

# Stadt Nordenham



## Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 73

(Bereich Wertstraße/Airbus Deutschland GmbH)

| <u>Inhaltsübersicht</u>  | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 01. Grundlagen des Bebauungsplanes   | 3            |
| 02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 3            |
| 03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung<br>(Flächennutzungsplan)   | 3            |
| 04. Planunterlage  | 4            |
| 05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes  | 5            |
| 06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes   | 6            |
| 07. Umweltbericht/Allgemein verständliche Zusammenfassung<br>(siehe auch als gesonderter Teil der Begründung)  | 8            |
| 08. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne<br>der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  | 9            |
| 08.1 Art der baulichen Nutzung   |              |
| 08.2 Maß der baulichen Nutzung   |              |
| 08.3 Bauweise  |              |
| 08.4 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweis   |              |
| 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung  | 16           |
| 10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen   | 18           |
| 11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Lärmimmission   | 21           |
| 12. Brandschutz  | 24           |
| 13. Altlasten, Altablagerungen   | 24           |
| 14. Archäologische Denkmalpflege   | 25           |
| 15. Bodenordnung   | 26           |
| 16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes  | 26           |
| 17. <u>Verfahrensablauf:</u>   | 27           |
| a) Aufstellungsbeschluss   |              |
| b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und<br>§ 4 Abs. 1 BauGB  |              |
| c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleich-<br>zeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der<br>Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB             |              |
| d) Wiederholte öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB<br>unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br>und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB |              |
| e) Satzungsbeschluss   |              |

#### Anlagen

##### Umweltspezifische Fachgutachten:

1. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
2. Schalltechnisches Gutachten

## **01. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414, Nr. 52) aufgestellt und am 28.06.2006 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

## **02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

## **03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) sieht für den südöstlichen Teil des Plangebietes eine Grünfläche vor. Diese Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" gekennzeichnet.

Aus der folgenden Übersicht ist der derzeitige Stand des Flächennutzungsplanes zu ersehen:



Da der derzeitige Flächennutzungsplan nicht mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 73 übereinstimmt, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham in seiner 109. Sitzung am 25.09.1991 beschlossen, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 zu ändern. Betroffen von der Änderung ist das Flurstück 20 der Flur 27 der Gemarkung Blexen.

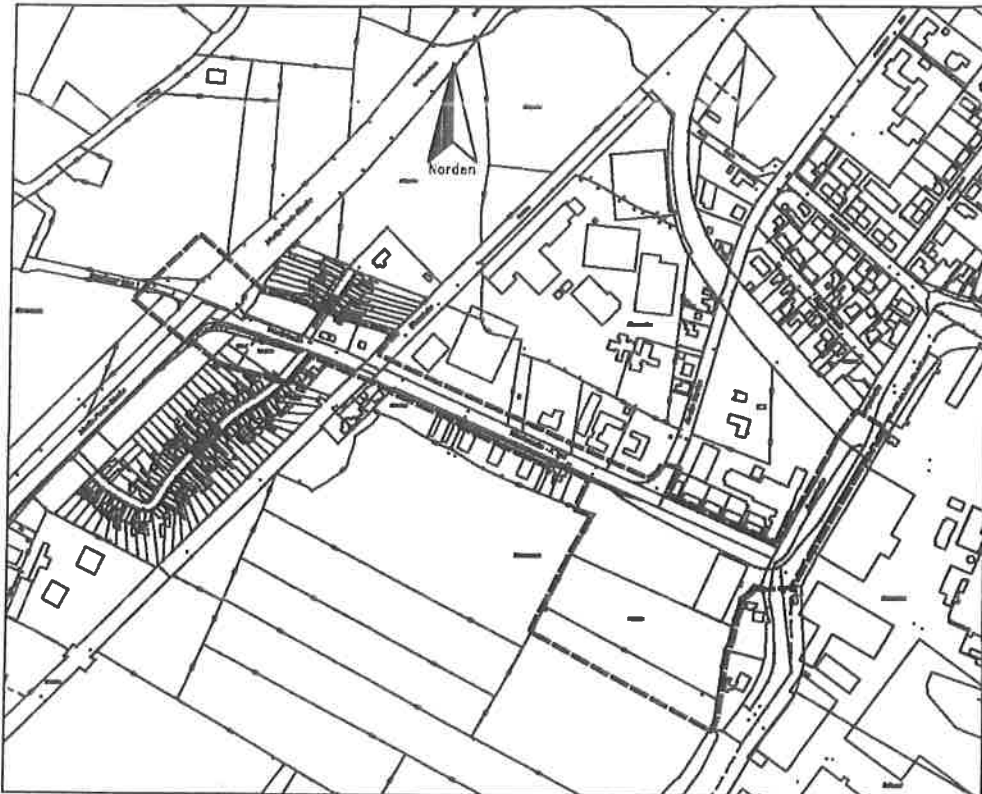
Durch diese Maßnahme soll die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt werden.

#### 04. Planunterlage

Als Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVermKatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake im Maßstab 1 : 1000 angefertigt.

