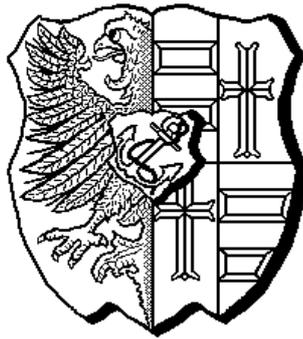


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 141

Gebiet Fähranleger Blexen

Verfahrensstand: 18.10.2012

Inhaltsübersicht

Seite

Teil I: Begründung

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes.....	3
2.	Plangrundlage.....	3
3.	Geltungsbereich.....	3
4.	Planerische Vorgaben.....	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	4
4.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	5
5.	Anlass und Ziel der Planung.....	6
6.	Öffentliche Belange.....	6
6.1	Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
6.2	Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	7
6.2.1	Erschließung.....	7
6.2.2	Verkehrstechnische Belange.....	7
6.2.3	Hochwasserschutz.....	7
6.2.4	Versorgung.....	8
6.2.5	Entsorgung.....	8
6.3	Brandschutz.....	8
6.4	Altlasten, Altablagerungen.....	8
6.5	Archäologische Denkmalpflege.....	8
6.6	Bodenordnung.....	9
6.7	Kampfmittel.....	9
7.	Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise.....	10
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen.....	10
8.	Textliche Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise/ Kennzeichnungen.....	11
8.1	Textliche Festsetzungen.....	10
8.1.1	Festsetzungen zum Hochwasserschutz.....	14
8.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	15
8.3	Hinweise.....	16
8.4	Kennzeichnungen.....	16
9	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes.....	16
10	Verfahrensablauf.....	16
10.1	Aufstellungsbeschluss.....	16
10.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	16
10.3	Öffentliche Auslegung.....	17
10.4	Satzungsbeschluss.....	17
11	Städtebauliche Kenndaten.....	17

Anlage 1: Abkürzungsverzeichnis

Teil II: Umweltbericht (siehe gesonderter Textteil)

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I S. 2414 Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [Nds. GVBl.] S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), aufgestellt und am 18.10.2012 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

2. Plangrundlage

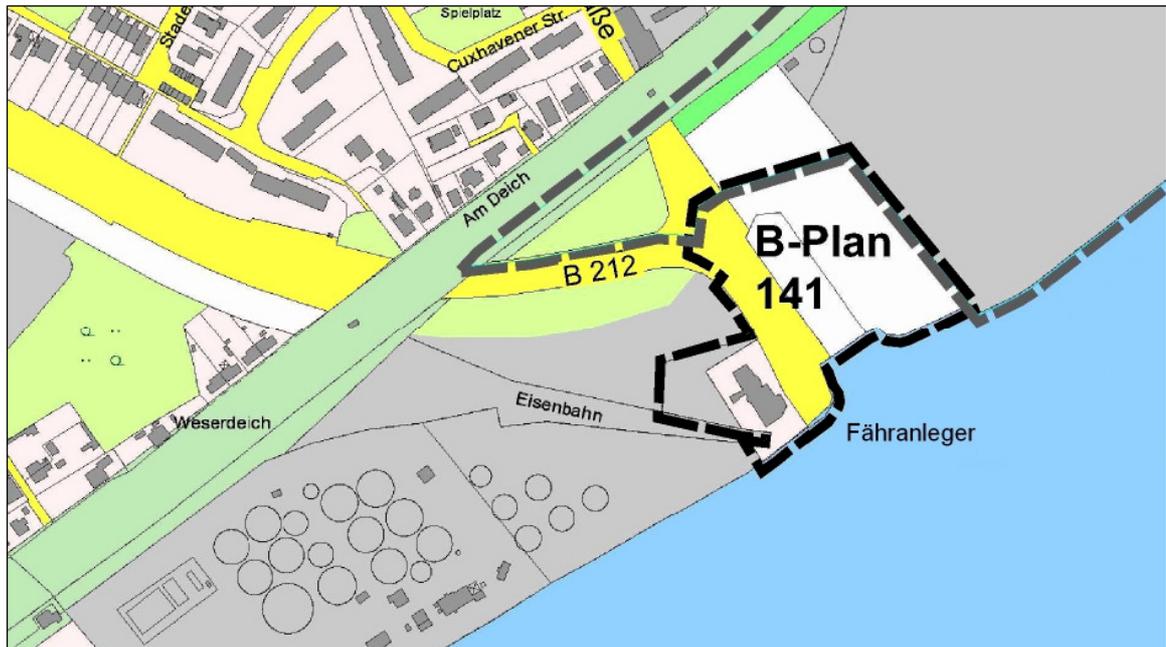
Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1000 angefertigt.

