

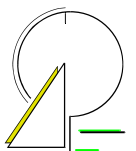
STADT NORDENHAM

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 124
„Gebiet zwischen Werftstraße
und Johannastraße“

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Ziele der Raumordnung	3
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes	8
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	9
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.1	Industriegebiet (GI)	10
5.1.2	Mischgebiet (MI)	10
5.2	Flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP)	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
5.6	Versorgungsleitungen / mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
5.7	Private Grünflächen	13
5.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	14
5.9	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.10	Bahnanlage	14
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	15
7.1	Rechtsgrundlagen	15
7.2	Verfahrensübersicht	16
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	16
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	16
7.2.3	Öffentliche Auslegung	16
7.3	Planverfasser	16

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Stadt Nordenham wird aufgrund der küstennahen Weserlage im Landesraumordnungsprogramm (LROP) die besondere Funktion als Vorrangstandort für einen Seehafen zugewiesen. Zur Ansiedlung von hafenorientierter Industrie und hafenorientiertem Gewerbe sind erforderliche Flächen bereit zu stellen. Zudem befindet sich die Stadt Nordenham innerhalb des Ordnungsraumes Bremerhaven, in dem u. a. solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die der Sicherung und Schaffung zukunftssicherer Arbeitsplätze dient. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (RROP 2003) sind für das Mittelzentrum Nordenham die Entwicklungsziele Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten dargestellt. Dem Raum entlang der Weser wird die regionalbedeutsame Funktion als Vorrangstandort für Seehafen zugewiesen. Den Planungsraum sowie die umliegenden Flächen stellt das Regionale Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für industrielle Anlagen dar. Zugleich wird der Raum für die Beseitigung erheblicher Bodenbelastungen als Ziel des Bodenschutzes gekennzeichnet.

Entsprechend den raumplanerischen Zielen und anlässlich konkreter Entwicklungsvorhaben beabsichtigt die Stadt Nordenham im Bereich des vorhandenen Werksgeländes der Airbus Deutschland GmbH den Bebauungsplan Nr. 124 „Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße“ aufzustellen. Anlass des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Expansion des Airbuswerkes Deutschland am Standort Nordenham zur Verlagerung und Ergänzung vorhandener Produktionsabläufe sowie für die Herrichtung von zusätzlichen Produktionsstätten im Zusammenhang mit der Anwendung und Nutzung neuer Technologien. Konkret ist die Errichtung von etwa 120.000 m² großen Hallenbauten als Erweiterung der Werksbauten vorgesehen. Die Erschließung des zusätzlichen Areals wird über vorhandene interne Wegeflächen sichergestellt. Insbesondere wird im südöstlichen Teil des Plangebietes eine Anbindung an das vorhandene Erschließungssystem hergestellt.

Die Erweiterung des Werksgeländes erfolgt im Interesse der Förderung der Wirtschaftsstruktur, der Standortstärkung sowie zur Erhaltung und Sicherung zukunftssicherer Arbeitsplätze. Wie bereits im Tenor bezeichnet, besteht der planerische Anlass darin, die spezielle Expansionsabsicht der Airbus Deutschland GmbH zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die vorherrschenden Raumansprüche und die damit verbundenen relevanten öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen und entsprechend zu koordinieren. Demnach sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 124 bauliche, ökologische, wasser- und immissionsschutzrechtliche sowie bodenschutzrechtliche Belange zu beachten und untereinander sowie miteinander in Einklang zu setzen, um geordnete, nachhaltige städtebauliche Verhältnisse zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan Nr. 124 soll ein rechtssicheres Planungsinstrument geschaffen werden, welches als stabiles Fundament für die zukünftige Entwicklung des Standortes der Airbus Deutschland GmbH innerhalb der Stadt Nordenham genutzt werden soll. Gem. § 1 (7) BauGB werden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die im Plangebiet vorherrschenden ökologischen Strukturen werden im Rahmen eines landschaftsökologischen Fachbeitrages, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, abschließend bewertet. Entsprechend der durchgeführten Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswir-

kungen ermittelt werden. Im Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, werden die Umweltauswirkungen entsprechend beschrieben und bewertet. Der landschaftsökologische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 124 sowie der Umweltbericht werden vom Planungsbüro Landschaft und Freiraum, PLF, Wiesenstraße 1, 27570 Bremerhaven erstellt. Der Umweltbericht sowie der landschaftsökologische Fachbeitrag bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zur Beurteilung der akustischen Situation des Planungsraumes wurde vom Büro ted, technologie entwicklung & dienstleistungen GmbH, Stesemannstraße 46, 27570 Bremerhaven eine lärmtechnische Untersuchung (Messung) durchgeführt. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wurde speziell für diesen Planungsraum ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens werden dem Baugebiet Lärmemissionskontingente in Form von Flächenbezogenen Schallleistungspegeln (FSP) zugeordnet, so dass den Schutzansprüchen der umliegenden Nutzungsstrukturen Rechnung getragen wird.