### 05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 sind nach neuer Vermessung folgende Flurstücke betroffen:

28/2 tlw., 28/3 und 28/4 der Flur 24 Gemarkung Blexen,  
22/7, 30/4, 22/6, 22/8 tlw., 22/9 tlw., 17/2, 19/4, 19/3, 20, 5 tlw., 19/2, 18/2, 32  
tlw., 39/1 tlw., 39/2 tlw., 16/2, 40/1 tlw., 40/2 tlw., 14/5 tlw., 41 tlw., 17/1, 14/2,  
12, 43/1 tlw. und 11/1 tlw. der Flur 27 Gemarkung Blexen,  
64, 22/2, 63, 23/2, 24, 62 tlw., 61/3, 26/13, 26/12, 26/11, 26/14, 26/6, 26/9 tlw.,  
25/2, 26/8, 26/3, 25/1, 61/4, 49/3 tlw., 41 tlw., 42/3 tlw., 42/1 tlw., 44/1 tlw., 44/2  
tlw., 47 tlw., 49/1 tlw., 49/5 tlw., 42/2, 56/5 tlw. und 49/4 der Flur 21  
Gemarkung Blexen

## 06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Einswarden ist ein Stadtteil mit besonderer Bedeutung als Industriestandort aber auch ein Ort mit Problemen für die Wohnbevölkerung. Es sind vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden, um Beurteilungsunterlagen zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes nach dem Baugesetzbuch zu gewinnen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass städtebauliche Missstände in Form von Substanzschwächen und Funktionsschwächen in Einswarden vorliegen. Im Untersuchungsbericht ist als große Funktionsschwäche Einswardens die erhebliche Lärm- und Verkehrsbelästigung durch Transportfahrzeuge der Deutschen Airbus GmbH genannt. Diese Fahrzeuge durchqueren mehrmals am Tage die Ortslage Einswarden. Zu berücksichtigen ist ferner der allgemeine Berufsverkehr der Deutschen Airbus.

- Momentane Anbindung der Deutschen Airbus GmbH an das Straßennetz

Die Lage der Werkseinfahrt des Deutschen Airbuswerkes führt derzeit dazu, dass der gesamte Werksverkehr, Beschäftigte, Zulieferer, aber auch Schwerlastverkehr zum Transport von Flugzeugteilen, durch den Ortsteil Nordenham-Einswarden fließen muss. Die Streckenführung (siehe Seite 5) durch das Wohngebiet (Bergstraße - Am Salzendeich – An den Wurten – Heiligenwiehmstraße - Martin-Pauls-Straße) ist für den Schwerlastverkehr nötig, weil die Werkseinfahrt und -ausfahrt nur über die Bergstraße erreicht werden kann und weil im südlichen Teil der Straße "An den Wurten" eine Eisenbahnüberführung die Durchfahrt der Lastkraftwagen nicht erlaubt (Höhenbeschränkung).

Durch den nunmehr geplanten Ausbau der vorhandenen Werftstraße wird der Werksverkehr der Deutschen Airbus GmbH nicht über das Wohngebiet Kurze Str./Am Salzendeich abgeleitet, sondern direkt über die Bergstraße bzw. Werftstraße.

- **Zukünftige Entwicklung der Deutschen Airbus GmbH**

Die derzeitige Produktion im Einswarder Werk ist durch die Fertigung des Airbus' geprägt. Hier entsteht der Rumpfabschnitt zwischen Cockpitt und Flügeln und andere Großteile unter Einsatz modernster Technik. Diese Teile werden u. a. per Lastkraftwagen in das Montagewerk Stade sowie Großrumpfteile per Schiff nach Hamburg gebracht.

Eine große Nachfrage nach dem Airbus führt in der letzten Zeit dazu, dass das Drei-Schichten-System bei der Deutschen Airbus eingeführt wurde. Durch diese Maßnahme hat sich der Nachtverkehr (PKW wie LKW) dementsprechend erhöht.

Die außerordentlich positiv zu bewertende wirtschaftliche Entwicklung der Deutschen Airbus GmbH drückt sich auch in dem Bau des "Werkes 2000" aus. Mit dieser Maßnahme werden in erheblichem Maße zusätzliche Dauerarbeitsplätze geschaffen, die für die gesamte Region von größter Bedeutung sind. Dabei ist aber nicht zu verkennen, dass die Verkehrsbelastung im Ortsteil Einswarden ein höheres Maß erreichen wird.

- **Vorgesehene Maßnahmen**

Aufgrund der geschilderten Situation ist es dringend erforderlich, eine Anbindung der stark expandierenden Betriebsstätte Deutsche Airbus GmbH an das überörtliche Straßennetz herzustellen. Vorgesehen ist, die heutige Einmündung der Wertstraße in die Martin-Pauls-Straße (K 188) zu nutzen. Die neue Straße soll der alten Trasse der Wertstraße folgen und wird ca. 80 m vor der Einmündung der Straße "An den Wurten" verschwenkt und geht im Verlauf weiter über den jetzigen Personalparkplatz der Deutschen Airbus GmbH. Diese Verschwenkung und Anrampung ist notwendig, um den Höhenunterschied zwischen Betriebsgelände/Deich und Straßenniveau auszugleichen. Die geplante Straße wird aufgrund des zu erwartenden Kraftverkehrs mit Nebenanlagen (Fußweg, Radweg) ausgestattet. Dadurch entsteht auch eine fußläufige bzw. fahrradmäßige Anbindung an das Betriebsgelände der Deutschen Airbus GmbH. Weitere Maßnahmen siehe Punkt 06. Erschließung.

