



Stadt Nordenham

Begründung

zur

9. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 37

(Gewerbegebiet Einswarden)

-Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB-

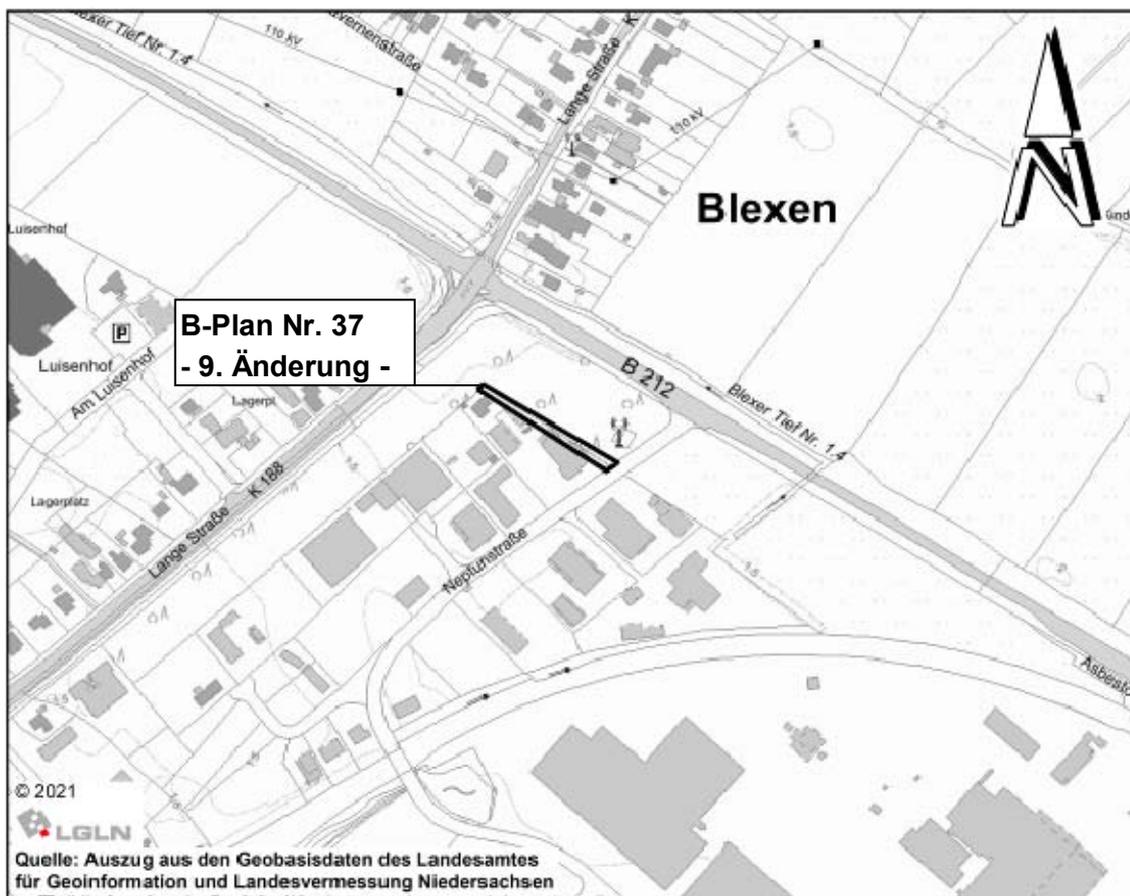
Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH, Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg

1	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	PLANUNGSANLASS UND ZIELE	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND VORGABEN	4
3.1	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
3.3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.4	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	6
4	GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
4.4	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
5.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
5.2	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
6	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
6.1	ERSCHLIEßUNG	12
6.2	VER- UND ENTSORGUNG	13
7	HINWEISE	13
8	VERFAHREN	15
	ANLAGEN	16

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich im Stadtteil Einswarden im nördlichen Bereich von Nordenham. Das vorliegende Plangebiet der 9. Änderung umfasst Teile des Flurstückes Nr. 1 der Flur 35, Gemarkung Blexen im nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37. Nordwestlich verläuft in ca. 60 m Entfernung die Lange Straße (K 188) und nordöstlich in ca. 70 m Entfernung die Störtebeker Straße (B 212).

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte:



2 Planungsanlass und Ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37, rechtskräftig seit dem 16.11.1990, wurde der Gewerbepark Einswarden an der Neptunstraße in Nordenham entwickelt. Die Planung ist vollständig umgesetzt und die Flächen sind mit gewerblichen Nutzungen bebaut.

Unmittelbar südwestlich des vorliegenden Plangebietes befindet sich ein Betrieb für Elektrotechnik. Der Betrieb benötigt dringend weitere Stellplatzflächen, die er auf dem derzeitigen Betriebsgrundstück nicht mehr umsetzen kann. Bereits jetzt ragen Teile des Betriebsgebäudes in das vorliegende Plan-

gebiet hinein. Der Betrieb möchte daher einen Streifen von 3 bis 8 m Breite zur Vergrößerung seines Betriebsgrundstücks erwerben. Die Flächen wurden im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes bereits teilweise in das Gewerbegebiet einbezogen. Teilflächen sind jedoch, wie auch die nordöstlich bzw. nordwestlich an das Änderungsgebiet angrenzenden Flächen, als öffentliche Grünfläche festgesetzt (s. Anlage 1) und stehen damit der geplanten Schaffung von Stellplätzen entgegen.

