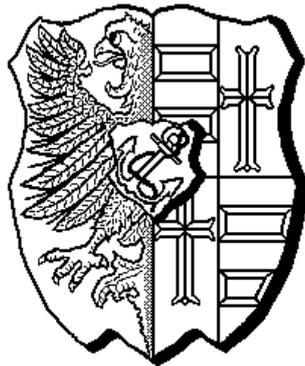


S t a d t N o r d e n h a m



Begründung

zur

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7

(Gebiet nördlich der Allensteiner Straße / südlich der Bunzlauer Straße)

Planverfasser:

GNSG Wohnbau GmbH

Marktplatz 6

26954 Nordenham

Verfahrensstand : 17.11.2004

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
04. Planunterlage	5
05. Geltungsbereich der 5. Änder. des Bebauungsplanes 7	6
06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – Umweltbericht	8
08. <u>Festsetzungen:</u>	8
1. Art der baulichen Nutzung	
2. Maß der baulichen Nutzung	
3. Überbaubare Grundstücksfläche	
4. Bauweise	
5. Sonstige Festsetzungen	
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	15
11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	17
12. Brandschutz	24
13. Altlasten, Altablagerungen	25
14. Historische Bodenfunde	28
15. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	28
16. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	29
17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	29
18. <u>Verfahrensablauf:</u>	30
a) Aufstellungsbeschluss	30
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	30
c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB	31
d) Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB	31
e) Satzungsbeschluss	31

Anlage

- ◆ Grünordnungsplan der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom Januar 2004
- ◆ Sanierungsuntersuchung und Gutachten zum Sanierungsplan für eine Altlastenflächen beiderseits der Allensteiner Straße im Nordenham, LUFA Nord-West

01. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz – OLG VerträändG) vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 03.07.2003 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der 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.

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 Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

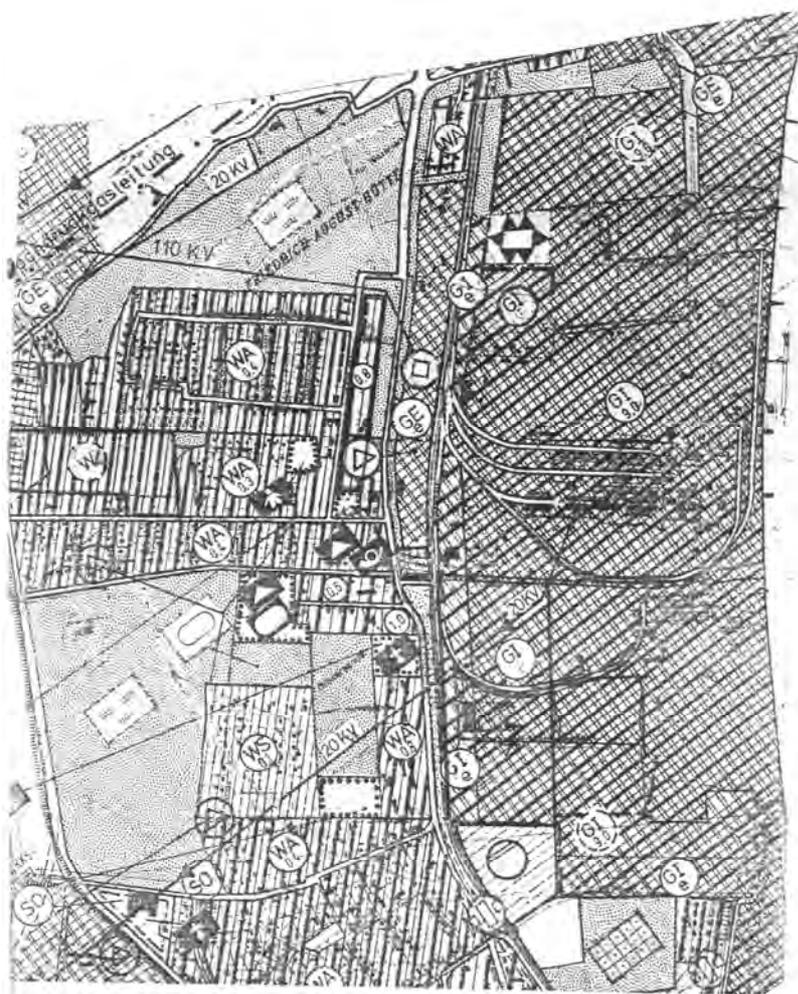
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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 Planbereich folgende Darstellung vor: die Flurstücke 1/48 tlw., 10/3, 10/4, 10/5, 10/8, 3/2 tlw., 3/4, 3/5, 4/4 tlw., 3/7 der Flur 31, Gemarkung Blexen sind als Grünflächen dargestellt. Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, ist der Flächennutzungsplan in der 41. Änderung im Zuge der 4. Änderung des B-Planes 7 geändert worden. Die Genehmigung dieser Änderung wurde am 05.12.2003 rechtskräftig. Es erfolgt für die vorgesehene Bebauung die Darstellung als WA mit einer GFZ von 0,4.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980

13



05. Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 7

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

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 7 der Stadt Nordenham

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch das Katasteramt eine neue Vermessung durchgeführt.

