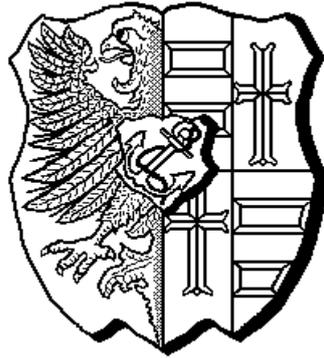


Stadt Nordenham



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 147

Gebiet südlich der Bahnhofstraße,
zwischen Peterstraße und Strandallee

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen des Bebauungsplanes.....	3
2. Plangrundlage.....	3
3. Geltungsbereich.....	3
4. Planerische Vorgaben.....	4
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
4.3 Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiete / Gebietstypus	6
5. Städtebauliche Situation	8
5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes	8
5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung	8
6. Anlass und Ziel der Planung	9
7. Öffentliche Belange.....	9
7.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
7.2 Erschließung	9
7.3 Versorgung	10
7.4 Entsorgung	10
7.5 Lärmimmissionen.....	10
7.6 Staubimmission	11
7.7 Brandschutz.....	12
7.8 Altlasten, Altablagerungen	12
7.9 Archäologische Denkmalpflege	13
7.10 Bodenordnung	13
7.11 Kampfmittel.....	13
7.12 Schutzbedürftige Gebiete i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG	13
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO)	16
8.1 Art der baulichen Nutzung	16
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen.....	18
8.4 Nachrichtliche Übernahmen.....	19
8.5 Hinweise	20
9. Umweltbericht	20
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes.....	20
11. Verfahrensablauf	20
11.1 Aufstellungsbeschluss	20
11.2 Öffentliche Auslegung.....	20
11.3 Satzungsbeschluss	21
12. Städtebauliche Kenndaten	21

Anlagen:

Schalltechnisches Gutachten (Immissionsprognose)

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.06.2016 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. 1 S. 1548), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 15.760 m². Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt 5.810 m². Die Bedingungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Durchführung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind somit erfüllt.

2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Nr. 147 befindet sich in dem Karree zwischen Bahnhofstraße Peterstraße, Schulstraße und Müllerstraße. Westlich und nördlich des Plangebietes grenzt die Innenstadt an, östlich des Planbereiches schließen sich der Bahnhof und der Bahnhofsvorplatz an. In der weiteren Umgebung befinden sich die Hafenanlagen der Midgard sowie Bahnanlagen.

Betroffen sind die Flurstücke 39/1, 39/3 tlw., 40/1 tlw., 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50 tlw., 123, 124, 125, 126, 128, 129 und 258/1 tlw. der Flur 13, Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:

Übersicht Geltungsbereich B-Plan Nr. 147



4. Planerische Vorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. Darüber hinaus hat der Landkreis Wesermarsch dem Regionalen Raumordnungsprogramm eine Änderungsplanung im Abschnitt (Wind-)Energie zugeführt. Das zuständige Ministerium für Raumordnung - Regierungsvertretung Oldenburg - hat diese RROP-Änderung am 19.05.2010 genehmigt. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) wurde zuletzt am 24.09.2012 aktualisiert.

Der § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

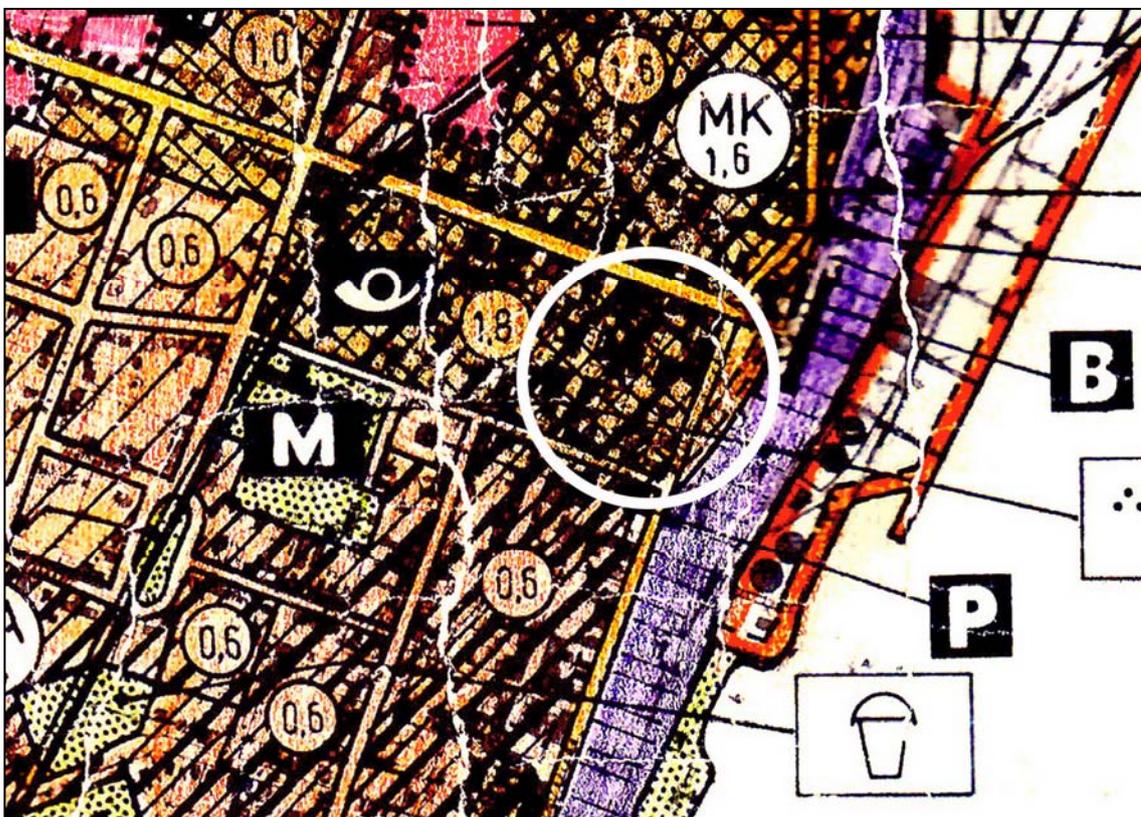
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern auch des gehobenen täglichen Bedarfs.

