

STADT SCHORTENS

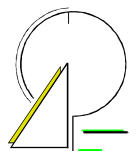
Landkreis Friesland



SCHORTENS
... Nordseennähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 124 „Jade-Weser-Park“

BEGRÜNDUNG (Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	3
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	7
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	7
4.2 Belange der Wasserwirtschaft	7
4.2.1 Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung	8
4.2.2 Verlegung der Roffhauser Leide	8
4.3 Belange des Immissionsschutzes	8
4.3.1 Gewerbelärmimmissionen	8
4.3.2 Verkehrslärmimmissionen	9
4.3.3 Lichtimmissionen	10
4.4 Sicherheitsbelange – Störfallwirkung	10
4.5 Belange des Denkmalschutzes	10
4.6 Altablagerungen	11
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Dorfgebiete (MD)	12
5.1.2 Mischgebiete (MI)	13
5.1.3 Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe)	13
5.1.4 Industriegebiete (GI und Gle)	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Verkehrsflächen	16
5.5 Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen	17
5.6 Öffentliche und private Grünflächen	17
5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; zu erhaltende Einzelbäume	19
5.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	19
5.11 Fläche für die Landwirtschaft	20
5.12 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	20

5.13	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	20
5.14	Emissionskontingente	21
5.15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	22
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
7.1	Rechtsgrundlagen	23
7.2	Verfahrensübersicht	24
	Aufstellungsbeschluss	24
	Beteiligung der Öffentlichkeit	24
	Öffentliche Auslegung	24
7.3	Planverfasser	25

ANLAGE: SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 124 „JADEWESERPARK“
DER STADT SCHORTENS, BONK-MAIRE-HOPPMANN GbR, GARBSEN, 07.06.2016

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Jade-WeserPark Friesland-Wittmund, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes JadeWeserPark am Standort in Roffhausen zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 124 auf. Die Bauleitplanung für dieses Vorhaben wurde bereits im Jahr 2006 mit dem Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes JadeWeserPark Friesland-Wittmund aufgenommen und mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie den entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen vervollständigt. Entwicklungsziel des Zweckverbandes war zu diesem Zeitpunkt eine zeitnahe Realisierung des ersten und später zweiten Teilabschnitts im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des JadeWeserPorts, um an den zu erwartenden Wachstumsimpulsen der künftigen Hafenentwicklung teilzuhaben und deren Chancen für die gesamte Region zu nutzen. Der Bebauungsplan Nr. 2, als derzeit letzter Bebauungsplan, wurde im Jahr 2013 rechtskräftig.

Im Zuge eines Normenkontrollverfahrens wurden diese Pläne vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärt, da der Zweckverband, bestehend aus den Landkreisen Friesland und Wittmund, der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven sowie den kreisangehörigen Städten und Gemeinden, nicht wirksam gebildet worden sei. Als Begründung wurde angeführt, dass in einem Zweckverband Kommunen nur mit gleichem Aufgabenzuschnitt zusammengefasst werden können. Träger der Planungshoheit seien die kreisangehörigen Städte und Gemeinden, nicht die Landkreise. Insofern sei es unzulässig, einen Zweckverband zu bilden, der Landkreise als Mitglieder habe, zugleich aber auch die Aufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung erledigen solle. Die bisher für die Flächen des JadeWeserParks aufgestellten Bebauungspläne haben damit keinerlei Rechtskraft, so dass die Bauleitplanung durch die Stadt Schortens, auf dessen Stadtgebiet sich die entsprechenden Flächen befinden, neu erfolgen muss.

An den Rahmenbedingungen zu den Bebauungsplänen Nr. 1 und 2 des JadeWeserParks, die im Rahmen der städtebaulichen Vorplanung festgelegt wurden, wie die städtebaulichen Inhalte, Verkehrsanbindung, Immissionsschutz, Entwässerung, Baugrunduntersuchung, naturschutzfachliche Anforderungen, etc., haben sich keine grundlegenden Änderungen ergeben. Auf dieser Grundlage hat sich innerhalb der letzten Jahre bereits eine Entwicklung eingestellt. So wurden innerhalb des Plangebietes bereits Erschließungsstraßen angelegt, das Entwässerungskonzept mit der Umlegung von Gräben und der Einrichtung von Regenrückhaltebecken umgesetzt und auch der erste Gewerbebetrieb, ein Logistikzentrum, realisiert. Die naturschutzfachlichen Inhalte der Ursprungsplanung werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung daraufhin überprüft und ggf. angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Parameter erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 für die gesamten Flächen des JadeWeserParks in einer Größe von 76,8 ha.

Die Hauptschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Roffhausener Landstraße an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze durch Planstraßen innerhalb des Plangebietes, die teilweise bereits realisiert wurden. Ein weiterer Anschluss der Planstraßen ist im nordwestlichen Bereich über einen Anschluss an den Schlüchtenser Weg gegeben. Entsprechend der städtebaulichen Grundkonzeption bleibt die nördlich der Roffhausener Landstraße bestehende Ortsstruktur erhalten und wird als Dorf- (MD) bzw. Mischgebiet (MI) festgesetzt. Daran anschließend wird eine Grünzone für die Regenrückhaltung und für ökologische Maßnahmen im östlichen Bereich sowie eine Fläche für die Landwirtschaft im westlichen Bereich festgesetzt, wodurch im Sinne einer städtebaulichen Funktionstrennung zugleich notwendige Ab-

standsflächen zu den Siedlungsstrukturen geschaffen werden. Nördlich dieser Flächen beginnt der bauliche Entwicklungsraum für gewerbliche und industrielle Nutzungen.

Planerisches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 124 ist die Steuerung einer konfliktfreien und verträglichen Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung des JadeWeserParks. Die Festlegung der gewerblichen und industriellen Entwicklungsräume erfolgt auf Grundlage der im Lärmgutachten zum JadeWeserPark ermittelten Lärmkontingentierung mittels Lärmemissionskontingenten (LEK), die im Bebauungsplan Nr. 124 verbindlich festgesetzt werden. Die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme ist zudem auf die entwässerungstechnisch notwendigen Vorhaben (Regenrückhalte- und Grabensystem) sowie auf die Schutzerfordernisse der vorhandenen Infrastruktur (Hochspannungsfreileitungen, Gashochdruckleitungen, etc.) abzustimmen. Dies erfolgte bereits bei Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 des JadeWeserParks und ist heute bereits realisiert, so dass die entsprechenden Inhalte aus diesen Bauleitplanungen übernommen werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde auf den Einfluss von Lichtimmissionen hingewiesen, die in Form von Straßen- und Gewerbebeleuchtung auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Umfeld einwirken. Um hierdurch keine unzumutbaren Belastungen für die Anwohner zu erhalten, werden im Bebauungsplan Nr. 124 örtliche Bauvorschriften zu Licht- und Werbeanlagen festgesetzt.