Für das Plangebiet wurde von der IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Marie-Curie-Straße 1, 26129 Oldenburg ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet, der bereits genehmigt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgte eine Überarbeitung des genehmigten Entwässerungskonzeptes durch die Planungsgesellschaft für Städte-, Hoch- und Ingenieurbau mbH, Oldenburg zur Anpassung an die aktuellen Erfordernissen des Planvorhabens. Entsprechend dieses Oberflächenentwässerungsplanes werden im Bebauungsplan notwendige Flächen für die Aufnahme des anstehenden Regenwassers in Form eines Grabensystems zur Versickerung und gedrosselten Ableitung festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, auch entsprechend den Hinweisen des Regionalen Raumordnungsprogramms, Altablagerungen in der Bodenstruktur. Zur Beurteilung der Vorbelastung wurde ein Gutachten vom Büro Ökochemie + Umweltanalytik Oldenburg GmbH erstellt. Die Inhalte der Begutachtung werden im Rahmen der Bauleitplanung aufgenommen.

Hinsichtlich des beschriebenen Planungskonzeptes werden zur Koordination der unterschiedlichen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende planerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Industriegebiet (GI)
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Grundflächenzahl
- Baumassenzahl
- Bauweise
- Emissionskontingente (Flächenbezogene Schallleistungspegel - FSP)
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- private Grünflächen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 124 wurde unter Verwendung der amtlichen Kartengrundlage des Katasteramtes Brake (Unterweser) Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 „Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße“ liegt im zentralen Bereich des Nordenhamer Industriegebietes und umfasst eine ca. 24,7 ha große Fläche unmittelbar westlich des bestehenden Airbuswerksgeländes. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend un bebaut und wird im zentralen und nördlichen Bereich von Gehölzstrukturen eingenommen. Bei dem südlichen Abschnitt handelt es sich um eine ungenutzte, zum Teil versiegelte Brachfläche. Im südwestlichen Abschnitt ist eine Schilfröhrichtfläche vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im nördlichen und nordwestlichen Randbereich jeweils eine Bauzeile mit einer zum Teil zweigeschossigen Wohnbebauung. Unmittelbar an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Bahngleistrasse für Güterverkehr. Entlang der östlichen Grenze befindet sich eine Deichanlage.

Die städtebauliche Situation des Plangebietes wird durch die Randlage im Bereich der bestehenden Industrieflächen geprägt. Unmittelbar östlich erstreckt sich großräumig das vorhandene Werksgelände der Airbus-Werke mit mehreren Hallenbauten und internem Wegenetz, dessen Haupterschließung über die Bergstraße erfolgt. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Betriebsparkplatz. Der Bereich an der Werftstraße ist durch gemischte Nutzungen strukturiert. Nördlich davon dominieren Gewerbenutzungen. Der Raum westlich der Bahntrasse ist durch das kleinteilige Siedlungsgebiet an der Ulmenstraße geprägt. In südlicher Richtung erstrecken sich die Baustrukturen und Anlagen weiterer Industriebetriebe. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine große Schutthalde (Gipsberg der ehem. Friedrich-August-Hütte).

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf gemäß § 1 (4) BauGB abzustimmen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird die Stadt Nordenham als Mittelzentrum eingeordnet, das der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs dient. In den zentralen Orten ist generell eine Entwicklung anzustreben, die die Leistungsfähigkeit der Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und die Wirtschaft sichert und

