

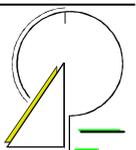
STADT NORDENHAM

Landkreis Wesermarsch



59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gebiet westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg“

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Denkmalschutzes	4
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	6
7.1	Rechtsgrundlagen	6
7.2	Verfahrensübersicht	6
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	6
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	6
7.2.3	Öffentliche Auslegung	6
7.2.4	Feststellungsbeschluss	6
7.2.5	Planverfasser	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Nordenham beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Gewerbegebietes westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 148 auf. Im Parallelverfahren erfolgt gem. § 8 (3) BauGB die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In der Stadt Nordenham als Mittelzentrum in der Wesermarsch sind überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze in den ansässigen Industriebetrieben (Premium Aerotec GmbH, Weser-Metall, Nordenhamer Zinkhütte, nkt cables, ATB Motorentechnik etc.) vorhanden sowie zahlreiche Arbeitsplätze in mittelständischen Betrieben, die auch Zulieferer bzw. Dienstleister für die Industriebetriebe sind. Die Industriebetriebe haben sich historisch bedingt entlang der Weser zwischen dem Stadtzentrum und dem Ortsteil Einswarden angesiedelt. Zudem sind weitere expandierende Gewerbebetriebe entlang der K 188 vorhanden. Parallel zu diesen Gewerbe- und Industriebetrieben verläuft die vierspurige Martin-Pauls-Straße (K 188), die zur Aufnahme der Verkehrsströme aus diesen Industriegebieten konzipiert wurde. Es liegt daher städtebaulich und infrastrukturell nahe, eine Arrondierung von Gewerbe- und Industriebetrieben in diesem Bereich vorzunehmen, sofern entsprechende Abstände zu schützenswerten Gütern eingehalten werden und dem planungsrechtlichen Abstufungsgebot Rechnung getragen wird.

Mit dem 2008 im Grundsatz beschlossenen „Masterplan Wirtschaftsentwicklung“ hat sich die Stadt Nordenham mit diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept entschlossen, in den darin dargestellten Gebieten die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen voranzutreiben. Aufgrund ihrer Lage in einer strukturschwachen Region ist die Stadt Nordenham ständig bemüht, möglichst attraktive Rahmenbedingungen für eine Erweiterung und Ansiedlung zu bieten. Nur so können hochwertige Arbeitsplätze geschaffen werden, die wiederum Nordenham als Wohn- und Arbeitsort konkurrenzfähig gegenüber anderen Regionen machen. Darüber hinaus hat Nordenham die größte Arbeitsplatzdichte im Landkreis Wesermarsch, von der auch zahlreiche Arbeitnehmer aus umliegenden Gemeinden profitieren. Daher ist der Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 148 als Fläche 3 in den „Masterplan Wirtschaftsentwicklung“ als strategisch günstig gelegenes Entwicklungsgebiet für Gewerbetreibende bzw. Zulieferbetriebe der Industrie aufgenommen worden.

Die Stadt Nordenham verfügt zwar zurzeit über rd. 57 ha freie Gewerbe- und Industrieflächen, davon rd. 25 ha in städtischem Eigentum. Allerdings sind aufgrund ihrer jeweiligen Lage und der spezifischen betrieblichen Standortanforderungen weder alle Flächen gleichermaßen für jeden Gewerbe- oder Industriebetrieb geeignet, noch hat sich die Nachfrage nach einzelnen bereits überplanten Gewerbeflächen so entwickelt, wie bei der Aufstellung der Bebauungspläne erwartet wurde. Insbesondere die Nachfrage nach Flächen für die Offshore-Windenergie mit den entsprechenden Zulieferern ist nicht in dem erhofften Umfang eingetroffen, da sich dieser Markt in Deutschland auf wenige Standorte mit abnehmender Tendenz konzentriert hat.

Dennoch sind die Flächen auf dem Blexer Groden (Industriepark Blexen) im Stadtnorden besonders für großflächige industrielle Nutzungen geeignet, die ggf. auf die Nutzung vorhandener Hafenanlagen zum Umschlag von Gütern angewiesen sind. Diese Flächen sollen daher für derartige Nutzungen perspektivisch vorgehalten werden.

In dem hiervon südlich gelegenen Gewerbegebiet an der Neptunstraße (Gewerbepark Nord) sind rd. 30 ha Fläche durch Gewerbe- und Industriebetriebe belegt, die zur We-

ser hin gelegenen freien Flächen (rd. 15 ha) eignen sich ebenfalls besonders für großflächige Betriebe mit ggf. erforderlichen Hafenanlagen, da von diesen Flächen aus ein Zugang zur Weser möglich ist (z. B. Werftbetriebe o. ä.).

Das Gewerbegebiet „Am Wesertunnel“ im Stadtsüden bietet noch rd. 7 ha freie Flächen, allerdings ist die Lage an der Wesertunneltrasse eher für Betriebe mit überörtlichem Marktgebiet und nicht für z.B. Zulieferer der Industriebetriebe, die sich im Stadtnorden befinden, attraktiv.

