

Inhaltsübersicht



zur Begründung zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Nordenham (Gebiet östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehmstraße)

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	1
2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
3. Grundlagen des Bebauungsplanes	6
4. Planunterlage	6
5. Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
7. Kennzeichnung von Altlasten und Maßnahmen des Immissionsschutzes	11
8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	18
9. Brandschutz	21
10. Historische Bodenfunde	21
11. Bodenordnung	21
12. Kosten, Finanzierung und Durchführung des Bebauungsplanes	22
13. Verfahrensablauf:	
A) Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	23
B) Vorgezogene Bürgerbeteiligung	23
C) 1. öffentliche Auslegung	24
D) Änderung des B-Plans und Kennzeichnung von Flächen	25
Anlage 2: Ökologisches Gutachten	
Anlage 3: Gutachten über Bodenbelastung/Cadmium und Blei	
Anlage 4: Gutachten über Bodenbelastung/Asbest	
Anlage 5: Erläuterungen zur Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln	
Anlage 5a: Beispiele zum Nachweis von Schallimmissionen	
Anlage 5b: " " " " "	
Anlage 5c: Übersichtskarte Flächenbezogene Schalleistungspegel	

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Nordenham (Gebiet östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehstraße)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Nordenham (Gebiet östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehstraße)

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Eine intensive Nutzung des etwa 70,89 ha großen Geländes östlich der Langen Straße zwischen den Stadtteilen Einswarden und Blexen wird nur im nördlichen Bereich durch den Industriebetrieb "Midgard DSAG" bestimmt. Die noch vorhandenen Freiflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Lage am Weserufer mit vorhandenem Anleger - eine unmittelbare Anbindungsmöglichkeit an die B 212 und an die Schiene der Deutschen Bundesbahn - deutet auf eine zukünftige gewerbliche Nutzungsmöglichkeit dieser Freiflächen hin.

Einschränkungen der Nutzungsintensität ergeben sich jedoch durch die schutzbedürftige Randbebauung in beiden Ortsteilen. Neben einzelnen Wohngebäuden in den begrenzenden Mischgebieten sind hier insbesondere die Wohngebiete nördl. der B 212 sowie das noch nördlich der Heiligenwiesmstraße liegende kleinere Wohngebiet zu beachten. Art und Umfang gewerblicher Nutzung mit den zwangsläufig entstehenden Emissionen der Betriebe richtet sich somit nach dem jeweiligen Schutzbedürfnis dieser Wohngebiete.

Das Planungsziel der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung schutzwürdiger Wohngebiete soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen sichergestellt werden, damit die Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe nach geordneten städtebaulichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung des Umweltschutzes vollzogen werden kann.

Der Bebauungsplan zeigt den gewerblich Interessierten eindeutig die Möglichkeiten und Grenzen der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück auf.

Den benachbarten Bewohnern dagegen wird durch die Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen die erwartete notwendige Sicherheit gegeben.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Immissionen sind wie folgt vorgesehen:

a) Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

- Abstufung zulässiger Nutzungen durch Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete
- Gliederung und Einschränkung der Baugebiete

b) Gliederung durch Emissionsbeschränkungen

- Gliederung nach Störgraden der BauNVO
- Gliederung nach Störgraden maximal zulässiger Schallemissionen

c) Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- Schutzflächen und Flächen für Vorkehrungen
- Flächen für besondere Anlagen
- Vorkehrungen an Gebäuden
- Vorkehrungen durch Regelung der Anordnung baulicher Anlagen

Sofern durch die situationsbedingte Planung in der Gemengelage gewerblicher Nutzung und Wohnen nicht das denkbare Optimum erreicht werden kann, muß ein verbessernder Ausgleich zwischen den sich beeinträchtigenden Nutzungen erzielt werden.

Aufgrund der vorhandenen Situation wird davon ausgegangen, daß die Festsetzung von uneingeschränkten Industriegebieten aufgrund der Emissionsschutzverpflichtungen nicht möglich ist. Die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sich daher im Bereich einer abstuften Gliederung vom eingeschränkten Industriegebiet bis hin zum Mischgebiet bewegen.