Zum Schutz der in der städtebaulichen Rahmenplanung konzipierten und bereits realisierten Grünzone für die Anlage der notwendigen Regenrückhaltebecken sowie für ökologische Maßnahmen wird der betreffende Bereich durch entsprechende Festsetzungen städtebaulich gesichert. Der Raum dient außerdem der Unterbringung des neuen Gewässerverlaufs der Roffhauser Leide, die entsprechend des Entwässerungskonzeptes umgelegt wurde. Dies trifft ebenfalls auf den nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes zu.

Die naturschutzfachlichen Belange werden im Rahmen des Umweltberichts bewertet und auf die aktuellen Grundlagen angepasst. Sollten weitere externe Kompensationsmaßnahmen notwendig sein, erfolgen diese auf den Flächen der Naturschutzstiftung Region Friesland- Wittmund- Wilhelmshaven.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 124 wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Varel zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Entwicklungsraum des JadeWeserParks befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Schortens, unmittelbar östlich des Autobahnkreuzes Wilhelmshaven in der Ortschaft Roffhausen. Der Geltungsbereich umfasst eine 76,8 ha große Fläche nordwestlich der Roffhausener Landstraße und südöstlich der Bundesautobahn (A29). Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Im Bereich nördlich der Roffhausener Landstraße (K97) erstreckt sich eine bandartige Siedlungsstruktur, die durch eine dörfliche Mischnutzung, bestehend aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden und Gewerbenutzungen geprägt ist. Die Bebauung ist vornehmlich durch eine regionaltypische Einzelhausbebauung gekennzeichnet. Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes im südwestlichen Teil befinden sich drei Wurtten sowie eine historische Deichlinie, die als Bodendenkmale unter Schutz stehen.

Die nördlich des Siedlungsgebietes gelegenen Flächen unterliegen zum größten Teil der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker- oder Grünlandflächen. Im nordwestlichen Bereich führen zwei Stromleitungen (110 kV und 220 kV der E.ON Netz, bzw. der TenneT TSO GmbH) in Ost- West- Richtung durch das Gebiet. Weitere planungsrelevante, unterirdische Versorgungsleitungen (Gashochdruckleitungen der EWE, etc.) queren das Gebiet in Nord- Süd- Richtung.

Nachdem mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 des Zweckverbandes JadeWeserPark im Jahr 2007 für den ersten Bauabschnitt eine rechtskräftige Bauleitplanung zu Grunde lag, wurden bereits die ersten Planungen, wie die Erschließungs- und die Entwässerungsplanung, umgesetzt. Dem entsprechend verläuft, ausgehend von der Roffhausener Landstraße im südöstlichen Teil des Plangebietes, bis an den Schlüchtenser Weg im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches die Straße „Im Jade-Weser-Park“ mit Stichstraßen in Richtung Nordosten und Südwesten. Auch die Verlegung der Roffhauser Leide (Gewässer II. Ordnung der Rüstringer Sielacht), die das Plangebiet ehemals im zentralen Bereich in Ost- West- Richtung durchquert hat, wurde entsprechend des Entwässerungskonzeptes so umgesetzt, dass sich dieser nun an den Straßen orientiert und somit die Gewerbe- und Industriegebietsflächen freihält. Auf einer der Industriegebietsflächen (Gle) nordöstlich der Straße „Im Jade-Weser-Park“ wurde mit der Ansiedlung eines Logistikunternehmens bereits die erste gewerbliche Baumaßnahme realisiert.

Das städtebauliche Umfeld ist im Süden deutlich durch die großmaßstäblichen Baustrukturen des Technologie Centrum Nordwest (TCN)- ehemaliges Olympiagelände geprägt. Südwestlich des TCN bis zur Bundesstraße (B 210) schließt sich das Gewerbegebiet Roffhausen (Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Schortens) mit einzelnen Gewebestrukturen an. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist frei von städtebaulichen Strukturen. Nordwestlich der Autobahntrasse der A 29 befindet sich der Windpark Ostiem der Stadt Schortens.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „JadeWeserPark“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

Entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen von 2008, fortgeschrieben 2012, liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. Dieser ist in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu stabilisieren und u.a. so zu entwickeln dass er

- als wirtschaftliches Leistungszentrum seine überregionale Bedeutung behält und im nationalen und internationalen Wettbewerb mit anderen Wirtschaftsräumen eine konkurrenzfähige Position erreicht,
- seine überregionale Anziehungskraft zur Bindung von Arbeitsplätzen und Arbeitskräften sichert und verbessert,
- Entwicklungsimpulse in die ländlichen Räume abgibt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Friesland (2003) stellt das Plangebiet aufgrund seines hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials bzw. besonderer Funktionen als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dar. Umgrenzt wird der Planungsraum von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung der Autobahn (A29) im Nordwesten, der Bundesstraße (B 210) im Südwesten. Des Weiteren ist die im Planungsraum vorhandene Infrastruktur (zwei Hochspannungsfreileitungen 110 kV und 220 kV sowie zwei Gasfernleitungen) dargestellt. Im Bereich des Schlüchtenser Weg verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Nordwestlich des Entwicklungsraumes sieht das RROP einen Vorrangstandort für Windenergienutzung vor. Zudem ist das südlich an das Plangebiet grenzende Technologie Centrum Nordwest als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen.

Bereits im RROP 2003 wird der Planungsraum aufgrund der Hafennähe, der hervorragenden infrastrukturellen Anbindung, der große restriktionsfreien Flächenreserven sowie der zentralen Lage im Kreisgebiet am Wilhelmshavener Autobahnkreuz als der geeignetste Standort im Hinblick auf ein interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet mit Hafenstandort ermittelt.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der parallel gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 erfolgenden 1. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Schortens wird das gesamte Entwicklungsvorhaben JadeWeserPark bauleitplanerisch vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich derzeit außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens, im räumlichen Geltungsbereich des Zweckverbandes JadeWeserPark als eigene Gebietskörperschaft.

