

# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

### **Bebauungsplan Nr. 127**

(Gebiet südlich der Bergstraße)

Verfahrensstand: 28.10.2009

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04. Planunterlage	4
05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
07. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	6
07.1 Art der baulichen Nutzung	
07.2 Maß der baulichen Nutzung	
07.3 Bauweise	
07.4 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweis	
08. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
09. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	10
10. Darstellungen zum Immissionsschutz/Lärmimmission	11
11. Brandschutz	12
12. Altlasten, Altablagerungen	13
13. Archäologische Denkmalpflege	14
14. Bodenordnung	14
15. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	15
16. <u>Verfahrensablauf:</u>	15
a) Aufstellungsbeschluss	
b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB	
d) Satzungsbeschluss	

Anlagen:

Entwurf Grünordnungsplan (Anlage 1)

Schalltechnisches Gutachten (Anlage 2)

## **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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), aufgestellt und am 29.10.2009 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (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**

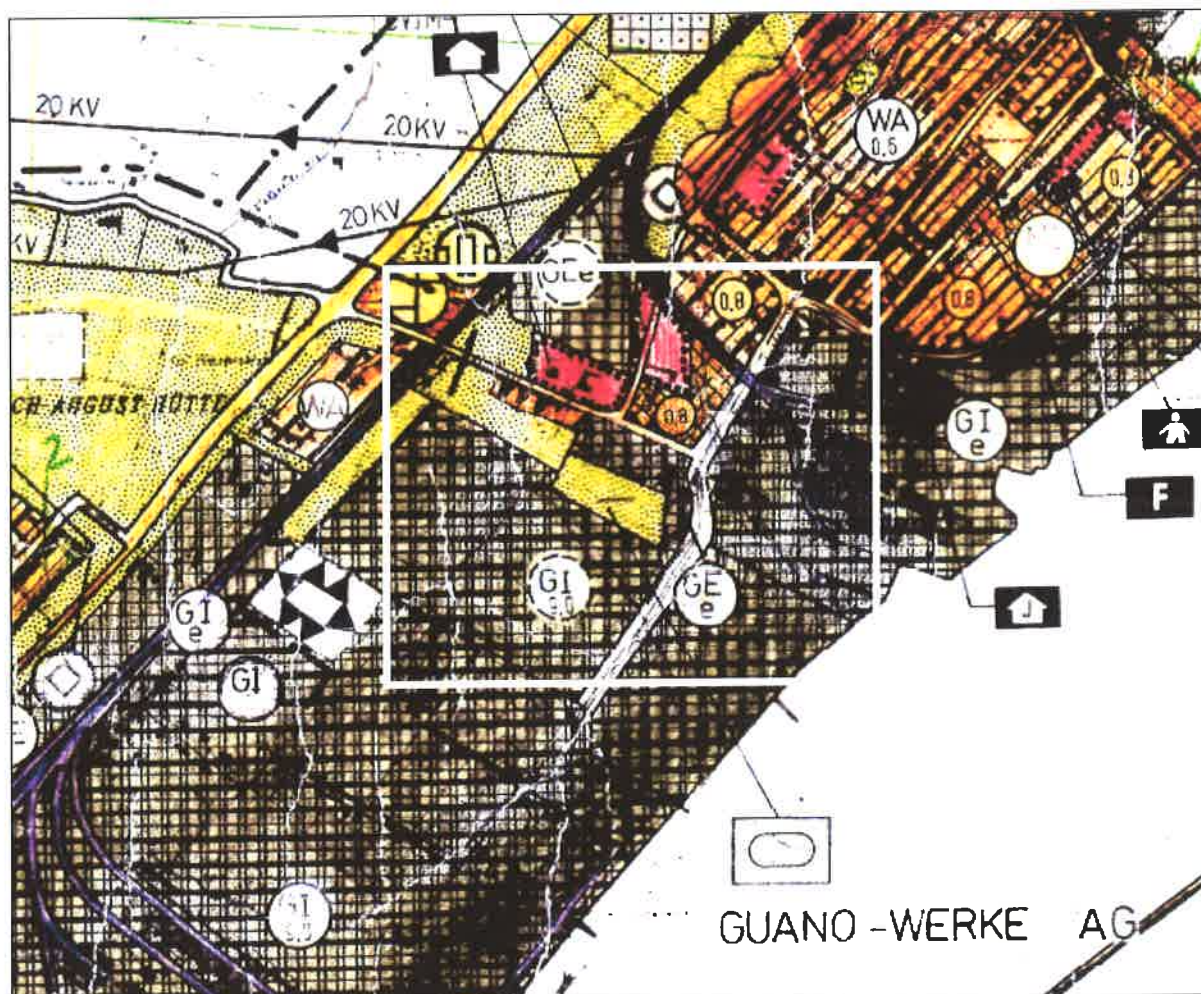
Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