Um eine der Funktionszuweisung als Mittelzentrum gerechte Rolle als Wohn- und Einzelhandelsstandort spielen zu können, soll die Funktion der Innenstadt insgesamt gestärkt werden. Die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt müssen durch Attraktivitätssteigerungen deutlich verringert werden, damit sich u. a. die Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung durch den Wesertunnel bezüglich des Einzelhandels nicht negativ auf die Stadt auswirkt. Darüber hinaus soll die Attraktivität der Stadt als Wohnort gefestigt bzw. gesteigert werden.

4.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 als Höchstmaß der baulichen Nutzung dar. Dies entspricht nicht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147 mit einer GFZ von höchstens 3,0. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weißer Kreis = Lage des Planbereichs):

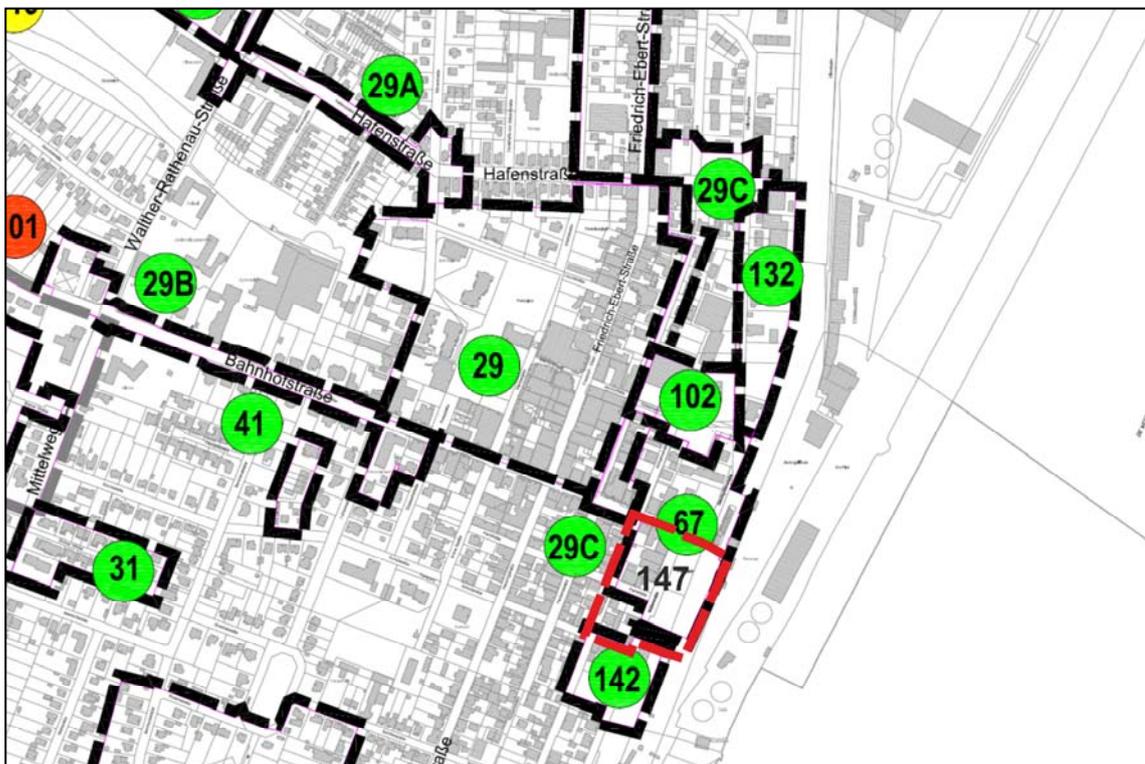


4.3 Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiete / Gebietstypus

An den Bebauungsplan Nr. 147 grenzen an die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 67, 2. Änderung, Nr. 29C und Nr. 142 an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 67 überlagert, dessen Festsetzungen hierdurch außer Kraft treten.