Ferner ist beabsichtigt, den bereits bestehenden Pkw-Parkplatz der Deutschen Airbus im südöstlichen Planbereich in südlicher Richtung auszudehnen. Eine Ausdehnung ist auch deshalb erforderlich, da durch die Straßenverschwenkung Stellplätze im vorderen Parkplatzbereich entfallen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 entsteht kein zusätzlicher Wohnbedarf im Sinne des § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch.

### 07. Umweltbericht – Als gesonderter Teil der Begründung:

Gemäß § 2 a BauGB wurde ein Umweltbericht angelegt.

#### Hier – Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, mit denen die Stadt Nordenham die derzeitige, unzureichende Verkehrsführung im Bereich der Deutschen Airbus GmbH regeln möchte.

So ist neben dem Ausbau der Wertstraße mit entsprechendem Anschluss an die Martin-Pauls-Straße auch die teilweise Verlagerung des Personalparkplatzes des Airbuswerkes vorgesehen. Der Straßenausbau findet in erster Linie auf vorhandenem Straßenareal statt, so dass dort keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hinsichtlich Lärmbelastung liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, das zur Festsetzung der Schallleistungspegel als Grundlage heran gezogen wurde.

Die teilweise Verlagerung des Personalparkplatzes führt zu kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaftshaushalt, da bislang nicht versiegelte Biotopstrukturen in eine Parkplatzfläche umgewandelt werden.

Die Umweltprüfung führt zu der Erkenntnis, dass die durch die Planung betroffenen Biotopstrukturen kompensierbar sind. Die Kompensation soll einerseits auf Flächen im Nahbereich der Einmündung Wertstraße/Martin-Pauls-Straße und andererseits auf externen Maßnahmenflächen in der Gemarkung Blexen stattfinden. Die Maßnahmen sind im Vorfeld der abschließenden Planung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreis Wesermarsch abgestimmt worden.



Im Rahmen des Monitoring sind die Kompensationsmaßnahmen durch eine jährliche Kontrolle auf die mit den Maßnahmen verbundenen Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes hin zu überprüfen, um ggf. steuernd eingreifen zu können. Auch sollten die errechneten Verkehrs- und Lärmwerte durch Zählungen und Messungen überwacht werden, sobald die Werkserweiterung der Deutschen Airbus GmbH abgeschlossen und der Verkehr wie vorgesehen über die Wertstraße an die Martin-Pauls-Straße angebunden ist.

Umweltspezifische Fachgutachten liegen als Anlage vor:

Anlage 1: Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten

### **08. Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

#### **08.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich des heute schon bestehenden Parkplatzes der Deutschen Airbus wird entsprechend der überwiegend vorhandenen baulichen Nutzung mit ihrem möglichen Störungsgrad ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sup>1e</sup>) von der Straßenbegrenzungslinie Wertstraße in Flurstückstiefe (Flurstück 19/1 und 20 teilweise) bis zum südlichen Hallenende festgesetzt. Die Fläche ist im Bebauungsplan mit GE<sup>1e</sup> bezeichnet. Die Gliederung bzw. die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung ist erforderlich, da gemäß Schallschutzgutachten die gegenüberliegende Straßenbebauung einen Schutzanspruch auslöst.

Textliche Festsetzungen Punkt A – Schallschutz:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind danach nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesem Bereich dürfen die flächenbezogenen Schallleistungspegel (L" WA) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden - siehe textliche Festsetzungen und Punkt 08.

Im Anschluss an das eingeschränkte Gewerbegebiet GE<sup>1e</sup> folgt das Gewerbegebiet GE<sup>2e</sup>. Eine Einschränkung, wie im Gewerbegebiet GE<sup>1</sup>, ist auch hier notwendig. Gemäß textlicher Festsetzungen dürfen die flächenbezogenen Schallleistungspegel (L" WA) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Im Gewerbegebiet GE<sup>3</sup> erfolgt keine Einschränkung. Gemäß Gutachten dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel (L" WA) 65 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Die in Rede stehende Gewerbegebietsfläche ist des Weiteren entsprechend seiner derzeitigen Nutzung zum größten Teil als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/Pkws ausgewiesen. Siehe hierzu auch die Planzeichnung und das Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung. Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche sind nur Gemeinschaftsstellplätze für Pkws zulässig. Lkws sind aufgrund des hohen Störpotentials unzulässig (siehe auch sonstige textliche Festsetzung Punkt D).

Von dieser Festsetzung ist der östliche Teil des Flurstücks 19/1 ausgenommen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, auf der bereits eine Lagerhalle der Deutschen Airbus errichtet ist.

