündung zur Ulmenstraße zur Kreisstraße 188 werden Sichtdreiecke festgesetzt, die in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Straßen von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind.

5.5 Unterirdische Versorgungsleitungen

Die im Geltungsbereich vorkommende Hauptabwasserleitung wird aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung im Bebauungsplan gem. § 9(6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend als ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

5.6 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird im Bereich östlich der Martin-Pauls-Straße eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festge-

setzt. Hier soll die Möglichkeit zur Vervollständigung des Lärmschutzwalles geschaffen werden, hierfür wird dieser Bereich überlagernd als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt.

Im Bereich des Sandinger Weges zu der nördlich vorhandenen Wohnbebauung wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche festgelegt. Überlagernd wird für diese Fläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt um hierdurch eine Abschirmung des geplanten Gewerbegebietes zu erzielen. Eine bestehende Grünfläche im nördlichen Bereich zwischen der Martin-Pauls-Straße sowie dem Verbandsgewässer wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Entsprechend dem Entwässerungskonzept (vgl. Kap. 4.3 „Belange der Wasserwirtschaft“) werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 148 die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB neu festgesetzt, um den Bebauungsplan dem geänderten Grabensystem anzupassen.

5.8 Flächen für Aufschüttungen

Überlagernd wird im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche östlich der Martin-Pauls-Straße eine Fläche für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit zur Vervollständigung des Lärmschutzwalles zum Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung geschaffen werden.

5.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im westlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die bezeichnete Fläche ist gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148 mit einem naturnahen Regenrückhaltebecken, standortgerechten Anpflanzungen sowie einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln. Hier befindet sich auch ein Räumstreifen für das Verbandsgewässer. Der Räumstreifen hat eine Breite von 10 m und wird in der Planzeichnung dargestellt.

5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Gefährdungen von Pflanzen- und Tierarten zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen, bzw. durch eine ökologische Baubegleitung zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zulässig.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September zulässig. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten und auf Fledermausvorkommen zu begutachten.

- Der vorhandene Grabenabschnitt mit der vorhandenen Schwanenblume darf erst aufgereinigt und verfüllt werden, wenn dies gefährdete Pflanzenart in den Uferbereich der Insel des geplanten Regenrückhaltebeckens umgesetzt wurde.

5.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Im Bereich der vorhandenen Abwasserleitung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) wird ein 8 m breiter Streifen über der vorhandenen und festgesetzten Schmutzwasserleitung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

5.12 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich des Sandinger Weges zu der nördlich vorhandenen Wohnbebauung wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt .

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Martin-Pauls-Straße und über den Sandinger Weg.
- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Werftstraße“ erschlossen, die durch die Linie 401 bedient wird. Die Linie verkehrt als Stadtbuslinie innerhalb Nordenhams an das örtliche Straßensystem.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Ableitung der Schmutz- und Abwässer wird durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Eine Löschwasserversorgung von 96 m²/h gem. DVWG W405 ist als Grundschutz vorzuhalten. Dieser Grundschutz kann durch die drei im angrenzenden Bereich des Plangebiets liegenden Unterflurhydranten sichergestellt werden. Sofern die Erreichbarkeit der Hydranten für die Feuerwehr ungünstig sein sollte (Querung der vierspurigen Martin-Pauls-Straße), muss die erforderliche Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließung des Gebietes neu hergestellt werden.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Gebiet westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte am 29.01.2018. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.01.2018 durch Veröffentlichung in der Tageszeitung.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 28.06.2018 bis zum 28.07.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat den Bebauungsplan Nr. 148 "Gebiet westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 27.09.2018 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nordenham, 23.10.2018

(LS)

gez. Seyfarth
Bürgermeister

7.2.5 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Gebiet westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg“ erfolgte im Auftrag der Stadt Nordenham vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*