Die geringfügige Erweiterung Gewerbegebietes zur Verbesserung der Standortbedingungen für einen ansässigen Betrieb werden jedoch als sinnvoll erachtet und sollen ermöglicht werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3 Planungsgrundlagen und Vorgaben

3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1738), aufgestellt und am 06.07.2023 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 und 1a BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 geändert worden ist, und die sonstigen relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

3.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung

die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 620 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37. Dabei handelt es sich bei dem Teilbereich von ca. 300 m² bereits als Gewerbegebiet festgesetzte und entsprechend genutzte Flächen im Randbereich des Gewerbeparks Einswarden.

Durch den Einbezug bislang überwiegend als öffentliche Grünfläche festgesetzter Teilflächen soll das Gewerbegebiet erweitert werden, um für den ansässigen Betrieb einen ausreichenden Rahmen zur Errichtung der benötigten Stellplatzflächen zu schaffen. Dabei handelt es sich um eine nur geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes in einer Größe von ca. 320 m². Die beanspruchten Flächen befinden sich in direkten Siedlungszusammenhang zum Gewerbestandort und stellen eine nur geringfügige Abrundung bzw. Begrädigung des Gewerbegebietes dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung und soll deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht.

Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Gewerbepark Einswarden als gewerbliche Baufläche dargestellt, welche zur Bundesstraße 212 und der Kreisstraße 188 durch öffentliche Grünflächen eingefasst wird.

Mit der vorliegenden Planung wird in geringem Umfang in diese Grünflächen eingegriffen und es werden Flächen in einer Größe von ca. 320 qm dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind i.d.R. nicht als parzellenscharf anzusehen. Aus diesem Grund gestattet der Begriff „Entwickeln“ der Stadt, in der verbindlichen Bauleitplanung im geringen Umfang von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Mit der vorliegenden Planung wird die Abgrenzung zwischen Gewerbebestandort und dem einfassenden Grüngürtel nur geringfügig verschoben und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt.

3.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet umfasst einen Streifen von ca. 620 qm am nordöstlichen Rand des Gewerbe Parks Einswarden im Übergang zu dem den Gewerbebestandort umgebenden Grüngürtel.

Die nordwestlichen und südöstlichen Teilflächen sind Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 bzw. der 2. Änderung und einschließlich der angrenzenden Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie sollten bepflanzt und innerhalb der Grünflächen ein Graben zur Entwässerung des Gewerbebestandes angelegt werden.

Die Anpflanzungen wurden umgesetzt und umfassen auch die nordwestlichen Teilflächen des Plangebietes. Der geplante Wasserzug wurde im Bebauungsplan schematisch dargestellt und als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Diese Fläche tangiert auch das vorliegende Plangebiet im südöstlichen Bereich. Tatsächlich wurde der Wasserzug jedoch außerhalb des Plangebietes realisiert.

Nordöstlich des Plangebietes wurde innerhalb des Grünzuges zudem ein Funkmast realisiert.

Teilflächen des Plangebietes wurden im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1) festgesetzt und damit die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen geringfügig ausgeweitet.

Die südwestlich angrenzende Fläche ist vollständig mit den Gebäuden und Anlagen eines Elektrotechnikbetriebes bebaut, wobei Teile des Betriebsgebäudes im südöstlichen Bereich in das Plangebiet hineinragen.

Im Südosten verläuft die Neptunstraße, an die sich, wie auch im Südwesten, der weitere Gewerbebestandort anschließt.

4 Geplante Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37, wurde der Gewerbepark Einswarden entwickelt. Der Bebauungsplan umfasste Flächen in einer Gesamtgröße von fast 71 ha. Aufgrund der Größe des Gebietes und umliegend vorhandener Wohnbebauung wurden die damit ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen durch flächenbezogene Schalleistungspegel gegliedert.

Das Betriebsgrundstück des erweiternden Betriebes ist Teil des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es wurde in Bezug auf zulässige Lärmemissionen eingeschränkt und durch flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) von 61/46 dB(A)/qm tags/nachts im südöstlichen Bereich (GEe1) und 55/40 dB(A)/qm tags/nachts im nordwestlichen Bereich (GEe3) gegliedert (s. Anlage 1). Die Berechnung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte auf Grundlage der DIN-18005 (Mai 1987) unter der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort nach VDI 2714 (Ausgabe 1988).

Im Rahmen der 7. Änderung wurde der FSP von 61/46 dB(A)/qm tags/nachts für Teilflächen des vorliegenden Plangebietes übernommen. Zudem wurden für die ausgewiesenen Gewerbeflächen Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO konkret zugelassen.

Mit der vorliegenden Planänderung werden die Flächen im Änderungsgebiet insgesamt dem Gewerbegebiet zugeordnet. Die für die angrenzenden Flächen getroffene Gliederung (GEe 1 bzw. GEe 3) und die Zulässigkeit von Betriebswohnungen sowie die jeweils festgesetzten FSP sollen auch für die gewerblichen Erweiterungsflächen übernommen werden.

