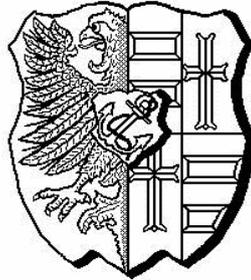


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung, für ein Urbanes Gebiet zwischen Adolf-Vinnen-Straße und Viktoriastraße

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung,
Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-------|
| 1. Vorbemerkungen | S. 2 |
| 2. Grundlagen des Bebauungsplanes | S. 2 |
| 3. Plangrundlage | S. 2 |
| 4. Geltungsbereich | S. 2 |
| 5. Flächennutzungsplan | S. 3 |
| 6. Veranlassung der Planung | S. 4 |
| 7. Aufstellung des Bebauungsplanes – Verfahren | S. 6 |
| 8. Art und Maß der baulichen Nutzung/Festsetzungen | S. 6 |
| 9. Verkehr und Erschließung | S. 8 |
| 10. Belange des Umweltschutzes | S. 8 |
| 11. Altlasten und Bodenbelastungen | S. 11 |
| 12. Brandschutz | S. 11 |
| 13. Kampfmittel | S. 11 |
| 14. Schutzbedürftige Gebiete i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG | S. 12 |
| 15. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise | S. 16 |
| 16. Kosten des Bauleitplanverfahrens | S. 16 |
| 17. Städtebauliche Kenndaten | S. 16 |
| 18. Verfahrensvermerke | S. 16 |

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Plangebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2. 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 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, und des § 58 des Nieder-sächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 11.03.2021 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

3. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

4. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich im Innenstadtbereich an der Friedrich-Ebert-Straße, zwischen Viktoriastraße und Adolf-Vinnen-Straße, und umfasst eine Fläche von 36.005 m². Betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 7, Gemarkung Nordenham:

| | | | | | |
|----------|-------|-------|-------|-----|----------|
| 164 tlw. | 176 | 183/1 | 188/1 | 196 | 204 |
| 170 tlw. | 177 | 183/3 | 189/1 | 197 | 205 tlw. |
| 174 tlw. | 178/1 | 183/4 | 190 | 198 | 206 |
| 175/2 | 178/2 | 184 | 191 | 199 | 207 |
| 175/3 | 179 | 185/1 | 192 | 200 | 208/1 |
| 175/4 | 180 | 185/2 | 193 | 201 | 208/2 |
| 175/6 | 181 | 186 | 194/1 | 202 | 209 |
| 175/7 | 182 | 187 | 195 | 203 | |

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

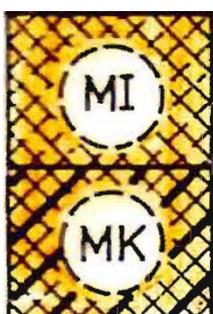
5. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nordenham von 1981 ist der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, als Mischgebietsflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (gleichlautend in der Begründung zum B-Plan 51 beschrieben). Mit der Neubekanntmachung des FNP vom 17.05.2019 hat sich allerdings ein Übertragungs-/Darstellungsfehler eingeschlichen. Hier wird der Planbereich als Wohn-, Misch- und Kerngebietsflächen dargestellt. Eine dementsprechende Änderung des FNP ist aber nicht durchgeführt worden. Daher wird der FNP im Zuge der Berichtigung mit diesem Bauleitplanverfahren angepasst und entsprechend korrigiert. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Flächennutzungsplan 1981, Bereich Plangebiet, Legende s. nächste Seite:

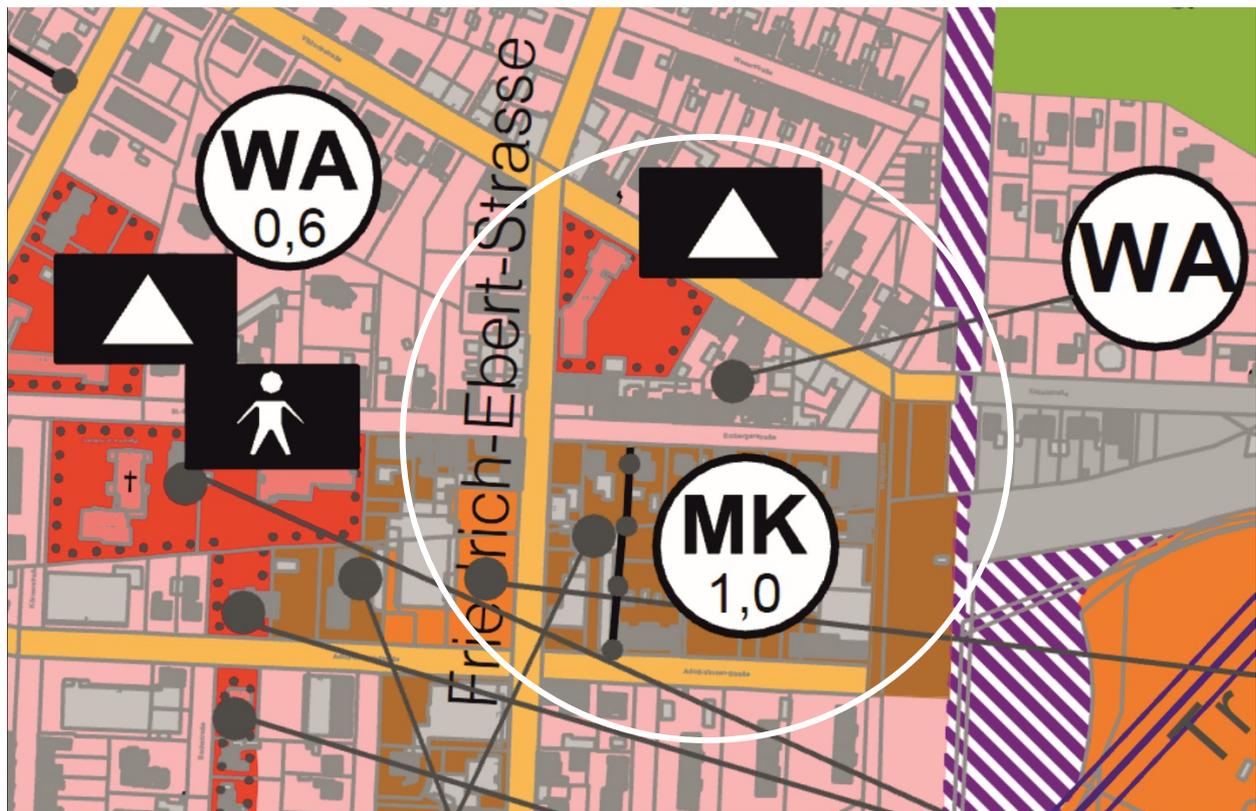


ALLGEMEINE WOHNGEBIETE



MISCHGEBIETE

KERNGEBIETE



6. Veranlassung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 51 zur Ausweisung von Mischgebietsflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf ist am 06.08.1982 rechtskräftig geworden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist die Festsetzung von Urbanen Gebieten gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches.

Mit der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 wurde die städtebauliche Beordnung einer seit dem Jahr 1900 gewachsenen Mischgebietslage verfolgt, die sich aus verschiedenen Wohngebäuden -sowohl Einzel- wie auch Mehrfamilienhäusern-, wie auch aus verschiedenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben entwickelt hatte. Auch heute noch ist das Gebiet von dieser Nutzungsdurchmischung geprägt, allerdings wird sich das Gebiet nach Aufgabe der Schule sowie des bisher größten Gewerbebetriebes im südöstlichen Bereich an der Adolf-Vinnen-Straße in einen Bereich mit überwiegender Wohnnutzung entwickeln.