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) ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 (Urplan) geändert worden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Lage des Geltungsbereiches (weißes Rechteck, mittig):



#### **04. Planunterlage**

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 3 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMg)) von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL), 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:



Die Plangebietsfläche befindet sich im innerstädtischen Bereich, südlich der Werftstraße und nördlich des Materialwirtschaftszentrums (MWZ) auf dem Gelände zweier Wohnhäuser, die sich im Eigentum der Nordenhamer Siedlungsgesellschaft (GNSG) befinden. Der rd. 0,54 ha große Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 wird über eine Anbindung an die Werftstraße erschlossen.

## **07. Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

### 07.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 werden die Gewerbegebiete G<sub>Ee</sub><sup>1</sup>, G<sub>Ee</sub><sup>2</sup> und G<sub>E</sub><sup>3</sup> festgesetzt.

Die Gliederung bzw. die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung ist erforderlich, da gemäß Schallschutzgutachten in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 73 (Urplan) die gegenüberliegende Straßenbebauung einen Schutzanspruch auslöst.

### Textliche Festsetzungen – Schallschutz:

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

Im Gewerbegebiet G<sub>E</sub><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.

### 07.2 und 07.3 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 100 m begrenzt. Durch diese Festsetzungen wird zum einen die vorhandene städtebauliche Struktur berücksichtigt; zum anderen wird dem bereits vorhandenen Materialwirtschaftszentrum (MWZ) der Premium AEROTEC GmbH Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen von drei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Festsetzung der Traufhöhe soll erreicht werden, dass entsprechend dem sich wandelnden Gebietscharakter proportional angepasste Gebäude mit entsprechender Nutzung entstehen können. Diese Festsetzungen stehen in diesem Teil der Werftstraße auch nicht im Widerspruch zu der umgebenden Bebauung.

Die Traufhöhe beträgt maximal 20,00 m - gemessen ab Oberkante Straßenniveau Werftstraße, welches im Mittel bei 1,71 m über NN angenommen wird (siehe auch sonstige textliche Festsetzung Punkt C).

Dieses Maß entspricht auch der Höhe des bereits bestehenden Materialwirtschaftszentrums.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Diese relativ hohe Ausnutzungsziffer wurde gewählt, um eine möglichst optimale 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 angrenzenden Bebauungsplan Nr. 73 (Urplan) wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Gewerbegebiete GE<sup>1</sup> bis GE<sup>3</sup> des Bebauungsplanes Nr. 73 bzw. 73, 1. Änderung, umzusetzen sind. Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 127 sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Unter Textliche Festsetzungen Punkt B – Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Geltungsbereich sind 8 hochstämmige Bäume (50 % Esche, 50 % Silberweide) anzupflanzen, Stammumfang 18 - 20 cm in 1 m Höhe, anzupflanzen. Die vorgenannten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
2. Die Division der Gesamtfläche der Ersatzmaßnahme (4.034 m<sup>2</sup>) durch die geplanten Biotopverluste (4.193 m<sup>2</sup>) der Wertstufen 1 oder 2 (siehe Tabelle 3 GOP) ergibt, dass pro zu versiegelnder m<sup>2</sup> Vorhabensfläche 0,96 m<sup>2</sup> Ersatzfläche erforderlich sind.

Unter den Nachrichtlichen Übernahmen wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731 84200 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/79921-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. 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 gestört wird. Insbesondere dürfen keine Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen entstehen bzw. ist eine Blend- und Spiegelwirkung auszuschließen.

Als Hinweise wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. 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.

2. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Verdachtsflächen, in denen Kampfmittel bis in eine Tiefe von 10 m vorhanden sein können. Vor Eingriffen in das Erdreich (z. B. bei Tiefengründungen u. ä.) ist eine Sondierung des Bauplatzes hinsichtlich potentiell vorkommender Kampfmittel erforderlich. Entsprechende Auflagen werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
3. Die ggf. erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit kontaminierten Böden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.

## 08. 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.

Der Anschluss des Technologiezentrums Nordenham (TZN) erfolgt über die Werftstraße.

Die an der Werftstraße vorhandene Haltestelle „Werftstraße“ des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird durch die Regionalbuslinie 401 bedient. Diese Linie verbindet das Planungsgebiet mit den umliegenden Gemeinden und bieten darüber hinaus zum Teil direkte Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Linie R8 ab „Bahnhof Nordenham“.

### Ruhender Verkehr:

Im Zuge der Errichtung des TZN werden die bestehenden Parkplätze in dem als überbaubare Fläche gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73, 1. Änderung, teilweise überbaut. Da es sich um sog. notwendige Stellplätze i. S. von § 47 Nieders. Bauordnung (NBauO) handelt, müssen diese Stellplätze an anderer Stelle in gleicher Anzahl wieder hergestellt werden. Die ersatzweise Herstellung der zu überbauenden Stellplätze erfolgt nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127.

Versorgung:

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Wasser, Gas, elektrischem Strom und Fernmeldeanlagen, erfolgt über das vorhandene örtliche Netz der Versorgungsunternehmen in den Erschließungsstraßen Werftstraße und Bergstraße. Entsprechende Kapazitäten werden durch abgeschlossenen Ausbau der Werftstraße und der damit verbundenen Modifizierung des Versorgungsnetzes vorgehalten.

Entsorgung:

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 wurde bisher durch eine Regenwasserkanalisation bzw. offene Vorfluter abgeleitet. Durch die geplante Versiegelung des gesamten Planbereichs durch Parkplätze wird der vorhandene Graben an der Westseite verfüllt und durch einen ausreichend dimensionierten Kanal an der Ostseite ersetzt. Der Kanal wird an das vorhandene Kanalnetz in der Werftstraße angeschlossen. Entsprechend der Versiegelung des Planbereichs wird das Erfordernis einer Regenrückhaltung eruiert und im Zuge der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen angelegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

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

**09. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1 a Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 wurde die PLF Planungsgesellschaft aus Bremerhaven beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 127 berücksichtigt.

Im Verlauf der fachplanerischen Untersuchung des Geltungsbereiches wird erkennbar, dass die vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im naturschutzrechtlichen Sinne vollständig kompensierbar sind, jedoch nicht innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans.

Der Umfang an erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umfasst etwa eine Fläche von 4.034 m<sup>2</sup>, die ebenfalls zu einer Fläche mit Gehölzbestand entwickelt werden sollen, so dass ein flächengleicher Ausgleich am Gehölzbestand erfolgt. In der Ersatzmaßnahme werden mittelhoch und relativ breit wachsenden Weidenarten in Gruppen zu je mindestens 40 Exemplaren gepflanzt, so dass größere Gebüsche mit einer Gesamtfläche von langfristig insgesamt ca. 4.000 m<sup>2</sup> (400 Gehölze à 10 m<sup>2</sup>) entwickelt werden.

<b>Pflanzliste für die Ersatzmaßnahme</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftl. Name</b>
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea

Der Standort für die Ersatzmaßnahme befindet sich im Ortsteil Blexen auf den Flurstücken 15/89, 15/4 tlw., 15/41 tlw., 15/45 und 15/50 tlw., Flur 14, der Gemarkung Blexen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan (GOP) näher beschrieben.

Der Grünordnungsplan ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 127.

## 10. Darstellungen zum Immissionsschutz - Lärmimmission

Für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die Technologie, Entwicklung & Dienstleistungen GmbH, ted, Bremerhaven, erstellt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen werden flächenbezogene Schalleistungspegel als Festsetzung übernommen und stellen sich wie folgt dar:

Für die Gewerbegebietsfläche 1 - eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sup>e1</sup>) - tagsüber 60 dB (A) - nachts 45 dB (A)

Für die Gewerbegebietsfläche 2 - eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sup>e2</sup>) - tagsüber 60 dB (A) - nachts 45 dB (A)

Für die Gewerbegebietsfläche 3 - Gewerbegebiet ohne Einschränkung (GE<sup>3</sup>) - tagsüber 65 dB (A) - nachts 50 dB (A)

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>e1</sup> und GE<sup>e2</sup> (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Ausnahmen können zugelassen werden:

- a) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes  $D_z$  (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 Schallgutachten ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 127 (Anlage 2).