Öffentliche und private Grünflächen am Rande des Gebietes dienen dem Natur- und Landschaftsschutz, der Verbesserung des Ortsbildes und des Nahklimas; in Einzelfällen auch dem Emissionsschutz.

Um eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Straßenlärm weitgehend zu vermeiden, ist eine innere Erschließung des Gebietes durch eine öffentliche Straße vorgesehen. Insbesondere in der Nähe des Überganges zum Anleger sind ggf. zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Erschließung größerer Baugrundstücke erfolgt durch Privatstraßen mit Einmündung in die öffentliche Erschließungsstraße.

2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 sind gewerbliche Nutzungen nur in zwei Teilbereichen des zukünftigen Bebauungsplanes ausgewiesen:

- a) Eingeschränktes Industriegebiet (Gie) für einen Bereich südlich der B 212 zwischen der Straße Am Deich und der Bahnlinie (ehemals Asbestos)
- b) Eingeschränktes Gewerbegebiet für einen kleineren Bereich nördlich der Heiligenwiehmstr. (Bauunternehmen Herdejürgen & Harmsen)

- c) Mischgebiete sind im bebauten Teil unmittelbar nördlich der Heiligenwiehmstraße und in der Ecklage zur Langen Straße dargestellt. Ein weiteres Mischgebiet ist entlang der Straße Am Deich zwischen Heiligenwiehmstraße und Bahnlinie in einer Tiefe der dortigen - teilweise bebauten - Grundstücke dargestellt. Die im Flächennutzungsplan zwar dargestellten Mischgebiete für Randstreifen im östlichen Teil der Heiligenwiehmstr. (Fläche 6 F-Plan) sowie im mittleren Teil der Langen Straße (Fläche 5 i. F-Plan) wurden von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vom 18.02.1981 ausgeklammert.
- d) Der restliche Bereich westlich der Bahnlinie ist als Grünfläche dargestellt. Das gilt auch für Randzonen entlang der Bundesbahntrasse, für den Sportplatz Am Deich sowie für eine Fläche nördlich der Wohnsiedlung "Baltrumstraße".

Insgesamt ca. 16,44 ha sind noch nicht verplant und dienen zur Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert und den zukünftigen Planungsabsichten entsprechend ergänzt. Folgende Änderungen sind erforderlich:

- a) Ergänzung der gewerblichen und gemischten Bauflächen,
- b) Ggf. Umwandlung von Flächen des ausgewiesenen Gie-Gebietes,
- c) Umwandlung von Grünflächen in gewerbl. Bauflächen, insbesondere westl. der Bahnlinie,
- d) Ausweisung einer Fläche außendeichs im Bereich der Pieranlage als Sonderfläche Hafen.

3. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGB1.- 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 13.10.1986 (Nds. GVBl. Seite 323) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.03.1989 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGB1. I Seite 1757); geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I Seite 2665). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in der Fassung der 4. Änderung vom 20.03.1986 entwickelt worden.

4. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake am 23.10.1987, verwendet worden.

5. Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Er umfaßt die Flurstücke:

Gemarkung Blexen,

Flur 9, Flurstücke 1/1, 2/3, 3/5, 19/2 tlw.

Flur 13, Flurstücke 2/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 4/3, 4/4,
5/1

Flur 14, Flurstücke 1/1, 1/2, 3, 6/1, 6/2, 7/1, 8/1,
8/2, 9/1, 9/2, 10/3, 10/4, 10/5,
10/6, 12/2, 12/3, 12/4, 13/1, 14/2
tlw., 16/2 tlw., 17/10 tlw.

Flur 16, Flurstücke 1/1, 2/2, 5/1, 5/2, 6/1, 7/1, 8/1,
8/2, 9/1, 9/2, 12/1, 12/2, 13/1,
13/2, 14/2, 15/2, 16/3, 18/1, 19/2,
20/3, 21/2, 23/1, 24/1, 25/1, 25/2,
26/1, 27, 28/1, 28/2, 29/1, 30/1,
30/2, 31/6, 31/7, 31/9, 31/10,
31/11, 31/12, 32/1, 47 tlw., 49/1,
50/1, 51/1, 52/1

Flur 17, Flurstücke 1/3, 1/5, 2, 3/3, 4, 5, 6, 7, 13/1,
14/3, 14/4, 15/1, 15/2, 16, 17/1,
17/2, 18

Flur 23, Flurstücke 72/5, 102/1, 106

Flur 25, Flurstücke 126/1, 126/2, 127/1, 127/2, 128/1,
128/2, 129/1, 129/2, 130, 131,
132/1, 132/2, 133, 134/2, 134/3,
134/4, 134/5, 135, 136, 137/2,
137/4, 137/5.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

a. Straßen, Wege, Plätze

Die Lage des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe zur B 212 stellt für die Erschließung der Grundstücke und somit für deren Ver- und Entsorgung eine günstige Ausgangsposition dar.