3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortsteil Blexen. Östlich grenzt das Plangebiet an die Weser und westlich an den Weserdeich. Das Areal umfasst ca. 1,97 ha und wird über die Bundesstraße 212 erschlossen.

Betroffen sind die Flurstücke 4 tlw., 5, 7/8 tlw., 7/9 tlw., 3/2 tlw., 3/14, 3/18 und 3/20 tlw. der Flur 15, Gemarkung Blexen.

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



4. Planerische Vorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

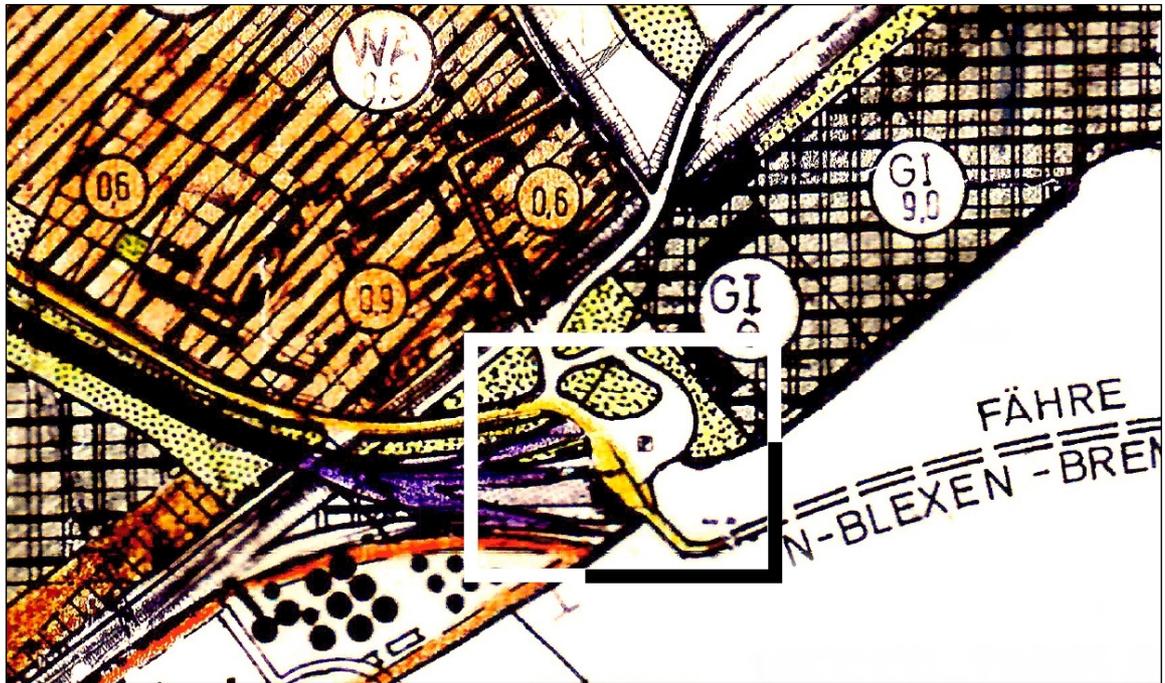
Der § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 2008 und des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Wesermarsch von 2003.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch legt Nordenham als Mittelzentrum und Bremerhaven als Oberzentrum fest. In den Mittelzentren sind gemäß RROP die zentralen Einrichtungen zur Deckung des höheren und gehobenen täglichen Grundbedarfs sowie eine gesicherte Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitzustellen. Dargestellt sind ferner ein Vorranggebiet für hafenorientierte industrielle Anlagen sowie eine Park&Ride-Anlage. Zudem werden Anschlussgleise für Industrie und Gewerbe dargestellt.