verbessert. Die Stadt Nordenham befindet sich zudem innerhalb des Ordnungsraumes, der den Bereich um Bremerhaven erfasst. In Ordnungsräumen sind u. a. solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die der Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze dienen. Die Stadt Nordenham zählt ferner zu dem im LROP aufgeführten Vorrangstandorten für Seehäfen. Zur Ansiedlung von hafensorientierter Industrie und hafensorientiertem Gewerbe sind die erforderlichen Flächen bereit zu stellen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch (2003) sind für das Mittelzentrum Nordenham die Entwicklungsziele Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten dargestellt. Dem Raum entlang der Weser wird die regionale Funktion als Vorrangstandort für Seehafen zugewiesen. Den Planungsraum sowie die umgebenden Flächen stellt das RROP als Vorranggebiet für industrielle Anlagen dar, der zugleich als Raum für die Beseitigung erheblicher Bodenbelastungen als Ziel des Bodenschutzes gekennzeichnet ist. Östlich des Plangebietes ist die Deichlinie des Weserdeiches im RROP dargestellt.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 124 verfolgte Planungsziel, die städtebaulichen Weiterentwicklung der Nordenhamer Industrienutzungen zur Standortsicherung einer regional bedeutenden Arbeitsstätte entspricht den regionalplanerischen Zielen des Landkreises Wesermarsch sowie den allgemeinen Vorgaben der Raumordnung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham aus dem Jahr 1980 wird der Planungsraum zum größten Teil als Industriegebiet (GI) mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 dargestellt. Die Randbereiche im Übergang zu den westlich und nördlich angrenzend dargestellten allgemeinen Wohngebieten (WA) werden als Grünflächen (Schutzgrün) ausgewiesen. Die südlich und östlich anschließenden Bereiche werden ebenfalls als Industriegebiete (GI) dargestellt. Südöstlich des Plangebietes ist der Standort der Schutthalde als Fläche für Aufschüttungen gekennzeichnet.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planungsraum liegt derzeit kein verbindlicher Bauleitplan vor. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes erstreckt sich der Geltungsbereich des seit 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Werftstraße“. Der westliche Randbereich des Plangebietes wird abschnittsweise durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Östlich Martin-Pauls-Str./FAH“ tangiert. Für das weitere Umfeld liegen keine Bebauungspläne vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Nordenham hat im Rahmen eines landschaftsökologischen Fachbeitrages, der durch das Planungsbüro PLF Landschaft + Freiraum, Bremerhaven erarbeitet wurde, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Fachbeitrages ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu ermitteln, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Auf Grundlage der ökologischen Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung) wurden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Für unvermeidbare, erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Für unvermeidbare, erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 124 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ersatzflächen, die die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch bereitstellt, abschließend kompensiert. Die zu erwartenden und zu kompensierenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild umfassen etwa eine Fläche von 17,00 ha mit einem Flächenwert von ca. 380.000 Werteinheiten. Für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind etwa 20,00 ha erforderlich, deren Biotopwertigkeiten um 1 oder 2 Wertstufen gesteigert werden soll.

Die Kompensation der insgesamt ca. 6,4 ha Waldverluste ist durch Neuanpflanzungen von standortheimischem Laub-Mischwäldern auf den folgenden Flurstücken vorgesehen, die von der Stadt Nordenham bereitgestellt werden:

Flurstück	Flur	Gemarkung	Ersatzfläche	Aufwertungs-faktor	Aufwertung Flächenwert
1/7 tlw.	18	Blexen	25.024 m ²	2	50.048
2 tlw.	18	Blexen	29.301 m ²	2	58.602
2 tlw.	18	Blexen	10.429 m ²	1	10.429
3	18	Blexen	10.267 m ²	2	20.534
105/1 tlw.	20	Blexen	10.000 m ²	2	20.000
250/1 tlw.	20	Blexen	5.000 m ²	2	10.000
Summe			90.021 m ²		170.042

Die Kompensationsmaßnahmen für die Verluste der übrigen Biotoptypen wie z.B. Landröhricht wird über die Flächen sichergestellt, die die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch zur Verfügung stellt. Hiervon steht derzeit das folgende, in der Gemeinde Lemwerder liegende Flurstück (anteilig) fest:

Flurstück	Flur	Gemarkung	Ersatzfläche	Aufwertungs-faktor	Aufwertung Flächenwert
19/1	9	Altenesch	25.000 m ²	2	50.000

Bisher stehen als Ersatzmaßnahmen ca. 11,5 ha mit einer Steigerung der Biotopwertigkeit von insgesamt ca. 220.000 fest. Die weiteren erforderlichen Flächen (insgesamt ca. 8,15 ha) wird die Stadt Nordenham über die Flächenagentur des Landkreises We-

sermarsch bereitstellen. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nordenham und Airbus wird sichergestellt, dass bei Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 19 (1) und (2) BNatSchG die Kosten durch Airbus übernommen werden. In diesem Vertrag wird ebenfalls die Gesamtkompensation geregelt. Die einzelnen durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden im landschaftsökologischen Fachbeitrag genannt, der verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 124 ist.

Die Ergebnisse der Bestandskartierungen zeigen, dass im Plangebiet besonders geschützte Biotop nach § 28a NNatG (Weiden-Sumpfwald, Sonstiger nährstoffreicher Sumpf, Schilf-Landröhricht, Rohrglanzgras-Landröhricht) existieren. Für die Überplanung bzw. Verlagerung dieser geschützten Biotop wurde eine Ausnahmegenehmigung nach § 28a (5) NNatG beim Landkreis Wesermarsch gestellt, um die planungshemmende Wirkung der Biotop vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 124 auszuräumen. Die o. g. Ersatzflächen dienen ebenfalls der Verlagerung bzw. Kompensation der planungsbetroffenen Biotop.

