

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 99
(Gewerbegebiet am Wesertunnel,
Nordenham-Havendorf)

Verfahrensstand: 14.05.2001

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	6
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
05. Angrenzende Bebauungspläne	7
06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	12
08.1 Art der baulichen Nutzung	
08.2 Maß der baulichen Nutzung	
08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahme	
09. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	18
10. Archäologische Denkmalpflege	19
11. Naturschutz und Landschaftspflege	20
12. Darstellung zum Immissionsschutz (Schallimmission)	25
12a. Darstellung zum Immissionsschutz (Geruchsimmission)	28
13. Brandschutz	29
14. Kinderspielplätze	31
15. Bodenordnung	31
16. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	31
17. Verfahrensablauf	32
a) Aufstellungsbeschluss	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Erneute öffentliche Auslegung	
e) Satzungsbeschluss	

Anlagen

- Grünordnungsplan vom Planungsbüro INGWA GmbH, Oldenburg
- Schalltechnisches Gutachten vom Institut für Technische und Angewandte Physik itap GmbH an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382) aufgestellt worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan 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. 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, Az. 309.7-21101-6701) enthielt für den Planbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung keine Darstellung.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 geändert.

Die 23. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Bezirksregierung Weser-Ems mit Schreiben vom 23.04.2001 unter Auflage teilweise genehmigt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.02.1981, M. 1 : 10.000

Der Bereich der 23. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. (Der Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung ist größer als der Bebauungsplan Nr. 99).

Der geänderte Bereich des Flächennutzungsplanes ist mit einer Schraffur dargestellt.

Durch das Planungsgebiet verlaufen in Ost-West-Richtung eine NDO-Pipeline und eine Wasserleitung DN 250. Diese Geländestreifen sind mit dem erforderlichen Sicherheitsabstand von 8,00 m festgesetzt.

03. Planunterlage

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

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.

Der Bebauungsplan Nr. 99 umfasst die Flurstücke 52/1 tlw., 54/2 tlw., 54/1, 135/55 tlw., 137/12 tlw., 122/12 tlw., 13/4 tlw., 155/13 tlw., 98/11 tlw., 174/67 tlw., 136/56, 51, 50 tlw., 157/60 tlw., 63 tlw., 109/65 tlw., 58, 57, 66, 67 tlw., 69 tlw., 65, 64, 49 tlw., 70, 110/71, 72 tlw. und 175/80 tlw. der Flur 8, Gemarkung Esenshamm.

Das Bebauungsplangebiet wird westlich durch die Bundesstraße 212 (Alte Heerstraße) und östlich durch die zurzeit im Bau befindliche neue Bundesstraße 212 n sowie nördlich durch die Havendorfer Chaussee begrenzt.

05. Angrenzende Bebauungspläne

Es gibt keine angrenzenden Bebauungspläne. Die nächsten Bebauungspläne Nr. 58 und der zurzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 107 befinden sich in Esenshamm in ca. 400 m Entfernung.

06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Die Stadt Nordenham ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

Danach sind in Mittelzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf breitzustellen.

Im Planfeststellungsbeschluss der Bezirksregierung Weser-Ems für den Bau des Wesertunnels (B 437) und der B 212 n wird die Argumentation des Bundesverkehrswegeplanes aufgegriffen, wonach der Wesertunnel das zurzeit noch fehlende Verbindungsglied zwischen den parallel zur Unterweser in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehrswegen darstellt und dazu geeignet ist, die aus der einseitigen Ausrichtung der Verkehrswege resultierenden strukturellen Defizite der Region zu beseitigen.

Die Fertigstellung des Wesertunnels wird die abseitige periphere Lage des Wirtschaftsraumes Nordenham abmindern. Die Stadt wird sich nicht länger in einer verkehrlichen Sackgassensituation befinden, sondern wird von einer überregionalen Verkehrsachse im Schnittpunkt der Oberzentren Wilhelmshaven, Bremerhaven, Oldenburg und Bremen tangiert. Die BAB 27 Bremen - Cuxhaven wird in kurzer Distanz erreichbar sein, darüber hinaus gewährleistet der abschnittsweise Neubau der B 212 eine leistungsfähigere und zügigere Anbindung an das nördlich von Oldenburg beginnende Autobahnnetz.

Weiter werden im oben genannten Planfeststellungsbeschluss Aussagen der Niedersächsischen Landesregierung über die Bedeutung des Wesertunnels zitiert, wonach positive regionalwirtschaftliche Effekte verbunden mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze erwartet werden.