Der Planbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 3/50, 3/51, 3/52, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23, 10/24, 10/25, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31, 10/32, 10/33, 10/34, 10/35 tlw., 3/53, 3/54, 3/55, 3/56, 3/57, 3/58, 3/59, 3/60, 3/61 und 3/62 tlw. der Flur 31, Gemarkung Blexen.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft und erstreckt sich rechts der Allensteiner Straße in nördl. Richtung. Es grenzt im Südwesten an die Allensteiner Straße, im Südosten an die Randbebauung der Bromberger Straße und der Kirche FAH, im Nordwesten an die Randbebauung der Allensteiner Straße und dem Stadtwald sowie im Nordosten an die Bebauung der Bunzlauer- und Margaretenstraße.

06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Friedrich – August – Hütte (FAH)) befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham.

In der Urfassung des B-Planes Nr. 7 ist die sich im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft befindliche Fläche als reines Wohngebiet ausgewiesen und für den Bau von mehrgeschossigen Wohnungsbauten vorgesehen gewesen.

Aufgrund der in den früheren Jahren aufgetretenen Ablagerungen von Hüttenstaub und Schwermetallimissionen der Zink- und Bleihütte wurde im Jahre 1981 der B-Plan dahingehend geändert, dass die Fläche als Grünfläche ausgewiesen und vorerst auf eine Bebauung verzichtet wurde.

Wegen eines fehlenden Angebotes von Baugrundstücken im Bereich des Stadtnordens und speziell im Ortsteil FAH baute sich eine immer größer werdende Nachfrage von im Ortsteil wohnenden und arbeitenden Bürgern nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau auf.

Wegen der optimalen Einbindung der Fläche in die vorhandene Bebauung sowie die Einpassung in die vorhandene Infrastruktur – unmittelbare Nähe zum Kindergarten FAH und zur Grundschule mit Orientierungsstufe, Kirche und Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz – bietet sich die Fläche zu einer erneuten Überprüfung auf eine Bebauungsfähigkeit an.

Seit der Sanierung der Bleihütte Mitte der 90er Jahre ging die staubförmige Schwermetallbelastung soweit zurück, dass sie keinen Hinderungsgrund für eine Erschließung der Fläche darstellt.

Die vorhandenen Belastung der mit Schwermetallen kontaminierte Böden, die bisher eine Bebauung der Fläche verhindert hat, ist im Zuge der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 vor Satzungsbeschluss entsprechend des erstellten Fachgutachtens auch im Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 7 saniert worden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 fügen sich harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und bilden eine gelungenen Abstufung zwischen dem vorhandenen

WS Gebiet mit lockerer Einfamilienhausbebauung und den Mehrfamilienhäusern entlang der Bromberger Straße.

Somit entsteht auch aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Abrundung des Ortsteils FAH.

07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Umweltbericht anzulegen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit den Bauleitplänen sind ein Grünordnungsplan, Boden- und Grundwasseruntersuchungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie ein Sanierungsgutachten der Altlasten in Auftrag gegeben worden.

08. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird für den Bereich der Fläche der Wohnungsbaugesellschaft ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um den Charakter des Gebietes als Wohngebiet zu sichern, sollen die in § 4 Absatz 3 Pkt. 2. (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 3. (Anlagen für Verwaltung) BauNVO genannten Anlagen und Betriebe im gesamten Änderungsbereich auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. (s. textliche Festsetzung 3.)

Über die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Teil der Fläche, die der Wohnungsbaugesellschaft gehört, ist hinsichtlich der Geschossigkeit keine Festsetzung getroffen worden.

Um die in der näheren Umgebung typischen eingeschossigen Wohngebäude mit einem deutlichen Dremmel zu ermöglichen, die nach der NBauO nicht mehr eingeschossig sind und somit bei eingeschossiger Festsetzung nicht zulässig wären, wird im Bereich der Fläche der Wohnungsbaugesellschaft der B-

Planänderung die Geschossigkeit durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 10,00 m festgesetzt. Beide Höhen beziehen sich auf die Oberkanten der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Ein solches Gebäude stellt sich noch als eingeschossiges Haus dar. Die GRZ für dieses Gebiet wird mit 0,3 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschoßausnutzung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Ausrichtung zur Sonne eine möglichst vielfältige Bebauung entstehen lassen kann. Somit ist durch die Ausrichtung nach Süden bei möglichst vielen Gebäuden ein hohes Maß an Energieeinsparung zu erreichen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen am Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.

4. Bauweise

Im gesamten Stadtteil FAH ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung anzutreffen. Dem zufolge ist im gesamten Änderungsbereich die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung können in einem Baugebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden. Um hier den Charakter eines Einfamilienhausgebietes nicht zu stören, sind im Baugebiet in den Bereichen des WA lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

Diese Regelung soll dazu führen, dass die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die maximale Ausnutzung 0,45.

Innerhalb der sonstigen Festsetzungen werden festgesetzt:

- Umgrenzung für die öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches festgesetzt. In diesen Flächen werden Überströmflächen (Bäken) für die Regenrückhaltung angelegt. (Näheres s. Oberflächenentwässerungsplan)
- Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ist im Bereich der nordwestlichen Grenze des Grundstückes der Wohnungsbaugesellschaft zu Gunsten der Stadt Nordenham für die Nutzung und Unterhaltung der auf dem Grundstück verlegten Regen- und Schmutzwasserleitung festgesetzt.

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Als nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchuG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten 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. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
5. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäumen, Sträucher, Hecken etc.), Zäune, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündung beeinträchtigen.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die städtische, vierspurige Martin-Pauls-Straße, von der die Allensteiner Straße in westliche Richtung abbiegt und mittig in das neue Wohngebiet (WA) im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 hineinführt.

Des weiteren erfolgt eine Anbindung an die im Nordosten vorhandene Bunzlauer Straße, die über die Margaretenstraße in die Martin-Pauls-Straße einmündet.

