

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 72 (Gebiet westlich der Hansingstraße zwischen Reithfelder Straße und Tongernstraße)

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Nordenham (Gebiet westlich der Hansingstraße zwischen Reithfelder Straße und Tongernstraße)

### 1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, einen Teil des notwendigen städtischen Wohnbedarfs zu decken.

Damit soll auch der dringenden Nachfrage nach Bauland und Wohnraum nachhaltig entsprochen werden. Die Nutzung in diesem Bereich bleibt jedoch ausschließlich dem Mietwohnungsbau bzw. der Bereitstellung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vorbehalten. Entsprechend sind auch die zukünftigen Festsetzungen im Aufstellungsbereich ausgelegt.

Inhaltsübersicht

zur Begründung zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes 72 (Gebiet westlich der Hansingstraße zwischen Reithfelder Straße und Ton-  
gernstraße)

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	1
2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
3. Grundlagen des Bebauungsplanes	5
4. Planunterlage	6
5. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
7. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten	8
8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	10
9. Anlegung von Spielplätzen	14
10. Brandschutz	15
11. Historische Bodenfunde	16
12. Bodenordnung	16
13. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes	16
14. Verfahrensablauf:	17
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Ergebnis	
c) Öffentliche Auslegung und Abwägung	
d 1) Erneute öffentliche Auslegung und Abwägung	
d 2) Anhörungstermin der beteil. Träger öff. Belange	
e) Satzungsbeschluß	

Gleichzeitig eröffnet sich an der vorgesehenen Stelle die städtebauliche Möglichkeit, eine jahrzehntealte Baulücke zu schließen.

Der Flächenteil des Geltungsbereiches südlich des Erich-Lampe- Rad- und Wanderweges liegt - bis auf eine kleine bebaute Fläche - seit Jahren brach (Abbruch von ehemaligen Betriebs- bzw. Wohngebäuden 1973).

Die Bebauung in den anliegenden Wohngebieten ist nahezu vollzogen.

Der Geltungsbereich wird:

im Norden durch die Tongernstraße mit einer dreigeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise begrenzt.

im Osten durch die Hansingstraße mit Einfamilienhäusern begrenzt, nur unterbrochen durch den Erich-Lampe- Rad- und Wanderweg.

im Süden durch die Reithfelder Straße mit Einfamilienhäusern begrenzt.

im Westen in den Bereichen Tongernstraße, Reithfelder Straße und südlich des Erich-Lampe-Weges mit Einfamilienhäusern begrenzt.

Das Grundstück weist hinsichtlich des Geländeprofiles und seiner Höhenlage keine besonderen Merkmale auf. Bei einer Bebauung ist jedoch eine Höhenangleichung an die umliegenden öffentlichen Verkehrsstraßen durch Auffüllung erforderlich.

Die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft (GNSG) als Grundstückseigentümerin des südlichen Geltungsbereiches zwischen Reithfelder Straße und Erich-Lampe-Weg beabsichtigt, das Gelände mit zwei Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung im Nachbarbereich mit ihrem möglichen Störgrad wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da in mittelbarer Nähe (Hochhaus) die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig sind und auch bereits angesiedelt wurden und somit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfüllen, sind diese Nutzungen im Aufstellungsbereich nicht Bestandteil der Satzung, letztlich um auch die Wohnruhe zu verbessern und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu wahren.

Zugunsten des Flurstücks Nr. 3 der Flur 15 Gemarkung Nordenham wird eine Zuwegung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Diese Zuwegung erschließt das Flurstück Nr. 3 von der Reithfelder Straße aus über das Flurstück 6/4.

Maß der baulichen Nutzung:

Als gewollter sanfter Übergang in Anpassung an die vorhandene Bebauung und mit Rücksicht auf den wohnpolitisch ausgerichteten Zweck der zukünftigen Bebauung und der dadurch erforderlichen Verdichtung werden die Geschoßzahlen zwingend festgesetzt.