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.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 124 befindet sich in einem stark industriell vorgeprägten Raum, an den sich direkt schutzwürdige Wohnbaustrukturen bzw. gemischte Nutzungsstrukturen an der Ulmenstraße und der Werftstraße anschließen. Diese sind im Rahmen des Planvorhabens immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigen. Bei der vor Ort ablesbaren städtebaulichen Lage handelt es sich um eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit einem unmittelbaren Nebeneinander von Industrie und Gewerbe zu Wohn- und Mischnutzung.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen auf die umliegenden Strukturen wurde durch das Ingenieurbüro Technologie Entwicklungen & Dienstleistungen GmbH TED, Bremerhaven ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde zunächst anhand einer Langzeitimmissionsmessung die bereits vorhandene gewerbliche Immissionsbelastung an den nächst gelegenen Wohnbebauungen an der Ulmenstraße und an der Werftstraße an einem Referenzpunkt auf dem Gipsberg ermittelt. Des Weiteren werden die Ergebnisse einer Langzeitimmissionsmessung im Bereich des Hauptparkplatzes aus dem Jahr 2006 herangezogen.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit der festgestellten Immissionen bezieht sich das Gutachten insbesondere auf die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die darin enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte. Sie betragen für die durch das Planvorhaben berührten Gebiete folgende Werte:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A) tags / 40/45 dB (A) nachts
Dorf- und Mischgebiet (MD, MI)	60 dB (A) tags / 50/45 dB (A) nachts
Kern- und Gewerbegebiete (MK, GE)	65 dB (A) tags / 55/50 dB(A) nachts

Die Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm /3/), die für die Genehmigung konkreter Vorhaben dient, wird im Lärmgutachten als Beurteilungshilfe mit ihren Immissionsrichtwerten ebenfalls herangezogen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts
Kern-, Dorf- und Mischgebiet (MD, MI)	60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts

Nach Nr. 6.7 der TA-Lärm / 3/ können die geltenden Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage). Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Den Lärmmessungen vor Ort zufolge werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB (A) tags durch die derzeit bestehende Lärmbelastung eingehalten. Der zur Nachtzeit geltende Immissionsrichtwert von 40 dB (A) wird jedoch durch die gemessenen Lärmpegel bereits deutlich überschritten. Unter Berücksichtigung der vorliegenden historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Gewerbe/Industrie und Wohnen im Sinne von Nr. 6.7 der TA-Lärm / 3/ wird entsprechend der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme der zulässige Nachtwert bei der Lärmbeurteilung auf 45 dB (A) heraufgesetzt. Diese Vorgehensweise erfolgt in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Nordenham.

Auf Grundlage der vorhandenen gewerblichen Lärmbelastung und der daraus abgeleiteten Immissionswerte erfolgt bezüglich des Plangebietes eine Kontingentierung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP). Das Plangebiet wird folglich in 20 Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten aufgeteilt (vgl. Lärmgutachten im Anhang). Im Bebauungsplan Nr. 124 werden die den Teilflächen zugeordneten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nach § 1 (4) BauNVO verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.2).

Mit dieser Vorgehensweise wird auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die zulässigen Lärmwerte an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung bei freier Schallausbreitung ohne zusätzliche Abschirmung eingehalten werden und keine schädlichen Umwelteinwirkungen infolge des Planvorhabens zu erwarten sind. Zugleich wird der geplanten Industrienutzung der maximale akustische Gestaltungsspielraum aufgezeigt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) durch Einzelnachweis zu prüfen. Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen wird in vollem Umfang Rechnung getragen.