Der Wesertunnel dient einerseits der Standortsicherung und Stärkung der Wettbewerbsposition bereits ansässiger Betriebe (Hafen, Industrie, Gewerbe etc.). Andererseits können auch zusätzliche Arbeitsplätze über die Ansiedlung neuer Betriebe von außerhalb unserer Region erfolgen.

Die Stadt Nordenham hat daher die berechtigte Hoffnung, dass aufgrund der leistungsfähigen Verknüpfung der Verkehrsnetze beiderseits der Weser sowie der zugehörigen Wirtschaftsräume über den Wesertunnel der Wirtschaftsraum Nordenham in der Gunst von standortsuchenden Betrieben aufgewertet wird.

Die Stadt Nordenham liegt bislang im „Verkehrsschatten“ überregionaler Straßenverkehrswege. Mit der Fertigstellung des Wesertunnels werden über eine dann vorhandene leistungsfähige Ost-West-Verbindung die Wirtschaftsräume links und rechts der Weser direkt miteinander verknüpft. Die Stadt Nordenham erwartet von diesen neugestalteten Rahmenbedingungen ein verstärktes Interesse von außerhalb der Region ansässigen Investoren am Wirtschaftsstandort Nordenham. Um den Anforderungen dieser, auf verkehrlich sehr gut angebundene Standorte angewiesenen neuen Zielgruppe zu genügen, benötigt Nordenham aber dringend im südlichen Stadtgebiet, direkt am Wesertunnel, eine adäquate Ansiedlungsfläche. Die neuen Ansiedlungen sollen die Abhängigkeiten des Arbeitsmarktes in der nördlichen Wesermarsch von den Entwicklungen in den ortsansässigen Großbetrieben abmindern und dringend benötigte neue Arbeitsplätze bereitstellen. Bei der Erschließung des Gewerbegebietes „Havendorf“ handelt es sich daher für die Stadt Nordenham um ein Infrastrukturprojekt mit hoher Priorität - daher wird dieser prädestinierten Gewerbefläche der Vorrang vor anderer Nutzung gegeben.

07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham plant an ihrer südlichen Gemarkungsgrenze an der Verknüpfung der B 212 neu (Esenshamm-Rodenkirchen) mit der B 437 (Wesertunnel) die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Das westlich der Trasse der B 212 n gelegene Gewerbegebiet „Havendorf“ wird über eine sehr kurze Anbindung an diese Bundesstraße verfügen. Es wird, neben den auf den Stadtnorden konzentrierten an der Weser gelegenen GE- und GI-Flächen, das einzige Gewerbegebiet im südlichen Stadtgebiet sein. Daher werden die für Ansiedlungen nutzbaren 13,3 ha (Netto-Bauland) nicht nur für bereits ortsansässige Betriebe interessant sein, es kann außerdem eine für Nordenham bislang unerreichte neue Zielgruppe von Investoren angesprochen werden.

Die vergangenen Jahre waren in der Stadt Nordenham gekennzeichnet durch einen drastischen Stellenabbau von Arbeitsplätzen in den ortsansässigen Großbetrieben, mit entsprechenden Auswirkungen auf Handwerk und Einzelhandel sowie einer ausgeprägt schwachen betrieblichen Mobilität (nur wenige Ansiedlungen von Kleinstbetrieben aus dem nahen Umland, geringe Zahl von Existenz- bzw. Unternehmensgründungen in der Stadt). Die Arbeitslosenquote betrug zum 30.06.2000 in der Stadt Nordenham 12,3 %, im Dezember 2000 lag sie im Bereich der Dienststelle Nordenham des Arbeitsamtes bei 10,5 %.

Studien über das betriebliche Standortwahlverhalten belegen, dass nur ein kleiner Teil von erfolgten Neuansiedlungen in Deutschland in einer Entfernung von mehr als 10 km von der nächsten Autobahnanschlussstelle erfolgt. Die Trennwirkung der Weser entspricht aber einer Fahrtstrecke von 30 km oder einer Fahrtzeit von 20 - 30 Minuten.

Nach Fertigstellung des Wesertunnels und der Erschließung des Gewerbegebietes „Havendorf“ wird die Stadt Nordenham eine Ansiedlungsfläche in nur ca. 9 km Entfernung zur BAB 27 Bremen - Cuxhaven anbieten können.