4.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet Grünflächen, Verkehrsflächen und eine Bahnanlage dar. Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Überplanung von Grünflächen bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

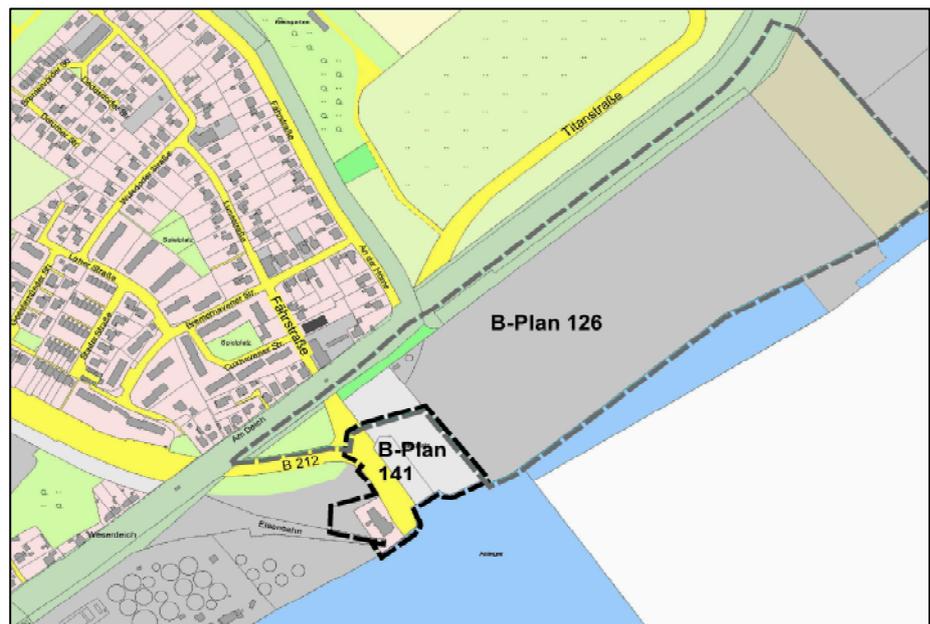
Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weiß/schwarzes Rechteck = Lage des Planbereichs).



4.3 Angrenzende Bebauungspläne

An den Bebauungsplan Nr. 141 grenzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 126 an. Der Bebauungsplan Nr. 126 erlangte am 01.04.2011 Rechtskraft. Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes (Gle) wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Außerdem ist eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

Planübersicht:



5. Anlass und Ziel der Planung

Für die Industrieansiedlung einer Produktionsfirma für Offshore-Windenergieanlagen-Großkomponenten besteht seitens des Investors die Notwendigkeit, an dem Produktionsstandort ein strategisch günstig gelegenes Verwaltungsgebäude zu errichten. Hierbei kommt es auch zur Neuordnung von Stellplatzflächen und Verkehrswegen. Langfristig soll darüber hinaus eine gewerbliche Nutzung im Bereich des ehemaligen Blexer Bahnhofs städtebaulich entwickelt werden. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 kommt die Stadt auch den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms für Nordenham nach. Dort wird für die Stadt Nordenham als Schwerpunktaufgabe die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen dargestellt. Daher sollen künftige Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen entsprechend den Bedürfnissen von potenziellen Investoren planerisch entwickelt und vorbereitet werden.

6. Öffentliche Belange

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 wurde seitens der Stadt Nordenham das Planungsbüro Landschaft + Freiraum PLF mit der Erstellung eines Grünordnungsplans (GOP) und eines Umweltberichts (UB) nach § 2 Abs. 4 und 2a Nr. 2, S. 2 BauGB beauftragt.

Der Grünordnungsplan (GOP) enthält die gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 BauGB für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben zur Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes der erheblich beeinflussten Gebiete und zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Diese werden in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung liefert somit die fachlichen Grundlagen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und bildet das Trägerverfahren für weitere Prüfungen wie z. B. Verträglichkeitsprüfungen nach der FFH-Richtlinie.

Die Aufgabe des GOP umfasst des Weiteren die Darlegung der Grünflächen mit ihren ökologischen Funktionen und die dort festzusetzenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Des Weiteren enthält der GOP eine

naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Planung für die außerhalb des Geltungsbereichs erforderlichen Ersatzmaßnahmen.

Der Grünordnungsplan ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 141.

6.2 Erschließung, Verkehr, Ver- und Entsorgung

6.2.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die überörtliche Erschließungsstraße B 212 an das Straßennetz angebunden. Die bestehende Park+Ride-Anlage wird planungsrechtlich entsprechend abgesichert.