Im Rahmen des o. g. Gutachtens wurden die Schallimmissionen, ausgehend von der westlich liegenden Bahntrasse beurteilt. Hieraus ergibt sich, dass bei einem Verkehrsaufkommen von 2 Güterzügen tags / 1 Güterzug nachts sowohl innerhalb der geplanten Industriefläche als auch innerhalb der geplanten Mischgebietsfläche die nach dem Beiblatt 1, DIN 18005 / 2 / geltenden Orientierungswerte unterschritten werden.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Industriebetriebe (Xstrate, Metaleurop), die nach den geltenden Richtlinien des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt wurden. Bei der Ansiedlung von Betrieben in direkter Nachbarschaft innerhalb des Plangebietes sollte zur Konfliktvermeidung die Anordnung einzelner Betriebsteile auf die vorhandenen Anlagen abgestimmt werden. Insbesondere ist bei der Konzipierung von Lüftungsanlagen die Frischluffterfassung zu den diesen Industriebetrieben abgewandten Seiten erfolgen, ggf. könnten Frischluftaufbereitungsanlagen zum Einsatz kommen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss schadlos entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Die geplante Erweiterung der Produktionsflächen des Airbuswerkes wird eine grundlegende Veränderung des örtlichen Entwässerungssystems mit sich bringen. Neben der Überplanung des vorhandenen Grabensystems werden die befestigten Betriebsflächen zu einer Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers führen. Für das Plangebiet wurde von der IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Marie-Curie-Straße 1, 26129 Oldenburg ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet, der bereits genehmigt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgte eine Überarbeitung des genehmigten Entwässerungskonzeptes durch die Planungsgesellschaft für Städte-, Hoch- und Ingenieurbau mbH, Oldenburg zur Anpassung an die aktuellen Erfordernisse des Planvorhabens.

In dem Entwässerungskonzept wird ein internes Grabensystem entlang der Randbereiche des Plangebietes vorgesehen, das gleichzeitig der Regenrückhaltung dient. Über diese Gräben wird das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen, sofern es nicht schädlich verunreinigt ist, gedrosselt in den Vorfluter abgegeben. Im Bebauungsplan Nr. 124 werden die betreffenden Planbereiche als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB gesichert. Entsprechend den Inhalten des landschaftsökologischen Fachbeitrages (GOP) zum Bebauungsplan sind diese Entwässerungsgräben naturnah auszubauen bzw. zu unterhalten.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Nach Information des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg verläuft im Osten des Plangebietes eine denkmalgeschützte, historische Deichlinie (Blexen, FStNr. 43). Im Bebauungsplan Nr. 124 wird das nach § 8 NDSchG geschützte Kulturdenkmal gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als solches in der Planzeichnung gekennzeichnet. Gemäß § 13 NDSchG ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten im Bereich des gekennzeichneten Kulturdenkmals vorgenommen werden.

Ferner wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Raum, in dem aufgrund der früheren Nutzung durch die Friedrich-August-Hütte generell mit Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu rechnen ist. Im regionalen Raumordnungsprogramm ist das Areal für die Beseitigung erheblicher Bodenbelastungen als Ziel des Bodenschutzes gekennzeichnet. Im Rahmen der Aufstellung des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 73 wurde der dazugehörige Geltungsbereich durch das Büro Ökochemie + Umweltanalytik Oldenburg GmbH bereits einer orientierende Bodenuntersuchung nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit der Bundes-Boden- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Bezug auf die Schwermetalle Blei (Pb) Cadmium (Cd) und Zink unterzogen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 erfolgte hinsichtlich des vorliegenden Planungsraumes eine weitere orientierende Bodenuntersuchung nach den o.g. Kriterien.

Entsprechend dem Untersuchungsergebnis der orientierenden Bodenuntersuchung wurden im Plangebiet oberflächennah hinsichtlich der standortspezifischen Schwermetalle (Blei, Cadmium, Zink) erhöhte Bodengehalte festgestellt, die jedoch die nach der BBodSchV festgelegten Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen unterschreiten. Es besteht nach Aussage des Gutachtens bei der zukünftigen Nutzung als Gewerbe- und Industriefläche kein Gefährdungsverdacht im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden → Mensch. Auch für das Schutzgut Grundwasser wird keine maßgebliche Gefährdung erwartet. Aus bodenrechtlicher Sicht liegt für das untersuchte Plangebiet kein weiterer Handlungsbedarf und keine Einschränkung des Bauvorhabens vor.

Bezüglich der weiteren Bodennutzung wird im Gutachten abschließend darauf hingewiesen, dass das oberflächennahe Bodenmaterial im Plangebiet aufgrund von Schwermetallverunreinigungen (Blei, Cadmium Zink) nach abfallrechtlichen Kriterien als nicht verwertungsfähig einzustufen ist. Bodenmaterial aus tieferer Bodenschicht ist vermutlich eingeschränkt verwertungsfähig. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen Bodenmaterial anfällt (z. B. bei Aushub für Fundamente, Pfahlgründungen, Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen), ist dieses in jedem Fall vor einem Abtransport einer Laboruntersuchung und Bewertung zuzuführen, um den gesetzlichen Bestimmungen zu genügen. Im Bebauungsplan Nr. 124 wird auf diesen einschränkenden Sachverhalt nachrichtlich hingewiesen.