Das Gebiet gehört darüber hinaus teilweise zu dem Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße“ (s. nachfolgende Grafik). Im Einzelhandelskonzept der Stadt Nordenham aus dem Jahr 2016 heißt es hierzu:

“Unweit der Innenstadt befindet sich in rd. 300 m Entfernung bereits das Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße. Das Nebenzentrum erstreckt sich entlang der Friedrich-Ebert- sowie der Adolf-Vinnen-Straße. Bedeutendster Anbieter ist hier der Lebensmittel-discounter Lidl, der die wohnortnahe Grundversorgung sicherstellt. Ergänzend sind im Nebenzentrum ein Bäcker, eine Apotheke, ein Fahrrad-Fachgeschäft, eine Tankstelle sowie ein Zoobedarf-Fachmarkt vorhanden.

Insgesamt handelt es sich, bedingt durch die Nähe zur Innenstadt, um ein kleines Nebenzentrum, welches durch seine Angebotsstrukturen dennoch einen schützenswerten Charakter hat und für die Bevölkerung in Teilsegmenten einen bedeutenden Anlaufpunkt bietet.“

Übersichtsplan „Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße“:

Abb. 42: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Adolf-Vinnen-Straße“



Kartenbasis: Geodaten der Stadt Nordenham
Bearbeitung: cima 2015

Vor diesem Hintergrund soll insbesondere eine Bestands- und Erweiterungssicherung der vorhandenen Betriebe wie der Tankstelle, des Versicherungsunternehmens, der weiteren gewerblichen Nutzungen und ggf. eine partielle gewerbliche Nachnutzung des großen vorgenannten Gewerbebetriebes erfolgen. Gleichzeitig soll auf dem Gelände der ehemaligen Schule ein Wohnquartier für alle Altersgruppen und soziale Schichten entstehen, ggf. auch mit Flächen für freie Berufe o. ä. Eine gleichgewichtige

Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe/Handwerk/Dienstleistung kann in dem Plangebiet somit nicht mehr gewährleistet werden, daher wird die Ausweisung eines Urbanen Gebietes erforderlich, um die städtebaulich gewünschte und erforderliche Durchmischung planerisch zu sichern.

7. Aufstellung eines Bebauungsplanes - Verfahren

Die Stadt Nordenham plant die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit dem die Nachverdichtung bzw. Neuordnung eines Baugebietes vorbereitet wird. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren, daher kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Eine wesentliche Bedingung für die Anwendung des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m². Diese Maßgabe wird im Änderungsbereich eingehalten: Der Geltungsbereich umfasst geplante Urbane Gebiete mit einer Größe von insgesamt 28.446 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich somit eine Grundfläche von 11.378 m² (28.446 m² x 0,4 = 11.378 m²). Damit hat der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² und kann gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 durchgeführt werden.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung/Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 51 -soweit erforderlich- übernommen. Für die bisher als Flächen für den Gemeinbedarf sowie die als Mischgebiete festgesetzten Flächen erfolgt die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU).

Analog zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 wird eine GRZ von 0,4 bei einer mindestens zwei-, höchstens aber dreigeschossigen, abweichenden Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird bezweckt, dass Gebäude abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung den seitlichen Grenzabstand auf bis zu 1,0 m verringern dürfen, sofern die Belange des Brandschutzes und der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Damit soll eine praktikable Bebauung der teilweise sehr schmalen Grundstücke gewahrt bleiben. Auf die im Urplan festgesetzten offenen und geschlossenen Bauweisen wird aus diesen Gründen verzichtet. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bietet für die Ausnutzung des Grundstückes einen ausreichend großen Spielraum.

Für den Änderungsbereich gelten folgende textlichen Festsetzungen:

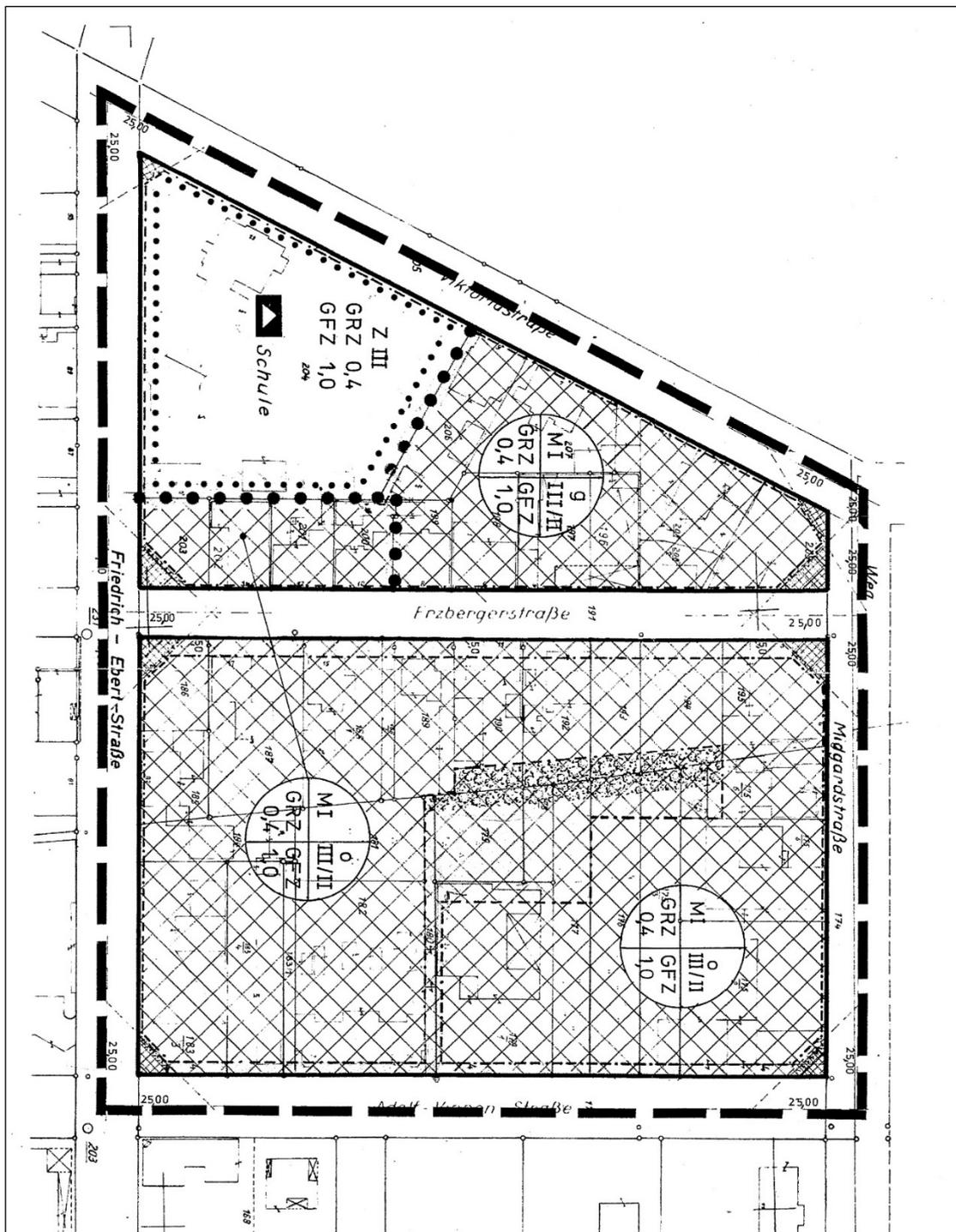
1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung

2. Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung zu den Abständen von Nebenanlagen zu den Verkehrsflächen soll dafür sorgen, dass der Straßenraum vorwiegend von Gebäuden (Hauptanlagen) dominiert wird. Ein Zurücktreten von Hauptanlagen hinter straßenseitig angeordneten Nebenanlagen ist städtebaulich nicht gewünscht.

Bebauungsplan Nr. 51, Urplan



9. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Viktoriastraße, die Friedrich-Ebert-Straße, die Erzberger Straße sowie die Midgradstraße und die Adolf-Vinnen-Straße voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind ausreichend bemessen und können die Ver- und Entsorgung des Gebietes auch zukünftig sicherstellen.