Zwingend ist eine zweigeschossige Bebauung nördlich des Erich-Lampe-Weges festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Unmittelbar südlich des Erich-Lampe-Weges ist eine zwingend dreigeschossige Bauweise sowie an der Reithfelder Straße eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt, jeweils mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,65.

Die festgesetzten Geschößflächenzahlen bleiben deutlich unter den zulässigen Höchstwerten, so daß eine mäßige Verdichtung nur in Anpassung an die vorhandene Bebauung möglich ist.

Für das allgemeine Wohngebiet nördlich des Erich-Lampe-Weges ist eine offene Bauweise festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet südlich des Erich-Lampe-Weges wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können von der Zeilenbauweise auf der geraden Achse abweichende Gebäudeformen in Längen über 50 m bis maximal 70 m in der sonst offenen Bauweise errichtet werden.

Durch die abgewinkelt festgesetzten Baugrenzen im Bereich Hansingstraße/Erich-Lampe-Weg wird bewußt die bedeutungs- und reizvolle Eingangssituation des Rad- und Wanderweges städtebaulich unterstrichen.

Baugrenzen begrenzen die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete unter Berücksichtigung der Häuserfluchtabstände von den Straßenbegrenzungslinien der Reithfelder Straße, Hansingstraße und Tongernstraße.

## 2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan)

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 ist der Geltungsbereich als "Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

## 3. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGBI. I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. Seite 323), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 18.10.1990 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.80 entwickelt worden.

#### 4. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake vom 20.04.1990, verwendet worden.

#### 5. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Er umfaßt die Flurstücke 4, 6/4, 20/1 tlw. und 21 der Flur 15 der Gemarkung Nordenham.

#### 6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hansingstraße und Reithfelder Straße für den Teil des Geltungsbereiches südlich des befestigten Rad- und Wanderweges - genannt Erich-Lampe-Weg.

Für den Teil des Geltungsbereiches nördlich des Erich-Lampe-Weges erfolgt die Erschließung über die Tongernstraße.

Der Erich-Lampe-Weg als Fuß-/Radweg (Wanderweg) dient zur überörtlichen Verbindung zum Stadtteil Abbehausen und weiter westwärts in die freie Landschaft.

Die weitere Erschließung innerhalb des Baugebietes bleibt privaten Wohnstraßen und Wegen vorbehalten. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Baugebietes unterzubringen und als Stellplätze und Garagen entsprechend den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung anzulegen und vorzuhalten.

#### Entsorgung:

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers, z. B. Dachentwässerungen, dienen die beiderseitig des Erich-Lampe-Weges verlaufenden offenen Wasserzüge (Vorfluter, siehe auch unter 9.).

Die offenen Gräben sind möglichst zu erhalten. Veränderungen an den vorhandenen Gewässern wie Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen etc. sind gemäß § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) genehmigungspflichtig.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation an die Kläranlage abgegeben.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. An geeigneten Stellen sind hierfür gut erreichbare bauliche Anlagen zu schaffen.

#### Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom wird durch die Versorgungsunternehmen in den vorhandenen Erschließungsstraßen vorgehalten und bei Bedarf ausgebaut. Das gilt auch für den Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost.



Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die Haltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung an der Hansingstraße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in der Ladenzeile des Hochhauses am Mittelweg gewährleistet (ca. 500 m Entfernung) sowie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 nördlich des Erich-Lampe-Weges.

Die nördlich gelegene Schule Süd mit ihrer Grundschule und Orientierungsstufe ist fußläufig in einer Entfernung von ca. 380 m zu erreichen. Hier befinden sich auch Schulsportanlagen, Freiflächen sowie eine Schulsporthalle, die auch dem Vereinssport dient.

#### 7. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten

Im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 zwischen der Reithfelder Straße und dem Erich-Lampe-Weg wurden lt. Bauakte vom Dezember 1919 Gebäude für die Steuerrad-Farbwerke genehmigt.

Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Gebäude dann im Jahre 1920 fertiggestellt wurden. Die Produktion bzw. Lagerung in den Räumen des Betriebes war kurzfristig, weil er kurz nach Inbetriebnahme in Konkurs ging - vor über 60 Jahren. Weiterhin kann der Akte entnommen werden, daß dieses Anwesen bereits im Jahre 1931/32 zu Wohnungen umgebaut wurde.

Diese Gebäude wurden 1973 abgerissen. Seit dieser Zeit liegt die Fläche brach.

Da genaue Lagepläne der Gebäude der ehemaligen Farbwerke Steuerrad vorliegen, wurden Bodenproben und Grundwasserproben im Bereich der ehemaligen Farbwerke (Flurstück Nr. 4) gezogen.

Nach den vorgenommenen Boden- und Grundwasseruntersuchungen und deren Beurteilungen durch die LUFA hat sich eine Boden- und Grundwasserbelastung auf dem Flurstück Nr. 4 ergeben (siehe Anlagen 2, 3 und 4).

Die durchgeführte Bodenuntersuchung über Anorganische Fremdstoffe (siehe Anlage 2) weist vor allem in der oberen Schicht deutlich erhöhte Schwermetallgehalte auf. Die erhebliche Bodenbelastung bezieht sich auf die Schwermetalle Kupfer, Zink, Blei und Quecksilber. Zu der Bodenuntersuchung hinsichtlich Organischer Fremdstoffe wird ausgesagt (siehe Anlage 3), daß ebenfalls eine Belastung vorliegt.

Die in dem Bodengutachten über Anorganische Stoffe getroffene Empfehlung einer ca. 50 cm starken Bodenüberdeckung mit unbelastetem Boden reicht nach Angabe der LUFA auch für die Bodenbelastung durch Organische Fremdstoffe aus (nähere Erläuterungen s. Anl. 2 + 3).

Da im Bereich des Flurstücks Nr. 4 ohnehin eine Höhenangleichung von ca. 80 cm an die umliegenden öffentlichen Verkehrsstraßen durch Bodenauffüllung erforderlich wird, ist eine ausreichende Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial vorgesehen.

Durch diese Maßnahmen wird die Voraussetzung geschaffen, die im Bebauungsplangebiet befindlichen Freiflächen gärtnerisch zu nutzen und die Bewegungsflächen für Kleinkinder gem. NSpPG in dem erforderlichen Ausmaß u. a. als Kinderspielplatz zu nutzen.

Die Grundwasseruntersuchung ergab:

Die Grundwasserbelastung an organischen Fremdstoffen ist geringfügiger Art. Dennoch muß auf Grundlage der Meßergebnisse vorausgesetzt werden, daß dieses Wasser nicht z. B. für gärtnerische Zwecke oder gar als Trinkwasser eingesetzt wird. Ein Risiko, daß aus dem Grundwasser gasförmige Stoffe in bedrohlichen Mengen aufsteigen könnten, wird als relativ gering eingeschätzt.

Der Rat der Stadt Nordenham beschließt daher eine entsprechende Kennzeichnung der Bodenbelastung für das Flurstück 4 der Flur 15 Gemarkung Nordenham und eine entsprechende Kennzeichnung für den gesamten Geltungsbereich wegen der Konsequenzen, welche sich aus der Grundwasserbelastung ergeben (siehe Anlage 4).

In der Mitte des Geländes verläuft etwa parallel zum dortigen nördlichen Graben des Erich-Lampe-Weg eine Erdgas-Hochdruckleitung. Diese Leitung erfordert einen Schutzstreifen, der sich 8,00 m - gemessen von der Rohrachse - in nördlicher und südlicher Richtung erstreckt. In diesem Bereich dürfen 2,00 m seitlich der Leitungsachse keinerlei Baulichkeiten errichtet werden und im restlichen Schutzbereich dürfen keine Baulichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

#### 8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Die bisher zum Teil unbebaute Fläche südlich des Erich-Lampe-Weges im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung wurde seit Herstellung der umliegenden Bebauung nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bäume und Sträucher fehlen auf der Fläche.

Eine Pflege erfolgte nur gelegentlich durch Mähen und Abräumen der frei wuchernden Pflanzen.