#### 08.2 und 08.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Im Gewerbegebiet 1 bis 3 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge ist jedoch auf 75 m begrenzt. Durch diese Festsetzungen wird zum einen die vorhandene städtebauliche Struktur berücksichtigt; zum anderen wird der bereits vorhandenen Lagerhalle der Deutschen Airbus Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen von nur einem Vollgeschoss bei gleichzeitiger Festsetzung der Traufhöhe soll verhindert werden, dass überproportional große Gebäude (zum Beispiel zweigeschossiges Parkdeck) entstehen können. Dies würde der städtebaulichen Umgebung der Wertstraße widersprechen. Die Traufhöhe beträgt maximal 4,5 m - gemessen ab Oberkante Straßenniveau Wertstraße, welches im Mittel bei 1,71 m über NN angenommen wird (siehe auch sonstige textliche Festsetzung Punkt D). Dieses Maß entspricht auch der bereits bestehenden Lagerhalle.

Die Grund- und Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt. Diese relativ hohe Ausnutzungsziffer wurde gewählt, um eine möglichst hohe Ausnutzung des Gewerbegebietes zu erreichen. Dem Leitgedanken des § 1 Absatz 9 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird somit entsprochen. Eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Baunutzungsverordnung tritt nicht ein.

#### Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan Nr. 73 wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt - siehe hierzu Punkt 11 der Begründung. Das Ergebnis des Gutachtens macht es erforderlich, aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Gewerbegebietes 1 bis 3 festzulegen. Diese Maßnahmen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet sowie als textliche Festsetzung, unter Punkt B, beschrieben.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Gegenüber dem Parkplatz GE<sup>1</sup> ist zwischen Bergstraße und der Straße "An den Wurten" eine 3,00 m hohe, beidseitig aktive, Lärmschutzwand zu errichten.
- Neben der Parkplatzeinfahrt auf der Westseite des Parkplatzes ist eine 80,00 m (90 m) lange aktive Schallschutzwand in 4,00 m Höhe zu errichten. Im Einfahrtsbereich ist diese Wand so abzustufen, dass eine Sichtbehinderung nicht entsteht.
- Im östlichen Randbereich des Parkplatzes ist ein 3,00 m hoher und 8 m breiter bepflanzter Lärmschutzwall zu errichten. Vor der Lagerhalle wird der Lärmschutzwall aus technischen Gründen durch eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand ersetzt.
- Im Bereich der Lagerhalle kann auch ein Gebäude die erforderliche Lärmschutzwand ersetzen. Weitere Erläuterungen zum Lärmschutz siehe Punkt 11 der Begründung.

- Auf den Flurstücken 61/3 und 26/7 im Kreuzungsbereich Martin-Pauls-Straße/Werftstraße wurden 2 Aufschüttungen festgesetzt. Diese Aufschüttungen dienen als Lärmschutz und Oberflächengestaltung. Dabei ist festzustellen, dass es sich um städtische Grundstücke handelt und Lärmschutzmaßnahmen gemäß Gutachten hier nicht erforderlich sind. Die Ausgestaltung erfolgt somit als freiwillige Leistung der Stadt Nordenham.
- Weitere sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes siehe Punkt 10 der Begründung Naturschutz- und Landschaftspflege.  
Unter Textliche Festsetzungen Punkt C – Grünordnung sind folgende Festsetzungen getroffen:
  1. Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze (Gewerbegebiet 1 bis 3) ist je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum (50 % Esche, 50 % Silberweide) anzupflanzen, Stammumfang 18 – 20 cm in 1 m Höhe. Das sind bei maximal 866 Parkplätzen 106 Bäume.

Es sind 24 entsprechende Bäume im Parkplatzbereich entlang der Fahrgassen neu anzupflanzen.

Die restlichen 82 Bäume sind auf städtischem Gelände im nordwestlichen Eckbereich der Kreuzung Martin-Pauls-Straße/Grebswarder Straße anzupflanzen. Betroffen ist das Flurstück 1/7 tlw. der Flur 18, Gemarkung Blexen.

Vorgenannte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

2. Entlang der Werftstraße sind in einem Abstand von ca. 15 m Straßenbäume (Esche, *Fraxinus excelsior*, Hochstamm, dreimal verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) anzupflanzen. Bei der Standortwahl sind die Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen sowie der erforderliche Sicherheitsabstand zum Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn.  
Vorgenannte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

3. Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen F1 bis F5 ökologisch aufzuwerten. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

F1: Der hier vorhandene Grabenabschnitt (Graben 1) ist aufzuweiten, Grabenprofil 4 bis 5 m, Abflachung der Uferböschung auf 1 : 3 bis 1 : 5. Der restliche Bereich ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwendende Gehölze:

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| x Schwarzerle  | <i>Alnus glutinosa</i>        |
| Hainbuche      | <i>Carpinus betulus</i>       |
| Esche          | <i>Fraxinus excelsior</i>     |
| Wildapfel      | <i>Malus sylvestris</i>       |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i>           |
| Stieleiche     | <i>Quercus robur</i>          |
| x Silberweide  | <i>Salix alba</i>             |
| Eberesche      | <i>Sorbus aucuparia</i>       |
| Weißdorn       | <i>Crataegus monogyna</i>     |
| Sanddorn       | <i>Hippophae rhamnoides</i>   |
| Schwarzdorn    | <i>Prunus spinosa</i>         |
| Hundsrose      | <i>Rosa canina</i>            |
| Felsenbirne    | <i>Amelanchier canadensis</i> |
| Haselnuss      | <i>Corylus avellana</i>       |
| Hartriegel     | <i>Cornus sanguinea</i>       |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i>     |
| Liguster       | <i>Ligustrum vulgare</i>      |
| Heckenkirsche  | <i>Lonicera xylosteum</i>     |
| Johannisbeere  | <i>Ribes nigrum</i>           |
| Brombeere      | <i>Rubus fruticosus</i>       |
| x Öhrchenweide | <i>Salix aurita</i>           |
| x Grauweide    | <i>Salix cinerea</i>          |
| Holunder       | <i>Sambucus nigra</i>         |
| Schneeball     | <i>Viburnum opulus</i>        |
| Faulbaum       | <i>Frangula alnus</i>         |
| Stechpalme     | <i>Ilex aquifolium</i>        |

(x sind bevorzugt zu verwenden)

Die Gehölze sind in folgender Größe zu pflanzen:

Sträucher: Str. 2 x v. 100 - 125 cm

Heister: Hei. 2 x v. 150 - 200

Der Abstand der Gehölze muss einen geschlossenen Gehölzbestand bilden.

- F2: Der vorhandene Grabenabschnitt (Graben 2) ist zu renaturieren. Die vorhandene Sohlbefestigung (Betonplatten) ist zu entfernen. Die Uferböschung ist abzuflachen im Verhältnis 1 : 3 - 1 : 5. Der vorhandene Graben ist auf 4 bis 5 m aufzuweiten. Die mit Schilf durchsetzte Wiese (Flurstück 26/6) ist im Bestand dauerhaft zu erhalten. Die restliche Teilfläche ist analog wie F1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- F3, F4: Die im Bebauungsplan mit F3 und F4 gekennzeichnete Fläche ist wie die Fläche F1 mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- F5: Die im Bebauungsplan mit F5 gekennzeichnete Fläche ist wie die Fläche F1 mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung im Bereich der Bundesbahntrasse sind die Vorschriften der Deutschen Bundesbahn zu beachten. Der Einfahrtsbereich zum Pumpwerk der Stadt ist von der Bepflanzung freizuhalten.

Unter Nachrichtliche Übernahmen und Hinweis wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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. Meldepflicht 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. Vorhandene offene Gräben und Grüppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Vorrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
4. Gemäß den Vorschriften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes darf eine evtl. Ausleuchtung der im Plangebiet vorgesehenen Parkplätze/Gewerbebetriebe etc. nicht dazu führen, dass die Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Weser gestärkt wird. Insbesondere dürfen keine Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen entstehen bzw. ist eine Blend- und Spiegelwirkung auszuschließen.
5. Bei einer Bepflanzung im Bereich der Bundesbahntrasse sind die Vorschriften der Deutschen Bahn zu beachten.
6. Östlich des Plangebietes verläuft die II. Deichlinie. Die II. Deichlinie ist in ihrem Bestand zu erhalten und darf nicht abgetragen werden. Für die Neugestaltung der Verkehrsanlagen auf dem Deich ist vor jeder Baudurchführung eine deichbehördliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Deichgesetzes in der Fassung vom 23.02.2004 (Nds. GVBl. Nr. 6/2004, S. 84) geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 05.11.2004 (Nds. GVBl. Nr. 31/2004, S. 417) sind zu beachten.

#### Hinweis

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom

22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

## 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Erschließung:

- Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt im Wesentlichen über die Martin-Pauls-Straße (K 188) als leistungsfähige vierspurige Straße. Sie dient als Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße 212 im Stadtnorden und dem Stadtgebiet im Süden.

Wie bereits beschrieben, dient der Bebauungsplan nicht zuletzt dazu, um eine verkehrstechnisch zufrieden stellende Verbindung zwischen der K 188 und der Deutschen Airbus herzustellen. Aufgrund durchgeführter Untersuchungen und einer entsprechenden Planung eines Ingenieurbüros wurde die Wertstraße neu konzipiert. Die Wertstraße beginnt dementsprechend mit einer Ampelanlage an der Martin-Pauls-Straße (K 188) und verläuft als ausgebaute vorfahrtsberechtigte Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung. Über den weiteren Ausbau der Bergstraße/Deichgelände erfolgt der Anschluss an die Deutsche Airbus-Werkseinfahrt (siehe Seite 5).