Die Nahverkehrsanbindung ist durch die Haltestellen „Blexen Fähre“ (Linien 401, 407 und 440) gegeben. Durch die Linien 401 und 440 bestehen Busverbindungen zum Bahnhof Nordenham sowie zum Oberzentrum Oldenburg. Am Bahnhof Nordenham bietet die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Regio-S-Bahn 4 u. a. weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven. Die Linie 407 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

6.2.2 Verkehrstechnische Belange

Im Zuge der Errichtung einer Produktionsstätte für Offshore-Großkomponenten ist auch die Reaktivierung der Bahnlinie Hude-Nordenham auf dem Streckenabschnitt zwischen Friedrich-August-Hütte und Blexen zur Anlieferung von Rohstoffen geplant. Diese Bahnlinie durchquert den nördlichen Geltungsbereich und kreuzt dabei die Bundesstraße B 212 sowie die angrenzenden Parkplatzflächen. Die Absicherung der Bahnstrecke und deren Übergänge werden durch bahnrechtliche Bestimmungen entsprechend geregelt. Darüber hinaus bestehen entlang der Bundesstraße Anbauverbote nach § 9 (1) und Baubeschränkungen nach § 9 (2) Fernstraßengesetz (FStrG) sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. Die bestehenden Verkehrskonzeptionen entlang der Bundesstraße werden durch die Bauleitplanung nicht verändert und damit im Bestand planerisch gesichert. Eine kleinere Änderung der Parkplatzflächen ergibt sich ggf. durch die Errichtung von Gebäuden im Bereich zwischen der P+R-Anlage nordöstlich der B 212 und dem Gewerbegebiet GE_e2. Hiervon ist die B 212 aber nicht unmittelbar betroffen.

6.2.3 Hochwasserschutz

Durch die Lage des Plangebietes im Deichvorland sind entsprechende Vorkehrungen gegen die Gefahr von Sturmfluten zu treffen. Dies betrifft insbesondere den Schutz der sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen und die Erreichbar-

keit der Flächen im Plangebiet bei Sturmfluten. Daher wurden für das Plangebiet entsprechende Festsetzungen getroffen (s. a. Kap. 8.1.1 Textliche Festsetzungen Hochwasserschutz).

6.2.4 Versorgung

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

6.2.5 Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Kanalisationsnetz. Das Oberflächenwasser kann in die Weser abgeleitet werden. Die fehlenden Einleitungsgenehmigungen werden im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

6.3 Brandschutz

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

Im Plangebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) für Gewerbegebiete (GE) eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden als Grundschutz vorzuhalten.

6.4 Altlasten, Altablagerungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Altlasten oder Altablagerungen. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen bzw. Kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (s. a. Nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

6.5 Archäologische Denkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Natur- oder Bodendenkmale (s. a. Nachrichtliche Übernahme Nr. 1), aber ein entsprechend gekennzeichnetes Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um das Gebäude Fährstraße 90, den ehemaligen Blexer Bahnhof. Das Gebäude zeichnet sich besonders durch seine ehemalige Funktion als Kopfbahnhof sowie durch seine Stilprägung in Form des Historismus aus. Im Bebauungsplan Nr. 141 wird das nach § 6 NDSchG geschützte Baudenkmal gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als solches in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Darüber hinaus befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ein bewegliches Baudenkmal. Hier handelt es sich um einen am Anfang des 20. Jahrhunderts in Nordenham eingesetzten so genannten Bockkran. Eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung findet aufgrund der Beweglichkeit des Denkmals aber nicht statt (s. a. Plan, Nachrichtliche Übernahme Nr. 1).

6.6 Bodenordnung

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

6.7 Kampfmittel

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. In dem Plangebiet befinden sich auch keine entsprechenden Verdachtsflächen.

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e1, GE_e2) gemäß § 8 BauNVO, öffentliche Grünflächen, Parkplatzflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in verkehrsgünstiger und nutzungsstrukturell geeigneter Lage sowie im Zusammenhang mit den nordöstlich und südwestlich des Plangebietes bereits vorhandenen, teilweise eingeschränkten Industrieflächen und den nördlich gelegenen Wohngebieten.