Gemäß einem Urteil des BVerwG (Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16) wird dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Die Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dabei auch für mehrere Gewerbegebiete einer Stadt im Verhältnis zueinander getroffen werden. Jedoch muss es ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Die vorliegende Planänderung umfasst nur geringe Teilflächen von ca. 620 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der bisherigen Änderungen. Die Flächen werden insgesamt hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 A wurde jedoch für ein Gebiet nördlich der Großensieder Straße und östlich der Nordseestraße ein Gewerbegebiet, in dem nicht erheblich störende Gewerbebetriebe jeder Art (ohne Einschränkungen) untergebracht werden können, festgesetzt. Die Gliederung erfolgt daher im Verhältnis zu diesem Gebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 setzt für die Gewerbegebiete 1 und 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und bei drei zulässigen Vollgeschossen eine zulässige Geschossflächenzahl von 2,0 fest.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Rahmen der 2. bzw. 7. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Zudem wurde durch Text geregelt, dass im Einzelfall in den GEE-Gebieten Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden können, wenn die Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

Diese Festsetzungen sollen weiter Bestand haben und werden auch für die gewerblichen Erweiterungsflächen übernommen.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Der Bebauungsplan Nr. 37 und die bisherigen Änderungen setzen für die Gewerbegebiete (GEE 1 und GEE 3) eine offene Bauweise für Gebäude mit einer Länge bis zu max. 50 m fest. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen.

Mit der 7. Änderung wurde das Gewerbegebiet GEE1 in das vorliegende Plangebiet hinein erweitert und ein nach Nordosten zur öffentlichen Grünfläche hin offener Bauteppich festgesetzt. Entlang des dort angrenzend verlaufenden Entwässerungsgrabens ist jedoch ein Unterhaltungstreifen in einer Breite von 3 m zur oberen Böschungskante zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planänderung wird der Bauteppich daher unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf den südwestlichen Teil des GEE1 beschränkt und schließt im Südosten und Nordwesten an den bestehenden Bauteppich an.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird zum Schutz der angrenzend verbleibenden Grünflächen und zur Berücksichtigung des Unterhaltungstreifens eine Festsetzung aufgenommen, dass Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig sind. Stellplätze sowie die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen (§ 14 Nr. 2 BauNVO) bleiben dagegen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Planung werden Teilflächen in einer Größe von ca. 320 qm der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Gewerbegebiet überplant und die grünordnerischen Festsetzungen für diese Flächen werden aufgehoben (s. a. Kap. 5.2).

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 wurde der Gewerbestandort Einswarden entwickelt und die Gewerbeflächen durch flächenbezogene Schallleistungspegel gegliedert.

Mit der vorliegenden Planung soll der Gewerbestandort Einswarden nur geringfügig um ca. 320 qm erweitert werden. Die Flächen im Plangebiet stellen zukünftig einen Teil des Betriebsgrundstückes des ansässigen Elektrotechnikbetriebes dar. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Erweiterungsflächen aus den jeweils angrenzend getroffenen Regelungen übernommen und entsprechen somit den dort jeweils bestehenden Möglichkeiten. Insbesondere werden auch die Erweiterungsflächen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt, welche eine nur eingeschränkte gewerbliche Nutzung zulassen. Aus diesem Grund und aufgrund der nur geringen Flächengröße des Gebietes ist für umliegende Wohnnutzungen von keiner wesentlichen Veränderung der zu erwartenden Belastungssituation auszugehen.

Durch die Lage des Plangebietes am nordöstlichen Rand des Gewerbestandortes und die nordwestlich und nordöstlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen grenzt eine Bebauung nur im Südwesten an. Dabei handelt es sich um die Gebäude und Anlagen des erweiternden Betriebes. Die nächstgelegenen Fremdwohnnutzungen nordwestlich und westlich des Plangebietes halten dagegen bereits Abstände von 100 m und mehr ein. Durch die Planung werden daher die nachbarlichen Belange insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

5.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 620 qm und unterschreitet damit die Grenze von 20.000 qm erheblich. Die bisher festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 370 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch mögliche zusätzliche Bodenversiegelungen braucht nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überplant werden, sind diese zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall waren bisher Teilflächen im nordwestlichen und südöstlichen Randbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit einem Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher belegt. Diese Teilflächen in einer Größe von 320 qm werden mit der vorliegenden 9. Änderung dem Gewerbegebiet zugeordnet, um die Standortbedingungen für den ansässigen Betrieb zu verbessern.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist für die öffentliche Grünfläche keine Festsetzung enthalten, die bei Abgang von Gehölzstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Aufgrund der Größe und Breite des entstandenen Grüngürtels sind die Gehölzflächen jedoch als Wald zu beurteilen.

Mit der Planung ist somit gem. § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) eine Waldumwandlung vorgesehen. Nach § 8 (4) NWaldLG ist daher eine mindestens flächengleiche Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung notwendig.

Waldausgleich

Für den Ausgleich der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche steht der Stadt das Flurstück 11/1, Flur 22, Gemarkung Blexen mit einer Gesamtgröße von 36.320 m² zur Verfügung. Eine Teilfläche von 28.000 qm wurde bereits zur Kompensation für erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen und als landschafts- und standorttypische Waldfläche entwickelt.

Derzeit steht somit noch eine landwirtschaftliche Restfläche von 8.320 m² für eine Entwicklung als Waldfläche zur Verfügung. Hiervon werden 900 m² den Eingriffsflächen im Plangebiet als Waldausgleichsfläche zugeordnet.