Da für einen Teilbereich des Plangebietes Verdachtsmomente vorgetragen wurden, wurde durch das Büro Ökochemie und Umweltanalytik im September 2007 ergänzend eine Untergrundsondierung über Baggerschürfe vorgenommen und der Untergrund so auf Asbest bzw. asbesthaltige Produkte überprüft. Als Ergebnis der Mischprobenuntersuchungen haben sich keine Hinweise auf das Einbringen von Asbest bzw. asbesthaltige Produkte in das überprüfte Grundstücksareal ergeben.

Das Plangebiet war im II. Weltkrieg einer Bombardierung ausgesetzt, so dass sich hier der Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergibt. Dementsprechend ist vor Eingriffen in das Erdreich (z. B. bei Tiefengründungen o. ä.) eine Sondierung des Bauplatzes hinsichtlich potenziell vorkommender Kampfmittel erforderlich. Dieses wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Industriegebiet (GI)

Zur Realisierung der eingangs erläuterten Produktionsflächenerweiterung des bestehenden Airbusgeländes, die der Sicherung des regional bedeutsamen Arbeitsstätte dient, wird der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 als Industriegebiet (GI) gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dieses entspricht sowohl dem regionalplanerischen Entwicklungsziel als auch den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham und trägt insgesamt zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Industrie- und Hafenstandortes Nordenham bei.

Zur städtebaulichen Koordination einer verträglichen und dem angestrebten Nutzungszweck entsprechenden Gebietsentwicklung sind innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen o. ä. sowie Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke etc. stehen nicht im Einklang mit der geplanten Erweiterung des Airbus-Werksgeländes und fügen sich nicht in den stark vorgeprägten Industrieraum ein.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist im Weiteren eine Gliederung des Industriegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO notwendig. Zur Ermittlung der lärmtechnischen Auswirkungen der geplanten Industrieentwicklung auf die umliegenden Siedlungsräume wurde ein Schallgutachten mit einer Lärmkontingentierung des Planungsraumes erstellt (vgl. Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“). Die gutachterlich ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) werden im Bebauungsplan Nr. 124 verbindlich festgesetzt (s. Kap. 5.2).

5.1.2 Mischgebiet (MI)

Die im nordwestlichen sowie im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsstrukturen werden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Bauzeile ist durch Wohnnutzungen und Gewerbestrukturen geprägt und stellt mit dem übrigen, durch Mischnutzungen gekennzeichneten Raum an der Werftstraße einen deutlichen Gebietszusammenhang dar. In Anbetracht der nördlich anschließenden Gewerbestrukturen ist der gesamte Raum an der Werftstraße städtebaulich als Mischgebiet (MI) einzustufen.

Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) hat vornehmlich bestandssichernde Funktion. Eine städtebauliche Entwicklung durch Verdichtungs- und Umnutzungsmaßnahmen ist möglich. Zur Vermeidung strukturschädigender Entwicklungen sind innerhalb des Mischgebietes (MI) auch im Hinblick auf die örtliche Wohnbebauung Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

5.2 Flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes 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 Industrieentwicklung werden im Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 124 (vgl. Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“) festgesetzt. Innerhalb des Industriegebietes (GI) gem. § 9 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB (A)/m² (Tag- [6.00 – 22.00] und Nachtwert [22.00 – 6.00]) nicht überschreiten.

Teilfläche ZB	Flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP)	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
1-1, 1-5 und 1-9	L ^{WA} = 62,5 dB (A)/m ²	L ^{WA} = 40,0 dB (A) /m ²
1-2 bis 1-4	L ^{WA} = 62,5 dB (A) /m ²	L ^{WA} = 47,5 dB (A) /m ²
1-6 bis 1-8	L ^{WA} = 65,0 dB (A) /m ²	L ^{WA} = 47,5 dB (A) /m ²
1-10 bis 1-16	L ^{WA} = 67,5 dB (A) /m ²	L ^{WA} = 50,0 dB (A) /m ²
1-17	L ^{WA} = 70, dB (A) /m ²	L ^{WA} = 55,0 dB (A) /m ²
1-18 bis 1-20	L ^{WA} = 70,0 dB (A) /m ²	L ^{WA} = 57,5 dB (A) /m ²

Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden Schalleistungspegel (LWA, zul) nicht überschreitet.

Entsprechend dem Untersuchungsergebnis des Lärmgutachtens können im Plangebiet aufgrund der hohen Immissionsvorbelastung industrietypische Emissionskontingente nur zum Teil umgesetzt werden. Weite Teile des Planungsraumes sind mit geringeren Emissionsansätzen belegt. Zur Optimierung der Baunutzung werden im Lärmgutachten Möglichkeiten zur Schallpegelminderung durch Abschirmung aufgezeigt. Zu diesem Zweck wird folgende Regelung im Bebauungsplan Nr. 124 ergänzend festgesetzt.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen durch Gebäudestellung, Lärmschutzwände o. ä. geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) zugerechnet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der jeweiligen Emissionskontingente auf den Teilflächen durch Einzelnachweis zu überprüfen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. In Anlehnung an das in Industriegebieten (GI) zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf 0,8

festgesetzt, um den maximalen Entwicklungsspielraum für die geplante Werkserweiterung auszuschöpfen.