Während es im nördlichen Bereich bei einem Anschluß des dortigen Industriebetriebes an die B 212 verbleibt, wird das übrige Gelände ausschließlich über eine geplante öffentliche Straße von innen her erschlossen. Diese Straße verbindet gleichzeitig den Stromanleger mit der B 212 über die geplanten Industrie-/Gewerbegebiete.

Neben der Funktion als Verbindungsstraße übernimmt die neue Erschließungsstraße die Sammelfunktion der privaten Erschließungsanlagen gewerblicher Betriebe im gesamten Bereich.

Die Einmündung in die B 212 ist verkehrsgerecht anzulegen und auszustatten.

Die Zufahrt zum Stromanleger durchschneidet den Deich in der Höhenlage des Außengrodens. Ein Deichschaart ist anzulegen. Im übrigen sind die deichrechtlichen Vorschriften zu beachten. Vor der Rampe zum Deichschaart wird ein Wendeplatz eingerichtet.

Die Straße "Am Deich" nimmt zukünftig lediglich den Anliegerverkehr eines Mischgebietes auf. Sie wird im Kreuzungsbereich mit der Erschließungsstraße für den Kfz-Verkehr unterbrochen. Ein Tunnel für Fußgänger und Radfahrer ist vorgesehen. Die Sackgassen erhalten Wendeplätze.

Um diese Erschließungsplanung sicherzustellen und die übrigen vorhandenen Straßen ihrer Lage, ihrem Ausbau und ihrem Zustand entsprechend in die Erschließung einzubeziehen, sind gezielte Zu- und Abfahrtsverbote vorgesehen. Entlang der B 212, der K 188, der Heiligenwiehmstraße und der Straße Am Deich sind Zufahrten nur zu den anliegenden Mischgebieten zulässig. Ausgenommen sind vorhandene Zufahrten zu gewerblichen Betrieben.

Damit erhält die neue Erschließungsstraße die alleinige Aufgabe der Erschließung der Industrie- und Gewerbegebiete. Von hieraus können wiederum die Mischgebiete nicht angefahren werden. Ausnahmeregelungen sollen den Bestandsschutz sichern.

Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Straße Am Deich und der geplanten Erschließungsstraße wird durch entsprechende Festsetzungen möglich gemacht. Daneben kann diese Verbindung auch von Feuerwehrfahrzeugen und Fahrzeugen des Deichschutzes genutzt werden.

Eine Verkehrsverbindung (außer für Fußgänger und Radfahrer) zwischen den Wohn- bzw. Mischgebieten des Stadtteiles Einswarden an der Heiligenwiehmstraße, der Straße "Am Deich" und den zukünftigen Gewerbegebieten wird nicht festgesetzt.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken der gewerblichen Betriebe unterzubringen. Die Anzahl richtet sich nach § 47 der Niedersächsischen Bauordnung. Sie müssen in ausreichender Zahl und Größe als Einstellplätze zur Verfügung stehen, um die zu erwartenden ständigen Benutzer (Personal) sowie Besucher (z. B. Kunden) aufzunehmen.

b. Stromanleger

Neben den Straßen übernimmt der vorhandene Stromanleger wichtige Erschließungsfunktionen, insbesondere zur Versorgung der gewerblichen Betriebe mit Rohstoffen und zum Abtransport von Fertigprodukten. Der Anleger liegt mit einer Pierlänge von 200 m am seeschifftiefen Fahrwasser und kann Schiffe von einer Größe bis zu 150.000 dtw. löschen. Er hat Anschluß an das öffentliche Verkehrsnetz über die Erschließungsstraße (B 212) und ist somit auch für die anderen Gewerbebetriebe nutzbar.