Der Bebauungsplan Nr. 29C erlangte am 14.02.1986 Rechtskraft. Er setzt für die Fläche nördlich der Bahnhofstraße gem. Flächennutzungsplan ein Kerngebiet (MK) als offene Bauweise mit 3 möglichen Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Der Bebauungsplan Nr. 142 wurde am 01.02.2013 rechtskräftig und hat folgende Festsetzungen: WA, III, a, GRZ 0,4/GFZ 1,2.



Planübersicht

Der übrige an das Plangebiet angrenzende Bereich stellt sich als unbeplanter Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB dar.

Sanierungsgebiet „City-Süd“

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet zum Teil im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „City-Süd“.

Die Stadt Nordenham wurde mit dem „Sanierungsgebiet City Süd“ im Jahr 2007 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenom-

Leitziele der Sanierung im Planbereich

Das Sanierungsgebiet „City-Süd“ weist auf Grund seiner Lage zwischen der Nordenhamer Hauptgeschäftsstraße, dem Bahnhof und dem Weserufer attraktive und zu aktivierende Entwicklungspotentiale auf. Es wird eine Attraktivitätssteigerung und Aufwertung der aus der Stadtgründung stammenden Wohnquartiere angestrebt, u. a. durch Entfernung maroder Bausubstanz unter anschließender Ersatzbebauung bzw. Nachverdichtung durch hochwertigen Wohnraum.

Der Rahmenplan

Zur städtebaulichen Bearbeitung und Einordnung der Leitziele der Sanierung wurde ein so genannter „Rahmenplan“ erstellt. Der Rahmenplan zeigt die Schwerpunkte und Ziele der Sanierung auf und dient als Grundlage für bauliche Veränderungen im Sanierungsgebiet. Ein zentraler Bestandteil des Rahmenplanes ist der Umgang mit vorhandener Bebauung und mit Baulücken. Hierzu sieht der Rahmenplan folgende Maßgaben vor:

- Baulücken oder frei gemachte Grundstücke werden durch maßstäblich einzupassende Gebäude oder durch Freiraumelemente im Straßenraum geschlossen.

5. Städtebauliche Situation

5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist geprägt durch eine rasterartige Anlegung der Straßen mit einzelnen Karrees sowie einer blockartigen Bebauung, die aus der Zeit der schnell wachsenden Innenstadt um 1900 stammt und noch heute in ihrer Grundsubstanz nahezu vollständig erhalten ist. Nach dem Abbruch der Gebäude an der östlichen Müllerstraße („Langer Jammer“) und des Gebäudes Bahnhofstraße 1 in den Nachkriegsjahren bilden die Karrees im Planbereich nunmehr die städtebauliche Kante zum Bahnhofsvorplatz. In den Karrees sind sowohl Blockbebauungen wie auch abweichende Bauweisen mit bis zu drei Vollgeschossen vorhanden.

5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Die Einzelhandelsversorgung des Gebiets erfolgt über die Nahversorgungsmärkte „Wesertor“ sowie die fußläufig erreichbare Fußgängerzone und den Nahversorgungsmöglichkeiten am Marktplatz.

Die Bildungsversorgung ist fußläufig erreichbar; Kindergärten, Grundschulen, Realschule, Gymnasium und die Stadtbibliothek liegen im Bereich zwischen 850 m und 1550 m zum Plangebiet. Die Hauptschule wird von Schulbussen angefahren.

6. Anlass und Ziel der Planung

Im Planbereich befinden sich mehrere leer stehende Gebäude aus der Zeit um 1900, deren Sanierung und weitere Nutzung wirtschaftlich nicht mehr möglich ist. Auch aus städtebaulicher Sicht tragen die zum Teil verwahrlosten Immobilien nicht zu einem ansprechenden Erscheinungsbild der Innenstadt bei. Daher ist die Stadt Nordenham insbesondere im Rahmen des Sanierungsprogramms City-Süd bemüht, den Eigentümern selbst oder Investoren die Möglichkeit zu bieten, auf den Grundstücken im Planbereich adäquaten Wohnraum bzw. gewerbliche Flächen durch Nachverdichtung zu schaffen. Gleichzeitig wird eine städtebauliche Kantenbildung durch Gebäude im Bereich Bahnhofstraße/Ecke Müllerstraße angestrebt, deren Höhe und Geschossigkeit sich an den Gebäuden in der Bahnhofstraße orientieren soll.

7. Öffentliche Belange

7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen im Planbereich bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden entsprechend festgesetzt. Alle übrigen Flächen im Planbereich sind bereits überbaut oder werden als Verkehrsflächen genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 werden daher Festsetzungen getroffen, die einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt nicht erwarten lassen.

