

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 59 (Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Ulmenstraße und Blexer Sieltief)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 59 (Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Ulmenstraße und Blexer Sieltief)

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich zwischen den Industriewerken im Stadtteil Friedrich-August-Hütte (Gle) und dem westlich der K 188 (Martin-Pauls-Straße) gelegenen Wohngebiet (WA). Er wird begrenzt durch den Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn im Osten und der Trasse der K 188 im Westen und reicht von den südwestlich der Ulmenstraße angrenzenden Grundstücken im Norden bis zum Blexer Sieltief im Süden.

Der Bebauungsplan bildet durch die geplante Festsetzung eines "eingeschränkten Gewerbegebietes" mit Nutzungen, deren Emissionen nicht wesentlich stören, eine sogenannte Übergangszone zwischen den emittierenden Industriebetrieben im Südosten und den schutzbedürftigen Wohngebieten im Nordwesten, wobei die Ulmenstraßenwohnansiedlung im Nordosten mittels eines 10 m breiten Lärmschutzstreifens abgeschirmt wird. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind gegebenenfalls Lärmschutzanlagen zu errichten, deren technische Ausführung durch Gutachten zu ermitteln sind und die möglichst Rücksicht auf vorhandene technische Anlagen nehmen soll. Bevorzugt kommt eine naturbegrünte terrassierte und nischen-elementartige konzipierte Lärmschutzwand in Frage.

Das Bebauungsplangebiet übernimmt in einem gewissen Umfang eine Funktion zur Abschirmung von Lärmbelästigung und verhindert als sogenannte Pufferzone zumindest eine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation.

Ein auf den privaten Grundstücken konzipierter Grüngürtel mit ortstypischen Bäumen (30 %) und sonstigen-Anpflanzungen entlang der K 188 soll die Wirkung dieser "Pufferzone" verstärken. Er dient in erster Linie als Sichtschutz und somit der Verbesserung des Landschaftsbildes im Bereich der K 188. Bei einem Vorrücken (Erweitern/Expandieren) der vorerwähnten und südöstlich gelegenen Industriebetriebe in den näheren Bereich der Bahnlinie wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet mit der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes eine weitere Abstufung über G1e (eing. Industriegebiet) nach GI (Industriegebiet) zur Weser hin sichergestellt. Vorbereitende Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham, der diese vorbezeichneten Zonen immissionsschutzrelevanter Gliederungen aufzeigt.

Eine geordnete Entwicklung dieses Gebietes kann sich jedoch nur nach Durchführung umfassender spezifischer Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander vollziehen. Damit dieser Prozeß nicht durch Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BBauG unterlaufen wird, wurde über den gesamten Geltungsbereich eine Veränderungssperre bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes verhängt.

Der Bebauungsplan soll die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigen und wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 06.03.1981 entwickelt.

Das Gesamtproblem der Nutzung dieses Gebietes war bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen durch die Fachausschüsse des Rates.

Die Festsetzungen in diesem Gewerbegebiet sollen die Ansiedlung neuer sowie die Erweiterung der vorhandenen gewerblichen und handwerklichen Betriebe sowie von Betrieben des Einzelhandels regeln. Die Einschränkung "e" bezieht sich auf Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen nicht mehr als "nicht wesentlich" stören. Bei dieser Festsetzung ist an die Direktive für die Ansiedlung von Betrieben gedacht, daß deren Emissionen nicht wesentlich störend sind, gegenüber einer in bestimmtem Maße schutzbedürftigen Nachbarschaft. Das bedeutet, bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes muß für jedes Einzelvorhaben eine diesbezügliche Abwägung gegenüber der unmittelbaren aber auch weiteren Nachbarschaft vorgenommen werden.

Eine Auswirkung der Emissionen von Vorhaben auf die Nachbarschaft - bei vorgegebener Einschränkung der als nicht wesentlich störend bezeichneten und nachbarschaftsspezifisch zulässigen Emissionen - muß auf den bestehenden bzw. künftigen Einzelfall projiziert werden und einer diesbezüglichen "Immissionsschutzprüfung" vorbehalten bleiben.

Die Planung schließt Betriebe für die Herstellung und den Vertrieb von Lebens- und Genußmitteln aus. Wegen der Nähe der emittierenden Industriebetriebe und deren mögliche Erweiterung in Richtung auf den Geltungsbereich und der Art der im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe können unmittelbare Immissionen von Staub im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. In die Abwägung ist das private Interesse zur Einrichtung immissionsempfindlicher und schutzbedürftiger Nutzungen wie z. B. Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche gegenüber dem öffentlichen Belang des Umweltschutzes besonders einzubeziehen.

Die in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind wegen der ungünstigen Umweltverhältnisse nicht Bestandteil der Satzung.

## 2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1, Absatz 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Bundesgesetzblatt -BGBI.- I, Seite 2256, berichtigt Seite 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBI. I, Seite 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1983 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl., Seite 229) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 15.10.85 beschlossen worden.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000 - aufgestellt vom Katasteramt Brake - verwendet worden.

#### 4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke

der Flur 20, Gemarkung Blexen,  
362/2, 362/7, 362/5, 362/14, 362/11, 362/12, 362/13, 363,  
364, 365/1, 362/15, 362/3, 365/2, 366/3, 366/4, 366/5,  
366/7, 366/8, 366/9, 366/10, 366/11, 367/1 tlw., 367/2 tlw.,  
370/1, 372/1, 372/2, 373/5, 373/6, 373/8, 373/9, 373/10,  
373/19, 373/20, 373/11, 373/12, 373/15, 373/16, 373/18,  
375, 376/2, 376/3, 377, 378, 371

der Flur 21, Gemarkung Blexen,  
1, 2/2, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 41 tlw.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die K 188 (Martin-Pauls-Straße) mit direkter Anbindung an die einzelnen gewerblichen Baugrundstücke. Die mittlere Tiefe der Grundstücke beträgt ca. 100 m. Daher ist die innere Erschließung, sofern überhaupt noch erforderlich, auf den einzelnen privaten Grundstücken selbst durchzuführen. Dieses gilt auch für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

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

Für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem südlichen Teilbereich muß auf der Ostseite der K 188 ein neuer Schmutzwasserkanal hergestellt werden. Für den nördlichen Bereich ist der Anschluß an den städtischen Entwässerungskanal bereits vorhanden.

Das Oberflächenwasser des gesamten Bereiches wird in offene Vorfluter abgeleitet.

Jedes Grundstück erhält je einen Revisionsschacht für Regen- und Schmutzwasser.

#### 6. Bodenordnung

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

#### 7. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden wahrgenommen durch Einteilung des Gewerbegebietes in wirksame Brandabschnitte und durch entsprechende Installierung von Unterflurhydranten. Ggfs. wird noch ein Flachspiegelbrunnen angelegt.

## 8. Historische Bodenfunde

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

## 9. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorgesehene Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ortstypischer Art entlang der Martin-Pauls-Straße ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dieser Grünstreifen in einer Breite von ca. 12,00 m i. M. wird allerdings durch vorhandene bauliche Anlagen und Verkehrsflächen an mehreren Stellen eingeschränkt. Die Pflanzungen sind jedoch auch in diesen Bereichen auf allen freien Flächen entsprechend der Festsetzung vorzunehmen.

In der Planzeichnung sind innerhalb des GEe-Gebietes die auf privaten Flächen vorgenommenen Anpflanzungen gekennzeichnet worden. Bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen durch gewerbliche Nutzung ist die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Bäume und Sträucher als Grundstücksbestandteil in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Nordenham ist zu beachten. Unabhängig davon sollten unvermeidliche Rodungen durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

10. Kosten, Finanzierung und Durchführung des Bebauungsplanes

Für die Herstellung der Schmutzwasseranschlüsse für den Bereich zwischen Störtebekerstraße und Hüttenstraße entstehen Kosten in Höhe von

120.000,-- DM  
=====

Die Finanzierung erfolgt über den städtischen Haushalt.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken, wobei die Nachfrage durch Werbung besonders gefördert werden soll.

11. Vorgezogene Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung des Planentwurfs

a) Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Während der festgesetzten Frist sind von keinem Bürger Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

b) Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Verschiedene Forderungen von Fachbehörden, die auf gesetzlichen Bestimmungen beruhen, sind nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden.

Der Forderung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg und der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer auf einem unbebauten Grundstück an der Hüttenstraße keine Wohnungen zuzulassen, wird durch Einbeziehung dieses Grundstückes in das Gewerbegebiet stattgegeben.

Per Anregung des Landkreises Wesermarsch werden die bereits vorhandenen privaten Anpflanzungen, soweit sie im Flächennutzungsplan nicht dargestellt sind, im Bebauungsplan nicht festgesetzt, jedoch erfolgt in der Planzeichnung eine Kennzeichnung der Anpflanzungen und entsprechende Ausführungen in der Begründung (s. unter 9. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern).

c) öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen vorgetragen worden, so daß sich eine weitere Abwägung unterschiedlicher Belange erübrigt.

Nordenham, den 16.10.85

  
Ede  
Bürgermeister



  
Dr. Knippert  
Stadtdirektor

**Hat vorgelegen**  
Brake, den  
**Landkreis Wesermarsch**

Im Auftrage

(Lange)  
Baudirektor