c. Gleisanlagen

Die dritte Erschließungsanlage wird durch die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn vorgehalten. Diese Gleisanlagen liegen im Bebauungsplangebiet und sind erweiterungsfähig.

d. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, wobei das anfallende häusliche Schmutzwasser über die städtische Kanalisation in die Kläranlage abgegeben wird - das Oberflächenwasser an offene Vorfluter. Für diese Entwässerung ist ein Oberflächenentwässerungsplan maßgebend, der ein neues Ringsystem von offenen Wasserzügen mit Regenrückhaltebecken innerhalb der Randbepflanzung vorsieht.

Die Wasserzüge mit deren Ufern dienen gleichzeitig der Natur- und Landschaftspflege (siehe Anlage 2).

a. Versorgung

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

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems.

Der Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost kann durch den Ausbau des Leitungsnetzes erfolgen.

Durch das B-Plangebiet verlaufen Leitungen der Winterhall AG Barnstorf, die den Kavernenbetrieb Blexen mit dem WTG-Lager und dem Stromanleger verbinden.

7. Kennzeichnung von Altlasten u. Maßnahmen des Immissions-schutzes (Quellen: § 9 (5) 3. BauGB, DIN 18 005)

Wegen der gemischten Struktur im und um den Bereich des Planungsgebietes und wegen teilweiser Gemengelage von gewerblicher Nutzung und Wohnen stehen Maßnahmen des Immissionsschutzes im Mittelpunkt aller Planungsüberlegungen und prägen die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

- a. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

1. Schwermetalle

Im Rahmen der von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt Oldenburg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommenen Untersuchung und Beurteilung der Bodenbelastung mit Schwermetallen sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

Im Bereich des Industriegebietes GI₁ und des Gewerbegebietes GE₂ sind keine Wohnungen zulässig. Daher scheidet eine Futter- und Nahrungspflanzenproduktion aus. In diesen Bereichen werden die Gehalte an Cadmium, Blei und Zink im Boden für unerheblich gehalten.

In den Gewerbegebieten GE₁, GE₃ - GE₅ und in den Mischgebieten MI und MI₁ (Randzone an der Langen Straße/ Heiligenwiehmstraße und Straße Am Deich) sind Wohnungen zulässig. Daher könnten in Hausgärten Nahrungs- und Futterpflanzen gezogen werden.

In diesen Gebieten, in denen Wohnungen zulässig sind, wird der Gehalt an Cadmium im Boden für erheblich gehalten. Eine entsprechende Kennzeichnung der Gebiete ist erfolgt (siehe auch Anlage 3 "Beurteilung der Luft vom 22.11.1988 mit Hinweisen über Kontrollen und Maßnahmen in den Hausgärten").

2. Asbestfasern

Im Gebiet südlich der B 212 war die Asbestos Corporation mit der Verarbeitung von Asbestgestein zur Herstellung von Fasern tätig.

Im Rahmen der von der Fraunhofergesellschaft östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehstraße (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 37) vorgenommene Untersuchung und Beurteilung der Bodenbelastung mit Asbestfasern sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

Auf den Gebieten GI_1 , GE_2 und GE_3 sowie den dazugehörigen Grünflächen im Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraße (ehemaliges Werksgelände der Asbestos Corporation) ist mit einer Belastung durch Asbestfasern zu rechnen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß es auf dem Gelände keinen nachträglich abgedeckten Produktionsabfall gibt.

Diese Gebiete werden daher entsprechend gekennzeichnet (siehe auch Anlage 4, Beurteilung der Fraunhofergesellschaft vom 02.03.1990 mit Hinweisen für die Bodenbearbeitung auf Seite 16 des Gutachtens).

b. Folgende Möglichkeiten des Immissionsschutzes sollen in Anspruch genommen werden:

- Festsetzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Nutzbarkeit,

und zwar abgestuft mit abfallender Intensität der Beeinträchtigungen in Richtung auf die schutzwürdigeren Gebiete.

- Gliederung durch Festsetzung von Emissionsbeschränkungen innerhalb der oben angeführten Gebiete nach den Störgraden der BauNVO.