Die Ersatzwaldfläche liegt ca. 1,25 km südlich des Änderungsbereichs im Ortsteils Einswarden an der Westseite der Martin-Pauls-Straße in der Nachbarschaft zu anderen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf ehemaligen Landwirtschaftsflächen an.

Laut der im NIBIS-Kartenserver abrufbaren Bodenkarte von Niedersachsen BK 50 (https://lbeg.de/cardomap3/#*) steht in dem Bereich, in dem sich das Ersatzwaldflurstück befindet, der Bodentyp „Tiefe Kalkmarsch“ an. Die Böden sind für die landwirtschaftliche Nutzung kultiviert worden und werden durch Gräben und Gräben oder Drainagen entwässert.

In der Ersatzwaldfläche sollen für feuchte und nährstoffreiche Standorte geeignete und die Biotoptypen „Eichen-Hainbuchenmischwald feuchter, basenreicher Standorte (WCR) oder Erlen- und Eschen-Sumpfwald (WNE) kennzeichnende Baumarten gepflanzt werden. In diesen Biotoptypen dominieren Eichen, Hainbuchen, Erlen, Eschen, Birken oder andere einheimische Gehölzarten wie Weiden, Hasel oder Weißdorn.

In der Ersatzwaldfläche werden insgesamt 900 der folgenden Baumarten gepflanzt.

Pflanzliste für die Ersatzwaldfläche		
Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Anzahl (St.)
Stiel-Eiche	Quercus robur	70
Hainbuche	Carpinus betulus	70
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	60
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	30
Moor-Birke	Betula pubescens	30
Hasel	Coryllus avellana	30
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	30

Die Anpflanzung erfolgt mit Jungpflanzen / Forstware autochthoner Herkunft im Raster 1 x 1 m. Es werden insgesamt ca. 900 Gehölze gepflanzt. Die räumliche Verteilung der Arten wird im Zuge der Ausführung festgelegt.

Die Pflanzung erhält einen Wildschutzzaun; Höhe 2,0 m, eine Fertigstellungspflege (1 Vegetationsperiode) und eine Entwicklungspflege (2 Vegetationsperioden).

Die Ersatzwaldfläche wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.

Artenschutzbelange

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Das vorliegende Plangebiet ist im südöstlichen Bereich teilweise bebaut bzw. ragen Gebäudeteile des ansässigen Elektrotechnikbetriebes in das Plangebiet hinein. Die Freiflächen sind zum Teil versiegelt. Die nordwestliche, bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche ist jedoch mit Gehölzen bestanden, von deren Beseitigung mit Umsetzung der Planung auszugehen ist.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft zudem innerhalb der Grünfläche ein Entwässerungsgraben.

Der Änderungsbereich wurde im Hinblick auf seine Bedeutung als Lebens- oder Teillebensraum von Vögeln, Fledermäusen und Amphibien mit dem folgenden Ergebnis untersucht,

Der an großflächigeren Waldflächen angrenzende Gehölzbestand des Änderungsbereichs ist potenzieller Teil-, Lebens- oder Reproduktionsraum von gem. § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wie Vögel oder Fledermäuse. Er stellt für häufige und nicht gefährdete Vogelarten ein geeignetes Bruthabitat dar. Des Weiteren ist er als Jagdhabitat für Fledermäuse geeignet. Die maximal 30 Jahre alten Bäume haben keine Höhlungen, Rindenrisse oder Spalten, die geeignete Überwinterungsquartiere für Fledermäuse sein könnten.

Aufgrund der Störungen aus den nahegelegenen Siedlungen und Verkehrsstraßen ist der Änderungsbereich für empfindliche und anspruchsvolle Tierarten als Lebens- oder Teillebensraum nicht geeignet.

Das Fällen der Bäume erfolgt im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. So werden die folgenden Verbote des § 44 beachtet, sodass sich der „Erhaltungszustand von lokalen Populationen“ i.S. des § 44 (1) Nr.2 BNatSchG nicht verschlechtern kann:

1. wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
2. wild lebende Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließung

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet sollen ausschließlich der Erweiterung des ansässigen Elektrotechnikbetriebes dienen, welcher von Südosten über die Neptunstraße erschlossen ist. Die gewerblichen Erweiterungsflächen können über das bestehende Betriebsgrundstück erschlossen werden.

Die Neptunstraße hat nordöstlich des Plangebietes Anschluss an die Störtebekerstraße (B 212). Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Der Gewerbepark Einswarden und das Betriebsgrundstück des erweiternden Betriebes sind technisch vollständig erschlossen. Für die vorliegend geplante geringfügige Gewerbegebietserweiterung ist daher der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 nicht wesentlich geändert.

Oberflächenentwässerung

Die Betriebe am Gewerbestandort entwässern über das innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegte Grabensystem. Durch die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung in nur geringem Umfang ermöglicht und die Entwässerungssituation nicht wesentlich geändert.

Es ist daher vorgesehen, auch das durch zusätzliche Versiegelungen im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in den angrenzend verlaufenden Entwässerungsgraben einzuleiten.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der Stadt Nordenham zu beantragen.