7.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße, die Peterstraße, die Müllerstraße, die Karlstraße und die Schulstraße.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist durch die Haltestelle „Nordenham Bahnhof“ (Linien 401, 402, 403, 404, 406, 408, 416, 440 und 453) gegeben. Hierdurch bestehen Verbindungen in das Mittelzentrum Brake sowie zum Oberzentrum Oldenburg. Am Bahnhof Nordenham bieten sich Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Regio-S-Bahn RS4 u. a., sowie weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

7.3 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen.

7.4 Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird im Mischsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

7.5 Lärmimmissionen

Das Ingenieurbüro Lux-Planung aus Oldenburg wurde durch die Stadt Nordenham beauftragt, die Geräuschemissionssituation im Planbereich zu beurteilen. Insbesondere sind Geräuschemissionen aus dem Fahrzeugverkehr im Bereich Bahnhofstraße, Müllerstraße und Herbertstraße zu erwarten, aber auch der gewerbliche Lärm durch den Schienenverkehr im Bereich des Bahnhofs sowie durch die benachbarten Hafen- und Gewerbeanlagen musste untersucht werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die resultierenden Geräuschemissionen im Hinblick auf die Errichtung von Gebäuden beurteilt, die in den geplanten Kerngebieten überwiegend dem Wohnen dienen sollen.

Im Ergebnis ist fest zu halten, dass in dem Planbereich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bei Verkehrslärm bestehen. Daher sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festzusetzen, in denen für die Wohnnutzungen passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden.

In den Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen übernommen:

1. Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (hier IV bis V) maßgeblich.
2. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen (s. nächste Seite).

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gültig für ein Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G = 0,8$)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ u.ä.
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	³⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)} / S_G$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

- Schlafräume die an den Außenfassaden zu den Straßen liegen, müssen mit schallgedämpften Lüftungssystemen ausgestattet werden. Das erforderliche Schalldämm-Maß ergibt sich aus der obigen Tabelle.
- Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Lüftungen und sonstige Bauteile) und Innenpegel ist (bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auf den Lärm abgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Bei Abweichungen (z.B. Innenfassaden) ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall nachzuweisen.

7.6 Staubimmission

Im Jahr 2010 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132, der an der nördlichen Deichgräfenstraße in direkter Nachbarschaft zum Hafen als potentiellen Hauptemittenten gelegen ist, durch den TÜV-Nord die Immissions-situation im Plangebiet gutachterlich beurteilt. Danach ist mit einer unzulässigen Anzahl von Überschreitungen des Tagesmittelwertes erst bei PM10 - Jahresmit-telwerten von mehr als 29 µg/m³ zu rechnen. Diese Immissionswerte der TA Luft /1/ für Schwebstaub (PM10) und Staubniederschlag ohne Staubinhaltsstof-fe werden im B-Plangebiet Nr. 132 nicht überschritten. Daher ist davon auszu-gehen, dass in dem rd. 200 m weiter südlich gelegenem Planbereich des Be-bauungsplanes Nr. 147 nicht mit davon abweichenden Staubimmissionen zu

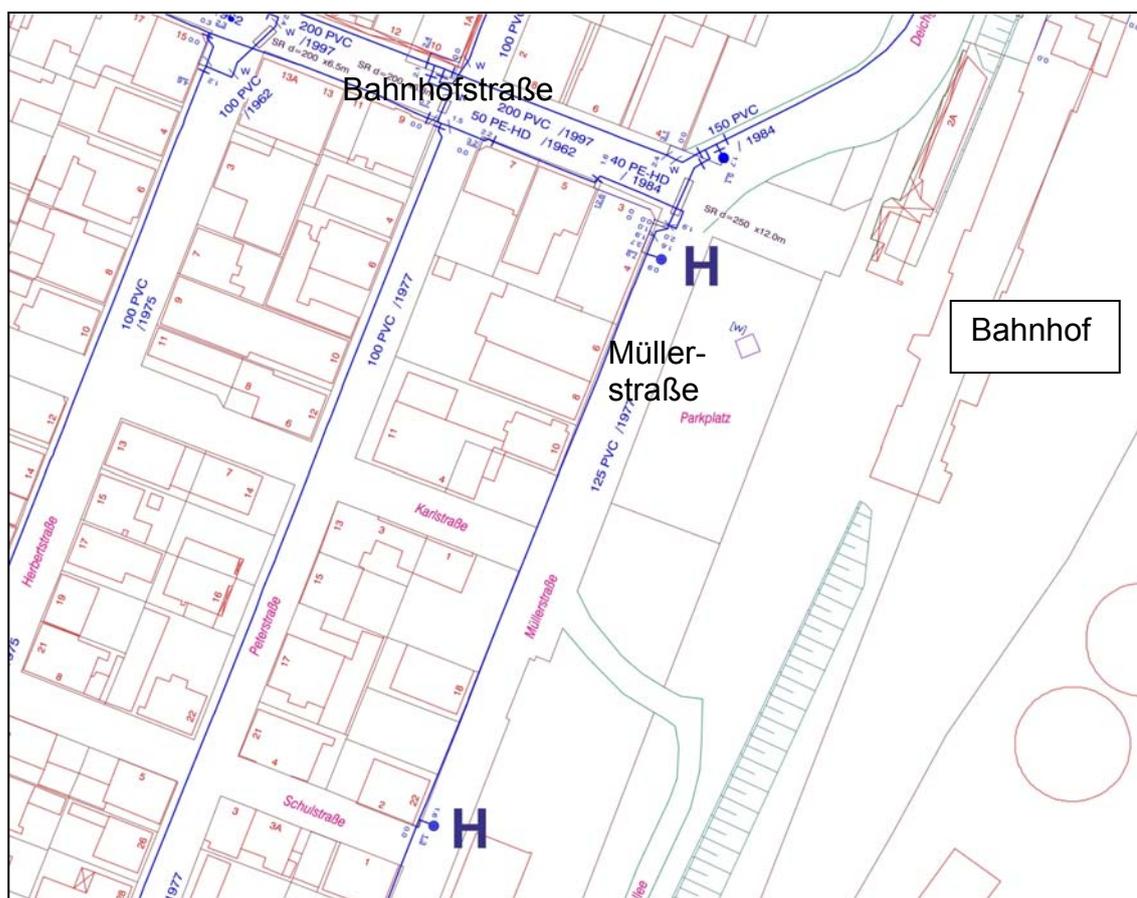
rechnen ist. Andere potentielle Staubemittenten sind in der Umgebung nicht bekannt.