Auf der Teilfläche des ehemaligen Betriebswartungsgebäudes der Deutschen Bundespost befinden sich vier Pappeln und eine Wiese. Diese Pappeln werden im Zuge der Neubebauung entfernt sowie das Betriebswartungsgebäude mit seinen befestigten (versiegelten) Außenanlagen.

Da die vorgenannten Flächen trockenliegen, bilden Sie nur einen bedingten Lebensraum für Kleingetier, insbesondere Insekten und Kleinsäuger wie Igel.

Das Gelände ist etwa mittig entlang des Erich-Lampe-Weges durch einen beidseitigen offenen Wasserzug begrenzt, der jedoch nur wenige ufertypische Pflanzen und Wasserpflanzen aufweist. Aufgrund der geschilderten Gesamtsituation liegen zur Zeit keine günstigen Bedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt vor.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung der Flächen erfolgt jedoch ein Eingriff in den Naturhaushalt, so daß Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches als Festsetzungen vorgesehen.

Innerhalb der Festsetzungen wurde vielfältiges unternommen, die Eingriffe in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren, d. h.

- geringe Bauflächen optimal nutzen durch Festsetzung mehrerer Geschosse
- Minimierung der Versiegelung der Erschließungswege und Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch kurze An- und Abfahrtswege
- Maximierung der Grundwasserneubildung, welche durch die Versiegelungsflächen beeinträchtigt wird, durch ausreichende Freiflächen, in denen eine Versickerung gewährleistet ist.

Die Flächen neben dem Erich-Lampe-Weg im Geltungsbereich nehmen die festgesetzten offenen Wasserzüge mit ihren Ufern auf. Südlich unmittelbar neben dem Erich-Lampe-Weg ist eine Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Hierin eingebettet ist ein offener modellierter Wasserzug als Staustufe ausgebildet. Ihm wird die Oberflächenentwässerung als Frischwasser zugeführt.

Der größere restliche Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird als Ersatzmaßnahme nach § 12 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) am Erich-Lampe-Weg unmittelbar östlich der Hansingstraße außerhalb des Geltungsbereiches auf der anderen Straßenseite der Hansingstraße, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 östlich begrenzt, erfolgen (siehe Anlage 1, ökologische Ersatzmaßnahmen). Dazu gehört auch das dreieckige städtische Flurstück 119 unmittelbar am Erich-Lampe-Weg.

Hier sollen standortgerechte heimische Laubhölzer und Stauden angepflanzt werden (siehe Anlage 1, ökologische Ersatzmaßnahmen).

a) Die innerhalb der Flächen festgesetzten offenen Wasserzüge sind so auszubilden, daß ökologisch günstige Bedingungen für die Tier- u. Pflanzenwelt entstehen.

Das gilt insbesondere für die Profilierung und Gestaltung der Uferregion. Daher sind Uferbefestigungen nicht zulässig.

b) Entlang der Hansingstraße ist an zwei Stellen ein privates Pflanzgebot festgesetzt worden. Der innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot belegte Bereich ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

c) Die Freiflächen der Gemeinschaftsanlagen außer Stellflächen und Flächen für Pflanzgebote sind zu mindestens 20 % ihrer Flächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie heimischen Stauden zu bepflanzen. Je 200 qm ist 1 Baum anzupflanzen.

d) Mindestens 10 % der Stellplatzflächen einschl. Zufahrten sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Stauden zu bepflanzen. Je 200 qm ist ein Baum anzupflanzen.

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung im Bereich der Pflanzgebote und der Uferzone hat der jeweilige Bau-träger einen Plan vorzulegen.

9. Anlegung von Spielplätzen gemäß Nds. Spielplatzgesetz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen von insgesamt 5.998 qm und der festgesetzten Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,65 sowie einer Grundstücksgröße von 3.738 qm und der festgesetzten Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 ergibt sich für den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung eine erforderliche reine Spielplatzgröße von rd. 123 qm (Mindestgröße = 300 qm nutzbare Nettofläche eines Spielplatzes für Kinder lt. § 3 Abs. 2 NSpPG).