Zur Berücksichtigung zielgerichteter Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes und zum Schutz vorhandener bzw. angrenzender Strukturen werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO für die Gewerbegebiete Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Die Festsetzung als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_E) soll hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung insbesondere einen verträglichen Übergang zur nördlich gelegenen Wohnbebauung ermöglichen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_e1 und GE_e2 (§ 8 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Vergnügungs-

stätten, Bordelle, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen bestimmt. Hierbei darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht überschritten werden.

7.3 Bauweise

Innerhalb des Gewerbegebietes GE_e1 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hier orientieren sich die Festsetzungen an der vorhandenen Bebauung durch den ehemaligen Blexer Bahnhof. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE_e2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäudelängen werden abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbegrenzungen zugelassen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die in dem angrenzenden Industriegebiet ebenfalls festgesetzte abweichende Bebauung gewählt.

In den GE_e - Gebieten sind Wohnungen zulässig, jedoch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und die in der Grundfläche und der Baumasse dem Betrieb untergeordnet sind.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen und ggf. Baulinien bestimmt.

Innerhalb der Gewerbefläche GE_e1 dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der B 212, Hochbauten jeder Art gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) nicht errichtet werden. Gleiches gilt auch für Werbeanlagen. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Werbeanlagen mit Sichtichtung zur B 212 der Zustimmung der NLStBV-OL. Die Baugrenze von 20 m vom Fahrbahnrand der B 212 ist im Bebauungsplan dargestellt. Zur Weser wird der notwendige Abstand zwischen Baugrenze und Plangebietsgrenze aufgrund der vorhandenen Böschungsneigung auf ca. 18 m festgesetzt.

8. Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Kennzeichnungen

8.1 Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e1 ; GE_e2) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GE_e1 und GE_e2 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Vergnügungsstätten, Bordelle, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen.
2. In den gesamten Gewerbegebieten werden besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Hochwassergefahr vorgesehen. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist der eingemessene Höhen Nagel am Hochbord der südlichen Ecke der Einfahrt zur P+R-Anlage östlich der B 212 (s. Kennzeichnung in der Planunterlage) heranzuziehen. Für die Oberkanten der fertigen Fußböden im Erdgeschoss (OKFF) gilt als Mindesthöhe 7,10 m über NN. Planbereiche ohne Gebäude können auch eine niedrigere Geländehöhe von mindestens 6 m über NN aufweisen.
3. Unter der Richtfunkstrecke Blexen-Bremerhaven sind mit einem Abstand von je 10 m (Gesamtbreite 20 m) nur bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 35 m über NN zulässig.
4. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_e1 wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_e2 sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweisen mit Gebäuden ohne Längenbegrenzung zulässig.
5. Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.
6. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schalleistungspegel in $dB(A)/m^2$ gemäß Planein-

schrieb, differenziert für die Zeiten tags 6:00 – 22:00 Uhr (1. Wert) und nachts 22:00 – 6:00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Flächen	Planeinschrieb tags / nachts
GEE1, GEE2	62,5 dB(A)/m ² / 47,5 dB(A)/m ²

Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind für die zu besiedelnde Teilfläche Einzelnachweise zu führen.

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L_W) der Anlage oder des Betriebes den dem anteiligen Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel ($L_{W,zul}$) nicht überschreitet. Der Nachweis über die Einhaltung des IFSP ersetzt nicht die Beurteilung nach konkretisierenden Beurteilungsvorschriften.

$$L_{W,zul} = IFSP + 10 \lg (F/F_0)$$

$L_{W,zul}$ = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)

IFSP = immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²

F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstücks in m²

F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

7. Öffentliche Grünflächen

In dem Grünstreifen zwischen der Parkfläche und der Straßenfläche werden großkronige Einzelbäume im Abstand von 10 m mit den Zielsetzungen gepflanzt, die Verluste von Gehölzen als Teil-Lebensräume für Vögel und Fledermäuse teilweise auszugleichen und dem B-Plan-Geltungsbereich als landschaftstypisch anzusehende Gehölzstrukturen zurückzugeben.

Es sollten Hochstammpflanzen STU mindestens 16-18 (Stammumfang 16-18 cm) der folgenden Arten verwendet werden:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*); Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*); Silberweide (*Salix alba*); Spitzahorn (*Acer Platanoides*); Stieleiche (*Quercus robur*); Ulmenarten (*Ulmus spec.*)

Es werden insgesamt 6 Einzelbäume in Reihe gepflanzt. Die gepflanzten Bäume sollen dauerhaft erhalten und bei Verlusten ersetzt werden.