7.7 Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben dafür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Die erforderliche Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan Nr. 147 von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden (Kerngebiet, kleine Gefahr der Brandausbreitung) wird durch zwei vorhandene Unterflurhydranten im Einzugsgebiet des Planbereiches abgedeckt.

Übersicht Lage der Hydranten (H)



7.8 Altlasten, Altablagerungen

Durch die entlang der Weser angesiedelten Industriegebiete ist ein Teil des Nordenhamer Stadtgebietes mit Schwermetallen belastet. Hierzu zählen in erster Linie Blei, Cadmium, Zink, Kupfer, Arsen und Quecksilber.

Zur genaueren Klärung des Sachverhaltes wurden verschiedene Gutachten bzw. Bodenuntersuchungen durchgeführt (z. B. Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham, Immissionsmessprogramm Nordenham). Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab, dass im innerstädtischen Bereich keine unzulässigen Bodenbelastungen zu erwarten sind.

7.9 Archäologische Denkmalpflege

In öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 befinden sich keine Boden- oder Baudenkmale.

7.10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht erforderlich.

7.11 Kampfmittel

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Im Plangebiet liegen keine Verdachtsflächen.

7.12 Schutzbedürftige Gebiete i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG

Folgende Gebiete, Nutzungen und/oder Objekte sind als schutzbedürftig i.S.d. Vorschrift einzustufen:

Baugebiete i. S. d. BauNVO, die zum dauerhaftem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wie Reine Wohngebiet (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK), Sondergebiete (SO), sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt, wie z. B. Campingplätze, Gebiete für großflächigen Einzelhandel, Messen, Schulen/Hochschulen, Kliniken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 werden vorhandene Kerngebiete und Gebiete gem. § 34 BauGB mit der Festsetzung Kerngebiet (MK) überplant. Da die geplanten Festsetzungen ab dem 1. OG das Wohnen allgemein zulassen sollen, sind diese Gebiete entsprechend zu betrachten. Die übrigen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) sind als nicht schutzbedürftig anzusehen. Aufgrund der städtebaulich gewachsenen Situation ist dabei fest zu stellen, dass es sich im Umfeld des Planbereiches um eine Gemengelage handelt, in der industrielle Nutzungen des

Midgard-Hafens in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnnutzungen liegen (s. Bild).