Dieser Aspekt ist auch ein entscheidender Grund für die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes am Sandinger Weg: Neben der gezielten Nachfrage nach Expansionsmöglichkeiten von bereits im Umfeld des Planbereichs ansässigen Gewerbebetrieben haben kurzfristig weitere Betriebe ihr Interesse an den geplanten Gewerbeflächen bekundet. Es handelt sich z. T. um Betriebe, die eng mit der Firma Premium Aerotec GmbH zusammenarbeiten und daher über die angrenzende Werftstraße eine sehr kurze Anbindung zu dem Industriestandort hätten. Diese kurzen Wege ersparen beim täglichen Beliefern von Premium Aerotec viel Zeit und Treibstoff, darüber hinaus nimmt der innerörtliche Lkw-Verkehr nicht so stark zu, Umwelt und Infrastruktur werden so mehr geschont. Dieser ökonomische und ökologische Vorteil ist auch Grund dafür, warum diese Firmen einen anderen Standort ausschließen und auch die Stadt Nordenham diesen Standort präferiert. Mit der Ansiedlung der interessierten Firmen wären die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 148 komplett belegt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Bereich, das hohe Schwermetallkonzentrationen im Boden aufweist und daher nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann. Es handelt sich somit um eine Brachfläche, deren Bodensanierung nicht wirtschaftlich erscheint. Bei der Beurteilung der ökologischen Wertigkeit dieser Fläche im Verhältnis zu der hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen in diesem Bereich kann in diesem Fall der ökonomische Belang über den ökologischen Belang überwiegen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung des von dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Brake zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen westlich gelegenen Abschnitt des seit dem 14.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 „Bereich Werftstraße / Airbus Deutschland GmbH“ sowie den Bereich westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 5,1 ha ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation / Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend unbebaut. Östlich des Plangebietes schließt sich die Wohnbebauung der Ulmenstraße sowie Gewerbebetriebe der Martin-Pauls-Straße an. Der übrige Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gekennzeichnet und stellt sich als mit Gräben durchzogenen Wiesenflächen dar, die aufgrund der

Schwermetallkonzentrationen im Boden nicht landwirtschaftlich genutzt werden können.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen von 2008, zuletzt aktualisiert 2017, ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die vorliegende Planung dient somit der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft im Landkreis Wesermarsch und entspricht somit diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die zeichnerische Darstellung des RROP Landkreises Wesermarsch aus dem Jahr 2003 weist das Plangebiet als sogenannte „Weißfläche“ ohne eine Flächensignatur aus. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Das Planvorhaben widerspricht nicht den zeichnerisch dargestellten Zielen des RROP 2003.

Weitere Inhalte des RROP betreffen die Darstellung der Martin-Pauls-Straße als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und die Darstellung der Fernwasserleitung direkt westlich an die Martin-Pauls-Straße angrenzend.

Das mit dem Planvorhaben verfolgte Ziel der bedarfsgerechten Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen trägt zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Nordenham bei und bietet Gewerbebetrieben, die den lokalen und überregionalen Verflechtungsstrukturen zuzuordnen sind, entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die stetig wachsenden Anforderungen am Markt. Dieses entspricht den Zielvorgaben des LROP-VO und RROP, die gewerblichen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, um den negativen Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzuwirken.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1980) der Planungsraum für den Bereich westlich der Martin-Pauls-Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bereich östlich der Martin-Pauls-Straße wird als Grünfläche dargestellt.

Für den überwiegenden Bereich des Planungsraumes gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Lediglich im nördlichen Geltungsbereich wird im Bereich östlich der Martin-Pauls-Straße und südlich der Werftstraße ein Teilbereich des seit dem 14.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 überdeckt, dieser setzt hier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung geschieht dies im Rahmen der Umweltprüfung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148, der gleichermaßen für die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt, dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So sind u.a. Gehölzpflanzungen als auch die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der übrige Kompensationsbedarf wird vertraglich mit der Stadt Nordenham abgesichert und durch den Landkreis Wesermarsch/Flächenagentur bereitgestellt, angelegt und dauerhaft unterhalten.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Teilfläche in dem seit 14.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzter Bereich, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

In Übereinstimmung mit dem Anlass und Ziel der Planung wird der Bereich westlich der Martin-Pauls-Straße als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

5.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im westlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die bezeichnete Fläche ist gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148 mit einem naturnahen Regenrückhaltebecken, standortgerechten Anpflanzungen sowie einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln. Hier befindet sich auch ein Räumstreifen für das Verbandsgewässer.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Martin-Pauls-Straße und über den Sandinger Weg.
- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Werftstraße“ erschlossen, die durch die Linie 401 bedient wird. Die Linie verkehrt als Stadtbuslinie innerhalb Nordenhams an das örtliche Straßensystem.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.
- **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 über Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken.
- **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.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes 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),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gebiet westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg“ 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 am 29.01.2018 Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.01.2018 durch Veröffentlichung in der Tageszeitung.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 28.06.2018 bis zum 28.07.2018 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

7.2.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 59. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 27.09.2018 beschlossen.

Nordenham, 23.10.2018

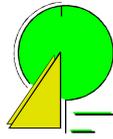
(LS)

gez. Seyfarth
Bürgermeister

7.2.5 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gebiet westlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Störtebekerstraße und Sandinger Weg“ erfolgte im Auftrag der Stadt Nordenham vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de