Zur weiteren Bestimmung der Bebauungsdichte wird innerhalb des Industriegebietes (GI) eine Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, die das Verhältnis zwischen Baumasse (m³) je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO angibt. Aufgrund der nutzungsspezifischen Bauanforderungen des Airbuswerkes für die Anlage moderner Flugzeugbauhallen wird innerhalb des Plangebietes die Baumassenzahl (BMZ) auf 13,0 festgesetzt, wodurch die Obergrenze von 10,0 in Industriegebieten gem. § 17 (1) BauNVO überschritten wird. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Überschreitung gem. § 17 (2) BauNVO erforderlich. Beim Plangebiet handelt es sich um die einzige im Nahbereich des Airbusstandortes verfügbare und ausreichend dimensionierte Entwicklungsfläche für die Produktionsflächenerweiterung. Alternative Standorte sind in der Stadt Nordenham nicht vorhanden. Die Erweiterung des Airbuswerkes erfordert ca. 20 – 25 m hohe Hallenbauten bei einer Grundfläche von 120.000 m². Im Verhältnis zwischen verfügbarer Baufläche (Industriegebiet) und der Bauhöhe ergibt sich bezogen auf die geplanten Produktionshallen eine notwendige Baumassenzahl (BMZ) von 13,0.

Angesichts der im Umfeld des Entwicklungsareals von Bebauung freizuhaltenden Bereichen, wie die im Plangebiet festgesetzten privaten Grünflächen (Schutzgrün zum westlich gelegenen Wohngebiet) und die südöstlich gelegene Schutthalde (Gipsberg) wird die Baumassenzahl (BMZ) von 13,0 als städtebaulich vertretbar eingestuft. Zu den nah gelegenen Siedlungsstrukturen werden ausreichende Abstände eingehalten, so dass im Hinblick auf die geplanten Produktionshallen insgesamt von einer raumverträglichen Verdichtung auszugehen ist. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird Rechnung getragen. Zugleich wird der erforderliche Entwicklungsraum für das Airbus-Werk gesichert, wodurch der Produktionsstandort in Nordenham in seiner Gesamtheit gestärkt wird.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,4 definiert, die der Bestandssituation vor Ort entspricht. In Übereinstimmung mit der örtlichen Höhenentwicklung wird die Geschossigkeit gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO beträgt 0,8.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für die angestrebte Produktionsflächenerweiterung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb des Industriegebietes (GI) Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne eine Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Industriegebietes durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großzügiger Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereit gestellt wird. Unter Berücksichtigung notwendiger Abstände zu den im Planungsraum freizuhaltenden Grünflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Oberflächenentwässerung) wird im Bebauungsplan Nr. 124 eine große zusammenhängende Bauflächen für die Realisierung der notwendigen Produktionsräume geschaffen.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) wird entsprechend der lokal vorherrschenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise (o) mit Gebäudelängen bis höchstens 50,00 m gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Innerhalb der Mischgebiete (MI) werden die vorhandenen Bebauungsstrukturen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO berücksichtigt. Die Baugrenzen nehmen die vorhandenen Baufluchten auf und werden entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. In den übrigen Bereichen hält der Baugrenzverlauf die notwendigen Grenzabstände ein.

5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die vorhandene Bebauung im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wird über einen privaten Erschließungsweg an die Werftstraße angebunden. Zur Sicherung dieser Erschließungssituation wird die vorhandene Wegeparzelle im Bebauungsplan Nr. 124 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Erschließungsweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Versorgungsleitungen / mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Gashochdruckleitung DN 100 (Süßgas) der EWE einschließlich Fernmeldekabel, die vor Ort in ihrem konkreten Verlauf eingemessen und im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 9 (1) Nr. 13 BauGB übernommen wird. Entsprechend den grundbuchamtlichen Eintragungen ist entlang der Gasleitung DN 100 der EWE ein 4,00 m breiter, mittig zur Leitungsachse anzuordnender Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser Schutzbereich wird im Bebauungsplan als eine mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB verbindlich festgesetzt. Bepflanzungen sind nur in ausreichendem Abstand zur Leitungen und Kabel vorzunehmen, so dass diese nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden können. Für Arbeiten im Schutzstreifen ist die Genehmigung des Leitungsträgers (EWE) einzuholen.