Gewässerrandstreifen

Der Entwässerungsgraben verläuft in geringem Abstand nordöstlich des Plangebietes. Nach Aussage der unteren Wasserbehörde muss entlang des Gewässers ab der oberen Böschungskante dauerhaft ein nutzbarer Räumstreifen von mindestens 3,00 m Breite verbleiben, um die Durchführung von Unterhaltsarbeiten jederzeit zu gewährleisten. Soweit der Räumstreifen im Plangebiet verläuft, wird er daher als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Unterhaltungsfahrzeuge zu belasten ist.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind daher die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

7 Hinweise

Altablagerungen/Schwermetalle

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 wurde, basierend auf einer Beurteilung der Lufa vom 22.11.1988, darauf hingewiesen, dass der Gehalt an Cadmium für erheblich gehalten wird. Weiterhin wurden Hinweise über Kontrollen und Maßnahmen in Hausgärten gegeben.

Im Februar 2001 hat die Firma INFOCUS im Auftrag des Landkreises Wesermarsch im gesamten Stadtgebiet von Nordenham neuere Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der Prüfwert für Cadmium von 2 mg/kg TM im vorliegenden Plangebiet überschritten wird. Die Untersuchungsunterlagen können bei Bedarf bei der Stadt Nordenham eingesehen werden. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen kontaminierter Boden anfällt bzw. bewegt wird, ist das Merkblatt BBodSchG für das Stadtgebiet von Nordenham zu beachten (Stand: Mai 2005, s. Anlage 2).

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Denkmalschutz

Der Stadt sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„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 gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 04731 / 84249 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. 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 Arbeiten gestattet.“

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

8 Verfahren

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 37, 9. Änderung, gefasst.

b) Öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 08.07.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 20.03.2023 bis einschließlich 20.04.2023 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

c) Satzungsbeschluss

Am 06.07.2023 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 37, 9. Änderung, mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 8. SEP 2023

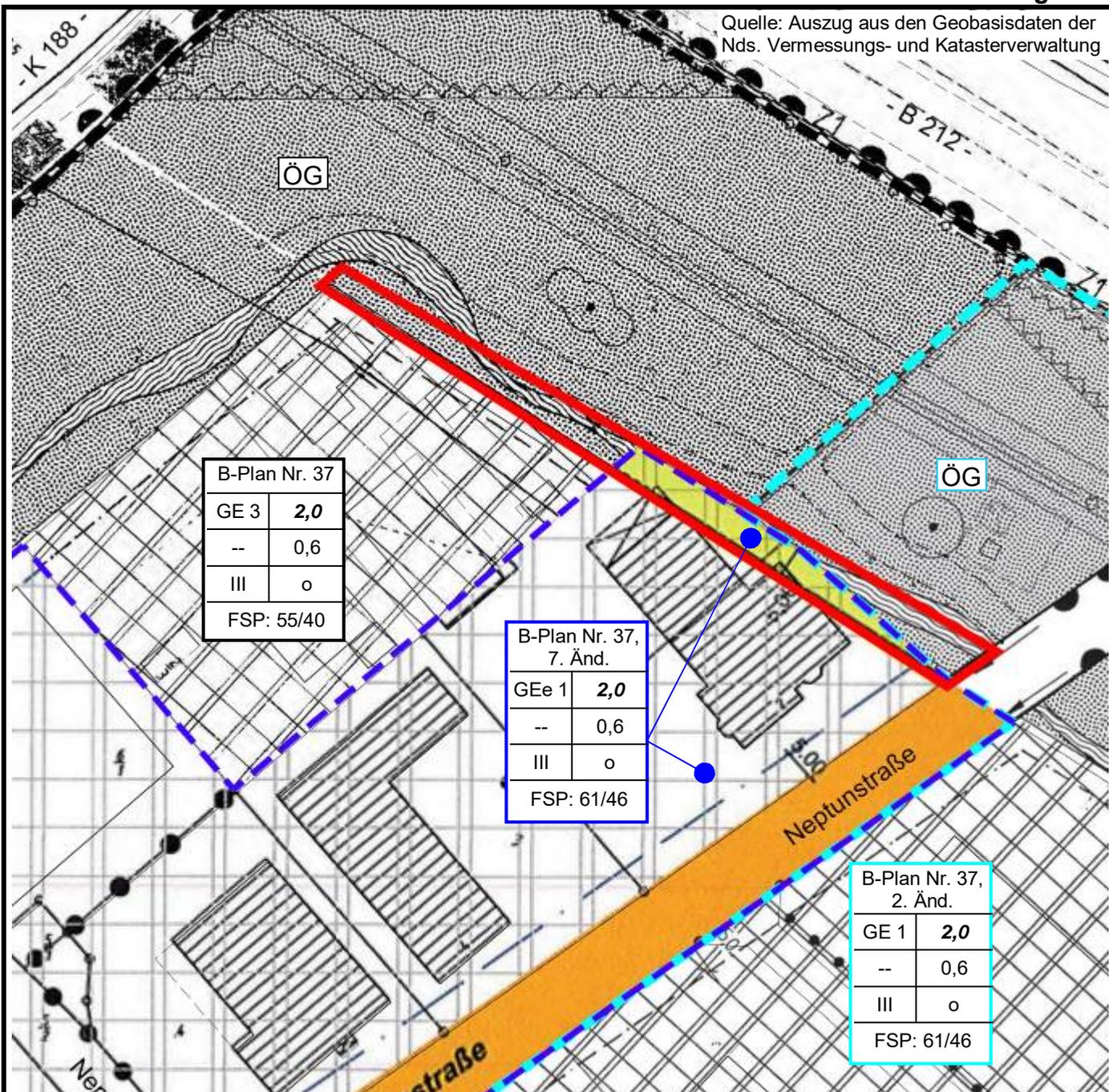
Bürgermeister



Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37 bzw. der 2. / 7. Änderung
2. Merkblatt BBodschG, Stand Mai 2005