Entsprechend des Planungsziels werden die Flächen entlang der Roffhausener Landstraße in der 1. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Bauflächen zur Sicherung der hier vorhandenen Dorf- bzw. Mischgebietsstrukturen dargestellt. Nordwestlich davon erfolgt die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der hier neu angelegten naturnahen Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Bereich und von Flächen für die Landwirtschaft im südwestlichen Bereich zur nachhaltigen Sicherung der hier vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Der Großteil des Geltungsbereiches, der nordwestlich daran angrenzt, wird zu Vorbereitung des Planungsziels der Entwicklung von großzügigen Industrie- und Gewerbeflächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aufgrund des aktuellen Bedarfs werden entgegen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch den Zweckverband JadeWeserPark im Jahr 2007 im Rahmen der 1. Flächennutzungsplanänderung ausschließlich die Flächen angepasst, die über die verbindliche Bauleitplanung konkret entwickelt werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet wurden in den Jahren 2007 und 2013 die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 vom Zweckverband JadeWeserPark aufgestellt. Wie bereits in Kapitel 1 unter Anlass und Ziel der Planung ausgeführt, wurden diese beiden Pläne im Zuge eines Normenkontrollverfahrens vom OVG Lüneburg für unwirksam erklärt, da der Zweckverband, bestehend aus den Landkreisen Friesland und Wittmund, der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven sowie den kreisangehörigen Städten und Gemeinden nicht wirksam gebildet worden sei. Die bisher für die Flächen des JadeWeserParks aufgestellten Bebauungspläne haben damit keinerlei Rechtskraft, so dass die Bauleitplanung durch die Stadt Schortens, auf dessen Stadtgebiet sich die entsprechenden Flächen befinden, neu erfolgen muss.

Die Festsetzungen der beiden unwirksamen Bebauungspläne Nr. 1 und 2 des JadeWeserPark entsprechen zum größten Teil den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124 der Stadt Schortens. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird der Geltungsbereich um ca. 1 ha vergrößert, da der Zweckverband JadeWeserPark diese Fläche inzwischen erwerben konnte. Des Weiteren wurde seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgrund der konkreten Planungen des sich bereits angesiedelten Logistikunternehmens ein Graben im östlichen Teil des Geltungsbereichs verlegt, so dass dieser in seiner jetzigen Lage im Bebauungsplan Nr. 124 festgesetzt wird. Darüber hinaus ergeben sich kleinteiligen Änderungen der überbaubaren Flächen im Bereich der Mischgebietsflächen nördlich der Roffhausener Landstraße, die sich auf die Wohnnutzung beziehen.

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 des Bebauungsplanes Nr. 124 „JadeWeserPark“ 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 wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Auf Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung werden die zusätzlichen mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Der Kompensationsbedarf, der über den der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 des Zweckverbandes JadeWeserPark hinausgeht, erfolgt auf Flächen der Naturschutzstiftung Region Friesland- Wittmund- Wilhelmshaven.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das Planvorhaben JadeWeserPark und die damit verbundene hohe Flächenversiegelung bringt eine grundlegende Veränderung des örtlichen Entwässerungssystems mit sich. Neben der Überplanung des Grabensystems werden die hochgradig befestigten Industrie- und Verkehrsflächen zu einer massiven Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers führen, das schadlos abzuleiten ist. Vom Ingenieurbüro Heinzemann, Wiefelstede, wurde im Vorfeld der Planungen ein Entwässerungsplan für die Organisation der Oberflächenentwässerung erarbeitet, der bereits größtenteils

realisiert wurde. Die Inhalte des Entwässerungsplanes werden zur Sicherung in den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 übernommen.

4.2.1 Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist die Anlage von Regenrückhaltevorrichtungen notwendig. Die Drosselung der Abflüsse erfolgte in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland sowie der Sielacht Rüstringen. Entsprechend der durchgeführten hydraulischen Berechnungen wurden für die Unterbringung des notwendigen Stauvolumens naturnah gestaltete Erdbecken im südöstlichen Planbereich innerhalb der dort geplanten Grün- und Schutzzone umgesetzt. Seitens der Regenrückhaltebecken erfolgt die Einleitung über entsprechend dimensionierte Abflusssrosselungen in den neuen Gewässerverlauf der Roffhauser Leide. Zur bauleitplanerischen Sicherung der notwendigen Rückhalteräume werden im südlichen Entwicklungsraum Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Für die interne Sammlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Regenrückhaltebecken ist gemäß des Entwässerungskonzeptes ein offenes Grabensystem realisiert worden. Hierzu wurden Entwässerungsgräben angelegt, die das Oberflächenwasser der nördlichen Bauflächen aufnehmen und den geplanten Rückhalteräumen zuführen. Im Bebauungsplan Nr. 124 werden die notwendigen Grabenbereiche ebenfalls als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Das Oberflächenentwässerungssystem (Rückhaltebecken, Entwässerungsgräben) wurde auf Wunsch der zuständigen Rüstringer Sielacht räumlich getrennt von der Roffhauser Leide angelegt, um die übergeordnete Entwässerungsfunktion des Gewässers II. Ordnung nicht zu beeinträchtigen.

4.2.2 Verlegung der Roffhauser Leide

Die Verlegung der das Plangebiet durchquerenden Roffhauser Leide (Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 45 der Sielacht Rüstringen) entsprechend der Planung des Entwässerungsplanes ist eine wichtige Maßnahme im Rahmen der Erschließung des JadeWeserParks zur Verbesserung der baulichen Nutzung.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

4.3.1 Gewerbelärmimmissionen

In der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Durch die Entwicklung eines Industriegebietes und die damit verbundenen Immissionen in einem siedlungsstrukturell vorgeprägten Raum sind die Belange des Immissionsschutzes unmittelbar betroffen. Der Standort des JadeWeserParks befindet sich in einem Bereich, der durch unterschiedliche Funktionsräume eingegrenzt wird. Im Nahbereich, vor allem entlang der Roffhausener Landstraße, sind einerseits schutzwürdige Mischnutzungen anzutreffen, andererseits stellen die gewerblichen Strukturen, die vorhandenen Verkehrswege und der nordwestlich gelegene Windpark der Stadt Schortens eine lärmtechnische Vorbelastung des Planungsraumes dar.

Im Zuge der Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 des Zweckverbandes JadeWeserPark wurden schalltechnische Gutachten erstellt, die im Rahmen der vorliegenden Planung überprüft und angepasst wurden. Da sich die Immissions-

aufpunkte, die seinerzeit Grundlage für die Kontingentierung der Gewerbe- und Industriegebiete waren, nicht geändert haben, ändern sich die Ergebnisse der vorangegangenen Planungen nicht, so dass die festgesetzten Lärmemissionskontingente denen der vorangegangenen und nicht mehr rechtskräftigen Planungen entsprechen.