10. Belange des Immissionsschutzes und des Umweltschutzes

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

10.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des B-Plans Nr. 51, 1. Änderung, sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

10.2 Lärmschutz

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 nicht zu erwarten, da mit der Planung keine Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Situation des Plangebietes verbunden sind. Die verkehrliche Belastung des Plangebietes kann insgesamt als geringfügig eingestuft werden, da nur die Friedrich-Ebert-Straße eine Haupteerschließungsstraße ist, während die weiteren Straßen im Plangebiet nur der Erschließung der Anlieger dienen. Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung und dem Fehlen von lärmintensiven Betrieben innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ im Plangebiet nicht überschritten werden. Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist nach aktuellem Kenntnisstand daher nicht erforderlich.

Lärmemissionen durch gewerbliche Betriebe

Mit Rechtskraft des B-Plans Nr. 51, 1. Änderung, werden die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 51 festgesetzten Mischgebiete in Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO

umgewandelt. Mit Umwandlung der zulässigen Art der baulichen Nutzung von Mischgebieten zu Urbanen Gebieten verändert sich auch die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, da diese an die Baugebietskategorien geknüpft sind.

Gem. Punkt 6.1 der TA-Lärm sind folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden heranzuziehen:

- in Urbanen Gebieten (MU): tags 63 db (A), nachts 45 db (A)
- in Mischgebieten (MI): tags 60 db (A), nachts 45 db (A)
- in Allgemeinen Wohngebieten (WA): tags 55 db (A), nachts 40 db (A)

In Urbanen Gebieten sind damit nach Punkt 6.1 der TA-Lärm am Tag (06.00 – 22 Uhr) 3 db (A) mehr zulässig als vorher in den Mischgebieten (nachts gelten die gleichen Richtwerte). Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der innenstadttypischen Verdichtung des Plangebietes wird eine solche Veränderung der zulässigen Immissionsrichtwerte als städtebaulich vertretbar eingestuft. Betriebe, die höhere Immissionen als die genannten Immissionsrichtwerte (für Urbane Gebiete) verursachen, sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Vergleich zum Status-quo und zu den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben des Urplanes werden insgesamt keine wesentlichen Veränderungen gesehen, die Lärmimmissionen erzeugen, welche durch vorbeugende Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden müssten.

10.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das beschleunigte Verfahren gem. 13a BauGB kann angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, oder bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird, bleibt der von Bebauung freizuhaltenen Anteil der Grundstücke unverändert bestehen. Eine Verschlechterung der Bedingungen für Flora und Fauna ist durch die Planänderung daher nicht zu erwarten. Die im Urplan festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot zur rückwärtigen Abgrenzung von Vorgärten und Gewerbeflächen (Bereich zwischen Erzberger Straße und Adolf-Vinnen-Straße) wird nicht übernommen, da entgegen der Urplanung auf einen durchgängigen Bauteppich verzichtet und stattdessen ein nicht überbaubarer Bereich festgesetzt wird. Ein Heranrücken von Gewerbeanlagen an rückwärtige Hausgärten wird somit vermieden.

10.4 Schutzgut Boden / Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Nordenham. Durch die entsprechend dichte städtische Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet bereits heute in dem zulässigen Maß versiegelt. Eine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zum Status-quo ist durch die Planung daher nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

10.5 Schutzgut Wasser/Grundwasserschutz/Niederschlagswasserbeseitigung

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf den Grundwasserschutz nicht erforderlich.

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

10.6 Schutzgut Luft und Klima

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der innerstädtischen Lage im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Die negativen Aspekte durch ggf. geringfügige bauliche Verdichtungen im Planungsgebiet führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung voraussichtlich erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

10.7 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage überwiegend bebaut. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

10.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder sonstige schützenswerte Sachgüter bekannt.

10.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen erwarten ließen.

11. Altlasten und Bodenbelastungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine bekannten Altlasten oder Verdachtsflächen für Bodenkontaminationen durch Schwermetalle o. ä.