Das neue Wohngebiet ist in ca. 70 m Entfernung in der Martin-Pauls-Straße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestellen werden durch die Buslinien der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH bedient. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Glogauer Straße“, die durch die Linien 401, 402 und 440 bedient wird. Sie verbinden das Plangebiet mit dem Zentrum Nordenham und dem Fähranleger Nordenham-Blexen, von wo aus die Möglichkeit besteht, mit der Weserfähre nach Bremerhaven zu gelangen. Die Linie 440 verbindet das Gebiet zus. mit dem Oberzentrum Oldenburg.

Das Plangebiet wird durch die Planstrasse B – die Verbindungsstrasse von Allensteiner- zur Bunzlauer Straße – und die Planstrasse C – die Stichstrasse von der Allensteiner Strasse – erschlossen.

Alle Straßen innerhalb des Baugebietes werden mit Betonsteinen gepflastert und mit einem seitlichen ca. 1,80 m breiten Seitenstreifen, in dem auch die Versorgungsleitungen untergebracht werden, versehen. Der Seitenstreifen wird mit Rasensteinen und Betonsteinen als Parkstreifen gepflastert. Zur Auflockerung der Straßenoberfläche werden verschiedene Flächen mit verschiedenfarbigem Betonpflaster hergestellt. Ferner sollen mehrere Straßenbäume im Straßenbereich gepflanzt werden. Diese werden in dem Seitenstreifen in Pflanzbeeten gepflanzt.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den Baugrundstücken eine Einstellmöglichkeit finden. Durch die gewählte Straßenbreite und den vorgesehenen Seitenstreifen ist jedoch auch im öffentlichen Straßenraum ein seitliches Parken auf gekennzeichneten Plätzen möglich.

Alle Planstraßen erhalten eine ausreichende ortsübliche Straßenbeleuchtung.

Die Planstraße C wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, ausgeführt und beschildert. Die Planstrasse B wird mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 Km/h ausgebaut. Mit dieser Maßnahme soll der Wohnwert in der neuen Siedlung erhöht werden.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems. Das vorhandene Netz in der Allensteiner Straße wird entsprechend erweitert.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Der Anschluss an die Fernmeldeanlagen und das Kabelfernsehnetz der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Martin-Pauls- Straße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend im Ortsteil FAH und in der ca. 1,5 km entfernten Fußgängerzone der Nordenhamer Innenstadt abgedeckt werden.

Die Versorgung im Grundschulbereich ist im Stadtteil FAH gesichert. Im Kindergarten stehen noch Plätze zur Verfügung. Die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz sowie der Kindergarten befinden sich in unmittelbarem Anschluss an das des Plangebietes.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in allen Planstraßen in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Allensteiner- und der Bunzlauer Straße eingeleitet.

Von hieraus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation von Nordenham. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weiteren geplanten 23 Hausgrundstücke im Plangebiet anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben und Gewässer des Plangebietes einzuleiten. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu einem Graben haben, erfolgt die Beseitigung des Regenwassers über die Regenentwässerung der Straßen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung des Baugebietes die bereits vorhandenen Gräben teilweise aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen B bis C erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird über ein Regenrückhaltebecken in die vorhandenen Gräben eingeleitet. Die genaue Ausbildung dieser Regenentwässerung erfolgt in der wasserrechtlichen Genehmigung.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 2 und 3 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Ein evtl. erforderlicher Standplatz für Papier- und Glascontainer befindet sich im Bereich der Einfahrt Allensteiner Straße und Martin-Pauls-Straße. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

10. 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.

Im Zusammenhang mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde das Büro INGWA, Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH, Beratende Ingenieure in 26135 Oldenburg beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Dieser aufgestellte GOP berücksichtigte bereits die Erweiterung des Gebietes um den Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 7 und gilt für diese Änderung ebenfalls.

Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. 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 der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1).

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen:

32.330 m ² bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 2; W 3; W 3,5 bleiben gleich)	
22.700 m ² um 0,5 Wertstufe schlechter (W 3 zu W 3,5)	- 11.350
<u>1.050 m²</u> um 1 Wertstufe schlechter (W 2 zu W 3)	<u>- 1.050</u>
56.080 m ²	- 12.400

Es ist ein Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von rd. **1,24 ha** erforderlich. Hinzu kommt ein

Kompensationsflächenbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von **0,45 ha** (22.700 x Faktor 0,2), so daß insgesamt ein **Kompensationsflächenbedarf von rd. 1,69 ha** besteht.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann davon ausgegangen werden, dass die im Einzelnen beschriebenen Biotope in ihrer derzeitigen Ausprägung für die Fauna überwiegend eine geringe ökologische Bedeutung aufweisen. Von einer Kartierung wurde daher abgesehen. Ferner wurde aufgrund der Schadstoffbelastung des Bodens dessen Wertigkeit herabgesetzt.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die zusätzliche Kennzeichnung als öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 (2) Nr. 15 BauGB) sowie von Wasserflächen besteht eine eindeutige Festlegung dieser Flächen, so dass sie nicht der Baulandfläche zuzuordnen sind und somit bei der Berechnung des Versiegelungsumfanges nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der hier durchgeführten Eingriffsbilanzierung (Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfs) wird davon ausgegangen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Aufwertungsmaßnahmen für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe überwiegend auf relativ wertarmen Flächen (Vorbelastung durch intensive Freizeitliche Nutzung und Schadstoffbelastung der Böden) stattfinden.