8. Ersatzmaßnahme „Lärmschutzwall Ulmenstraße“

Der Lärmschutzwall (Flurstücke 39/3 und 26/5 tlw., Flur 21, Gemarkung Blexen) und angrenzende Bereiche des Seitenstreifens werden auf einer Fläche von 750 m² mit einheimischen, standortangepassten Laubbäumen bepflanzt. Die angrenzenden Geländestreifen bis zu den Gräben werden durch eine Rasenansaat begrünt. Die gesamte Geländefläche wird der natürlichen Biotop- und Bodenentwicklung überlassen, sodass Gehölzstrukturen, die den verlorengehenden vergleichbar sind entstehen können.

Für die im Geltungsbereich verlorengehende Fläche der Bäume in Höhe von 750 m² erfolgt somit eine Kompensation im Verhältnis von 1:1. Nach einem Entwicklungszeitraum von 25 Jahren wird am Rand der Pflanzfläche auf ca. 100 m Länge beidseitig ein ca. 3,5 m breiter Anteil des Seitenstreifens im Bereich der Kronentraufen liegen, sodass die Kronentrauffläche um ca. 385 m² vergrößert wird und somit ein Ersatz im Verhältnis von 1:1,5 erfolgt.

Folgende Auflagen sind zu beachten:

- Bepflanzung des Lärmschutzwalls (Böschungen und Böschungsfuß) zu einem zusammenhängenden Gehölzbestand mit den folgenden heimischen Laubbaum- oder Großstraucharten:
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Coryllus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia platyphyllos*), Weidenarten (*Salix spec.*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Es werden 750 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen / Forstware 60/100 im Raster 1x1 m gepflanzt.
- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.
- Begrünung der nicht zu bepflanzenden Teilfläche durch Rasenansaat mit anschließender gelegentlicher Mahd bei Bedarf
- Kein Anlegen von Fuß- oder Radwegen

9. Ersatzmaßnahme Intensivgrünland der Marschen GIM in Abbehausen-Heering

Das für die Ersatzmaßnahme zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorgesehene Flurstück liegt im Nordenhamer Stadtteil Abbehausen-Heering, Flurstück 199/20 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen.

Für die im Geltungsbereich neu zu versiegelnden Flächen in Höhe von 6.176 m² erfolgt im Verhältnis von 1:0,5 eine Kompensation für das Schutzgut Boden in Höhe von 3.088 m².

Folgende Auflagen sind zu beachten:

- Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
- keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der Einebnung, Planierung
- keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
- Beweidung vom 01.05. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE/ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE/ha.
- 1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd erlaubt, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes
- Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen
- Abdämmung, Anstau der Gruppen(reste) am Flächenrand
- Erfolgskontrolle

8.1.1 Textliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz

1. Hoch liegende Flächen

- 1.1 Hoch liegende Flächen müssen dauerhaft eine Mindesthöhe von 7,10 m über NN aufweisen. Die Flächen müssen so beschaffen sein, dass sie Sturmfluten bis zur Mindesthöhe schadlos überstehen können. Wenn der Flutschutz dies erfordert, können im Einzelfall eine größere Mindesthöhe oder andere Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung verlangt werden.
- 1.2 Die Randbereiche hoch liegender Flächen müssen so zugänglich sein, dass sie jederzeit auf ihre Flutsicherheit hin überprüfbar sind.
- 1.3 Während der sturmflutgefährdeten Zeit dürfen keinerlei Arbeiten vorgenommen werden, die die Flutsicherheit der hoch liegenden Flächen beeinträchtigen können; hiervon ausgenommen sind Notarbeiten, die zur Aufrechterhaltung der Funktion der hoch liegenden Flächen unentbehrlich sind und deshalb keinen Aufschub dulden. In besonders begründeten Fällen kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen zulassen.

2. Leitungen

- 2.1 Leitungen sind so herzustellen und zu betreiben, dass sie den Flutschutz nicht gefährden. Sie sind zu bündeln und insbesondere gegen Umläufigkeit, unterschiedliche Setzungen und Korrosion zu sichern. Rohrleitungen müssen durch Schieber unterbrochen werden können; dabei ist die Funktion

von Abwassereinrichtungen auch für den Fall einer Sturmflut sicherzustellen.