Damit die daraus resultierenden Chancen auf Schaffung neuer Arbeitsplätze genutzt werden können, bedarf es dringend der Ausweisung dieses neuen verkehrsgünstig gelegenen Ansiedlungsareals.

Die Stadt Nordenham verfügt zwar über vier Ansiedlungsareale, diese liegen jedoch ausnahmslos im nördlichen Stadtgebiet und damit ca. 10 - 15 km von dem im Stadtsüden geplanten Gewerbegebiet entfernt. Darunter befinden sich drei Ansiedlungsareale, die im Privateigentum stehen und die sich dadurch einer direkten Einflussnahme durch die städtische Wirtschaftspolitik entziehen. Alle vier Areale grenzen an die Seeschiffahrtsstraße Weser. Sie sind überwiegend auf industrielle Ansiedler ausgerichtet, die auf den Hafenumschlag angewiesen sind. Ihr Nutzungscharakter unterscheidet sich daher vollkommen von dem des geplanten Gewerbegebietes „Havendorf“ am Wesertunnel.

Im Gewerbegebiet Nordseestraße sind hauptsächlich Handwerksbetriebe angesiedelt. Hier stehen keine Flächen mehr zur Verfügung.

Im Gewerbegebiet Atenser Allee ist der Schwerpunkt Kfz.-Handwerk und Handel vertreten. Hier stehen noch zwei Restgrundstücke zur Verfügung.

Das Gewerbegebiet Einswarden ist hafenorientiert ausgerichtet und liegt im Stadtnorden. Hier stehen noch Flächen zur Verfügung.

Im jetzt geplanten Gewerbegebiet „Havendorf“ ist großflächiger Einzelhandel nicht vorgesehen. Strukturell soll dadurch die Nordenhamer Innenstadt nicht belastet werden. Daraus ergibt sich eine stadtplanerisch sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Gewerbestruktur im Stadtgebiet.

Um die im Planfeststellungsbeschluss der Bezirksregierung Weser-Ems dem Bau des Wesertunnels zu Grunde gelegten regionalwirtschaftlichen Effekte in Nordenham nutzen zu können, werden trotz Flächenreserven von ca. 52,5 ha zusätzliche Ansiedlungsflächen eines anderen Nutzungscharakters an einem verkehrsgünstig gelegenen, stark frequentierten Standort mit entsprechender Entwicklungsfähigkeit benötigt.

08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

08.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 werden Gewerbegebietsnutzungen (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ein kleiner Teil des Gewerbegebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

08.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet mit den Flächen (GE₁, GE₂, GE₃) und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit den Flächen (GEe₁) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 99 wurde eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf im Bereich der Gewerbegebiete die Länge der Gebäude bis 100 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei den Straßenverlauf sowie die zukünftige Grundstücksnutzung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig (siehe Bebauungsplan unter Textliche Festsetzungen Nr 1). Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen innerhalb der Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.

08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden festgesetzt:

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

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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

Je m² möglicher zu versiegelnder Fläche sind 0,8930 m² Kompensationsflächen auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstücken, entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.

Kompensationsflächen:

Ersatzflächen Nr. 1 und Nr. 2 = Flurstück 46/28 tlw. der Flur 6, Gemarkung Blexen.

Ersatzfläche Nr. 3 = Flurstücke 14/6, 14/26, 14/27, 14/31, 14/32, 14/39, 14/41, 15/4 tlw., 15/41 tlw., 15/49 und 15/50 tlw. der Flur 14, Gemarkung Blexen.

Ersatzfläche Nr. 4 = Flurstück 14/1 tlw. der Flur 10, Gemarkung Blexen.

(Siehe Bebauungsplan unter Textliche Festsetzung Nr. 4 und Grünordnungsplan.)

Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche eine Lärmschutzmaßnahme (bestehend aus Lärmschutzwall) mit einer Mindesthöhe von 3,50 m über Geländeneiveau anzulegen. Die Oberfläche des Lärmschutzwalles ist als Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt (siehe Bebauungsplan unter Textliche Festsetzungen Nr. 5 und Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 99).