Die im Westen gelegene Ulmenstraße findet nach wie vor Anschluss an die Wertstraße. Im mittleren Teil der Wertstraße (Flurstück 41) wurde die Ein- und Ausfahrt der Firma Stührenberg berücksichtigt. Der Bereich zwischen der westlichen und östlichen Ein- und Ausfahrt erhält ein Aus- und Einfahrtsverbot. Aus Verkehrssicherungsgründen ist dieses erforderlich; zum anderen soll das hier vorhandene Gewässer erhalten werden. Die Zufahrt bzw. Ausfahrt der Firma Stührenberg wird so ausgebildet, dass ein gefahrenloser Güter- und Schwerlastverkehr stattfinden kann.

Im Bereich der Ulmenstraße/Kreuzung Wertstraße soll eine längliche Verkehrsinsel mit Fußwegüberquerung und Radwegüberquerung ausgebildet werden. Diese Maßnahme dient nicht zuletzt den Schulkindern, die die Wertstraße überqueren.



Der beidseitige getrennte Rad- und Fußweg an der Martin-Pauls-Straße (K 188) wird in der neu ausgebauten Werftstraße ab Kreuzung Martin-Pauls-Straße/Werftstraße bis zur Ulmenstraße fortgeführt. Ab Ulmenstraße verläuft der getrennte Rad- und Fußweg durchgehend einseitig an der südlichen Seite der Werftstraße bis zur Bergstraße einschließlich Deichdrift zum Haupteingang der Deutschen Airbus. Im Bereich der Werftstraße sind 3 Bereiche für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Im Bereich des Flurstücks 14/4 (Wohngebäude Nr. 19, 21 und 23) wird eine Nebenstraße mit innenliegenden Pkw-Parkplätzen angelegt. Der fließende Verkehr auf der Werftstraße wird somit nicht behindert. Im Bereich Bergstraße/An den Wurten wird ebenfalls eine verkehrsberuhigte Nebenstraße gebildet, die mit seitlichen Stellplätzen versehen ist. Getrennt werden Haupt- und Nebenstraße durch eine Lärmschutzwand. Die Lärmschutzwand ist dabei so auszubilden, dass eine Sichtbehinderung ausgeschlossen ist.

Ferner werden in der Bergstraße im Bereich des Flurstückes 30/1 seitliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr angelegt.

Die in der Werftstraße bereits vorhandene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bleibt bestehen; die Lage wird der neuen Werftstraße angepasst.

In dem Planungsgebiet liegt die Haltestelle Einswarden „Werftstraße“, die durch die Regionalbuslinien 401 und 402 bedient wird. Beide Linien verbinden dabei das Planungsgebiet mit den umliegenden Gemeinden und bieten darüber hinaus zum Teil direkte Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Linie R8 ab „Bahnhof Nordenham“.

#### Versorgung:

- Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Wasser, Gas, elektrischem Strom und Fernmeldeanlagen, erfolgt über das vorhandene örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. In den Erschließungsstraßen (Werftstraße/Bergstraße) wird das Versorgungsnetz modifiziert und dementsprechend vorgehalten.

Entsorgung:

- Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 wird durch eine Regenwasserkanalisation bzw. offene Vorfluter abgeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

**10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen**

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 8. Flächennutzungsplanänderung und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde von einem Fachingenieurbüro eine Untersuchung durchgeführt, die eine entsprechende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft darlegt.

Die zu erwartenden Eingriffe durch die Erweiterung des Parkplatzes (Deutsche Airbus) in den Naturhaushalt sind im Gutachten (Anlage 1, S. 8) dargestellt und werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (Seite 5 bis 7) sind dementsprechend als textliche Festsetzung wie folgt bezeichnet:

1. Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze (Gewerbegebiet 1 bis 3) ist je 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum (50 % Esche, 50 % Silberweide) anzupflanzen, Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe. Das sind bei maximal 866 Parkplätzen 106 Bäume.

Es sind 24 entsprechende Bäume im Parkplatzbereich entlang der Fahrgassen neu anzupflanzen.

Die restlichen 82 Bäume sind auf städtischem Gelände im nordwestlichen Eckbereich der Kreuzung Martin-Pauls-Straße/Grebswarder Straße anzupflanzen. Betroffen ist das Flurstück 1/7 teilweise der Flur 18, Gemarkung Blexen.

Vorgenannte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

2. Entlang der Wertstraße sind in einem Abstand von ca. 15 m Straßebäume (Esche, *Fraxinus excelsior*, Hochstamm, dreimal verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe) anzupflanzen. Bei der Standortwahl sind die Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen sowie der erforderliche Sicherheitsabstand zum Gleiskörper der Deutschen Bundesbahn.