Im Anschluss an die Eingriffsbilanzierung werden die entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die die Beeinträchtigungen kompensieren sollen, beschrieben.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so dass weitere **externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca. 1,69 ha notwendig sind**. Die entspricht je m² zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 0,7463 m².

Kompensationsfläche:

Die mit der Realisierung der der 41. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 7, 4. und 5. Änderung verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch o. g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Es sind daher

Ersatzmaßnahmen in Höhe von rd. **1,69 ha außerhalb des Plangebietes** erforderlich.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Nordenham werden Kompensationsflächen in der Größenordnung von rd. **1,69 ha** in der Stadt Nordenham, Gemarkung Abbehausen zur Verfügung gestellt. Die Flächen des Flurstücks 67tlw. der Flur 7 (Gesamtgröße 52.990 m²) sowie das Flurstück 66tlw. (Gesamtgröße 24.065 m²) befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham, die die Flächen zur Verfügung stellt, und liegen im Ortsteil Heering. Es handelt sich um an naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen aus anderen Projekten angrenzende, intensiv genutzte, strukturarme Grünlandflächen der Marschen (GIM), die beide an den Schaugraben Nr. 13 grenzen.

Die noch zur Verfügung stehende Teilfläche des Flurstücks 67tlw. beläuft sich noch auf 10.254 m², da 42.736 m² bereits für das Baugebiet B-Plan Nr. 112 „Am Klärwerk“ verwendet wurden. Die fehlende Fläche von 6.686 m² ($16.940 - 10.254 = 6.686$) wird von der angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 66 in Anspruch genommen ($24.065 - 6.686 = 17.379$ m²), d. h. 17.379 m² des Flurstücks 66 stehen noch für andere Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die beiden Ersatzflächen liegen rd. 5 km südwestlich vom Eingriffsort (vgl. Übersichtsplan im Anhang).

Anlage: Grünordnungsplan zur 4. und 5. Änderung des B-Planes Nr. 7 der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom Juni 2003, Seite 1 - 19 und Anlagen

11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

a) Lärmimmission

In Zuge der Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 7 (welcher in seiner Ursprungsplanung den jetzigen Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 7 beinhaltet) wurde für das gesamte geplante Baugebiet eine schalltechnische Stellungnahme durch die technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH -t e d-, Stresemannstraße 46 in Bremerhaven am 16.04.2003 erstellt.

Für den Geltungsbereich der jetzt durchgeführten 5. Änderung des B-Planes Nr. 7 sind keine störenden Lärmimmissionen zu erwarten.

Die Stellungnahme untersucht auch insbesondere den Einfluss der an der südwestlichen Grenze des damaligen Plangebietes belegenen Feuerwache auf das neue Baugebiet.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass es unter Beachtung der von der Feuerwehr angegebenen Parameter für den normalen Tages- und Abendbetrieb nur eine geringfügige Überschreitung der zul. Werte nach DIN 18005 von 2 dB(A) in dem neuen Baugebiet geben wird. Diese Überschreitung beschränkt sich zudem nur auf Randbereiche der ersten Baureihe des Plangebietes der 4. Änderung und kann hingenommen werden.

Für den Bereich der jetzt durchgeführten 5. Änderung bedeutet die Feuerwache keine Beeinträchtigung mehr.

Durch die in ca. 100 m am Plangebiet vorbeilaufende Martin-Pauls-Straße entsteht keine Schallbelastung auf das Gebiet.

Andere Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das übrige Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich 23 Grundstücke angeschlossen werden, die Straßen verkehrsberuhigt sind und als Sackgassen ausgeführt werden.

b) Luftbelastung durch sedimentierende Stäube und deren Gehalte an Blei, Zink und Cadmium

Die Jahresberichte des NLÖ über die Schwermetallbelastung im Stadtgebiet von Nordenham beinhalten bisher entsprechend den Vorgaben der TA Luft 1986 im Wesentlichen eine flächenhafte Auswertung der Niederschlagswerte und eine Bewertung nach den Immissionswerten der TA Luft 1986. Seit dem 01.10. 2002 ist die novellierte TA Luft mit geänderten Bewertungskriterien in Kraft. In der Begründung bzw. dem Erläuterungsbericht wird nur noch auf die aktuelle TA Luft Bezug genommen.

Gemäß Ziffer 4.2.1 TA Luft ist der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit sichergestellt, wenn die Immissionswerte für Blei und seine organischen Verbindungen als Bestandteil des Schwebstaubes von 0,5 µg/m³, für Cadmium von 0,02 µg/m³ und für Schwebstaub (PM-10) von 40 µg/m³ im Jahresdurchschnitt unterschritten werden. Entsprechend den im Nahbereich der Hütte durchgeführten Messungen ist dies der Fall, so dass Gesundheitsgefahren durch Schwebstaub nicht zu befürchten sind.

Gemäß Ziffer 4.3.1 TA Luft ist der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag sichergestellt, wenn der Immissionswert von $350 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$ im Jahresmittel an keinem Beurteilungspunkt überschritten wird. Die frühere flächenhafte Bewertung gibt es nicht mehr. Entsprechend den Messergebnissen (Tab. 1 + 2 / Tab. 1 a + 2 a des Jahresberichtes des NLÖ) wird dieser Immissionswert im Stadtgebiet und auch an den Messstellen 5.3, 10.3 und 10.31 im Nahbereich des Plangebietes deutlich unterschritten. Erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch Staubbiederschlag bestehen somit nicht.