Der Bedarf von rd. 123 qm wird durch den in zulässiger Entfernung an der Sachsenstraße festgesetzten Spielplatz nicht mehr gedeckt.

Innerhalb der umfangreichen und auf Dauer zur Verfügung stehenden Freiflächen der Südschule kann in zulässiger Entfernung ein Spielplatz für Kinder ausgewiesen werden. Die Freiflächen haben folgende reine Spielfeldgrößen:

Pausenhoffläche Orientierungsstufe Süd	= ca. 2.225 qm
" Grundschule Süd	= ca. 1.840 qm

Zur Zeit stehen die Pausenhofflächen der Südschule einer zeitlich eingeschränkten Nutzung als Spielplatz für Kinder zur Verfügung. Das Gelände der Südschule, somit auch diese Plätze, sind gefahrlos über den Bürgersteig der Reithfelder Straße und den Fußweg zwischen Reithfelder Straße und Südstraße zu erreichen oder über den Fußweg Hansingstraße und den Erich-Lampe-Weg dann über den Fußweg zwischen Reithfelder Straße und Südstraße oder über den Bürgersteig der Tongernstraße direkt zu den Schulplätzen der Südschule.

Da Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren schulpflichtig sind, dürfte die zeitliche Beschränkung der Benutzungsmöglichkeit den Bestimmungen des Spielplatzgesetzes nicht entgegenstehen. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 5 Absatz 2 Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG) wird mit einem entsprechend begründeten Antrag gestellt, nebst Übersichtsplan mit der für diesen Spielplatz innerhalb des Schulhofs eingetragenen und bemaßten Fläche.

Ein privater Spielplatz für Kleinkinder (lt. § 3 Abs. 1 NSpPG) ist auf dem Baugrundstück selbst anzulegen und wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

#### 10. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist in unmittelbarer Nähe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Unterflurhydranten mit Rohrleitungsquerschnitten von 100 und 150 mm (Tongernstraße und Reithfelder Straße) sichergestellt. Sofern hinsichtlich Anzahl und Lage zusätzliche Hydranten angelegt werden müssen oder ein Löschwasser-Flachspiegelbrunnen erforderlich wird, ergibt sich dies durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.



11. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann.

13. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich keine Kosten, da die äußeren Verkehrsanlagen bereits vorhanden und die von dem Bebauungsplan Nr. 72 betroffenen Grundstücke im Rahmen der Stadtentwässerung erschlossen sind.

Es wird erwartet, wenn der Bebauungsplan Nr. 72 Rechtskraft erlangt hat, daß im unmittelbaren Anschluß daran der Vollzug des Bebauungsplanes durch Bebauung erfolgt.

#### 14. Verfahrensablauf

##### **a) Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 24. Sitzung am 21.12.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 72 aufzustellen.

##### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Ergebnis**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 73. Sitzung am 21.02.1990 die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB eine Woche im Planungsamt der Stadt Nordenham vom 06.04. bis 12.04.1990 durchgeführt. Es wurden keine Hinweise zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

##### **c) Öffentliche Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Abwägung**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 26. Sitzung am 19.04.1990 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf und den Begründungsentwurf öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Planungsamt der Stadt Nordenham vom 14.05.1990 bis 18.06.1990 durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Durch einen Träger öffentlicher Belange wurde die Forderung nach einer Bodenuntersuchung erhoben, da vermutet wird, daß auf dem Gelände der ehemaligen Farbwerke Steuerrad (Flurstück Nr. 4) der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieser Forderung wird durch den Rat der Stadt Nordenham stattgegeben und die Verwaltung beauftragt, ein entsprechendes Bodengutachten anfertigen zu lassen (siehe auch Pkt. 7).

Ergebnis des Bodengutachtens:

Die Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt (LUFA) Oldenburg hat auf dem Flurstück Nr. 4 bei der vorgenommenen Bodenuntersuchung und Beurteilung eine Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (siehe Anlagen 2 und 3).