Vorgenannte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

3. Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen F1 bis F5 ökologisch aufzuwerten. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

F1: Der hier vorhandene Grabenabschnitt (Graben 1) ist aufzuweiten, Grabenprofil 4 bis 5 m, Abflachung der Uferböschung auf 1 : 3 bis 1 : 5. Der restliche Bereich ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Zu verwendende Gehölze:

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| x Schwarzerle  | <i>Alnus glutinosa</i>        |
| Hainbuche      | <i>Carpinus betulus</i>       |
| Esche          | <i>Fraxinus excelsior</i>     |
| Wildapfel      | <i>Malus sylvestris</i>       |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i>           |
| Stieleiche     | <i>Quercus robur</i>          |
| x Silberweide  | <i>Salix alba</i>             |
| Eberesche      | <i>Sorbus aucuparia</i>       |
| Weißdorn       | <i>Crataegus monogyna</i>     |
| Sanddorn       | <i>Hippophae rhamnoides</i>   |
| Schwarzdorn    | <i>Prunus spinosa</i>         |
| Hundsrose      | <i>Rosa canina</i>            |
| Felsenbirne    | <i>Amelanchier canadensis</i> |
| Haselnuß       | <i>Corylus avellana</i>       |
| Hartriegel     | <i>Cornus sanguinea</i>       |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i>     |

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Liguster       | Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche  | Lonicera xylosteum |
| Johannisbeere  | Ribes nigrum       |
| Brombeere      | Rubus fruticosus   |
| x Öhrchenweide | Salix aurita       |
| x Grauweide    | Salix cinerea      |
| Holunder       | Sambucus nigra     |
| Schneeball     | Viburnum opulus    |
| Faulbaum       | Frangula alnus     |
| Stechpalme     | Ilex aquifolium    |

(x sind bevorzugt zu verwenden)

Die Gehölze sind in folgender Größe zu pflanzen:

Sträucher: Str. 2 x v. 100 - 125 cm

Heister: Hei. 2 x v. 150 - 200

Der Abstand der Gehölze muss einen geschlossenen Gehölzbestand bilden.

F2: Der vorhandene Grabenabschnitt (Graben 2) ist zu renaturieren. Die vorhandene Sohlbefestigung (Betonplatten) ist zu entfernen. Die Uferböschung ist abzuflachen im Verhältnis 1 : 3 - 1 : 5. Der vorhandene Graben ist auf 4 bis 5 m aufzuweiten. Die mit Schilf durchsetzte Wiese (Flurstück 26/6) ist im Bestand dauerhaft zu erhalten. Die restliche Teilfläche ist analog wie F1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

F3, F4: Die im Bebauungsplan mit F3 und F4 gekennzeichnete Fläche ist wie die Fläche F1 mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Sonstige Maßnahmen:

Neben den Maßnahmen des ökologischen Gutachtens sieht der Bebauungsplan Nr. 73 noch weitere Begrünungsmaßnahmen vor. Der Bereich des Flurstückes 64 (F5 westlich der Bahnlinie) ist als Grünfläche mit Pflanzgebot dargestellt. Zu berücksichtigen ist dabei die Textliche Festsetzung C) Grünordnung, 3. F5.

Im Bereich der Flurstücke 41, 40/1, 39/1, 63, 19/1, 20 und 5 wurde die vorhandene private Grünfläche gesichert. Ferner wurden im Einstellplatzbereich (Gewerbegebiet 1 bis 3) verschiedene private Grünflächen festgesetzt. In der Regel handelt es sich hier um bereits vorhandene Flächen, die somit gesichert werden.

Im Bereich der Bergstraße befinden sich drei großkronige Bäume, die gemäß § 9 Absatz 1, Ziffer 25 b, zu erhalten sind.

### 11. Darstellungen zum Immissionsschutz - Lärmimmission

Für den Planbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde ein schalltechnisches Gutachten von einem Ingenieurbüro erstellt (siehe hierzu Anlage 2, Seite 1 bis 33, Anlagen 1 bis 16).

Das schalltechnische Gutachten gliedert sich in 3 Teilbereiche. Der 1. Teilbereich berücksichtigt den flächenbezogenen Schalleistungspegel. Der 2. Teilbereich behandelt die Geräuschemission im Bereich des Gewerbegebietes 1 bis 3/Parkplatz. Der 3. Teilbereich berücksichtigt den Ausbau der Wertstraße als Straßenbaumaßnahme.

Laut Ergebnis des Teilbereichs Nr. 1 sind folgende Werte flächenbezogener Schalleistungspegel (L" WA) im Planbereich festzusetzen:

für die Gewerbegebietsfläche 1 - eingeschränktes Gewerbegebiet -  
tagsüber 60 dB (A) - nachts 45 dB (A)

für die Gewerbegebietsfläche 2 - eingeschränktes Gewerbegebiet -  
tagsüber 60 dB (A) - nachts 45 dB (A)

für die Gewerbegebietsfläche 3 - Gewerbegebiet ohne Einschränkung -  
tagsüber 65 dB (A) - nachts 50 dB (A)

Dementsprechend werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung gegliedert. Die Nutzung dieser Gewerbefläche ist gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung wie folgt eingeschränkt. Im Gewerbegebiet GE<sup>1</sup> und GE<sup>2</sup> (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Folgende Werte sind dabei einzuhalten:

Im GE<sup>1</sup>-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel (L" WA) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Im GE<sup>2</sup>-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel (L" WA) 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Im GE<sup>3</sup>-Gebiet dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel (L" WA) 65 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts nicht überschritten werden.