Danach ist dem eingeschränkten Industriegebiet GI_1 der zulässige Störgrad eines Gewerbegebietes zugeordnet worden. Den eingeschränkten Gewerbegebieten GE_2 und GE_5 ist der zulässige Störgrad eines Mischgebietes zugeordnet worden.

- Gliederung und Einschränkung der o. a. Baugebiete durch Festsetzung von Einschränkungen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE₅

durch den Ausschluß produzierender Anlagen, Stellplätzen und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

- Gliederung nach Störgraden max. Schallemissionen durch Feststellung von Emissionshöchstwerten

Die Möglichkeit, Emissionsbeschränkungen durch Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete sowie deren Gliederung zu erreichen, bietet die Feststellung flächenbezogener Schalleistungspegel. Eine zahlenmäßige Angabe maximal zulässiger Emissionen kann ohne den Umweg über vom Emittenten entfernt liegende Meßpunkte und ohne Bezug zu variablen Größen - wie Anzahl der Betriebe, Anlagen oder Grundstücke - für jeden Nutzer direkt an der Schallquelle bestimmt werden. Im vorliegenden Falle sind die Werte durch ein umfassendes Gutachten unter maßgeblicher Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes und des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz zur Feststellung zulässiger Emissionen pro m² Grundstücksfläche ermittelt worden.

Bei der Berechnung der zulässigen Schalleistung eines Gebietes wird dem Beurteilungspegel einer vor Schallimmissionen zu schützenden Nutzung unter Berücksichtigung der abstandsbedingten Schallminderung der emittierenden Fläche die zur Einhaltung des Beurteilungspegels zulässige Schalleistung zugeordnet. Dabei wird angenommen, daß sich die zulässige Schalleistung gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt. Daraus läßt sich dann der flächenbezogene Schalleistungspegel pro m^2 (in dB (A) je m^2) bestimmen. Im Bebauungsplan sind die Baugebiete sowie deren Gliederung u. a. unter Beachtung der Schalleistungspegel festgesetzt worden (siehe Anlagen 4 bis 7).

- Überschreitungen der Schalleistungspegel auf Grundstücken

sind nur dann möglich, wenn sichergestellt ist, daß auf anderen Grundstücken ein entsprechend reduzierter Schalleistungspegel erreicht wird. Im Baugenehmigungsverfahren kann eine entsprechende Umschichtung geregelt werden.

- Schutzflächen und Flächen für Vorkehrungen

Festsetzung von Flächen zum Schutz der Wohnbebauung für eine schallabschirmende Bepflanzung auf erhöhtem Gelände im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_5 . Dadurch soll eine zusätzliche Schallminderung von 2 dB (A) gewährleistet werden.

- Flächen für besondere Anlagen

Als besondere Anlagen zum Schutz vor Schallimmissionen kommen in Betracht:

Lärmschutzwände, Lärmschutzpalle oder Kombinationen von Lärmschutzwänden und Wällen. Diese Anlagen können auch im Bereich der Erschließungsstraße zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt werden.

- Ausschluß von Nutzungen

In den beiden Gebieten mit stärkerer gewerblicher Nutzungsmöglichkeit GI_1 und GE_2 sind die gemäß §§ 8 und 9 (3) ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

- In den Gebieten GE_1 , GE_3 bis GE_5 sind Wohngebäude und Wohnungen ausnahmsweise zulässig, jedoch nur für den oben angegebenen betriebsbezogenen Personenkreis (§ 8 (3) 1. BauNVO).

Im benachbarten MI_1 -Gebiet sind Wohngebäude u. Wohnungen allgemein zulässig, jedoch nur für den oben angegebenen betriebsbezogenen Personenkreis.

In den MI-Gebieten (benachbart zu WA-Gebieten) sind Wohngebäude und Wohnungen ohne Einschränkung allgemein zulässig.

Diese Feinabstimmung dient der Gliederung der Gebiete im Sinne des Immissionsschutzes.

Der Ausschluß von Wohngebäuden und Wohnungen in MI₁-Gebieten, die nicht einem betriebsbezogenen Personenkreis dienen, ist daher städtebaulich gerechtfertigt (§ 1 (9) BauNVO).