5.7 Private Grünflächen

Entsprechend den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham werden im nordwestlichen und nördlichen Randbereich umfangreiche Flächen von der Bebauung ausgenommen und als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die auf einer Breite von ca. 50 m festgesetzten Grünstreifen dienen im Sinne einer städtebaulichen Funktionstrennung als notwendige Abstandsflächen zwischen dem geplanten Industrieareal und den anschließenden Siedlungsstrukturen sowie dem vorsorgenden Immissionsschutz innerhalb dieser gewachsenen Gemengelage. Insbesondere zu der westlich der Bahngleisstraße gelegenen Wohnbebauung nimmt der Grünstreifen eine besondere Schutzfunktion wahr. Die Gehölze selbst besitzen jedoch keine formale Funktion im Sinne des Immissionsschutzes. Die im Bereich der privaten Grünflächen vorhandenen Gehölzstrukturen werden in ihrem Bestand übernommen (vgl. Kap. 5.6) und dienen der visuellen Abgrenzung des geplanten Industriegebietes (GI).

Das Gebiet umfasst das Flurstück 7 der Deutschen Bahn AG, bei dem es sich um planfestgestelltes Bahngelände handelt. Dies wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. In der Planzeichnung erfolgt eine Festsetzung als Grünfläche bzw. als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Festsetzung wird aus den Inhalten des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt, der hier ebenfalls Grünflächen darstellt. Mit dieser Festsetzung wird die derzeitige Nutzung planungsrechtlich gesichert, eine Überplanung erfolgt hier nicht.

5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Entsprechend dem Inhalt des Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan Nr. 124 (vgl. Kap. 4.3 „Belange der Wasserwirtschaft“) sind im Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelungsrate Rückhalteräume und neue Entwässerungsgräben zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Gemäß der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines zusammenhängenden Bauareals werden die notwendigen Entwässerungsgräben in den Randbereichen des Industriegebietes (GI) umlaufend angelegt. Diese geben als Versickerungsflächen das anfallende Regenwasser gedrosselt in den Vorfluter ab. Zur Sicherung dieses Entwässerungssystems werden im Bebauungsplan die betreffenden Planabschnitte als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Für die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten, auch für Unterhaltungsarbeiten auf den Grünflächen, dürfen die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgräben) überquert und abschnittsweise verrohrt werden.

5.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet wird derzeit im nördlichen Teil größtenteils von Waldstrukturen eingenommen, für deren Beseitigung im Rahmen des Planvorhabens eine Waldumwandlung im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) mit den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wird. Zur Minimierung dieses Eingriffes in die Wertigkeit des Naturhaushaltes werden im Bereich der privaten Grünflächen die Gehölzstrukturen erhalten und über die Festsetzung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Neben der ökologischen Funktion dient der verbleibende Gehölzstreifen der räumlichen Abgrenzung der erweiterten Produktionsfläche des Airbus-Werkes gegenüber den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Die vorhandenen Gehölze sind daher zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

5.10 Bahnanlage

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine Fläche der Deutschen Bahn AG (Flurstück 7, Flur 27, Gemarkung Blexen), bei der es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage handelt. Diese Fläche wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Betriebsgelände des Airbus-Werkes, dessen Haupteerschließung über die Werksein-

fahrt an der Bergstraße geregelt wird. Das Erweiterungsgebiet wird konkret über ein internes Wegenetz im südöstlichen Planungsraum im Bereich des Flurstückes 13/12 an das bestehende Werksareal angebunden. Im Bereich des bestehenden Werkparkplatzes an der Werftstraße ist eine zweite Zuwegung als Not- und Bedarfzufahrt (Feuerwehzufahrt) möglich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen voll erschlossenen Standort, die vorhandenen Verkehrsanbindungen werden in zweckmäßiger Weise genutzt.

- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Werftstraße“ erschlossen, die durch die Linie 401 bedient wird. Die Linie verkehrt als Stadtbuslinie innerhalb Nordenhams.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **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 auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes über die Versickerung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über ein neu anzulegendes Grabensystem.
- **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 konkrete Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung. Eine zusätzliche Feuerwehzufahrt zum Betriebsgelände kann im Bedarfsfall im Bereich des Parkplatzes an der Werftstraße angelegt werden.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße“ 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 vom 30.08.2007. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 21.08.2007 durch Veröffentlichung in der Tageszeitung.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 10.10.2007 bis zum 09.11.2007 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Nordenham, 20.12.2007

.....gez. : Francksen
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Gebiet zwischen Werftstraße und Johannastraße“ erfolgte im Auftrag von Airbus Deutschland GmbH Werk Nordenham vom Planungsbüro:


Diekmann &
Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....gez. : Mosebah
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)