Gemäß Ziffer 4.5.1 TA Luft ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Deposition luftverunreinigender Stoffe, einschließlich Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen, sichergestellt, wenn an keinem Beurteilungspunkt die Depositionswerte von $100 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$ für Blei und $2 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$ für Cadmium als Jahresmittelwert unterschritten werden. Im Umfeld des Plangebietes liegen die Messpunkte 5.3, 10.3 und 10.31. Eine Mitteilung der Messwerte dieser Messpunkte ergibt für das Plangebiet eine leichte Überschreitung des Wertes Cadmium (etwa $3 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$) und eine deutliche Überschreitung des Wertes für Blei (etwa $280 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$).

Zur Bewertung des Despositionswertes wird das Bodenschutzrecht herangezogen. Die BbodSchV enthält im Anhang 2, Ziff. 4, Vorsorgewerte für Böden und in Ziffer 5 zulässige zusätzliche jährliche Frachten für Blei und Cadmium. In § 11 Abs. 1 BbodSchV wird eine Verbindung zwischen vorhandener Bodenbelastung und weiterer Zusatzbelastung sichergestellt. Die Vorsorgewerte sind als Besorgnisschwelle bestimmt, d.h. bei deren Überschreitung und bei weiterem ungehindertem Ablauf ist die Gefahr einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast gegeben.

Durch die geplante Maßnahme des Entfernens des belasteten Oberbodens aus dem Planbereich entfällt die Vorbelastung des Bodens, der Vorsorgewert für die Bodenbelastung wird danach unterschritten. Würde die derzeitige Belastung durch Blei und Cadmium unverändert fortgeführt, würde es ca. 100 Jahre bis zum erneuten Erreichen der Vorsorgewerte und ca. 200 Jahre bis zum Erreichen der Prüfwerte dauern. Die allgemein und auch die speziell in Nordenham gewonnenen Erfahrungen zeigen, dass die Entwicklungsdauer von anlagenverursachten Immissionen nicht unbegrenzt ist. Die Entwicklung des Standes der Technik zur Emissionsminderung und sonstige betriebliche Veränderungen bewirken, dass die kumulierte Gesamtemission und die

zugehörige Deposition 40 Jahresraten der ursprünglichen Emission nicht überschreiten. Es ist demnach nicht wahrscheinlich, dass nach der Sanierung der Böden im Planbereich erneut die Gefahr einer besorgniserregenden Bodenbelastung besteht.

Zur Bewertung der Immissionsbelastung in Nordenham durch Blei und Cadmium liegen gutachterliche Stellungnahmen aus umweltmedizinisch-toxikologischer und umwelthygienischer Sicht vor. Das Hygiene-Institut des Ruhrgebiets kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der ermittelten Belastung des Staubniederschlags nicht mit einer durch Staubingestion bedingten, bedeutsamen Zusatzbelastung durch Blei und Cadmium bei im näheren Umfeld der Hüttenbetriebe wohnenden Kindern zu rechnen ist. Die Untersuchungsergebnisse von Nahrungspflanzen gaben keinen Anlass für die Empfehlung von Anbau- und Verzehrseinschränkungen. Im Sinne eines vorbeugenden Gesundheits- und Verbraucherschutzes ist den Nutzern von Hausgärten anzuraten, das zum Verzehr bestimmte Obst und Gemüse aus den Hausgärten durch gründliches Waschen von anhaftenden Boden- und Staubpartikeln zu reinigen. Das Kochwasser (z. B. bei der Zubereitung von Grünkohl) sollte stets verworfen werden. Es ist zu empfehlen, den pH-Wert des Gartenbodens in jährlichen Abständen zu überprüfen und bei pH-Werten > 6 durch Kalkgaben anzuheben. Diese Empfehlungen sind vielen Nordenhamern seit Langem bekannt und stellen keine besondere Belastung dar.

Immissionsmessprogramm Nordenham 2001

Messstellenplan

(0,5 km * 0,5 km Beurteilungsflächen)