Für den Bebauungsplan wurden Lärmemissionskontingente gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelt und das Plangebiet unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und bestehender Vorbelastungen entsprechend gegliedert. Die Aufteilung der Lärmemissionskontingente orientiert sich einerseits an der optimalen Ausnutzung für eine industrielle Nutzung und wird andererseits durch die umliegende Bebauung und deren Schutzstatus begrenzt.

Im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 124 erfolgt zudem die Ermittlungen von Zusatzkontingenten Mithilfe von Richtungssektoren für Immissionsorte nach DIN 45691, da nach den Berechnungsergebnissen die Ausschöpfung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht an allen Immissionsorten im Umfeld gegeben ist. Hier ist entsprechend des Lärmgutachtens die Bildung von Sektoren mit jeweils definierten Zusatzkontingenten möglich.

Ausgehend von den ermittelten Lärmkontingenten erfolgt im Bebauungsplan Nr. 124 die Zuordnung der Baugebiete nach § 1 (2) BauNVO sowie einer Gliederung des Plangebietes gemäß § 1 (4) BauNVO hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmemissionskontingente (LEK). Im Bebauungsplan Nr. 124 werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung der Lärmemissionskontingente verbindlich geregelt, um den immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen der umliegenden Nutzungsstrukturen zu erfüllen und vertragliche, städtebaulich geordnete Verhältnisse zu gewährleisten.

4.3.2 Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Roffhausener Landstraße (tlw.K 97), der Bundesautobahn (A 29) sowie der geplanten Erschließungsstraßen. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der vorhandenen sowie geplanten Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden im Nahbereich der Verkehrsstraßen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten Dorf- und Mischgebieten (MD und MI) während der Tag- und Nachtzeit (60 dB(A)/ 50 dB(A)) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tab. 8 sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt.

Im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung des JadeWeserParks zeigt sich, dass bei Realisierung des gesamten Straßennetzes des JadeWeserParks im Falle einer Vollausslastung der geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Nahbereich des Anbindungspunktes an die Roffhausener Landstraße im Bereich des Wohnge-

bäudes Roffhausener Landstraße Nr. 18a eine Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV von 64 dB (A) tags/ 54 dB (A) nachts besteht und somit ein Lärmvorsorgeanspruch für das Wohngebäude vorliegt. Eine Lösung dieses Konfliktes ist durch passiven oder aktiven Schallschutz erreichbar. Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Grenzwerteinhaltung wird unter Berücksichtigung des Entwicklungsfortschritts des Gebietes die Anlage einer 3,00 m hohen Schallschutzanlage realisiert. Des Weiteren werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

4.3.3 Lichtimmissionen

Von den künftigen Gewerbebetrieben sowie den beleuchteten Erschließungsstraßen gehen Lichtimmissionen aus, die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 berücksichtigt werden, um für die vorhandenen schützenswerte Wohnnutzung im südlichen Teil des Geltungsbereiches unzumutbare Belastungen durch die künftige Beleuchtung zu verhindern. Dem entsprechend werden in Form von örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Straßenbeleuchtung, zur Beleuchtung der Betriebsgelände sowie zu beleuchteten Werbeanlagen getroffen, die dieses Ziel gewährleisten.

4.4 Sicherheitsbelange – Störfallwirkung

Bei der hier vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zum jetzigen Zeitpunkt steht nicht fest, ob sich innerhalb des Plangebietes Vorhaben, in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer bestimmten Mengenschwelle entsprechend des Seveso II- Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) vorhanden sind, ansiedeln möchten. Nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung muss jeder Bebauungsplan die vom ihm geschaffenen oder zurechenbaren Konflikte lösen. Allerdings darf die Stadt Schortens von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung der als notwendig erkannter Konfliktlösungsmaßnahmen auf Stufe der Verwirklichung sichergestellt ist, dies ist hier gegeben. Ein Ausschluss von Betriebsbereichen entsprechend der Abstandsempfehlung ist seitens der Stadt Schortens planerisch nicht gewollt, da weder die Seveso II- Richtlinie noch das nationale Recht konkrete Sicherheitsabstände oder Vorgaben für deren planerische Bestimmung enthalten, auch soll nicht auf die Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS- 18 der Kommission für Anlagensicherheit zurückgegriffen werden.

Die Frage des angemessenen Abstandes von Störfallbetrieben, bzw. von Betriebsbereichen, soll dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren überlassen werden. Die bauaufsichtliche Genehmigung ist dann trotz der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegebenenfalls zu verweigern. Aufgrund der örtlichen Situation mit den südlich angrenzenden Strukturen und den umgebenden Verkehrswegen (BAB A29/ B 210) kommt der Standort für Störfallbetriebe kaum in Betracht.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege – Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, befinden sich auf der nördlichen Straßenseite der Roffhausener Landstraße (tlw. K 97) als Bodendenkmäler geschützte Wurten sowie der Rest einer Deichlinie. Diese werden als Bodendenkmale gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Im weiteren wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

(das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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.“

4.6 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflicht gem. § 4 BBodSchG).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 124 „JadeWeserPark“ dient der Bereitstellung von geeigneten Gewerbe- und Industrieflächen für die Ansiedlung von hafenaaffinen Nutzungen. Die konkrete Gebietsentwicklung der einzelnen Bauflächen und die Bestimmungen der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die im schalltechnischen Gutachten ermittelten zulässigen Lärmkontingente und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten. Es erfolgte im schalltechnischen Gutachten eine gezielte Lärmkontingentierung zur Ermöglichung eines hohen Anteils industriell zu nutzender Bauflächen.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Schortens-Heidmühle, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche, werden innerhalb der geplanten Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE) sowie Industriegebiete (GI) Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für Schortens 2011 ausgeschlossen. Demzufolge sind innerhalb der Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) Einzelhandelsbetriebe mit den im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie der nicht zentrenrelevanten Sortimente der Sorti-

mentsliste von Schortens gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Papier-/ Schreibwaren und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente:

Sanitätswaren, lebende Tiere, Zooartikel, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Elektrokleingeräte, Computer/ Zubehör, Telekommunikation, Elektrogroßgeräte, Hausrat, Glas/ Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Baby-/ Kinderartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Lampen/ Leuchten, Beleuchtungskörper, Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten, Matratzen, Bettwaren, Heimtextilien, Gardinen/ Zubehör, Bettwäsche, Pflanzen/ -zubehör, Pflege-, Düngemittel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Holz, Bauelemente, Campingartikel, Angelbedarf, Jagdbedarf, Reitsportartikel, Antennen, Satellitenanlagen, Sportgroßgeräte, Auto-/ Motorradzubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör, Arbeitsbekleidung, Tiernahrung, Tierpflegemittel

Innerhalb der Dorfgebiete (MD), der Mischgebiete (MI), der Gewerbegebiete (GE) sowie der Industriegebiete (GI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

5.1.1 Dorfgebiete (MD)

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, dem Erhalt der im Bereich der Roffhausener Landstraße bestehenden, dörflich geprägten Siedlungsstruktur, wird der betreffende Planbereich als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Neben der straßenseitig ausgerichteten Bebauung umfasst das Dorfgebiet (MD) westlich der Planstraße auch eine rückwärtige Fläche, die hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet wird.