12. Kampfmittel

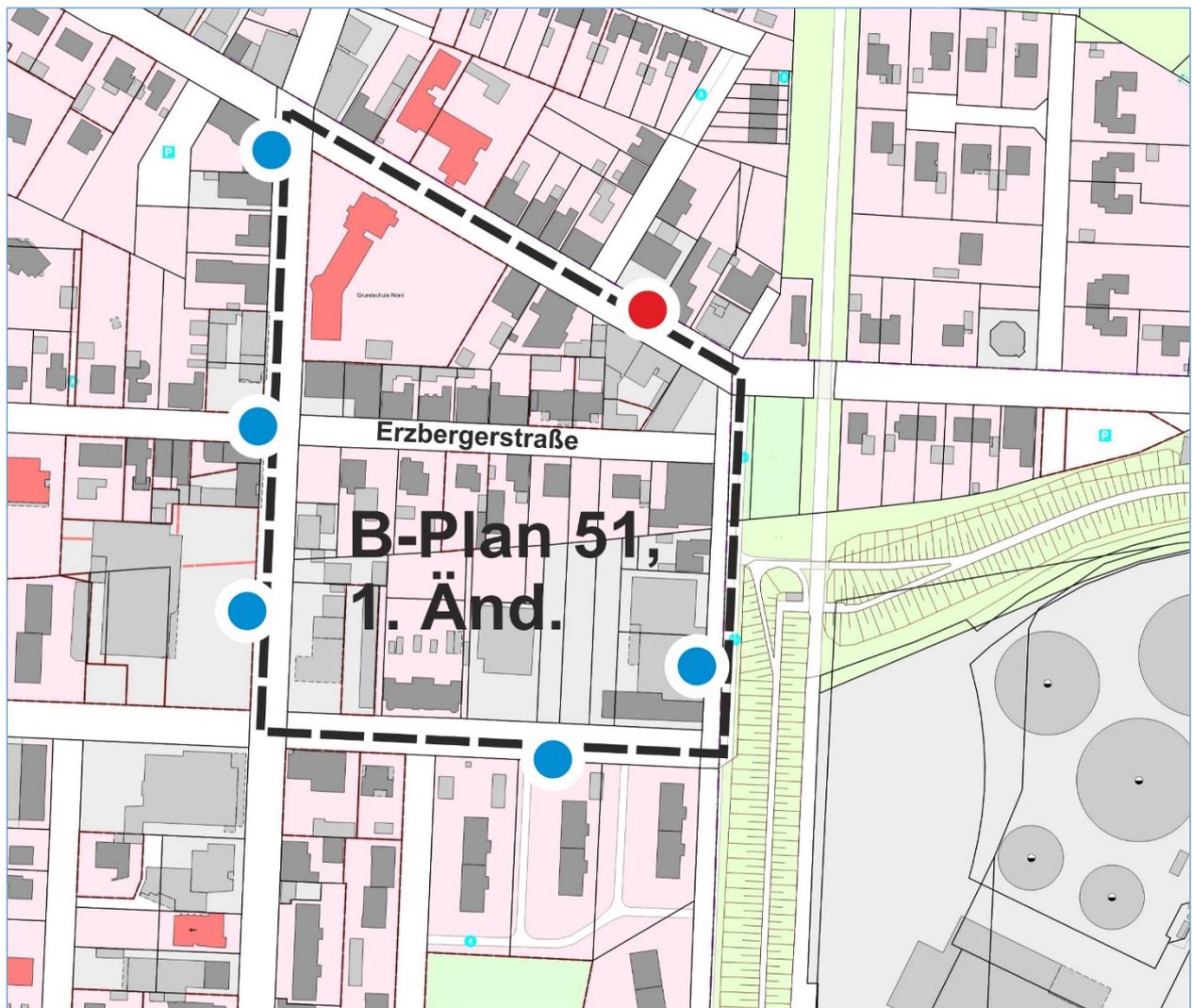
Der Planbereich ist bereits vollflächig bebaut und 1982 überplant worden, dabei sind keine Hinweise auf Kampfmittel entdeckt worden. Darüber hinaus wurden keine Bombentreffer etc. in diesem Bereich dokumentiert, daher ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht zu erwarten.

13. Brandschutz

Im Plangebiet und daran angrenzend sind insgesamt fünf Unterflurhydranten sowie ein Löschbrunnen vorhanden, die eine Löschwasserversorgung des Gebietes sicherstellen.