Abb. 1a

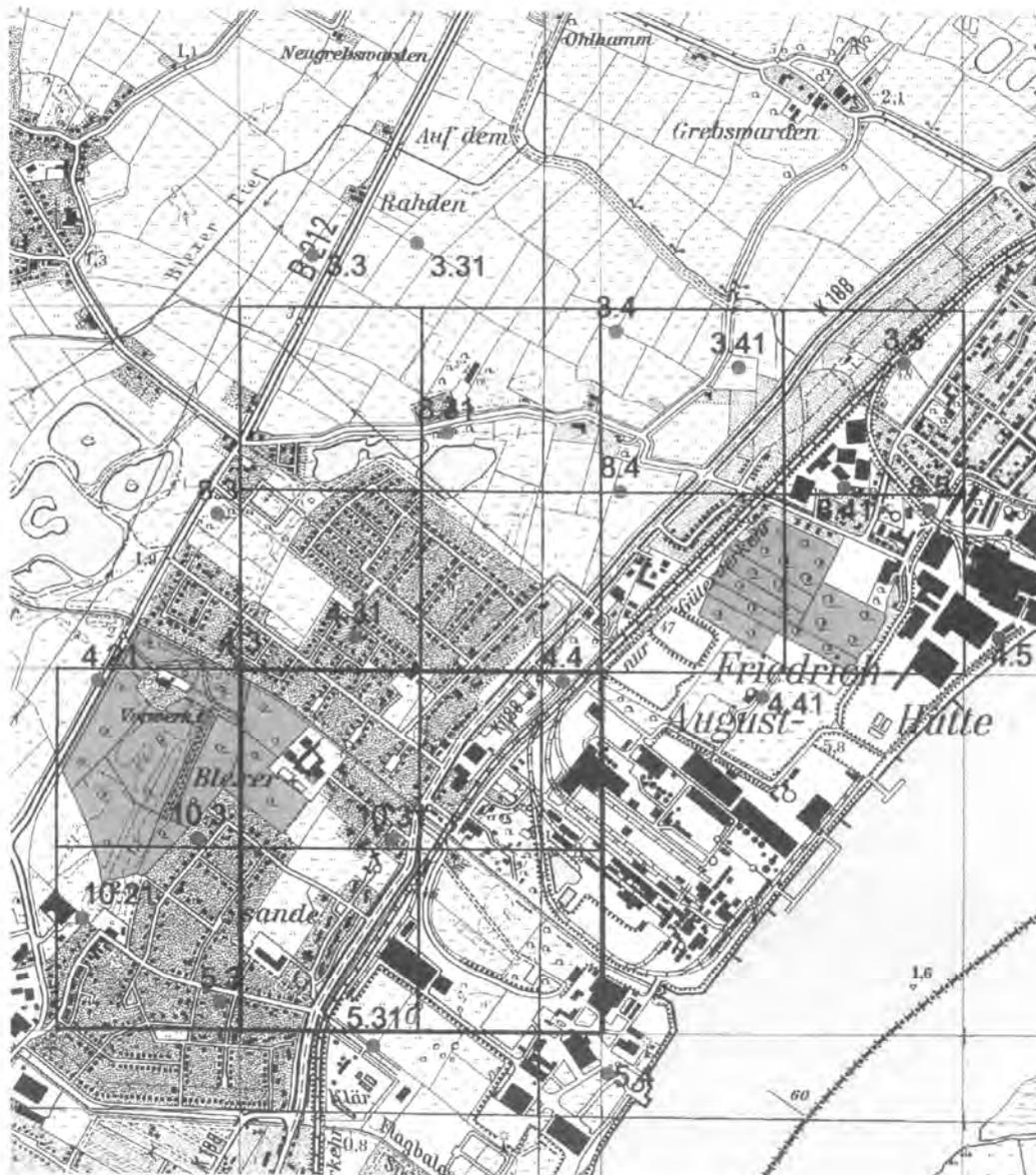
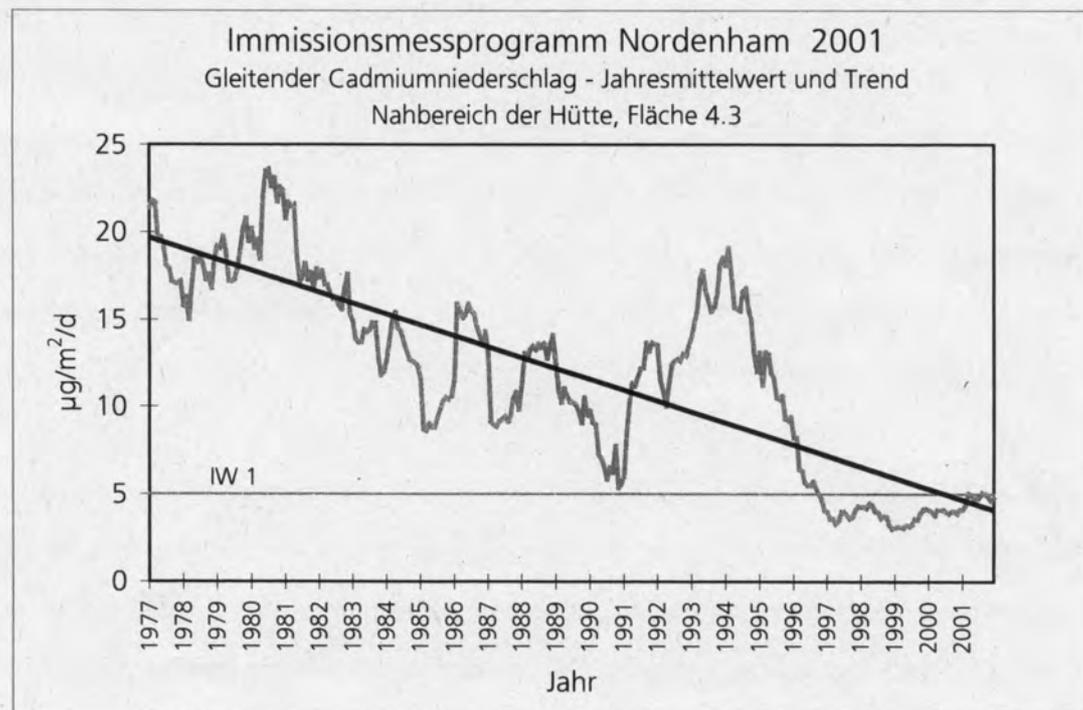
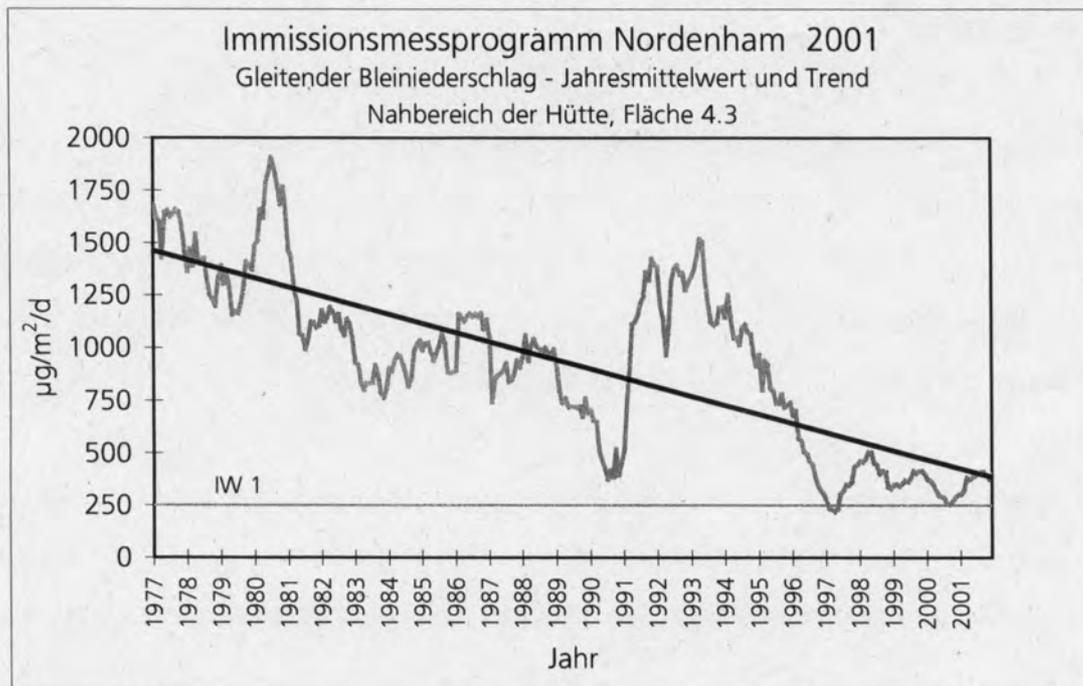


Abb. 2 + 3



Immissionsmessprogramm Nordenham 2001

Bleiniederschlag in $\mu\text{g}/\text{m}^2/\text{d}$

(0,5 km * 0,5 km Beurteilungsf lächen)

Abb. 3a



12. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nieders. Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung kann dabei bezüglich der Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt 48 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 150 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen und ggf. die Einrichtung eines Löschwasserflachspiegelbrunnens ist mit der Feuerwehr beim Bau der Erschließungsanlage abzustimmen.

13. Altlasten, Altablagerungen

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist für den Geltungsbereich Bodenbelastungen aus. Aufgrund dieser Tatsache ist die Fläche bisher von der Flächennutzungsplanung ausgeschlossen gewesen.

Die zurzeit ungenutzte Fläche in der Größe von ~ 5,09 ha ist als Wohnbaufläche (WA) vorgesehen. Die LUFA erhielt den Auftrag, Boden und Grundwasser zu untersuchen, eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen und Sanierungsvorschläge zu unterbreiten. Da bekannt ist, dass eine Schwermetallbelastung mit Hüttenstaub vorliegt, konzentriert sich die Untersuchung auf Blei, Zink, Cadmium und Kupfer.

Die Sanierungsuntersuchung und das Gutachten zum Sanierungsplan für eine Altlastfläche beiderseits der Allensteiner Straße in Nordenham ist die Anlagen Nr. 2 zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.

Weitere Standortbeschreibung, die Probennahme von Boden und Grundwasser, die Laboruntersuchungen mit Probenbehandlung und Untersuchungsverfahren sowie Untersuchungsergebnisse - siehe Anlagen 2.

Gefährdungsabschätzung und Hinweise für das weitere Vorgehen:

Für das Grundwasser besteht keine Gefährdung.

Eine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch ist nicht vorbehaltlos auszuschließen, denn der Bleigehalt der Schicht 0 - 15 cm überschreitet den Prüfwert. Aus diesem Grund sind vorsorglich Maßnahmen zu erwägen, die einen regelmäßigen Kontakt Boden-Mensch ausschließen.

Die Fläche des Plangebietes stellt aufgrund der Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 15 cm eine Altlast dar. Wir schlagen vor, diesen belasteten 15 cm starken Boden von der ~ 5,09 ha großen Wohnbaufläche auf die Deponiefläche der Stadt Nordenham (östlich der Martin-Pauls-Straße in ca. 700 m vom Geltungsbereich entfernt) zu verbringen. Vor einer Bepflanzung der Deponie empfiehlt es sich, den Boden auf pH und Nährstoffe zu untersuchen. Durch Kalkung sollte die Schwermetallverfügbarkeit vermindert werden. Trotzdem ist nicht

auszuschließen, dass manche Pflanzenarten die Schwermetallbelastung nicht gut vertragen.

Auf der neuen städtischen Deponiefläche soll folgender Aufbau durchgeführt werden:

1. Die belastete oberste Bodenschicht von 15 cm im Bereich der Deponie soll abgetragen werden und auf dem Planum ein Sockel von 1,0 m unbelasteten Kleiboden über dem Grundwasser errichtet werden.
2. In die oberen 10 cm des 1,0 m hohen Sockels aus Kleiboden werden Kalkbeimengungen eingefräst.
3. Darauf wird der mit Schwermetall belastete Boden in 2,55 m Mächtigkeit gelagert.
4. In die oberen 10 cm des 2,55 m hohen Schwermetallbodens werden wiederum Kalkbeimengungen eingefräst.
- 4.a Bis auf die Fläche A der der Bodendeponie, die bereits fertig gestellt ist, wird ein nichtdurchwurzelbares Geotextil eingebaut.
5. Darüber wird eine unbelastete Bodenschicht von 0,75 m Höhe zum Bepflanzen von Sträuchern laut Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 112 eingebaut, einschließlich der mit einer Neigung von 1 : 1,5 ausgebildeten seitlichen Böschung, die somit auch für eine spätere Pflege der Anpflanzung begehbar ist.
6. Die Deponie besteht aus vier Einzelflächen mit folgenden Größen:

A = ca. 4.750,00 m ²	- Bleischlacke und belasteter Sand
B = ca. 4.275,00 m ²	- Flächen Allensteiner Straße
C = ca. 910,00 m ²	- Flächen Allensteiner Straße
D = ca. 9.280,00 m ²	- Private Allensteiner Straße / Pose ner Straße / Bebauungsplan Nr. 112 und zukünftigen Planflächen

Die Oberfläche liegt nach Auftrag auf dem Niveau des angrenzenden Werksgeländes an der süd-östlichen Seite ca. 5,50 m über der Geländeoberfläche und fällt im weiteren Verlauf bis zur nord-westlichen Seite (Grenze Bebauungsplan Nr. 112) auf ca. 4,70 m über der Oberfläche des vorhandenen Geländes.

Am Böschungsfuß auf der süd-östlichen Seite und der südwestlichen Seite der Deponie werden Grundwasserbeobachtungsbrunnen (Durchmesser 70 mm, mit Peilrohrverschluss 2“ mit Seba-Kappe) für 1 x jährliche Grundwasserbeprobung errichtet.

Der Belastungspfad Boden-Mensch ist dann von Bedeutung, wenn belasteter Boden regelmäßig über den Mund aufgenommen wird. Durch den vorgeschriebenen Aufbau der Deponie ist der Belastungspfad (Wirkungspfad) Boden-Mensch dauerhaft unterbrochen.

Belastungen durch Staub sind nicht zu erwarten, weil dieser tonige Marschboden nicht staubt.

Die erweiterten Anforderungen an den vorgeschriebenen Schichtaufbau der Deponiefläche gegenüber dem als Anlagen vorliegenden Boden- und Grundwassergutachten und Altlastengutachten haben sich durch die Erkenntnisse bei der Bearbeitung des Altlastengutachtens durch die LUFA Oldenburg in Besprechungen mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch ergeben.

Auf der vorgesehenen Wohnbaufläche werden nach dem Abschieben der obersten 15 cm wird die Fläche durch die LUFA erneut beprobt und bei Nichteinhaltung der Richtwerte die Fläche tiefer abgetragen. So wird weiter verfahren und die Fläche nach Abschluss der Arbeiten und Errichtung der Neubauten mit ca. 30 cm unbelastetem Boden abgedeckt.

Sonstige Altablagerungen im B-Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche seit Urzeiten landwirtschaftlich genutzt wird und somit unbelastet ist.

14. Historische Bodenfunde

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird darauf hingewiesen:

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.

15. Bodenordnung

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

Das Plangebiet befindet sich im Besitz einer Wohnbaugesellschaft, die die Aufstellung des B-Planes und die geplante Vermarktung der Baugrundstücke übernommen hat.

16. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muss 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm betragen. Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche 4. und 5. Änderung
ca. 42.000 qm x 0,3 = 12.600 x 2 % = 252,00 qm

Die erforderliche Spielplatzfläche gerundet 300,00 qm.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder jedoch mindestens 300 qm betragen.

Es wird der östlichen vom Plangebiet im Bereich des B-Planes Nr. 7 auf dem Flurstück 4/16 bereits vorhandenem Spielplatz mitgenutzt. Dieser Platz ist für die vorh. Mehrfamilienhausbebauung an der Bromberger Straße errichtet worden. Wegen der Überalterung der Bewohnen wird der Spielplatz z.Zt. kaum noch genutzt und ist in einen schlechten Zustand. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird er erneuert und nach den heutigen Anforderungen von Spielplätzen neu angelegt. Die vorhandene Fläche beträgt ca. 1070 m².

17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Für dieses B-Plangebiet wird die Erschließung durch eine Wohnungsbaugesellschaft durchgeführt.

Die Wohnungsbaugesellschaft übernimmt dabei den kompletten Neubau des Schmutz- und Regenwasserkanals sowie die Erstellung der Baustraße.

Der Endausbau des Baugebietes wird nach Abstimmung mit der Stadt Nordenham ebenfalls von der Wohnungsbaugesellschaft durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Endausbau ca. im Jahr 2006 durchzuführen.

Für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Stadtentwässerung, Straßenausbau, Straßenentwässerung,
Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün
und Beschilderung 600.000,00 €

Die Kosten werden durch die Wohnungsbaugesellschaft entsprechend der erworbenen Grundstücksfläche auf die jeweiligen Anlieger umgelegt, sodass der Stadt Nordenham im Zusammenhang mit der Erschließung keine Kosten entstehen.

Es ist geplant, dass die Wohnungsbaugesellschaft mit der Stadtverwaltung einen Erschließungsvertrag für den Ausbau des Baugebietes abschließen wird.

18. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 10.09.2003 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durchzuführen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung vom 10.09.2003 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham ebenfalls beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 20.11.2003, 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.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB

In seiner Sitzung am 04.12.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgt in der Zeit vom 22.01.2004 bis 24.02.2004 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

In seiner Sitzung am 18.03.2004 hat der Verwaltungsausschuss dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes nebst der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgt in der Zeit vom 07.04.2004 bis 07.05.2004 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

e) Satzungsbeschluss

Am 30.09.2004 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 30.09.2004

gez. Dr. Raffetseder

(L.S.)

Bürgermeister Dr. Raffetseder