## **11. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) 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. 127, insbesondere im Bereich der Werftstraße, wird durch den vorhandenen Bestand an Hydranten abgedeckt.

Angrenzend an den südlichen Teil des Geltungsbereiches sind im nördlichen Bereich des Materialwirtschaftszentrums zwei Löschwasserbrunnen mit Tiefenpumpe vorhanden. Zusätzlich stehen auf dem Werksgelände von Premium AEROTEC weitere Löschwasserbrunnen mit Tiefenpumpe zur Verfügung. Im Planbereich ist ein Mindestlöschwasserbedarf von 3.200 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Sicherstellung des Grundschutzes vorzuhalten (s. Arbeitsblatt W 405 des Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)).

## **12. 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 / Küstenschutz (NLWKN) bewertet.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Raum, in dem aufgrund der früheren Nutzung durch die Friedrich-August-Hütte generell mit Bodenverunreinigungen

(Altlasten) zu rechnen ist. Im regionalen Raumordnungsprogramm ist das Areal für die Beseitigung erheblicher Bodenbelastungen als Ziel des Bodenschutzes gekennzeichnet. Im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 73 wurde der dazugehörige Geltungsbereich durch das Büro Ökochemie+Umweltanalytik Oldenburg GmbH bereits einer orientierende Bodenuntersuchung nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit der Bundes-Boden- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Bezug auf die Schwermetalle Blei (Pb) Cadmium (Cd) und Zink unterzogen. Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 124 erfolgte hinsichtlich des vorliegenden Planungsraumes eine weitere orientierende Bodenuntersuchung nach den o. g. Kriterien.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse der orientierenden Bodenuntersuchungen in der angrenzenden Umgebung ist im Plangebiet oberflächennah hinsichtlich der standortspezifischen Schwermetalle (Blei, Cadmium, Zink) mit erhöhten Bodengehalten zu rechnen, die jedoch die nach der BBodSchV festgelegten Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen unterschreiten. Es besteht somit bei der zukünftigen Nutzung als Gewerbe- und Industriefläche kein Gefährdungsverdacht im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden → Mensch. Auch für das Schutzgut Grundwasser wird keine maßgebliche Gefährdung erwartet. Aus bodenrechtlicher Sicht liegt für das untersuchte Plangebiet keine Einschränkung des Bauvorhabens vor.

Sofern Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bewegungen kontaminierter Böden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 127 erforderlich werden, sind diese mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.

### **13. Archäologische Denkmalpflege**

Auf die nachrichtliche Übernahme unter Punkt 1 auf der Planunterlage wird hingewiesen. Siehe hierzu auch Seite 8 dieser Begründung.

### **14. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch sind nicht vorgesehen.

## **15. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 belaufen sich inkl. Gutachterkosten, Veröffentlichungskosten, Vervielfältigung von Unterlagen etc. auf rd. 17.000,- € brutto. Diese Kosten werden mit Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages durch den Investor übernommen. Der Stadt Nordenham entstehen somit keine Kosten.

## **16. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 11.06.2009 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 127 gefasst.

### **b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

In seiner Sitzung vom 11.06.2009 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.07.2009, um 18.00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses der Stadt Nordenham im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.07.09 bis 07.08.09.

### **c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

In seiner Sitzung am 27.08.2009 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

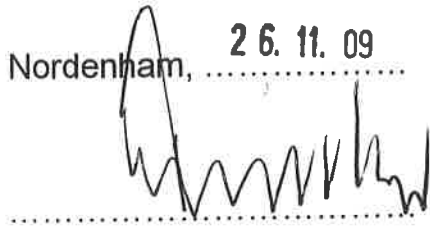
Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 08.09.2009 bis einschließlich 08.10.2009 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

**d) Satzungsbeschluss**

Am 28.10.2009 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 127 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 26. 11. 09



.....  
Francksen, Bürgermeister