(Übersichtsplan Löschwasserversorgung s. nächste Seite)

Übersichtsplan Löschwasserversorgung (blau: Hydrant, rot: Löschbrunnen):



14. Schutzbedürftige Gebiete i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG

Folgende Gebiete, Nutzungen und/oder Objekte sind als schutzbedürftig i. S. d. Vorschrift einzustufen:

Baugebiete i. S. d. BauNVO mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen, wie Reine Wohngebiet (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU), Kerngebiete (MK) und Sondergebiete (SO), sofern der Wohnanteil oder die öffentliche Nutzung überwiegt (wie z. B. Campingplätze), Gebiete für großflächigen Einzelhandel, Messen, sowie Schulen/Hochschulen, Kliniken (Flächen für den Gemeinbedarf).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, werden vorhandene Mischgebiete (MI) und Flächen für den Gemeinbedarf (ehemalige Nordschule) überplant. Da die geplanten Festsetzungen wie bisher das Wohnen allgemein zulassen sollen, sind diese Gebiete entsprechend zu betrachten. Die übrigen im Bebauungsplan festgesetzten

Flächen (Verkehrsflächen) sind als nicht schutzbedürftig anzusehen. Aufgrund der städtebaulich gewachsenen Situation ist dabei festzustellen, dass es sich bei dem Planbereich mit seinem Umfeld um eine historisch gewachsene Gemengelage handelt, in der industrielle Nutzungen auf dem Betriebsgelände des Hafens der Fa. Rhenus Midgard in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden sind.



Der Planbereich grenzt dabei nicht unmittelbar an den Betriebsbereich der Weser-Petrol Tanklager Nord auf dem Gelände der Rhenus Midgard an, da sich zwischen den beiden Bereichen noch die Midgardstraße sowie der Hauptdeich befinden.

Allerdings sieht der Leitfaden KAS-18 vor, dass bei der städtebaulichen Überplanung von Gemengelagen, die hier vorliegen, der § 50 Satz 1 BImSchG als Planungsgrundsatz dann nicht oder nur eingeschränkt anwendbar ist, wenn unverträgliche Nutzungen räumlich nicht getrennt werden können. Die Angemessenheit eines Abstands zu einem Betriebsbereich kann dabei nicht losgelöst von einer bestehenden Siedlungsstruktur betrachtet werden, da eine Vergrößerung der Abstände in der Regel nicht möglich ist. Der Leitfaden ist in solchen Fällen nicht anwendbar. Es muss somit bei Überplanungen oder Neuplanungen darum gehen, einen angemessenen Interessenausgleich zu finden. Hier kommt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine besondere Bedeutung zu. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Überplanung eines bereits vor Errichtung des Tanklagers bebauten Wohn- und Geschäftsquartiers, welches durch die Überplanung nicht näher an den Betriebsbereich heranrückt und auch nicht näher heranrücken kann, da zwischen dem vorhandenen Quartier und dem Betriebsbereich keine weiteren überbaubaren Flächen festgesetzt werden. Insofern ist hier auf den Betriebsbereich des Hafensbetriebes bereits Rücksicht genommen worden.

Die östlich des Planbereiches gelegenen 5 Tanks (Tk 11-15) enthalten zusammen ca. 114.000 t leichtes Heizöl bzw. Diesel. Aufgrund der Lagerung dieser Öle in Mengen von

mehr als 2.500 t unterliegt das Tanklager Nord den Grundpflichten gem. §§ 3 bis 8 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in Verbindung mit dem dortigen Anhang 1 Ziffern 13.3 und 13.4 Spalte 4. Es handelt sich um einen Betriebsbereich.