- Wegen der Nähe der schutzbedürftigen Wohngebiete sind Maßnahmen des Immissionsschutzes durch Festsetzung nach Störgraden der BauNVO und Gliederungen durch Schalleistungspegel getroffen worden.

Es müssen daher auch unverträgliche Nutzungen aus dem Gebiet ausgeschlossen werden, die sich aus dem Transport und der Behandlung von Nuklearstoffen ergeben können.

Die Unverträglichkeit ergibt sich auch bei fachgerechter Behandlung aus dem Risiko zu geringer Maximalabstände zwischen Emittenten und Wohngebieten. Der Ausschluß dieser Nutzung ist somit städtebaulich gerechtfertigt (§ 1 (9) BauNVO).

- Vorkehrung durch Regelung der Anordnung baulicher Anlagen

Festsetzung von Höhenbeschränkungen von Baulinien und von geschlossener Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet GE₅ zum zusätzlichen Schutz der Wohnbebauung. Die dort zulässigen Betriebe und Anlagen, deren Emissionen nicht wesentlich stören, dürfen eine Höhe von 7,00 m über angrenzender Verkehrsfläche nicht übersteigen. Die Gebäude sind entlang der festgesetzten Baulinie in geschlossener Bauweise - im übrigen Gebiet in offener Bauweise - zu errichten.

- c. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor gewerblichen Immissionen in schutzbedürftigen Wohngebieten kann bei der Bestandsüberplanung in der Gemengelage auch eine ausgewogene Planungslösung angestrebt werden, die zwar nicht das Optimum beinhaltet aber einen verbessernden Ausgleich zwischen den sich beeinträchtigenden Nutzungen erzielt.

Besondere Bedeutung bei der Zielfindung im Rahmen situationsbestimmter Planung hat das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in vorbelasteten Gebieten. Bei der Berücksichtigung gewerblicher Schallimmissionen erfordert dies die Bestimmung von Beurteilungspegeln (Immissionswerte) unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die den schutzbedürftigen Nutzungen in der gegebenen vorbelasteten Situation zugemutet werden können.

Diese Beurteilungspegel müssen sowohl dem Verbesserungsgebot genügen wie auch eine Sicherung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen zwischen Wohnen und Gewerbe gewährleisten. Im betroffenen eingeschränkten Gewerbegebiet GE₅ wird diesem Verbesserungsgebot durch Festsetzung zusätzlicher Maßnahmen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

a. Anpassung an den ländlichen Raum

Mit Rücksicht auf eine schonende Anpassung an den ländlichen Raum im Bereich Einswarden-Blexen sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den GE-Gebieten die Höchstwerte der BauNVO unterschritten, im GI-Gebiet sogar erheblich unterschritten worden. Aus dem gleichen Grund ist die Zahl der Vollgeschosse zu den Randgebieten hin abgestuft worden.

b. Vorhandene Bepflanzung

Mit der Abschirmung der gewerblich genutzten Flächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wurde bereits vor Jahren begonnen. Entlang der B 212 und östlich der Langen Straße (K 188) haben sich seitdem dichte Gehölze entwickelt, die sowohl der Abschirmung als auch dem Naturschutz, der Landschaftspflege sowie der Ortsbildverbesserung zugute kommen.

c. Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht einen geschlossenen Grüngürtel entlang der B 212, der K 188 sowie nördlich der Baltrumstraße unter Einbeziehung der vorhandenen Anpflanzungen vor. Da es sich um öffentliches Grün in einer Bestandsbreite von mind. 40 m handelt, ist eine eingeschränkte Freizeitnutzung durch Anlegung von Fußwegen und Ruheplätzen möglich. Dieser Wanderweg kann vom Stadtteil Einswarden (Arzteezentrum) bis zum Deichschaart der B 212 im Stadtteil Blexen geführt werden. Über die festgesetzten Grünanlagen ist auch eine fußläufige Verbindung zur Baltrumstraße und der neuen Erschließungsstraße möglich.

Die öffentliche Grünfläche, die an das Wohngebiet "Baltrumstraße" in nördlicher Richtung anschließt, ist mit größerer Bestandsbreite festgesetzt, da hier die Wirkung zusätzlicher Schallabsorption besonders erwünscht ist.