Bedingungen und Auflagen für die folgenden festgesetzten Baugebiete:

GE₁, GE₂, GE₃, GE_{e1}

(Gliederung der Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften.)

a) GE₁ - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GE₁-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

Auflage:

Die „GE₁“-Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 67,5 dB(A) tagsüber und 52,5 dB(A) nachts festgesetzt.

b) GE₂ - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GE₂-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

Auflage:

Die „GE₂“-Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts festgesetzt.

c) GE₃ - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GE₃-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

Auflage:

Die „GE₃“-Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 62,5 dB(A) tagsüber und 47,5 dB(A) nachts festgesetzt.

d) GE_{e1} - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GE_{e1}-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Auflage:

Die „GE_{e1}“-Flächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 57,5 dB(A) tagsüber und 42,5 dB(A) nachts festgesetzt.

(Siehe Bebauungsplan unter Darstellung zum Immissionsschutz und Anlage - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 99.)

Innerhalb der sonstigen Festsetzungen werden festgesetzt:

- In der Planstraße A ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche festgesetzt.
- Mittig durch den Geltungsbereich verläuft unterirdisch in Ostwest-Richtung eine NDO-Pipeline. Für diese Pipeline ist ein Schutzstreifen von 8,00 m festgesetzt (2 x je 4,00 m ab Rohrleitungsachse).

- Im nordöstlichen Geltungsbereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlich festgesetzt (Teilausgleichsfläche für die B 212 (neu) vom Straßenbauamt Oldenburg).
- Im nördlichen Geltungsbereich ist ein Lärmschutzwall als Grünfläche mit der Zweckbestimmung privat festgesetzt. Für diesen Lärmschutzwall ist das Anpflanzen von Sträuchern als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Im nordöstlichen Geltungsbereich bei der Zufahrtstraße Havendorfer Chaussee ist die Restfläche als eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- In den Planstraßen A, B und C sowie entlang der B 212 (neu) sind anzupflanzende Bäume festgesetzt.
- Entlang der Gräben an der B 212 (Alte Heerstraße), dem südlichen Geltungsbereich und der B 212 (neu) sind Grünstreifen als extensives Grün in 6,00 m und 5,00 m Breite als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe auch Grünordnungsplan).

Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), zu Grunde.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

3. 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.
4. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
5. Im Bereich der nördlichen Haupterschließungsstraße - Planstraße A ist ein Sichtdreieck nachrichtlich dargestellt. Im Sichtdreieck sind 0,80 m über OK Fahrbahn von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
6. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.
7. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 m vom Fahrbahnrand der B 212 n dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden (§ 24 NStrG).

09. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung, Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt hauptsächlich über die neue B 212 n (Umgehungsstraße des Ortsteiles Nordenham-Esenshamm) im nordöstlichen Geltungsbereich.

Darüber hinaus gibt es im nördlichen Planbereich eine Erschließungsanbindung von der Havendorfer Chaussee sowie im südwestlichen Planbereich von der Alten Heerstraße (B 212, alt).

Das neue Gewerbegebiet könnte bei entsprechendem Bedarf an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen werden. Der ÖPNV fährt zurzeit die benachbarten Stadtteile Esenshamm und Havendorf über die Havendorfer Chaussee mit dem Ziel Kleinensiel an. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Haltestelle „Havendorf“, die sich in unmittelbarer Nähe zu dem projektiertem Bereich befindet. Bedient wird die Haltestelle durch die Buslinien 416 der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH und 451 der Weser-Ems Busverkehr GmbH. Diese Linien verbinden das Plangebiet mit dem Mittelzentrum Nordenham.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über in den Straßen anzulegende Schmutzwasserleitungen der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neu anzulegenden offenen Wasserzüge. Sie werden zur Oberflächenentwässerung aller Baugrundstücke herangezogen. Die Regenentwässerung der Straße erfolgt über einen Regenwasserkanal ebenfalls in die offenen Wasserzüge.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch bzw. ist je nach anzusiedelndem Betrieb gesondert zu regeln.

10. Archäologische Denkmalpflege

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 liegen 5 archäologische Denkmale, zum Teil als Wurt in der Örtlichkeit erkennbar. In der Niedersächsischen Denkmalkartei - Archäologische Denkmale - ist die Objektbezeichnung „Wurt mit geschützter Fläche“ eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

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 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 wurde das Planungsbüro INGWA GmbH, Bremer Straße 18, 26135 Oldenburg, 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 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) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 99 berücksichtigt.

Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Neben Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 auf den Grundstücken und im Bereich der neuen Planstraßen sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 in Nordenham-Blexen als Ersatzflächen Nr. 1, 2 und 3 sowie in Nordenham-Phiesewarden als Ersatzfläche Nr. 4 vorgesehen.