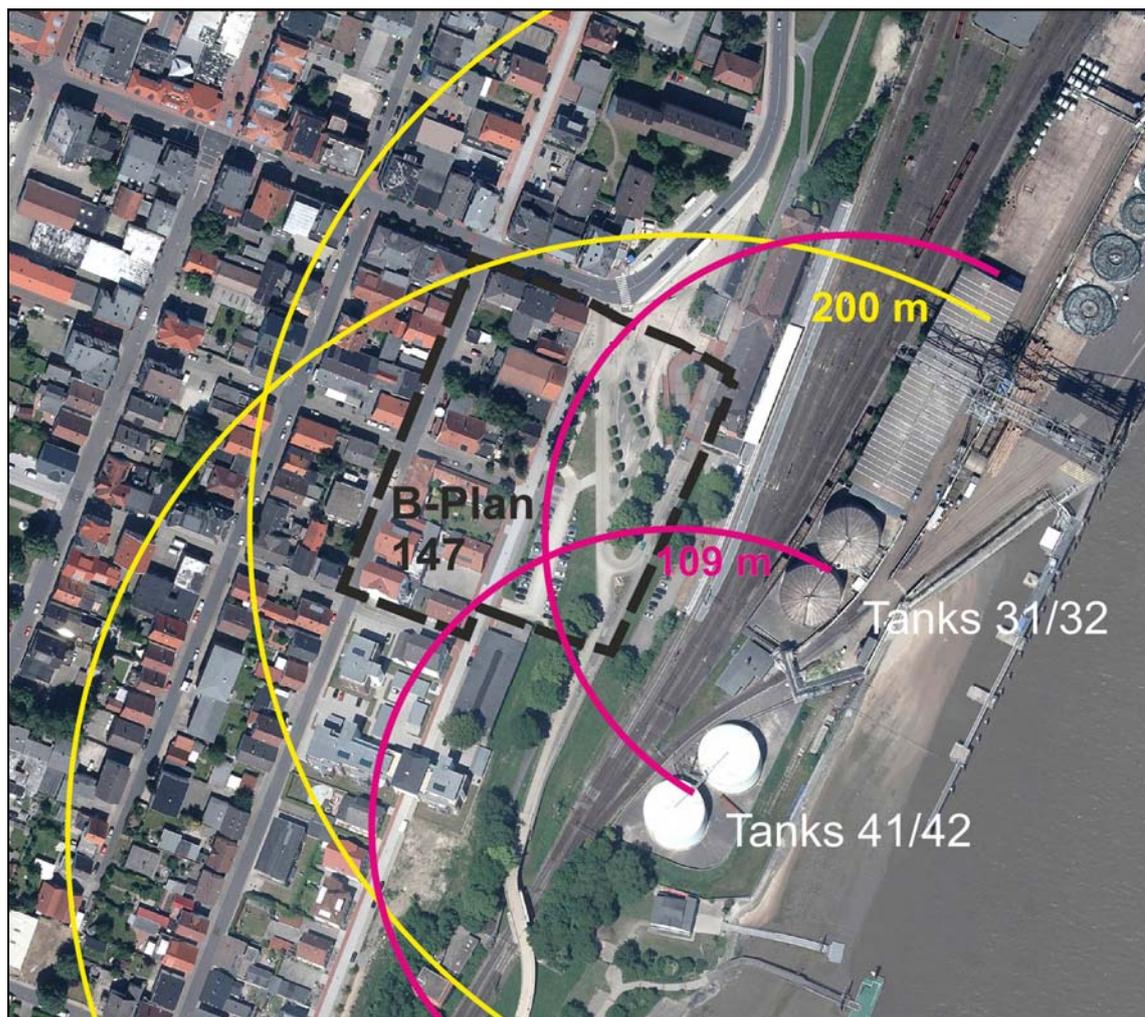


Der Planbereich liegt innerhalb eines Achtungsabstandes zu dem Betriebsbereich der Weser-Petrol Tanklager auf dem Gelände der Rhenus Midgard. Die südlich des Bahnhofs gelegenen Tanks 41 u. 42 enthalten zusammen ca. 10.000 t leichtes Heizöl bzw. Diesel während die nördlich gelegenen Tanks 31 u. 32 mit ca. 10.000 t erwärmtem Schwerem Heizöl gefüllt sind. Aufgrund der Lagerung dieser Öle in Mengen von mehr als 2.500 t unterliegt das Tanklager Süd den Grundpflichten gem. den §§ 3 bis 8 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in Verbindung mit dem dortigen Anhang 1 Ziffern 13.3 und 13.4 Spalte 4. Es handelt sich um einen Betriebsbereich.

Allerdings sieht der Leitfaden KAS-18 vor, dass bei der städtebaulichen Überplanung von Gemengelagen, die hier vorliegen, der § 50 Satz 1 BImSchG als Planungsgrundsatz dann nicht oder nur eingeschränkt anwendbar ist, wenn unverträgliche Nutzungen räumlich nicht getrennt werden können. Die Angemessenheit eines Abstands zu einem Betriebsbereich kann dabei nicht losgelöst von einer bestehenden Siedlungsstruktur betrachtet werden, da eine Vergrößerung der Abstände in der Regel nicht möglich ist. Der Leitfaden ist in solchen Fällen nicht anwendbar. Es muss somit bei Überplanungen oder Neuplanungen darum gehen, einen angemessenen Interessenausgleich zu finden. Hier kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Bedeutung zu. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Überplanung eines bereits vor Errichtung des Tanklagers bebauten Wohn- und Geschäftsquartiers, welches durch die Überplanung nicht näher an den Betriebsbereich heranrückt und auch nicht näher heranrücken kann, da zwischen dem vorhandenen Quartier und dem Betriebsbereich keine weiteren überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Insofern ist hier auf den Betriebsbereich der Midgard bereits Rücksicht genommen worden.

Ausgehend von einem seitens des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg näherungsweise geforderten Achtungsabstand von 109 m sind die Entfernungen von den Grenzen des Betriebsgeländes (Umfassungsmauern der Tanklager) bis zu den für Wohnnutzungen festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 147 gemessen worden. Hierbei ist festzustellen, dass der Achtungsabstand eingehalten werden kann (Abstände zwischen rd. 112 m und 127 m). Lediglich die südlichste Ecke der überbaubaren Bereiche weist eine um 10 m geringere Entfernung von 99 m gegenüber dem geforderten Wert auf. Begünstigend hierzu wird der gesamte Planbereich in einem gewissen Maße durch den Hauptdeich in Richtung Tanklager der Midgard abgeschirmt, die Auswirkungen von Wärmestrahlung bei einem Brand würden somit geringer ausfallen. Aufgrund der Wärmestrahlung bei einem Brand sollte aber bei der Wahl der Baumaterialien in der Umgebung solcher Betriebe darauf geachtet werden, dass diese einer Wärmestrahlung möglichst lange bzw. grundsätzlich widerstehen. Bei einer konventionellen massiven Bauweise ist dies gegeben.