Die Festsetzung des Dorfgebietes (MD) hat vornehmlich bestandssichernde Funktion. Eine kleinteilige städtebauliche Entwicklung durch Verdichtungsmaßnahmen ist möglich. Zur Steuerung einer verträglichen Weiterentwicklung und zum Erhalt der Struktur sind Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

In dem Bereich des Dorfgebietes (MD2), der der landwirtschaftlichen Fläche zugewandt ist, befinden sich als bauliche Anlagen ausschließlich zwei Reithallen. Diese Flächen sollen auch künftig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, da sich dadurch ein Konfliktpotenzial mit den nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen ergeben würde. Dem entsprechend wird für das Dorfgebiet (MD2) festgesetzt, dass hierin Wohnungen und Wohngebäude gem. § 5 (2) Nr.1 und 3 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 5 (2) Nr.5 BauNVO nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO).

5.1.2 Mischgebiete (MI)

Der nordöstlich der Planstraße gelegene Bereich entlang der Roffhausener Landstraße wird im Weiteren als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Bauzeile ist vornehmlich durch Wohnnutzung und vereinzelte Gewerbestrukturen sowie durch eine landwirtschaftliche Hofstelle geprägt, die im Weiteren dem Bestandsschutz unterliegt. In Anbetracht der Nähe zum Technologie Centrum Nordwest (TCN) und dem Gewerbegebiet Roffhausen ist eine Gebietszuweisung als Mischgebiet (MI) städtebaulich sinnvoll.

Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) hat vornehmlich bestandssichernde Funktion. Eine kleinteilige städtebauliche Entwicklung durch Verdichtungsmaßnahmen ist möglich. Zur Vermeidung strukturschädigender Entwicklungen sind innerhalb des Mischgebietes (MI) Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. (§1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Im östlichen Randbereich des Mischgebietes (MI2) befindet sich eine Reithalle. Als Hauptnutzung wird hierfür eine überbaubare Fläche festgesetzt. Um künftig zu gewährleisten, dass sich hierin keine schützenswerte Nutzung entwickelt, die zu einem Konflikt mit den nördlich angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen führen würde, wird für diese Fläche festgesetzt, dass hierin Wohnungen und Wohngebäude gem. § 6 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Nr. 3 nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO).

5.1.3 Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe)

Der Bebauungsplan Nr. 124 dient der Bereitstellung von geeigneten Gewerbe- und Industriegebietsflächen für die Ansiedlung von hafenaffinen Nutzungen. Die konkrete Gebietszuweisung der einzelnen Bauflächen und die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die im Lärmgutachten ermittelten zulässigen Lärmkontingente (LEK) und die damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten. Es erfolgte im Lärmgutachten eine gezielte Lärmkontingentierung zur Ermöglichung eines hohen Anteils industriell zu nutzender Bauflächen.

Entsprechend dieser lärmtechnischen Entwicklungsaspekte und aufgrund der Siedlungsnähe werden die Flächen, die nördlich an die Dorf- und Mischgebietsflächen angrenzen, als Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungseinschränkung resultiert hierbei aus dem geringen nächtlichen Emissionspegel von 45 dB (A), der zur Nachtzeit nur eine eingeschränkte Gewerbenutzung (GEe) zulässt. Der für die Tageszeit geltende Emissionspegel von 67 dB (A) ermöglicht im südlichen Entwicklungsbereich eine reguläre Gewerbenutzung. Für ein- oder zweischichtig arbeitende Betriebe, deren Betriebszeit zwischen 6:00 – 22:00 Uhr liegt, ist der zur Nachtzeit geltende höchstzulässige Wert von 45 dB (A) von untergeordneter Bedeutung.

Innerhalb der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe1 und GEe2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1-3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der angestrebten Gebietsstruktur des Gewerbe- und Industrieparks.

5.1.4 Industriegebiete (GI und Gle)

Der nördliche Teil des Plangebietes wird hinsichtlich der im Lärmgutachten ermittelten Lärmemissionskontingente (LEK) als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festge-

setzt. Auf diese Weise wird in exponierter Randlage zur Autobahn ein zusammenhängender Entwicklungsraum für die Ansiedlung der vom Zweckverband angestrebten industriellen Nutzung geschaffen. Alle übrigen gewerblichen Bauflächen, die nicht als Gewerbegebiete festgesetzt werden, werden entsprechend den geringeren Lärmemissionskontingenten (LEK) als Industriegebiete mit Nutzungseinschränkung (Gle) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Hier ist eine industrielle, jedoch in lärmtechnischer Hinsicht eingeschränkte Baunutzung zulässig.

Zur weiteren Steuerung der angestrebten Gebietsentwicklung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Industriegebiete (GI und Gle) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter etc.) und gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO) sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist planerisch notwendig, um den angestrebten Industriecharakter der Flächen nicht durch schutzbedürftige Einrichtungen, z.B. Wohnnutzungen zu gefährden, die für die industriell ausgerichteten Betriebe ein Konfliktpotenzial und eine mögliche Entwicklungseinschränkung darstellen würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Dorf- und Mischgebiete (MD und MI) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von 0,2 und 0,3 entsprechend der vorherrschenden Situation definiert. Zur Ermöglichung einer über den Bestand hinausgehenden Erweiterung darf innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) die gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausnahmsweise gem. § 31 (1) BauGB überschritten werden, um eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit zu erhalten.

Im übrigen Planungsraum, im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete, wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig ist. Aufgrund der nutzungsspezifischen Bauanforderungen von gewerblichen und industriellen Nutzungen stellt die Baumassenzahl (BMZ) ein geeignetes Instrument zur städtebaulichen Steuerung der Bebauungsdichte dar, um der Wirtschaft ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit zu bieten. Zugleich wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in ihrer Dimension in den Planungsraum einfügt.

Zur Vorbereitung einer intensiven Flächennutzung innerhalb des JadeWeserPark wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Entwicklungsraum einheitlich auf 0,8 festgesetzt, wodurch die für die Gewerbe- und Industriegebiete geltenden Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO vollständig ausgeschöpft werden. Die Baumassenzahl (BMZ) wird zur Abstufung der Bebauungsdichte zum Siedlungsraum in den einzelnen Baugebieten differenziert festgesetzt. In den siedlungsnahen Gewerbegebieten (GEe) wird mit der Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 eine geringere Bebauungsdichte erzielt. Im zentralen Entwicklungsraum, innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) wird eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. In den Industriegebieten (GI und Gle) im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes soll mit der Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, um den Nutzungsanforderungen der Industrie Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus wird innerhalb der Dorf- und Mischgebiete (MD und MI) das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der örtlichen Höhenentwicklung wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die vorhandenen Bauzeilen entlang der Roffhausener Landstraße werden somit in ihrem Bestand gesichert.

Eine Bauhöhenbeschränkung für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen (GEe, GI und GI) ist im Rahmen der maßgebenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 124 nicht vorgesehen, um der gewerblichen und industriellen Entwicklung einen möglichst flexiblen Gestaltungsspielraum zu bieten. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des genehmigten Instrumentenan- und -abflugverfahrens am Verkehrslandeplatz Mariensiel bedürfen Bauwerke mit Höhen über 30,00 m über NN einer Zustimmung durch die Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Oldenburg, -Luftaufsichtsbehörde-, Kaiserstraße 27 in 26122 Oldenburg.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Dorf- und Mischgebiete (MD und MI) wird entsprechend der lokal vorherrschenden Bebauungsstruktur eine offene Bauweise (o) mit Gebäude-längen bis höchstens 50,00 m gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für großmaßstäbliche Gewerbe- und Industriebauten wird im weiteren Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50,00 m. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Innerhalb der festgesetzten Dorf- und Mischgebiete (MD und MI) werden die vorhandenen Bebauungsstrukturen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNO berücksichtigt. Die straßenseitigen Baugrenzen innerhalb der Mischgebiete (MI) werden entlang der Roffhausener Landstraße (K97) entsprechend der Bestands-situation in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Ausgehend hiervon wird die rückwärtige Baugrenze in einem Abstand von 20,00m festgesetzt, wodurch die vorhandene Bauzeile erfasst wird. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung und der landwirtschaftlichen Betriebe nimmt der Baugrenzverlauf den baulichen Bestand auf. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD) werden die Baugrenzen mit kleinteiligen Entwicklungsspielräumen stark am Bestand orientiert festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der Gewerbe- und Industriegebietsflächen so dimensioniert, dass der künftigen Wirtschaftsnutzung ein flexibler Gestaltungsspielraum für eine intensive Flächennutzung bereitgestellt wird. Entsprechend dieser planerischen Zielsetzung werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 – 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen festgesetzt. Zu den im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen (Gewässerräumstreifen) und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgräben) halten die Baugrenzen einen Abstand von jeweils 3,00 m ein, wodurch zwischen den Gräben und der hochbaulichen Nutzung ein ausreichender Abstand geschaffen wird. Im Bereich der geplanten und vorhandenen unterirdischen Leitungstrassen (Gashochdruckleitungen und Abwasserleitungen) berücksichtigt der Baugrenzverlauf die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Innerhalb der Industriegebiete (GI und Gle) wird die Baugrenze zur A 29 zur Einhaltung der Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einem Abstand von 40,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn (A 29) festgesetzt. Nach § 9 (1) FStrG sind innerhalb der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 40,00 m bei Bundesautobahnen entlang der Bundesfernstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig.

In einer Entfernung von 100,00 m zur Bundesautobahn sind die weiteren Beschränkungen nach § 9 (2) FStrG (Anbaubeschränkungszone) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung innerhalb der Baubeschränkungszone ist gem. § 9 (6) FStrG unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg. Im Bebauungsplan Nr. 124 wird die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

5.4 Verkehrsflächen

Das im Kontext der städtebaulichen Rahmenplanung entwickelte Erschließungskonzept sieht die Verkehrsanbindung des Plangebietes im Bereich einer Baulücke im Kreuzungspunkt Roffhausener Landstraße/Orbisstraße (K97) vor. Das interne Erschließungsnetz erfolgt über die Straße „Im Jade-Weser-Park“ ausgehend vom geplanten Anbindungspunkt über eine in nordwestliche Richtung führende Haupteerschließungsstraße. Im nördlichen Bereich zweigt die Erschließungsstraße ab und wird hier zwischen den beiden Hochspannungsfreileitungen in östlicher und westlicher Richtung geführt. Parallel zu diesem Straßenzug wird im südlichen Plangebiet eine weitere Verkehrsachse angeordnet.

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 124 erfolgt auf Grundlage einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, die die Schutzanforderungen bestehender Leitungen berücksichtigt.

Im Bebauungsplan Nr. 124 werden die geplanten und tlw. bereits realisierten Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden hierbei lediglich in ihren Gesamtbreiten festgesetzt, innerhalb derer sich die Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Fuß- und Radwege, Parkplätze, etc.) in der Ausführungsplanung bedarfsgerecht realisieren lassen. Dem entsprechend werden diese mit Breiten von 10,00 – 14,00 m festgesetzt. Die Wendeanlagen, die im östlichen und westlichen Teil am Ende der jeweiligen Stichstraßen festgesetzt werden, bieten mit einem Radius von 12,50m – 13,00 m ausreichend Platz zum Wenden, auch für größere Fahrzeuge.

Im Zuge der Gesamtentwicklung des JadeWeserParks ist zum Teil die Überplanung des Schlüchtenser Weges und der dort verlaufenden Radwanderoute, die im Regionalen Raumordnungsprogramm verzeichnet ist, vorgesehen. Die regional bedeutsame Radwegeverbindung soll künftig über die neue Straße „Im Jade-Weser-Park“ und über den nördlichen Abschnitt des Schlüchtenser Weges geleitet werden. Die neuen Straßen verfügen über ausreichend dimensionierte Straßenräume und wurden entsprechend mit Fuß- und Radwegen ausgestattet. Diese sind auch für die Nutzung durch verschiedene landwirtschaftliche Verkehre geeignet.

5.5 Ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen

Die im Geltungsbereich vorkommenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen werden aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutung im Bebauungsplan gem. § 9(6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend als ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Im Bereich des Plangebietes verlaufen in Ost- West- Richtung zwei Hochspannungsfreileitungen (220kV-Leitung Conneforde-Maade und die 110 kV- Leitung Roffhausen-Rüstersiel) der Tennet TSO GmbH bzw. der E.ON Netz GmbH. Längs der Leitungen sind Freileitungsschutzbereiche zu beachten. Von den Leitungsträgern wurden die Freileitungsschutzbereiche mitgeteilt und im Bebauungsplan Nr. 124 entsprechend gekennzeichnet. Auf die zu beachtenden Nutzungsauflagen und Sicherheitshinweise wird im Bebauungsplan Nr. 124 nachrichtlich hingewiesen.

Innerhalb des Freileitungsschutzbereiches sind alle Baumaßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen. Es sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlage von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Des Weiteren verlaufen im westlichen Abschnitt des Plangebietes zwei Gashochdruckleitungen DN 100 und DN 600 (PN 70 Sande-Jever und PN 84 Sande-Hooksil) der EWE Netz GmbH die in ihrem Bestand zu berücksichtigen sind. Die im Bereich der Gashochdruckleitungen einzuhaltenden Schutzstreifen werden im Bebauungsplan als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert, um eine Überbauung der Leitungen zu vermeiden.

5.6 Öffentliche und private Grünflächen

Die im Bereich der Entwässerungsgräben und der Roffhauser Leide notwendigen Gewässerräumstreifen werden zur Freihaltung von baulichen Nutzungen als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in einer Breite von 5,00m – 10,00m längs des entsprechenden Gewässers festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen zur notwendigen Aufreinigung des Grabensystems wird auf Dauer sichergestellt.

Die im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen auf den Flächen der Dorfgebiete (MD) werden als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und damit in ihrem Bestand gesichert. Überlagernd erfolgt eine Festsetzung als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im südöstlichen Teil des Entwicklungsraumes vorgesehene Fläche für die Regelung des Wasserabflusses wird zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Neben der wasserwirtschaftlichen Notwendigkeit und ihrer städtebaulichen Funktion als Abstandsfläche soll die sogenannte Grünzone zugleich als Raum für notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden, um den mit dem Planvorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriff in die Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Die Bewertung der ökologischen Belange sowie die Festlegung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 124. Entsprechend des Umweltberichtes sind im Bereich der festgesetzten Maßnahmenflächen, die in der Planzeichnung mit MF1-MF4 bezeichnet werden, im Einzelnen folgenden Maßnahmen zur anteiligen Kompensation des Planvorhabens umzusetzen:

- In den Flächen (MF1) sind die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken naturnah anzulegen.
- Die Gewässerräumstreifen (MF2) sind als halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb des nördlichen Gewässerräumstreifens entlang der Roffhauser Leide ist ein Fuß- und Radweg ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Schotterbauweise) zu erstellen.
- Entlang der nördlichen Grenze sind auf einer Breite von 5,00 m standortgerechte Gehölzpflanzungen als Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten (MF3).

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Spitz-Ahorn, Schwarz-Erle, Birke, Hain-Buche, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Eberesche

Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffiger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Trauben-Kirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere,

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Die übrigen Flächen (MF4) sind als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln.

Als weitere interne Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen in ihrer Funktion als Gewässerräumstreifen gehölzfrei zu halten und als halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln.

Mit den genannten Maßnahmen kann innerhalb des Planungsraumes nur ein geringer Teilausgleich erzielt werden. Der Hauptteil des Eingriffsumfanges ist durch Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen zu kompensieren. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 124 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ersatzflächen der Naturschutzstiftung Region Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven kompensiert.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nordwestlich der Fläche für die Landwirtschaft wird zur Eingrünung der hier vorhandenen Grünlandflächen zu den angrenzenden Industriegebietsflächen auf einer öffentlichen Grünfläche eine 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hierin ist die Anlage von heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. textlicher Festsetzung Nr. 15 vorzunehmen.

Darüber hinaus sind zur Straßenraumgestaltung innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 500 m² versie-

gelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 124 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 17 zu entnehmen. Im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind derartigen Gehölzpflanzungen nicht zulässig.

5.9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; zu erhaltende Einzelbäume

Die privaten Grünflächen werden überlagernd als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zusätzlich werden erhaltenswerte Einzelbäume im Bereich der Dorfgebiete (MD) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Die hierin bestehenden Strukturen sind aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln sowie auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

5.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Entsprechend dem Inhalt des Entwässerungskonzeptes sind umfangreiche Rückhalte-räume zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet erforderlich. Aufgrund der örtlichen Höhenverhältnisse und gemäß der planerischen Zielsetzung der Entwicklung einer Grünzone soll das Rückhaltesystem nördlich des bestehenden Siedlungsbandes angeordnet werden. Im Bebauungsplan Nr. 124 wird der betreffende Planbereich großräumig als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind die notwendigen Regenrückhaltebecken in naturnaher Weise anzulegen.

Zur Umsetzung des für die interne Oberflächenentwässerung notwendigen Grabensystems werden mehrere Entwässerungsgräben als Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Sie dienen der Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die im südlichen Planungsraum gelegenen Regenrückhaltebecken. Der Rückhaltegraben längs der Bundesautobahn (A 29) liegt innerhalb der Bauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz. Die Lage dieses Rückhaltegrabens wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Der Rückhaltegraben innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG der Bundesautobahn A 29 dient gleichzeitig zur Aufnahme des von der BAB und der zugehörigen Tangente anfallenden Oberflächenwassers, da der vorhandene Autobahnseitengraben verfüllt werden soll. Der Zugang zu den Flächen der Bundesautobahn kann von der Planstraße über die festgesetzten öffentlichen Grünflächen erfolgen. Diese dienen gleichzeitig als Räumstreifen für die zu verlegende Roffhauser Leide sowie der Regenrückhaltegräben und werden zum Befahren mit Unterhaltungsfahrzeugen hergestellt.

Einseitig der Entwässerungsgräben sind 5,00 m breite Gewässerräumstreifen vorzusehen, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert werden.

Zur notwendigen Verlegung der Roffhauser Leide (Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 45 der Sielacht Rüstringen) wird der im Entwässerungskonzept dargestellte neue Grabenverlauf, der inzwischen realisiert wurde, entsprechend seines neuen Verlaufs übernommen. Im Bebauungsplan Nr. 124 wird der im Plangebiet führende neue Verlauf der Roffhauser Leide als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Um weiterhin Verbindungen zwischen den Flächen des JadeWeserParks und den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für den landwirtschaftlichen Verkehr bereitzustellen, wurden bereits realisierten Dammstellen realisiert. Diese werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zudem werden die gemäß der Verbandssatzung der Rüstringer Sielacht notwendigen 10,00 m breiten Gewässerräumstreifen (gemessen vom oberen Böschungsrand des Gewässers) beidseitig der Roffhauser Leide im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Räumstreifen sind nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen sind nur mit Genehmigung des Entwässerungsverbandes zulässig.

5.11 Fläche für die Landwirtschaft

Entsprechend dem Planungsziel wird im westlichen Teil des Geltungsbereiches, nördlich der festgesetzten Dorfgebiete (MD), eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine Sicherung der örtlichen vorhandenen Landwirtschaft.

5.12 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Die im südlichen Teil des Plangebietes gelegenen Wurten sowie eine historische Deichlinie werden als geschützte Bodendenkmale i.S.d. Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Bebauungsplan Nr. 124 gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

5.13 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 124 Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Auf Grundlage der im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 124 ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen für schutzbedürftige Räume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV, gem. DIN 4109, Tab. 8, die folgenden resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$, res durch die Außenfassade (Wandteile, Fenster, Dach, Lüftung, etc. einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	$R'_{w, res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume $R'_{w, res} = 30$ dB für Büroräume
Lärmpegelbereich IV:	$R'_{w, res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume $R'_{w, res} = 35$ dB für Büroräume
Lärmpegelbereich V:	$R'_{w, res} = 45$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume $R'_{w, res} = 40$ dB für Büroräume

Neben dem Schutz der Innenwohnbereiche ist der Schutzanspruch der sogenannten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) in den festgesetzten Dorf- und Mischgebieten (MD und MI) zu beachten. Die Außenwohnbereiche sind folglich auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Hierdurch kann gemäß Aussage des Lärmgutachtens der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen

Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen sind innerhalb der festgesetzten Dorf- und Mischgebiete (MD und MI) zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Nachtruhe erforderlich. Die der Lärmquellen zugewandten Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Innenbelüftung ist sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung des passiven Schallschutzes für die bestehende Bebauung entlang der Roffhausener Landstraße (tlw. K 97) keine unmittelbare Wirkung entfaltet. Erst bei einer Neuplanung bzw. bei einem wesentlichen Umbau der vorhandenen Bausubstanz sind die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu beachten.

Das Wohngebäude Roffhausener Landstraße 18a, das sich im Kreuzungsbereich der Roffhausener Landstraße (tlw. K 97) mit der neu geplanten Zufahrt zum Entwicklungsbereich befindet, ist aufgrund der Lage besonderen verkehrlichen Immissionen ausgesetzt. Aus diesem Grund wird zum Schutz dieser schützenswerten Wohnnutzung ein entsprechender Schallschutz festgesetzt. Nördlich des geplanten Zufahrtsbereiches ist im gekennzeichneten Bereich als besondere Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine mindestens 3,00 m hohe Lärmschutzanlage zu errichten.

5.14 Emissionskontingente

In den Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes eine Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbe- und Industrieentwicklung im JadeWeserPark werden innerhalb des Plangebietes Emissionskontingente (LEK) auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens ergänzt. Mit dieser Vorgehensweise wird auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die zulässigen Lärmwerte an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung eingehalten werden.

Zur besseren Anwendbarkeit des abstrakten Planungsinstruments Emissionskontingent (LEK) in der Genehmigungspraxis werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen folgende Ausnahmen ergänzt:

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert LGI nicht überschritten wird.

Im Plangebiet werden zudem die in den Lärmgutachten empfohlenen Richtungssektoren für Immissionsorte für die Festlegung von Zusatzkontingenten nach DIN 45691 festgesetzt. Innerhalb der Richtungssektoren lassen sich die je Baugebiet festgesetzten Emissionskontingente um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente erhöhen. Diese Zusatzkontingentierung ist immissionsschutzrechtlich zulässig, da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht an allen Immissionsorten ausgeschöpft werden.

5.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen sind, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Die Baufeldfreimachung und ein möglicher Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit (also nicht im Zeitraum zwischen 01. März und 30. Juni) durchzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Von den künftigen Gewerbebetrieben sowie den beleuchteten Erschließungsstraßen gehen Lichtimmissionen aus, die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 berücksichtigt werden, um für die vorhandenen schützenswerte Wohnnutzung im südlichen Teil des Geltungsbereiches unzumutbare Belastungen durch die künftige Beleuchtung zu verhindern. Dem entsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 124 definiert:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 "JadeWeserPark" identisch.

2. Innerhalb der Verkehrsräume sowie der Gewerbegrundstücke sind nur direkt strahlende Leuchten ohne leuchtende Seitenteile in horizontaler Montageposition zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Blenden, Filter, geringe Lichtstärke) unzulässige Lichteinwirkungen vermieden werden.

3. Auf Mastwerbeanlagen (Pylone) anzubringende Werbetafeln sind in selbstleuchtender Art zulässig, wenn die Vorgaben der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund-/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 (sogen. Licht- Richtlinie) eingehalten werden.

4. Die Lichtstrahlung beleuchteter Werbeanlagen ist nur in Richtung der von Südosten abgewandten Seiten zulässig.

5. Bei einer Werbeanlage am Pylon ist ein Wechsel der Farbe oder der Leuchtstärke während des Betriebes sowie sogen. Lauflichter oder drehende Werbetafeln nicht zulässig; weitere Leuchtmittel sind am Pylon ab einer Höhe von 5,00 m unzulässig.
6. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 NBauO mit einem Bußgeld geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der südlich des Plangebietes gelegenen Roffhausener Landstraße über die neu angelegte Straße „Im Jade-Weser-Park“, sowie den teilweise ausgebauten Schlüchtenser Weg im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwässer werden über ein innerhalb des Plangebietes zu installierendes Abwassernetz in die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Schortens eingeleitet und von dort zur Zentralkläranlage Wilhelmshaven abgeführt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallentsorgung**
Als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/ entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind dazu verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes geschieht auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes über ein Regenrückhaltebecken sowie über die Anlage von Regenrückhaltegräben zur gedrosselten Einleitung in die Vorflut.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),

- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „JadeWeserPark“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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 vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse.

Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 124 „JadeWeserPark“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 124 „JadeWeserPark“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