An der Ost- und Südseite des Bebauungsplangebietes ist ein nahezu geschlossener Grüngürtel von einer durchschnittlichen Breite von 30 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser Grüngürtel bildet den Übergang zwischen Flächen für die gewerbliche Nutzung und anderen Bereichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt ca. 9,6 ha Anpflanzungen festgesetzt worden, die nach Vollzug der Planung wesentlich zum Naturschutz und der Landschaftspflege beitragen werden. Die sachliche Architektur gewerblich genutzter Anlagen und Gebäude wird daneben durch die Grünanlagen aufgelockert und somit positiv beeinflusst.

d. Pflanzgebote

Innerhalb der privaten gewerblich zu nutzenden Flächen sind Pflanzgebote an den Stellen festgesetzt worden, die einen Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und anderen Bereichen bilden (Randbepflanzung).

e. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Um die rationelle Betriebsstruktur und Entwicklung der gewerblichen Betriebe nicht über Gebühr zu stören, sind nicht alle vorhandenen Anpflanzungen (Bäume und Sträucher) innerhalb der gewerblich nutzbaren Flächen mit Bindungen versehen worden.

Die in der Planzeichnung nicht festgesetzten, jedoch gekennzeichneten und nicht gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind bei einer Inanspruchnahme ihrer Standorte durch gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit in die Planungsüberlegungen der jeweiligen Gewerbebetriebe einzubeziehen, mit dem Ziel, Pflanzungen, soweit möglich, zu erhalten.

Als Regelung hierfür und für die Grünordnung (Bepflanzung) der Betriebsgelände sollen folgende Möglichkeiten ausgeschöpft werden:

1. durch Regelung in den Verträgen beim Verkauf städtischer Grundstücke
2. durch Beachtung der Baumschutzsatzung
3. durch Regelungen im Baugenehmigungsverfahren
4. durch freiwillige Vereinbarungen mit den Gewerbebetrieben

f. Ökologische Bestandsaufnahme

Für die Erfassung des ökologischen Zustands im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwecks Berücksichtigung der übrigen naturschutzrechtlichen Belange ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Daraus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz gemäß NNatG vom 20.03.81 entwickelt worden. (siehe Anlage 2). Ersatzmaßnahmen außerhalb der Fläche des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich. Es soll ein Grünordnungsplan nach den Festsetzungen des B-Planes aufgestellt werden.

9. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung der Gewerbegebiete wird durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- abhängige Löschwasserversorgung durch Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm,
- unabhängige Löschwasserversorgung durch Anlegung von Feuerlöschbrunnen nach Plan oder ähnlichen Feuerlöschanlagen.

Anzahl und Lage der Einrichtungen ergibt sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Belange des Brandschutzes für künftige Betriebe mit besonders hoher Brandbelastung werden im Rahmen der Bauanträge berücksichtigt.

10. Historische Bodenfunde

Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplan-gebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Regelung auf freiwilliger Basis nicht erfolgt. Insbesondere kann ein Umlegungsverfahren erforderlich werden.

12. Kosten, Finanzierung und Durchführung des Bebauungsplanes

Zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

Oberschlägliche Kostenermittlung:

Straßenbau	ca. 3,37 Mio. DM
Oberflächenentwässerung	ca. 1,18 Mio. DM
Beleuchtung und Ampel	ca. 0,35 Mio. DM
Lärmschutzmaßnahmen	ca. 0,24 Mio. DM
Kanalisation	ca. 0,99 Mio. DM
Grünflächen	ca. 0,57 Mio. DM
Brückenbauwerk und Deichschaart	<u>ca. 0,80 Mio. DM</u>
Gesamtinvestition	ca. 7,50 Mio. DM =====

Die Einnahmen durch Erschließungsbeiträge und Zuschüsse Dritter (z. B. GA-Mittel) sind ihrer Höhe nach noch nicht zu benennen.

13. Verfahrensablauf

Der Rat hatte am 23.06.1987 beschlossen, für ein Gebiet östlich der Langen Straße zwischen Heiligenwiehmstraße und B 212 einen Bebauungsplan aufzustellen. Am 07.08.87 wurde der Beschluß des Rates in den hiesigen Tageszeitungen veröffentlicht. Parallel dazu wurde der Flächennutzungsplan geändert.

A) Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die an der Planung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.88 mit Frist bis zum 05.04.88 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und dem Bauausschuß in seiner Sitzung am 26.05.88 vorgestellt. Das Beratungsergebnis wurde in die Planung eingearbeitet (siehe auch Protokoll des Bauausschusses vom 26.05.1988).

B) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (3 (1) BauGB)

Der Verwaltungsausschuß hatte am 25.02.88 beschlossen, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die öffentliche Unterrichtung über die Planungsabsichten und die Vorstellung der Entwurfsunterlagen fand nach vorhergehender Veröffentlichung in den Tageszeitungen am 11.04.88 im Mehrzweckhaus Einswarden statt. Anwesend waren ca. 45 Personen.

Von der Verwaltung wurde die Planung vorgestellt. Anschließend war Gelegenheit zur Erörterung mit sachverständigen Bediensteten des Planungsamtes.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde dem Bauausschuß in seiner Sitzung am 26.05.1988 vorgestellt (siehe Protokoll vom 26.05.1988).

**C) 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
nebst Begründungsentwurf**

Der Rat hatte am 09.06.1988 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf nebst Begründungsentwurf öffentlich auszu-legen. Der Auslegungsbeschluß wurde am 17./18.06.88 in den Tageszeitungen veröffentlicht. In der Zeit vom 27.06.1988 bis zum 11.08.1988 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt.

Nach Beratung der eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Rat unter Abänderung der Planung am 20.12.1988 eine 2. öffentliche Auslegung beschlossen.

Folgende Änderungen waren vorgesehen:

1. Anbindung des Gebietes an die B 212
2. Veränderung der Grün- und Wasserzüge gemäß ökologischem Gutachten
3. Querung des Deiches anstatt Brücke mit einem Schaart durch Höhenangabe der Straße im Bereich des Deiches
4. Zulassung von Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraße
5. Ausnahmeregelung hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr und Deichsicherungsfahrzeuge von der Straße "Am Deich"
6. Ausschluß des Lagerns und Behandelns von Nuklearenstoffen
7. Begrünung von Lärmschutzanlagen

Die Bekanntmachung zur 2. öffentlichen Auslegung erfolgte am 02.01.1989 in den hiesigen Tageszeitungen.

Die Auslegung des geänderten B-Planentwurfes nebst Begründungsentwurf fand in der Zeit vom 10.01.1989 bis 14.02.1989 statt.

Nach Beratung im Bauausschuß am 23.02.1989 wurden die Fragen und Bedenken zur Deichquerung in der Straße Am Deich zurückgestellt in der Absicht, Alternativen zu entwickeln, die den Vorstellungen der Bürger und Anlieger der Straße Am Deich entgegenkommen. Die Absicht, die Querung des Deiches durch ein Vollschaart mit höhengleicher Anbindung an die Straße Am Deich durchzuführen, fand aus deichsicherungsrechtlichen Gründen nicht die Zustimmung des II. Oldenburgischen Deichbandes.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 09.03.89 den Beschluß über die Abwägung aus beiden öffentlichen Auslegungen sowie zu den Bedenken über die Deichquerung beschlossen. Anschließend wurde der Bebauungsplan Nr. 37 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Die Einsender von Bedenken und Anregungen wurden über die getroffenen Entscheidungen des Rates informiert.

D) Änderung des Bebauungsplanes und Kennzeichnung von Flächen

Der Bebauungsplan wurde nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 09.03.1989 im vereinfachten Verfahren nach § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB geändert. Die Änderung umfaßte die Umwandlung der mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten festgesetzten privaten Flächen in öffentliche Grünflächen, um die betroffenen Grundstückseigentümer zu entlasten. Die Träger öffentlicher Belange und die

Eigentümer wurden angeschrieben und die Bedenken und Anregungen im Bauausschuß beraten.

Flächen, deren Böden erheblich mit Cadmium oder Asbest belastet sind, wurden gekennzeichnet.

Der Rat hat am 23.05.1990 den Beschluß über die durchgeführte Abwägung und die Kennzeichnung gefaßt und den Bebauungsplan mit der Begründung beschlossen.

Nordenham, den 23.05.1990

B. Voß
1. stellvertr.
Bürgermeisterin



[Signature]
Dr. Knippert
Stadtdirektor