Folgende Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z.B. gemäß VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugeordnet werden.
- b) Erhöhte Luftabsorptions- und Bodenbedämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Das Ergebnis des 2. Teilbereiches berücksichtigt die Geräuschemissionen im Stellplatzbereich. Das Ergebnis ist zusammengefasst. Danach sind folgende Lärmschutzanlagen im Parkplatzbereich einzurichten:

- Lärmschutzwand A Höhe: 4 m, beidseitig schallabsorbierend, im Einfahrtsbereich zum Parkplatz aus verkehrstechnischer Sicht in der Höhe abgestuft, Gesamtlänge: 90 m (80 m bei einer Höhe von 4 m)
- Lärmschutzwand B Höhe: 3 m, beidseitig schallabsorbierend, im Kreuzungsbereich "An den Wurten" und Bergstraße in der Höhe aus verkehrstechnischer Sicht abgestuft

- Lärmschutzwand      Höhe: 3 m, Breite 8 m, beidseitig bepflanzt
- Lärmschutzwand C    Höhe: 3 m, auf einer Gesamtlänge von ca. 15 m.
- Lärmschutzwand D    ist wie Lärmschutzwand C auszubilden. Die Lärmschutzwand D kann durch eine geschlossene bauliche Anlage/Gebäude ersetzt werden, wenn der gleiche Schallschutz dadurch erreicht wird.

Bei der Festsetzung der Lärmschutzwand B wurde vom vorgenannten Gutachten abgewichen. Die Gesamthöhe wurde von 4,0 auf 3,0 m gemindert. Eine Erhöhung der Wand von 3,0 auf 4,0 m Höhe ergibt eine Minderung des Schalldruckpegels um 0,6 dB (A) für das 1. Obergeschoß des angrenzenden Wohnhauses (Messbezugspunkt 31 c). Auch mit wachsender Wandhöhe sind wesentliche Verbesserungen nicht zu erwarten.

Angesichts der besonderen städtebaulichen Situation (Werk, Parkplatz, Straße etc.) und der damit verbundenen Inanspruchnahme eines so genannten 5 dB-Bonus lassen sich geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte hinnehmen, wenn die lauteste Nachtstunde, also Schichtwechsel, in die Zeit von 05.00 bis 06.00 Uhr fällt.

Das Ergebnis des Teilbereiches 3, Ausbau der Werftstraße, des Gutachtens sagt aus: Danach ist der Ausbau der Werftstraße als Werkszubringer zulässig. Die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) werden eingehalten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **12. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereit zu stellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73, insbesondere im Bereich der vorhandenen Werftstraße, wird durch den vorhandenen Bestand an Hydranten abgedeckt. Neue Anlagen sind nicht geplant.

## **13. Altlasten, Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWG) bewertet. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Im September 1994 wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung Hannover das Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, dass keine nennenswerten Schwermetallbelastungen im Süden des Stadtgebietes anstehen. Vielmehr ist der Belastungsschwerpunkt im nordöstlichen Stadtgebiet vorzufinden.



#### **14. Archäologische Denkmalpflege**

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird hierauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (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.

**15. Bodenordnung**

Für den ordnungsgemäßen Ausbau der Verkehrsflächen werden private Flächen in Anspruch genommen. Der Erwerb dieser Flächen soll auf freiwilliger Basis erzielt werden. Sofern keine Einigung erzielt wird, sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch einzuleiten und durchzuführen.

**16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 entstehen der Stadt Nordenham für Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| - Straßenausbau, Lärmschutz, Bahnquerung,<br>Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün,<br>Straßenbeleuchtung, Straßenkanal | 2.017.047,00 EUR        |
| - Grunderwerb   | 40.904,00 EUR           |
| - Straßenbeleuchtung, Straßenkanal  | <u>76.694,00 EUR</u>    |
| Gesamtsumme   | <u>2.134.645,00 EUR</u> |

Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um Erschließungskosten, für die die Stadt Nordenham Strukturhilfemittel erhält.

## **17. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.05.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 73 aufzustellen.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

In seiner Sitzung vom 25.09.1991 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 09.10.1991 um 19:00 Uhr im Mehrzweckhaus Einswarden im Rahmen einer Bürgerversammlung in Nordenham durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

### **c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB**

In seiner Sitzung am 19.02.1992 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen des Erläuterungsberichtes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 04.05.1992 bis 04.06.1992 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern Anregungen vorgebracht.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Von den Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung verschiedene Anregungen vorgebracht worden.

**d) Wiederholte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

In seiner Sitzung am 09.03.2005 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen der Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 19.05.2006 bis 19.06.2006 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern Stellungnahmen vorgebracht.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Von den Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung Stellungnahmen vorgebracht worden.

**e) Satzungsbeschluss**

Am 28.06.2006 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 73 mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, \_\_\_\_\_

Dr. Raffetseder  
Bürgermeister

**d) Wiederholte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

In seiner Sitzung am 09.03.2005 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen der Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 19.05.2006 bis 19.06.2006 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern Stellungnahmen vorgebracht.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Von den Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung Stellungnahmen vorgebracht worden.

**e) Satzungsbeschluss**

Am 28.06.2006 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 73 mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 07. JULI 2006

Dr. Raffetseder  
Bürgermeister