Der kürzeste Abstand zwischen den Tanks und der nächstgelegenen Wohnbebauung im Planbereich beträgt ca. 115 m. Damit wird die Abstandsklasse 1 gemäß dem Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" mit einer Abstandsempfehlung von 200 m erreicht. Daher ist zu prüfen, ob das Planungsvorhaben innerhalb eines Achtungsabstandes zu einem Betriebsbereich liegt. Es gibt für die oben genannten Diesel- und Heizöle in dem KAS-18 Leitfaden keine Angabe zu einem Achtungsabstand für die Gefährdungsart „Brand" mit der dazugehörigen Wärmestrahlungsbelastung (toxische Effekte durch Brandgase sind lt. Anhang 1 Ziff. 2.3 des KAS-18 vernachlässigbar). Jedoch werden für Benzol mit 89 m und für Methanol mit 129 m Distanzen angegeben, die im Falle der zu betrachtenden Diesel- und Heizöle ca. in der Mitte mit rechnerisch ermittelten 109 m liegen dürften. Dieser Abstand wird zwischen dem Betriebsbereich - gemessen ab dem Werkszaun - und dem Planbereich nicht unterschritten. Lediglich im südöstlichen Bereich gibt es eine leichte Unterschreitung von ca. 5 m, die allerdings nur den Bereich der Straße betrifft.

Es ist insgesamt festzustellen, dass der ermittelte Achtungsabstand zwischen schutzbedürftiger Bebauung und Tanklager eingehalten werden kann. Darüber hinaus begünstigend wird der gesamte Planbereich in einem gewissen Maße durch den Hauptdeich in Richtung Tanklager abgeschirmt, die Auswirkungen von Wärmestrahlung bei einem Brand würden somit geringer ausfallen. Aufgrund der Wärmestrahlung bei einem Brand sollte aber bei der Wahl der Baumaterialien in der Umgebung solcher Betriebe darauf geachtet werden, dass diese einer Wärmestrahlung möglichst lange bzw. grundsätzlich widerstehen. Bei einer konventionellen massiven Bauweise ist dies gegeben.

Übersicht Geltungsbereich B-Plan 51, 1. Änderung; ermittelter Achtungsabstand 109 m:



Hinsichtlich der meteorologischen Aspekte ist ebenfalls begünstigend festzustellen, dass eine vorherrschende Windrichtung (lt. DWD) aus Südwest und etwas seltener aus Nordwest besteht, also vom Plangebiet abgewandt. Schließlich liegt der Stadt Nordenham das Störfallkonzept für das Tanklager vor. Danach sind auf Grundlage der entsprechenden Vorschriften umfangreiche Sicherheitsmaßnahmen zur Störfallvermeidung bzw. Störfallbekämpfung vorgesehen, die aufgrund des Tanklagerbrandes im Jahr 2005 in Buncefield, GB, für den Betrieb von Tanklagern erheblich verschärft worden sind. Das Risiko für Leib und Leben der Anwohner kann daher geringer als vor dem Jahr 2005 und im Rahmen der Bauleitplanung im Hinblick auf eine Gemengelage als vertretbar eingeschätzt werden.

Vor diesem Hintergrund wird ein Einklang mit dem KAS-Leitfaden 18, dem KAS-Leitfaden 32 und der Arbeitshilfe „Abstandsgebot des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben“ bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51, 1. Änderung, gesehen.

15. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

1. Sollten bei den geplante 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, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731-84200, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441-79921-20 bzw. 22, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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 Arbeit gestattet.
2. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.

16. Kosten des Bauleitplanverfahrens

Der Stadt Nordenham entstehen durch das Bauleitplanverfahren Kosten in Höhe von ca. 2.500,- € brutto. Hierin enthalten sind die Kosten für Vervielfältigungen, Bekanntmachungen, Portokosten etc.

17. Städtebauliche Kenndaten (Flächenanteile)

| | |
|-------------------------|------------------------------|
| Größe des Plangebietes: | 36.005 m ² = 100% |
| Urbane Gebiete: | 28.446 m ² = 79% |
| Verkehrsflächen: | 7.559 m ² = 21% |

18. Verfahrensvermerke

18.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

18.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 hat zusammen mit der Begründung vom 21.09.2020 bis zum 21.10.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Nordenham ausgelegt.

18.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2020 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 21.10.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

18.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.03.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans 51 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

18.5. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Nordenham ist am 30.04.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 ist damit am 30.04.2021 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 26. APR. 2021


.....
Seyfarth
(Bürgermeister)