Übersicht Geltungsbereich B-Plan 147/ Abstände 109 m u. 200 m:



Hinsichtlich der meteorologischen Aspekte ist begünstigend festzustellen, dass eine vorherrschende Windrichtung (lt. DWD) aus Südwest und etwas seltener aus Nordwest besteht, also vom Plangebiet abgewandt. Schließlich liegt der Stadt Nordenham das Störfallkonzept für das Tanklager vor. Danach sind auf Grundlage der entsprechenden Vorschriften umfangreiche Sicherheitsmaßnahmen zur Störfallvermeidung bzw. Störfallbekämpfung vorgesehen, die aufgrund des Tanklagerbrandes im Jahr 2005 in Buncefield, GB, für den Betrieb von Tanklagern erheblich verschärft worden sind. Das Risiko für Leib und Leben der Anwohner kann daher geringer als vor dem Jahr 2005 und im Rahmen der Bauleitplanung im Hinblick auf eine Gemengelage als vertretbar eingeschätzt werden.

Vor diesem Hintergrund wird ein Einklang mit dem KAS-Leitfaden 18, dem KAS-Leitfaden 32 und der Arbeitshilfe „Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben“ bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 gesehen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 werden Kerngebiete (MK 1 bis MK 6) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
2. Innerhalb der Kerngebiete MK 1 bis 6 sind die unter § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
3. Innerhalb der Kerngebiete MK 1 bis 4 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig. Innerhalb der Kerngebiete MK 5 und MK 6 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO in allen Geschossen allgemein zulässig.
4. Gewerbliche Betriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Die Festsetzung von Kerngebieten entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und spiegelt auch die noch vorhandene Nutzungscharakteristik in diesem Bereich wider. Insbesondere die Prägung durch vorhandene Gaststätten, Diskotheken und auch Vergnügungsstätten im Planbereich und dessen Umfeld unterstreichen die Zweckbestimmung eines Kerngebietes.

Allerdings ist in den letzten Jahren ein sich veränderndes Freizeitverhalten der Bürger zu verzeichnen. Die Besucherzahlen von kleinen Diskotheken gehen in

Nordenham stetig zurück, und auch das Gaststättengewerbe hat unter der Zunahme von Lieferservicen zu leiden.

Daher soll in den Kerngebieten MK 1 bis 6 allgemeines Wohnen zugelassen werden, da es eine steigende Nachfrage nach innenstadtnahen und hochwertigen Wohnungen in Nordenham gibt. In der Gesamtbetrachtung der zusammen hängenden Kerngebiete nördlich und südlich der Bahnhofstraße nehmen die Kerngebiete MK 1 bis 6 nur einen kleineren Teil ein. Die Zweckbestimmung der Kerngebiete, vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu dienen, bleibt gewahrt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Geschossigkeit sowie die Höhenentwicklung der Gebäude werden über die Festsetzung der Vollgeschosse in Verbindung mit einem Höchstmaß für die oberste Traufe sowie First über Geländeoberfläche bestimmt. Die Anzahl der Vollgeschosse i. V. mit den Trauf- bzw. Firsthöhen (TH bzw. FH) werden wie folgt festgesetzt:

MK1 III, TH 12,00 m/FH 14,50 m,
MK2 IV, TH 15,00 m/FH 17,50 m,
MK3 IV, TH 15,00 m/FH 17,50 m,
MK4 III, TH 12,00 m/FH 14,50 m
MK5 III, TH 12,00 m/FH 14,50 m
MK6 II, TH 9,00 m/FH 11,50 m

Bei Flachdächern dürfen Attika, Geländer ö. ä. das Maß der Traufe um bis zu 1,20 m überragen.

Mit der Festsetzung von Höchstmaßen für die Höhe von Gebäuden wird der vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung im Umfeld des Planbereichs und entlang der Bahnhofstraße Rechnung getragen. Diese Gebäude haben zwar überwiegend ein Geschoss weniger als im Planbereich zulässig, aufgrund der großen Geschosshöhen von bis zu 3,80 m besitzen diese Gebäude aber eine Höhenentwicklung wie moderne Gebäude mit einem zusätzlichen Geschoss bei einer Geschosshöhe von etwa 2,75 m. Insgesamt werden die Festsetzungen zur Gebäudehöhe in den einzelnen Kerngebieten so gewählt, dass eine verträgliche Angleichung an die bestehende Bebauung gewährleistet wird.