Das heißt Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken und Planstraßen im Geltungsbereich, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 auf vor beschriebenen Ersatzflächen als Ersatzmaßnahmen erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.

Übersichtsplan der Ersatzflächen in Blexen Nr. 1 und Nr. 2

Übersichtsplan der Ersatzfläche in Blexen Nr. 3

Übersichtsplan der Ersatzfläche in Phiesewarden Nr. 4

12. Darstellungen zum Immissionsschutz (Schallimmission)

Die Stadt Nordenham plant, den Bebauungsplan Nr.99 „Gewerbegebiet Haven-dorf“ aufzustellen. Zwischen der „neuen“ Bundesstraße B212 und der Alten Heer-straße sollen umfangreiche Flächen für ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Gewerbeflächen zu den benach- barten Wohngebieten sind Konflikte in bezug auf Geräuschimmissionen nicht auszuschließen. Deshalb wurde das Institut für technische und angewandte Phy- sik GmbH (itap) beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in wel- chem die auf den Gewerbeflächen möglichen immissionswirksamen flächenbezo- genen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt werden sollten.

Die Untersuchung ergab folgendes Ergebnis:

- a)** Die für die Wohnumgebung maßgeblichen Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts für den Gewerbelärm werden an allen Aufpunk- ten an den bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft der geplanten Gewerbeflächen eingehalten, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:
- Die „GE 1“-Flächen (s. Abb. 2) werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 67,5 dB(A) tagsüber und 52,5 dB(A) nachts festgesetzt.
 - Die „GE 2“-Flächen (s. Abb. 2) werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts festgesetzt.
 - Die „GE 3“-Flächen (s. Abb. 2) werden als Gewerbegebiet (GE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 62,5 dB(A) tagsüber und 47,5 dB(A) nachts festgesetzt.

- Die „GEe 1“-Flächen (s. Abb. 2) werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 57,5 dB(A) tagsüber und 42,5 dB(A) nachts festgesetzt.
- Die „Einschränkung“ bedeutet dabei jedoch nicht den Ausschluss gebiets-typischer Betriebe, sondern weist darauf hin, dass dort gegebenenfalls besondere, über die in nicht eingeschränkten Gewerbegebieten hinausgehende Schallschutzanforderungen zu beachten sind.
- Nördlich der Gewerbeflächen (s. Abb. 1+2 des Lärmschutzgutachtens) wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 Metern errichtet.

Die genannten Festsetzungen auf den Gewerbeflächen sind dabei dahingehend optimiert, dass die nach der DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte in den vom Gewerbelärm am stärksten betroffenen Wohnbereichen weitestgehend ausgeschöpft werden.

„Ausschöpfen“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Beurteilungspegel für den Lärm aus den Gewerbeflächen nach Möglichkeit an allen Aufpunkten mindestens 1dB unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte liegen.

- b)** Die Wohnumgebung der geplanten Gewerbeflächen ist durch den Straßenverkehrslärm der „neuen“ und der „alten“ B212 vorbelastet (s. Abb. 5+6 des Lärmschutzgutachtens). Die prognostizierten Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen liegen an den zum Gewerbegebiet nächstgelegenen Wohngebäuden jedoch unterhalb der für MI-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber bzw. 50 dB(A) nachts.

Lediglich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Alten Heerstraße (bis zu einem Abstand von ca. 35 Metern zur Straßenmitte) im westlichen Randbereich des Plangebietes werden die Orientierungswerte überschritten.

Ab einem Abstand von etwa 14 Metern zur Straßenmitte der Alten Heerstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV von 64 dB(A) tagsüber bzw. 54 dB(A) nachts unterschritten.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung kann das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen werden, wenn die genannten Festsetzungen getroffen werden und der Lärmschutzwall wie geplant errichtet wird.

12a. Darstellungen um Immissionsschutz (Geruchsimmission)

Die Stadt Nordenham beabsichtigt in Nordenham-Havendorf südlich der Havendorfer Chaussee bzw. östlich der B 212 (Alte Heerstraße) die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Hierzu hat die Stadt Nordenham die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und zurzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Gewerbegebiet am Wesertunnel“ im weiteren Bauleitplanverfahren.

In diesem Zusammenhang wurde die Landwirtschaftskammer Weser-Ems von der Stadt Nordenham mit der Anfertigung eines Immissionsschutzgutachtens beauftragt, um zu prüfen, ob die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes vor dem Hintergrund der in der Nachbarschaft des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung immissionsschutzrechtlich vertretbar erscheint.