**d 1) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Anwendung der §§ 2 Abs. 2 und 3 des Maßnahmengesetzes zum BauGB aufgrund des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) und Abwägung**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 29. Sitzung am 30.08.1990 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf und den Begründungsentwurf erneut auf 2 Wochen verkürzt öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 3 (BauGB) in Anwendung der §§ 2 Abs. 2 und 3 des Maßnahmengesetzes zum BauGB aufgrund des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) wegen des dringenden Wohnbedarfs auf zwei Wochen verkürzt im Planungsamt der Stadt Nordenham in der Zeit vom 11.09. bis 25.09.1990 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde aufgrund der Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastung erforderlich.

Während der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen nur zu dem geänderten Teil vorgebracht werden. Während der Auslegungsfrist wurden von Bürgern keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

d 2) Anhörungstermin der beteiligten Träger öffentlicher Belange in Anwendung des § 2 Abs. 5 des Maßnahmengesetzes zum BauGB aufgrund des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG)

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 29. Sitzung am 30.08.1990 beschlossen, daß für die Träger öffentlicher Belange ein Anhörungstermin festgesetzt wird.

Am 25.09.1990 fand ein Anhörungstermin der beteiligten Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 des Maßnahmengesetzes zum BauGB aufgrund des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) statt.

Der Anhörungstermin wurde aufgrund der Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastung erforderlich. Daher wurde die Erörterung auf diese Kennzeichnung beschränkt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden vom 1. Landkreis Wesermarsch und vom 2. Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Zu 1.

Der Landkreis Wesermarsch fordert bei einem Bodenabtrag von 30 cm der oberen Bodenschicht (belasteter Boden) eine nachfolgende Bodenaufschüttung in 50 cm Höhe aus unbelastetem Boden.

Zu 2.

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung hat folgende Bedenken:

"Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist nicht ersichtlich, ob auch in ausreichendem Maße Untersuchungen über eine mögliche Grundwasserbelastung durchgeführt wurden. Eine abschließende Stellungnahme ist daher aus unserer Sicht nicht möglich. Bei einer Kontamination des Grundwassers wären bei einer Nutzung als Wohngebiet weitere Gefährdungen (z. B. durch Ausgasung flüchtiger Stoffe) nicht auszuschließen. Durch eine evtl. notwendige Grundwassersanierung könnten Einschränkungen für die geplante Bebauung entstehen."

Der Rat der Stadt Nordenham beschließt:

"Der Forderung des Landkreises Wesermarsch auf eine Bodenaufschüttung in 50 cm Höhe aus unbelastetem Boden bei einem Bodenabtrag von 30 cm der oberen Bodenschicht wird nicht stattgegeben."

Dem von der LUFA als Maßnahme vorgeschlagene Bodenaustausch von 30 cm Stärke oder eine Bodenüberdeckung mit 50 cm unbelastetem Boden auf dem vorhandenen Grund wird zugestimmt.

Die inzwischen von der Verwaltung veranlaßte Grundwasseruntersuchung durch die LUFA beinhaltet im Ergebnis lediglich Beschränkungen für die Trinkwassernutzung bzw. Nutzung des Grundwassers für gärtnerische Zwecke (siehe auch Anlage 4).

Der Rat der Stadt Nordenham beschließt, trotz geringfügiger Grundwasserbelastung aber wegen der sich daraus ergebenden Nutzungseinschränkungen eine entsprechende Kennzeichnung für den gesamten Geltungsbereich vorzunehmen.

**e) Satzungsbeschluß**

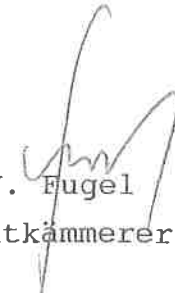
Der Bebauungsplan Nr. 72 wird als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, 18.10.1990



Voß

1. stellv. Bürgermeisterin



I. V. Fugel  
Stadtkämmerer

**Hat vorgelegen**

Brake, den *21.10.90*  
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag



(Länge)  
Baudirektor