3. Wegeverbindungen, Fluchtwege von sonstigen Flächen

- 3.1 Von jedem Gebäude und von jeder hoch liegenden Fläche gemäß (1.) aus sind jederzeit zugängliche Wegeverbindungen mit einer durchgehenden Mindesthöhe von 7,10 m über NN zu flutsicheren öffentlichen Wegen herzustellen, sodass die Gebäude und die flutsicheren hoch liegenden Flächen auch bei Sturmflut jederzeit erreicht und verlassen werden können.
- 3.2 Von sonstigen Flächen, die allgemein zugänglich sind, sind jederzeit zugängliche Fluchtwege zu flutsicheren öffentlichen Wegen, auf hoch liegende Flächen gemäß (1.) oder in flutsichere Gebäude herzustellen und durch geeignete Beschilderung ausreichend zu kennzeichnen. Auf die Gefahr bei Sturmfluten ist auf den sonstigen Flächen hinzuweisen.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. Entlang der B 212 gelten die Anbauverbote und -beschränkungen des § 9 Abs. 1 FStrG. Es besteht eine Bauverbotszone von 20 m gemessen von der Fahrbahnkante.
4. Bei Überschreitung der Höhe von 48,10 m ü.NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse sind die Luftfahrtbehörden des Landes Bremen und des Landes Niedersachsen gemäß § 18b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) zu informieren.
5. Die Erteilung einer Genehmigung für ein Vorhaben erfordert eine Zustimmung nach § 14 LuftVG, wenn

- a) die Höhe des Bauwerks 100 Meter über der Erdoberfläche überschreitet oder
- b) eine Anlage von mehr als 30 Meter Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen errichtet werden soll, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 Meter die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 Kilometer Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt.

8.3 Hinweise

1. Für die Gewerbeflächen südwestlich der B 212 besteht für bauliche Anlagen, die über Zufahrten direkt an eine Bundesstraße angeschlossen werden sollen, ein Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 FStrG.
2. Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der Schifffahrt sind Leuchten aller Art, auch Innenleuchten und Baustellenbeleuchtung, grundsätzlich und zu jeder Zeit zur Weser hin abzuschirmen.

8.4 Kennzeichnungen

Das Plangebiet befindet sich außendeichs an der Weser und ist somit nicht vor Hochwasser geschützt. Daher wird das Gebiet in der Planunterlage mit dem Planzeichen 15.11 gem. Planzeichenverordnung (PlanZV) versehen.

9. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Der Stadt Nordenham entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 Kosten in Höhe von insgesamt 5.727,- € (Grünordnungsplan/Umweltbericht 3.050,- €; Schallgutachten 2.677,- €). Die Kosten für die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB regeln sich nach § 135a BauGB.

10. Verfahrensablauf

10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 141 gefasst.

10.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In seiner Sitzung vom 06.10.2011 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 14.11.2011 um 18.00 Uhr im Ratssaal des Rathauses der Stadt Nordenham im Rahmen einer

Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.10.2011 bis 25.11.2011 einschließlich.

10.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 22.03.2011 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 nebst Entwurf der Begründung im Parallelverfahren mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 141 erfolgte in der Zeit vom 31.07.2012 bis einschließlich 30.08.2012 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

10.4 Satzungsbeschluss

Am 18.10.2012 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 141 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

11. Städtebauliche Kenndaten

Objektart	Bemerkung	Fläche (ha)
Eingeschränktes Gewerbegebiet	GE _e 1 / GE _e 2	1,97

Nordenham, 03.04.2013

Gez. Francksen

(Siegel)

Hans Francksen, Bürgermeister

Anlage 1**Abkürzungsverzeichnis**

Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMZ	Baumassenzahl
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.
FFH-Richtlinie	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
GE	Gewerbegebiet
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet
Gle	Eingeschränktes Industriegebiet
GOP	Grünordnungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
IFSP	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
L _w	Zulässiger Schalleistungspegel
L _{w, zul.}	Zulässiger Schalleistungspegel
Nds. GVBl.	Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
NvermKatG	Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz
OKFF	Oberkante fertige Fußböden
PlanZV	Planzeichenverordnung
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
UB	Umweltbericht