Darüber hinaus wird in den Kerngebieten MK 1 bis 6 gem. § 21a Abs. 4 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, dass die Flächen von

Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (hier: Erdgeschoss) bei der Ermittlung der Geschosßfläche unberücksichtigt bleiben.

Diese Festsetzung soll den Eigentümern die Möglichkeit eröffnen, die notwendigen Stellplätze innerhalb der Gebäude unterzubringen. Eine städtebaulich nicht gewollte Nutzung der Innenstadt-Grundstücke als Parkplätze kann somit vermieden werden.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich angestrebt, die aber mit einer rechnerisch möglichen GFZ von bis zu 3,0 von dem im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Höchstmaß von 1,8 abweicht. Eine Berichtigung des FNP ist daher erforderlich.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Kerngebiete MK 1 bis 4 wird eine geschlossene (g) Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnhofstraße und dem nördlichen Abschnitt der Müllerstraße. Darüber hinaus soll mit dieser Bauweise auch eine städtebaulich gewünschte Kantenbildung in dem Bereich Müllerstraße/ Karlstraße hin zum Bahnhofsvorplatz erreicht werden.

Innerhalb der Kerngebiete MK 5 und 6 wird eine abweichende offene (ao) Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei können auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zugelassen werden, sofern gegen die Feuersicherheit sowie die Belüftung des Gebietes keine Bedenken bestehen. In den Kerngebieten MK 5 und 6 kann zur Wahrung der gebietstypischen Bebauung mit geringem seitlichem Grenzabstand, sog. Traufgassen, der seitliche Grenzabstand bis auf 1,0 m verringert werden, wenn die zugehörigen Wandflächen beider Gebäude keine Öffnungen aufweisen, aus nicht brennbaren Materialien bestehen und gegen die Feuersicherheit sowie die Belüftung des Gebietes keine Bedenken bestehen.

Mit dieser Festsetzung soll eine abweichende offene, aber auch eine möglichst dichte Bebauung zugelassen werden, die den Eigentümern weiterhin eine städtebaulich gewachsene und wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der relativ kleinen Grundstücke erlaubt. Die abweichende offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur in diesem Bereich.

Sie bildet zudem die Abstufung zwischen der geschlossenen Bauweise in den Kerngebieten MK 1 bis 4 und der offenen Bauweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142, der südlich an den Planbereich angrenzt.

Innerhalb der Kerngebiete MK 1 bis 6 wird für die jeweils obersten Geschosse ein um 1,00 m eingerückter Bauteppich festgesetzt. Diese Festsetzung soll durch das Abrücken der obersten Geschosse von der straßenseitig gelegenen Baugrenze die Höhenentwicklung der Gebäude optisch reduzieren und gleichzeitig eine städtebaulich gewünschte, einheitliche Struktur gewährleisten.

Innerhalb der Kerngebiete MK 1 und 2 sind in den Erdgeschossen Garagen, Carports oder sonstige überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit einem Abstand von mindestens 10,00 m zu den Verkehrsflächen der Bahnhofstraße zulässig.

Diese Festsetzung soll verhindern, dass entlang dieser Innenstadt-Hauptachse mit den Schwerpunkten Handel und Gewerbe in den Erdgeschosszonen Flächen für Nebenanlagen entstehen, die zu einer nicht gewollten Attraktivitätsminderung in diesem wichtigen innerstädtischen Bereich führen können.

Innerhalb der Kerngebiete MK 3 bis 6 sind in den Erdgeschossen Garagen, Carports oder sonstige überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731/84-0 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/79921-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.
2. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. Für Vorhaben nach § 29 BauGB im Einflussbereich des Deiches, sind die entsprechenden Erfordernisse des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG)

zu beachten, insbesondere §§ 14, 15 und 16 NDG. Für das geplante Vorhaben ist ggf. eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

8.5 Hinweise

1. In dem Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen etc. einzuholen.
2. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert Art. 2 G v. 11.6.2013 (BGBl. 1 S. 1548) zugrunde.

9. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 entstehen der Stadt Nordenham Kosten für gutachterliche Stellungnahmen (2.737,00 €) sowie Planungskosten (6.430,00 €) in Höhe von insgesamt 9.167,00 €.

11. Verfahrensablauf

11.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 gefasst. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

11.2 Öffentliche Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB.

In seiner Sitzung am 11.02.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 23.02.2016 bis einschließlich 23.03.2016 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

11.3 Satzungsbeschluss

Am 16.06.2016 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 147 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

12. Städtebauliche Kenndaten

Objektart	Bemerkung	Fläche (m ²)	Gesamtflächenanteile
Kerngebiet	MK; II-IV; GRZ 1,0/GFZ 3,0	5.810	36,86 %
Verkehrsflächen	Straßen, Nebenanlagen, Wege, Parkplätze	8.570	54,38 %
Grünflächen	öffentliche Grünflächen	1.380	8,76 %
Gesamtfläche	Summe:	15.760	100,00 %

Nordenham, 11.07.2016

(L.S.)

Gez. Carsten Seyfarth

.....
Carsten Seyfarth, Bürgermeister