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 37, 9. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 37
- - - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 37, 2. Änderung
- - - Geltungsbereich B.-Plan Nr. 37, 7. Änderung

Festsetzungen der Bebauungspläne:

-  GE Gewerbegebiet GEe mit Einschränkungen
- 0,6** Grundflächenzahl
- 2,0** Geschossflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse
- FSP 61/46** flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm tags/nachts
-  ÖG Öffentliche Grünfläche
-  Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Straßenverkehrsfläche
-  Fläche für die Wasserwirtschaft

Stadt Nordenham

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 37,
9. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
- unmaßstäblich -**

Bodenschutzrecht und Sanierungspflicht im Stadtgebiet von Nordenham

Mit dem vorliegenden Merkblatt soll dem privaten Bauherrn und dessen Planer eine erste Hilfe an die Hand gegeben werden, um vorab abschätzen zu können, ob und inwieweit eine Bodensanierung mit entsprechenden Bodenschutzmaßnahmen im Zuge eines geplanten Vorhabens im nachfolgend definierten Stadtgebiet erforderlich werden.

Sach -und Rechtslage

Gemäß der Bundes- und Landesgesetzgebung ist in einem Teilbereich des Stadtgebietes von Nordenham aufgrund der dort vorhandenen Schwermetallbelastungen im Boden eine Bodensanierung erforderlich, sofern im Zuge von Maßnahmen kontaminierter Boden anfällt bzw. bewegt wird,

Ziel der Bodensanierung ist es, den belasteten Oberboden, welcher die zulässigen Werte der Bundes-Bodenschutzverordnung (Prüfwerte) übersteigt, aus dem Wohnumfeld zu entfernen bzw. in der Form zu sichern, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Betroffenes Gebiet

Stadt Nordenham im Bereich südlich der B212(Blexen) bis nördlich der Sielstraße (FAH) und östlich Phiesewarden bis zum Weserufer (s. Anhang).

Dies stellt den Bereich des Stadtgebietes dar, in dem mit einer Überschreitung der zulässigen Bodenbelastungswerte zu rechnen ist und folglich eine Bodensanierung erforderlich macht. Nähere Informationen erhalten Sie bei der Stadt Nordenham, [REDACTED].

Bodenschutz im Genehmigungsverfahren

Zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes und Vereinfachung der Bearbeitung von Bauvoranfragen / Baugenehmigungen werden nachfolgend die Notwendigkeiten und Möglichkeiten einer Bodensanierung im Zuge von Baumaßnahmen im o. g. betreffendem Gebiet dargestellt. Die jeweiligen Sanierungs -oder Sicherungskonzepte sind als Bauvorlage dem Antrag auf Bauvorbescheid / Baugenehmigung beizufügen.

I. Bau einer zweiten bzw. weiteren Wohneinheit oder Erweiterung einer Wohneinheit (z.B. Anbau Wintergarten) auf insgesamt mehr als 156 m² Wohnfläche

entweder :

1. Der kontaminierte Oberboden des gesamten Grundstückes ist in einer Stärke von ≥ 35 cm Stärke nachweislich ordnungsgemäß zu entsorgen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen (Höhennivellement, Entsorgungs -und Liefernachweise). Eine vorherige Bodenuntersuchung ist hierbei nicht erforderlich.
Eine Abdeckung des kontaminierten Grundstückes mit unbelastetem Boden hingegen ist nicht zulässig!

oder :

2. Die Bodensanierung auf dem Grundstück erfolgt anhand einer vorherigen Bodenuntersuchung mit entsprechendem Sanierungskonzept wie folgt:

2.1 Probenahme und Analyse durch ein zugelassenes, für die Bodenuntersuchung zertifiziertes Labor.

2.2 Beprobung des Oberbodens bis in den folgenden Tiefen:

- 0 - 10 cm
- 10 - 35 cm

2.3 Probenahmen entsprechend Anhang 1 Nr. 2.1.1 Bundes-Bodenschutzverordnung

(Wirkungspfad Boden - Mensch)

- Flächen < 500 m² eine Mischprobe je Tiefenschicht
- Flächen > 500 m² bis 10.000 m² mind. von drei Teilflächen eine Mischprobe je Tiefenschicht.

2.4 Analysenparameter:

Blei, Cadmium, Zink in der Originalsubstanz entsprechend der Analysevorschriften der Bundes-Bodenschutzverordnung Anhang 1 Nr. 3.

2.5 Bewertung der Analysenergebnisse auf Basis der Bundes-Bodenschutzverordnung (dies entspricht einem Bodengutachten mit Sanierungs -/Entsorgungskonzept)

- Untersuchungsergebnis: Keine Verunreinigungen bzw. Schwermetallbelastung unterhalb des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutzverordnung

-> Boden kann ohne Einschränkung verbaut werden!

- Untersuchungsergebnis: Verunreinigung durch Schwermetalle über dem Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung

-> kontaminierter Oberboden des gesamten Grundstückes ist nachweislich und ordnungsgemäß zu entsorgen!

Eine Abdeckung des kontaminierten Grundstückes mit unbelastetem Boden ist nicht zulässig!

II. Erweiterung einer Wohneinheit (z. B. Anbau Wintergarten) auf insgesamt maximal 156 m² Wohnfläche oder Errichtung von Nebengebäuden (Carpport, Gartenhaus, Kleintierställe etc.)

entweder :

1. Der beim Bau anfallende Oberboden ist analog zu Punkt I, Nr.1 in einer Stärke von ≥ 35 cm nachweislich ordnungsgemäß zu entsorgen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen.

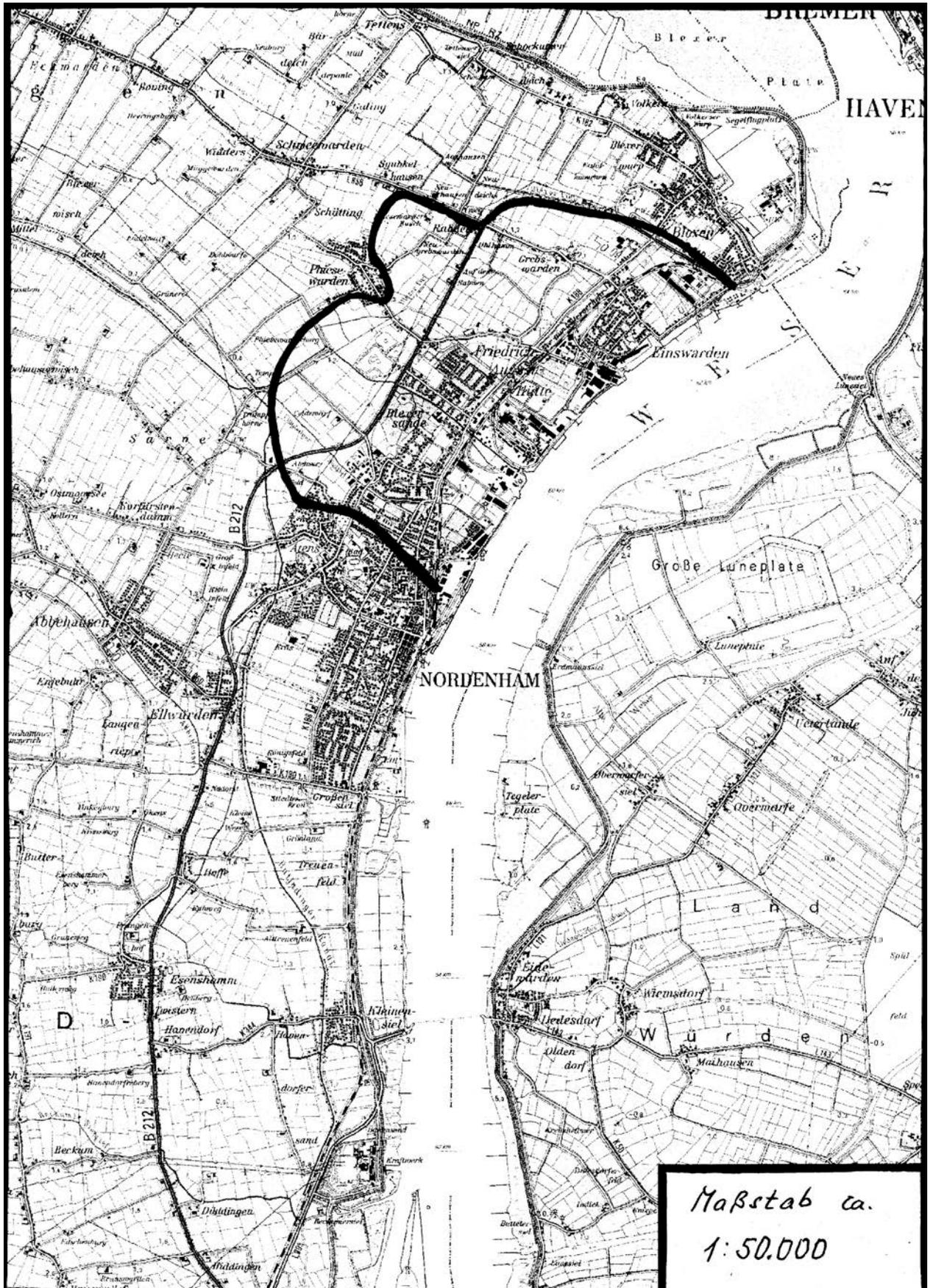
oder :

2. Der beim Bau anfallende Oberboden ist, wie unter Punkt I, Nr.2 beschrieben zu untersuchen und entsprechend dem Bodengutachten mit Sanierungs -/Entsorgungskonzept vom Grundstück zu entfernen oder kann ggf. ohne Einschränkung verbaut werden.

oder:

3. Alternativ zur Bodenentsorgung besteht an dieser Stelle die Möglichkeit dass der anfallende kontaminierte Boden auf dem Grundstück verbleibt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass nicht mehr als 2 m³ kontaminierter Boden anfällt, die Grundstücksgröße mehr als 600 m² beträgt und eine gesicherte Bodeneinlagerung, wie beispielsweise in Anlage I beschrieben und dargestellt, erfolgt.

Übersichtsplan mit Darstellung des Bereiches schwermetallbelasteter Oberböden im Stadtgebiet von Nordenham

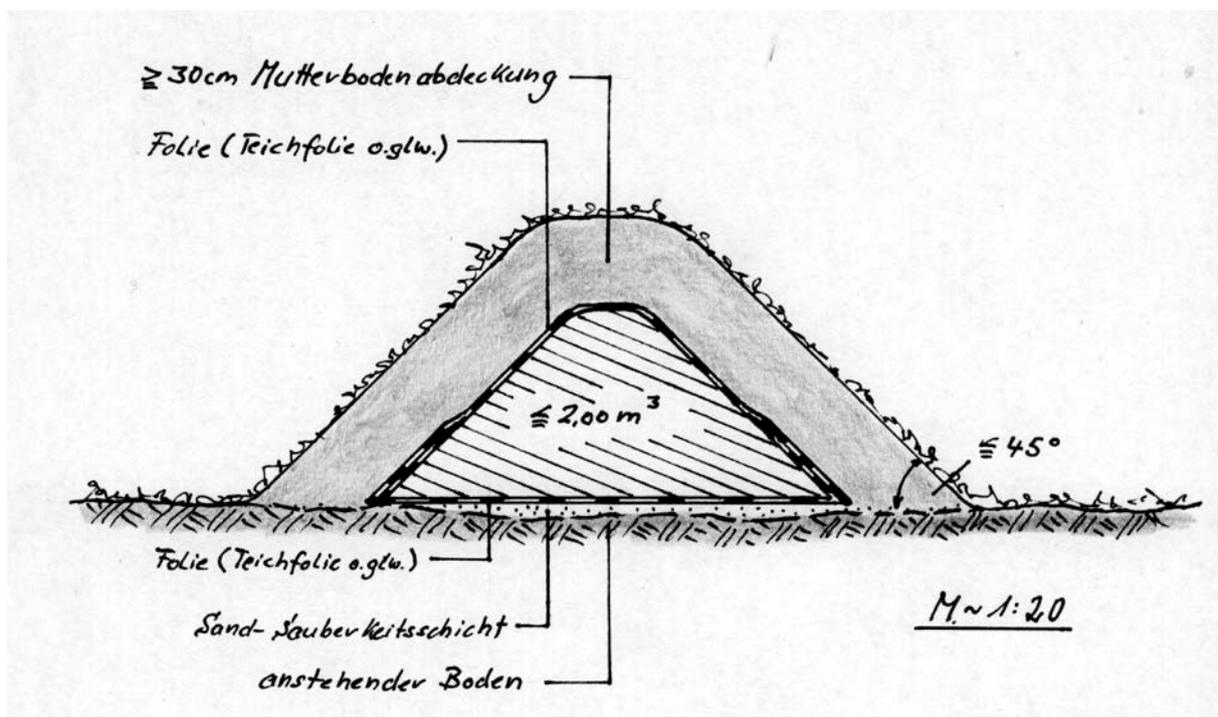


Anlage I zum Merkblatt**Variante I: Abdichtung mit Folie**

Die Folie muss ausreichend reißfest sein und einen Schutz vor Nagerbiss bieten (Teichfolie oder gleichwertig).

Folgende Arbeitsschritte sind durchzuführen:

- anstehende Untergrund einebnen
- darauf eine Sauberkeitsschicht aus Sand aufbringen
- Folie auf die Sauberkeitsschicht auslegen
- hierauf den kontaminierten Boden entsprechend profiliert (Winkel $\leq 45^\circ$) einbauen
- den kontaminierten Boden mit einer weiteren Folie, unter Berücksichtigung einer ausreichenden Überlappung, abdecken und glatt ziehen
- unbelasteten Mutterboden in einer Stärke von ≥ 30 cm aufbringen und Rasen ansähen; die Fläche ist entsprechend zu pflegen, Fehlstellen sind auszubessern (Sofern Bepflanzung mit Sträuchern geplant ist, ist vor dem Hintergrund der Gefahr einer Durchwurzelung eine höhere Überdeckung mit Mutterboden erforderlich; fragen Sie hierzu einen geeigneten Gartenbaufachbetrieb)

Anlage I zum Merkblatt**Variante II: Abdichtung mit Klei**

Der in der Wesermarsch anstehende Klei eignet sich ebenfalls zur Einkapselung des kontaminierten Bodens.

Folgende Arbeitsschritte sind durchzuführen:

- die Grasnarbe ist in einer Stärke von 30 cm abzutragen und mit Klei ohne Anteile von Mutterboden, Sand/Kies oder Wurzeln zu ersetzen und entsprechend mechanisch zu Verdichten
- hierauf den kontaminierten Boden entsprechend profiliert (Winkel $\leq 45^\circ$) einbauen
- den kontaminierten Boden mit einer ≥ 30 cm starken Kleiabdeckung versehen, auf eine ausreichende Verdichtung insbesondere im Randbereich ist zu achten
- auf diese Kleiabdeckung wiederum -analog zur Variante I- unbelasteten Mutterboden in Abhängigkeit der gewählten Bepflanzung (Durchwurzelung) in einer Stärke von ≥ 30 cm aufbringen