Aufgrund der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens ergibt sich für einige Flächen eine Überschreitung der Grenzwerte.

Eine nördliche Fläche im Geltungsbereich ist zurzeit belastet, da ein benachbarter landwirtschaftlicher Betrieb hier zurzeit noch bewirtschaftet wird. Nach beabsichtigter Umsiedlung dieses Betriebes werden die Grenzwerte gemäß Immissionschutzgutachten dann eingehalten.

Es erfolgt daher die Textliche Festsetzung: Solange der zulässige Grenzwert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL - Nds. Mbl. Nr. 8/2001) durch die Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben überschritten wird, dürfen keine Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf dieser Fläche errichtet werden (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2a im Bebauungsplan).

Für eine andere, südlich im Geltungsbereich gelegene Fläche stellt sich die Situation derart dar, dass zurzeit keine Grenzwertüberschreitung vorliegt.

Bei Umsiedlung des vorgenannten landwirtschaftlichen Betriebes auf einen entsprechenden Standort südwestlich der B 212 (Alte Heerstraße) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 wird sich eine Grenzwertüberschreitung einstellen.

Es erfolgt daher die Textliche Festsetzung: Der zulässige Grenzwert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL - Nds. Mbl. 8/2001) wird durch die Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben überschritten, es dürfen keine Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf dieser Fläche errichtet werden (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2b im Bebauungsplan).

13. Brandschutz

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

Die Löschwasserversorgung (LWVS) in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 wird wie folgt erstellt: 2 St. Unterflurhydranten (UFH) auf 150er-Leitung, 1 St. Flachspiegelbrunnen (LWB, 800 l/Min.) für eine unabhängige Löschwasserversorgung.

Planübersicht der Lage von x = Unterflurhydranten / ☒ Flachspiegelbrunnen

14. Kinderspielplätze

Nach den Ausführungsbestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (AB/NSpPG) zu § 2, 2.1 ist ein Spielplatz nicht erforderlich bei

- Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)

15. Bodenordnung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Grösse für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist von der Stadt in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Umlegung nicht erforderlich wird.

16. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten:

Straßenbau:

Baustraße, Straßenausbau, Beleuchtung, Ausstattung = 2.084.848,00 DM

Entwässerung:

Schmutzwasser, Durchlass, Regenwasser,
Gewässerausbau = 1.537.000,00 DM

<u>Planungskosten:</u>	=	181.092,00 DM
<u>Löschwasserversorgung:</u>	=	<u>28.000,00 DM</u>
Summe	=	3.830.940,00 DM
<u>Kosten für Ausgleichsmaßnahmen:</u>	=	<u>503.023,00 DM</u>
<u>Gesamtsumme</u>	=	<u>4.333.963,00 DM</u>

(Grundlage des Kostenansatzes für die Ausgleichsmaßnahmen ist das im Rahmen der Gründung der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch aufgestellte Berechnungsschema.)

Die Stadt Nordenham führt die Maßnahmen durch.

17. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.02.1999 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 99 und für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

In seiner Sitzung am 02.06.1999 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 05.01.2000 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Seitens der anwesenden Bürger sind verschiedene Wünsche und Hinweise zur Vorentwurfsplanung vorgetragen worden.

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 06.12.2000 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 und parallel dazu die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 25.01.2001 bis 26.02.2001 statt.

In der Zeit vom 25.01.2001 bis 09.03.2001 erfolgte die Verbandsbeteiligung nach § 60 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG).

Verschiedene Bürger und Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht.

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

In seiner Sitzung am 17.05.2001 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 99 nebst Begründungsentwurf erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.05.2001 bis 11.06.2001 statt.

Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründungsentwurf wurde in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 99 wurde unter Berücksichtigung der Abwägung, insbesondere in Bezug auf die Geruchsimmissionen, reduziert, indem das Dorfgebiet (MD) und die südöstlich an der B 212 (Alte Heerstraße) gelegene Resthoffläche herausgenommen wurde.

- Des Weiteren erfolgte . eine Änderung des Lärmschutzwalles, der Gräben und der überbaubaren Fläche.

Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Die Dauer der Auslegung wurde dabei auf zwei Wochen verkürzt.

e) Satzungsbeschluss

Am 26.06.2001 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 01.08.2001



Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor