

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 112
(für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße
und nördlich der Straße „Am Klärwerk“)

Verfahrensstand: 11.12.2003

<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. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) –Umweltbericht-	9
08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	9
08.1 Art der baulichen Nutzung	
08.2 Maß der baulichen Nutzung	
08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Hinweis/Nachrichtliche Übernahmen	
09. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	15
10. Archäologische Denkmalpflege	17
11. Darstellungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchung und Altlastengutachten	17
12. Naturschutz und Landschaftspflege	20
13. Darstellungen zum Immissionsschutz (Schallimmission)	24
14. Darstellungen zum Immissionsschutz (Geruch)	26
15. Brandschutz	30
16. Kinderspielplätze	32
17. Bodenordnung	32
18. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	33
19. Verfahrensablauf	33
a) Aufstellungsbeschluss	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß	
c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Verbands-Beteiligungsverfahren	
d) Satzungsbeschluss	

Anlagen

1. Grünordnungsplan vom Planungsbüro PLF, Bremerhaven
2. Schalltechnisches Gutachten vom Institut für Technische und Angewandte Physik itap GmbH an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg
3. Boden- und Grundwasseruntersuchungen mit Gefährdungsabschätzung und Sanierungsvorschlag von der Landwirtschaftskammer Oldenburg
4. Gutachten zum Sanierungsplan für zwei Altlastenflächen im Nordenham, LWK Weser-Ems
5. Immissionsschutzgutachten – Geruch - , LWK Weser-Ems

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 11.12.2003 als Satzung beschlossen 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) enthält für einen Teil des Planbereiches der 34. Flächennutzungsplanänderung den Hinweis: Von der Genehmigung ausgeschlossen. Der Grund ist die vorhandene und nachgewiesene Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 10 cm, welche eine Altlast darstellt (Vorbelastung bedingt durch eine nahe gelegene Metallhütte, heute Metaleurop Weser-Zink GmbH und Metaleurop Weser-Blei GmbH, und deren jahrzehntelangen Schwermetallimmissionen), bis zur Sanierung der Metallhütte vor einigen Jahren).

Zudem ist während des II. Weltkrieges das Gebiet durch eine Flächenbombardierung und Verteidigung zum Teil kampfmittelverseucht worden.

Ein östlicher Reststreifen ist als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 geändert.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980

(Plan einfügen)

Der Bereich der 34. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. (Der Geltungsbereich der 34. Flächennutzungsplanänderung hat die gleiche Größe wie der Bebauungsplan Nr. 112).

(Plan einfügen)

03. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVer-
KatG) 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.

(Plan einfügen)

Der Bebauungsplan Nr. 112 umfasst die Flurstücke 7, 8 tlw., 9 tlw., 10 tlw., 20/6 und 20/7 der Flur 30, Gemarkung Blexen.

Das Bebauungsplangebiet wird westlich durch die Bahngleise der Deutschen Bahn AG sowie die Martin-Pauls-Straße und nördlich durch die Industriebetriebe NKT - Felten & Guillaume und Moeller Group sowie südlich durch das städtische Klärwerk und östlich durch das Industriegelände der Norddeutschen Seekabelwerke (NSW) und der neuen städtischen Deponie (für schwermetallbelastete Böden) begrenzt.

05. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 34. 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 bereitzustellen.

06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham plant für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Straße „Am Klärwerk“ die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer brachliegenden Fläche.

Diese seit Jahrzehnten brachliegende Fläche, konnte aufgrund ihrer Lage in der Nähe von intensiv produzierenden Industriebetrieben und seiner vorhandenen Belastungen bisher keiner Nutzung zugeführt werden.

Das geplante Gewerbegebiet soll als Aus- und Umsiedlungsfläche zur Verfügung gestellt werden z. B. für Gewerbebetriebe die im innerstädtischen Bereich keine entsprechenden Entfaltungsmöglichkeiten haben.

Dieser geplante Standort vereinigt die Vorteile, im Einzugsbereich der Industriegebiete längs der Weser im Stadtgebiet zentral zu liegen und er bietet ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten

Dabei soll die Straße „Am Klärwerk“ als Erschließungsstraße für das neue Plangebiet und Hauptzufahrtsstraße zum Industriegelände der Norddeutschen Seekabelwerke (NSW) entsprechend ausgebaut werden. Damit kann die jetzige innerstädtische Hauptzufahrt zu NSW, über die Viktoriastraße, wesentlich entlastet werden.

Die vorhandene Gebietsstruktur mit Industriegebieten (GI) im Norden, Osten und teilweise im Süden sowie der südlich gelegenen städtischen Kläranlage des neuen Plangebietes und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) westlich der Martin-Pauls-Straße, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, erfährt durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes (GEE) eine bauleitplanerische sinnvolle Abstufung dieser bisher brachliegenden Fläche.

Der Hinderungsgrund einer entsprechenden Nutzungsführung dieser bisher von der Flächennutzungsplangenehmigung ausgeschlossenen Fläche fällt weg, da anhand von im Zuge dieser Bauleitplanänderung aktuell erstellten Fachgutachten der mit Schwermetallen kontaminierte Boden im Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 112 entsprechend saniert wird.

Vorab sind im Jahre 2002 von der Bezirksregierung Hannover (Dezernat 505) vorgegebene Teilflächen nach entsprechender Luftbildauswertung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 auf mögliche Kampfmittel hin sondiert worden. Nach Öffnen der Verdachtspunkte und Kampfmittelbeseitigungen liegen die Kampfmittelbeseitigungsbescheinigungen vor.

Gegen die vorgesehene Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 bestehen in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken mehr.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 geändert.

07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit den Bauleitplänen sind ein Grünordnungsplan, ein schalltechnisches Gutachten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie ein Sanierungsgutachten der Altlasten und eine Geruchsgutachten in Auftrag gegeben worden. Kampfmittelbeseitigungsbescheinigungen der zuständigen Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, liegen für das Gelände und die Bombentrichter vor.

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

08.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 wird eine Gewerbegebietsnutzung (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

08.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet (GEe) wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 112 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 überbaubare Grundstücksfläche wird 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.
Erschließungsstraßen, Feuerwehrezufahrten und Wege sind auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

08.4 Textliche Festsetzungen / Sonstige Festsetzungen / Hinweis / Nachrichtliche Übernahmen

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 1).**

a) Röhrichtstreifen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB).

Um den Erhalt und die Entwicklung der Schilf-Landröhrichtbestände zu gewährleisten – im nordöstlich des Bebauungsplangebietes verlaufenden Röhrichtstreifen -, dürfen keine Bodenarbeiten und Veränderungen der Wasserhältnisse auf der Fläche vorgenommen werden. Es dürfen keine direkten oder indirekten Standortentwässerungen möglich sein.

Seitenstreifen (Halbruderale Gras- und Staudenflur)

Die nicht zu versiegelnden Seitenstreifen werden eingesät und extensiv unterhalten (nur einmalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes und keine Düngung), so dass sich Halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickeln können, wie sie derzeit schon im Gebiet vorhanden sind.

An geeigneten Stellen der Seitenstreifen oder der Verkehrsflächen werden insgesamt 10 Laubbäume zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft gepflanzt.

Festsetzung Pflanzung von Einzelbäumen einheimischer Baumarten

- Anpflanzung insgesamt von 10 standortgerechten, heimischen Laubbäumen
Bepflanzung mit - Hochstamm / Stammbusch mind. 2 x v, z.T. mit Ballen, STU 14 – 16 cm

- Keine Verwendung von Nadelgehölzen
Zu verwendende Arten:

Acer spec.	Ahornarten	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Salix spec.	Weidenarten
Betula pubescens	Moor-Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche

Gewerbefläche (GEe)

Die außerhalb der Baugrenzen bzw. die nicht versiegelbaren Bereiche der Bauflächen (insgesamt 8.911 m²) werden als Extensivrasen oder als Grünanlage gestaltet.

b) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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

Je m² möglicher zu versiegelnder Fläche sind 1,60 m² Kompensationsfläche auf dem sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstück Nr. 67 tlw. der Flur 7, Gemarkung Abbehausen, entsprechend dem Grünordnungsplan zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.

Ersatzmaßnahme Intensivgrünland der Marschen, Gemarkung Abbehausen, Flur 7, Flurstück 67 tlw.

Die Fläche (42.736 m²) wird im Rahmen der Ersatzmaßnahme in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung von Wiesenvogel-Lebensräumen umgewandelt. Das Flurstück wird an geeigneten Stellen vernässt. Dazu werden die vorhandenen Gruppen(reste) abgedämmt und kleinflächige, flache Geländesenken angelegt.

Die Auflagen orientieren sich an der „Maximalvariante“ der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch (LK Wesermarsch et al. 1999).

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu beachten.

- Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- Keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat.
- Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der Einebnung, Planierung.
- Keine Dünung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger).
- Beweidung vom 01.05. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE / ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE / ha.
- 1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd erlaubt, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes.
- Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen.
- Anlage von 5 kleinflächigen, bis 300 m² großen Geländesenken, Tiefe bis 0,50 m, Wasserführung witterungsbedingt.

- Abdämmung, Anstau der Gruppen(reste) am Flächenrand.
In der Grünlandfläche werden mindestens 5 m breite und mindestens 50 m² große Schilf-Landröhrichtflächen (Biotoptyp NRS) mit einer Gesamtfläche von 2.575 m² entwickelt. Diese Bereiche werden nicht gemäht und nicht beweidet. Sie werden in ausreichendem Abstand zu regelmäßig zu unterhaltenden Gräben ausgewiesen.
- Erfolgskontrolle
- (Beschreibung siehe Grünordnungsplan (GOP))

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens mit dem Eingriff zu beginnen

- **Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Gewerbegebiet festgesetzt:**

(Gliederung des Baugebietes 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.)

GE - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

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

Auflage:

Die „GE“-Fläche wird als Gewerbegebiet GEe 1 Teilfläche mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts und 65 dB (A) tagsüber und 50 dB (A) nachts für die GEe 2 Teilfläche festgesetzt.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionswerte des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

(Siehe Bebauungsplan textliche Festsetzung Nr. 3 und Anlage 2 - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 112.)

Innerhalb der sonstigen Festsetzungen werden festgesetzt:

- Abschnittsweise sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zwischenräume sind zukünftig für Ein- und Ausfahrten variabel nutzbar.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ist
 - a) im Bereich der östlichen Straßen zu Gunsten der Flurstücke 20/7, 20/10 und 19/2 (Deponiegelände) und
 - b) im nördlichen Bereich zwischen Wendehammer und Grünfläche zu Gunsten des Flurstücks 20/6 tlw. (Grünfläche mit 3 Wasserflächen) festgesetzt.

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Als nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. 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.

2. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
3. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäumen, Sträucher, Hecken etc.), Zäune, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündung beeinträchtigen.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchuG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

09. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung, Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die städtische, vierspurige Martin-Pauls-Straße, von der die Straße „Am Klärwerk“ in östliche Richtung abbiegt und direkt südlich in das neue Gewerbegebiet (GEe) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 hineinführt bis zum Industriegebiet (GI) der Norddeutschen Seekabelwerke (NSW).

Im Bereich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG unmittelbar westlich vor dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, wird seitens der Stadt Nordenham, die dort anzulegende Erschließungsanlage mit einer entsprechenden Verkehrsicherungsanlage bei der Querung der Gleisanlagen ausgestattet.

Das neue Gewerbegebiet ist in ca. 70 m Entfernung in der Martin-Pauls-Straße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestellen werden durch die Buslinien der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH bedient. Diese Linien verbinden das Plangebiet mit dem Stadtzentrum Nordenham und der Weserfähre in Nordenham-Blexen mit Bremerhaven.

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 im Bereich der neuen 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 der Baugrundstücke herangezogen. Die Regenentwässerung der neu anzulegenden Straßen im Bebauungsplanbereich erfolgt über einen Regenwasserkanal ebenfalls in die offenen Wasserzüge.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch bzw. ist von den anzusiedelnden Betrieben zu regeln.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, verläuft im östlichen Drittelabschnitt des Geltungsbereiches vom NKT-Betriebsgelände im Norden nach Süden, zum städtischen Klärwerk z. Zt. eine private Druckrohrleitung (Durchmesser 100 PVC) für Schmutzwasser. Diese Leistung wird zukünftig nach Osten im Geltungsbereich verlegt zwischen Baugrenze und östlicher Flurstücksgrenze.

Nördlich im Abstand von ca. 0,25 m von der bestehenden Straße „Am Klärwerk“ verläuft z.Zt. ein Steuerkabel für das Oberfeuer an der Weser (Reitsand OF / Flagbalgersiel OF) vom Wasser- und Schiffsamt Bremerhaven. Diese Kabeltrasse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, durch die neue Straßenverbreiterung der Straße „Am Klärwerk“ in nördliche Richtung überbaut werden.

10. Archäologische Denkmalpflege

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 4 wird darauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11. Darstellungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen und Altlastengutachten

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

Die zurzeit ungenutzte Fläche in der Größe von ~ 5,6 ha ist als Gewerbefläche (GEe) vorgesehen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche (insgesamt ~ 1,7 ha). Die LUFA erhielt den Auftrag, Boden und Grundwasser zu untersuchen, eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen und Sanierungsvorschläge zu unterbreiten. Da bekannt ist, dass eine Schwermetallbelastung mit Hüttenstaub vorliegt, konzentriert sich die Untersuchung auf Blei, Zink, Cadmium und Kupfer.

Das Gutachten über Boden- und Grundwasseruntersuchung mit Gefährdungsabschätzung und Sanierungsvorschlag und das Altlastengutachten sind Anlagen Nr. 3 und 4 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112.

Weitere Standortbeschreibung, die Probennahme von Boden und Grundwasser, die Laboruntersuchungen mit Probenbehandlung und Untersuchungsverfahren sowie Untersuchungsergebnisse - siehe Anlagen 3 und 4.

Gefährdungsabschätzung und Hinweise für das weitere Vorgehen:

Für das Grundwasser besteht keine Gefährdung.

Eine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch ist nicht vorbehaltlos auszuschließen, denn der Bleigehalt der Schicht 0 - 10 cm überschreitet den Prüfwert. Aus diesem Grund sind vorsorglich Maßnahmen zu erwägen, die einen regelmäßigen Kontakt Boden-Mensch ausschließen.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 112 stellt aufgrund der Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 10 cm eine Altlast dar. Wir schlagen vor, diesen belasteten 10 cm starken Boden von der ~ 3,9 ha großen Gewerbefläche auf die Deponiefläche (östlich neben dem Geltungsbereich) zu verbringen. Vor einer Bepflanzung der Deponie empfiehlt es sich, den Boden auf pH und Nährstoffe zu untersuchen. Durch Kalkung sollte die Schwermetallverfügbarkeit vermindert werden. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass manche Pflanzenarten die Schwermetallbelastung nicht gut vertragen.

Auf der neuen städtischen Deponiefläche soll folgender Aufbau durchgeführt werden:

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

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

Die Oberfläche liegt nach Auftrag auf dem Niveau des angrenzenden Werksgeländes an der süd-östlichen Seite ca. 5,50 m über der Geländeoberfläche und fällt im weiteren Verlauf bis zur nord-westlichen

Seite (Grenze Bebauungsplan Nr. 112) auf ca. 4,70 m über der Oberfläche des vorhandenen Geländes.

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

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

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

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

Auf der vorgesehenen Gewerbefläche werden nach dem Abschieben der obersten 10 cm belasteten Schicht die Prüfwerte eingehalten, so dass dann keinerlei Auflagen oder Einschränkungen notwendig sind.

Die Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich wird eingezäumt. Damit ist der Wirkungspfad Boden-Mensch dauerhaft unterbrochen.

12. 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 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 wurde das Planungsbüro PLF, Stresemannstraße 46, 27572 Bremerhaven, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

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

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 112 berücksichtigt.

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

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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

Je m² möglicher zu versiegelnder Fläche sind 1,60 m² Kompensationsflächen auf dem sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstück Nr. 67 der Flur 7, Gemarkung Abbehausen, entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf der nördlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 und der im Grünordnungsplan beschriebenen Begrünung der neuen städtischen Deponie anzulegen. Die neue Deponie liegt unmittelbar östlich neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 auf den Flurstücken 19/2 tlw., 20/7 und 20/10 tlw. der Flur 30, Gemarkung Blexen und befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist somit dauerhaft gesichert.

Im Bereich der Deponiefläche sind die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig kompensierbar. Die erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts sind dort wieder herstellbar.

Aufgrund der Großflächigkeit des Ausgleichspflanzung und ihrer Bedeutung für die Schutzgüter entsteht aus der Bodendeponie ein Kompensationsüberschuss, der in die Bilanz für den B-Plan eingerechnet wird. Der Kompensationsüberschuss beträgt +8465 Wertpunkte (siehe Grünordnungsplan, Tabelle 5 auf Seite 16 und Tabelle 8 auf Seite 23).

Ersatzfläche = Flurstück 67 tlw. der Flur 7, Gemarkung Abbehausen

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 auf der nördlichen Grünfläche im Geltungsbereich und den Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 112 sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 in Nordenham-Moorsee als Ersatzfläche das = Flurstück 67 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen, vorgesehen.

Das heißt Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den Grundstücken und der Grünfläche im Geltungsbereich, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 auf vor beschriebener Ersatzfläche als Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB.

Die Ersatzfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist somit dauerhaft gesichert.

Siehe Seite 23

- Übersichtsplan als Lageplan im Maßstab 1 : 25.000

13. Darstellungen zum Immissionsschutz (Schallimmission)

Die Stadt Nordenham plant, den Bebauungsplan Nr. 112 aufzustellen.

Aufgrund der mittelbaren Nähe der geplanten Gewerbefläche zu den benachbarten Wohngebieten westlich der Martin-Pauls-Straße sind Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen nicht auszuschließen. Deshalb wurde das Institut für technische und angewandete Physik GmbH (itap) an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in welchem die auf der Gewerbefläche möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt wurden.

Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Plangebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen und potentiellen Vorbelastung sollte sichergestellt werden, dass die Plangebiete einer optimalen Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnbebauung zugeführt werden können.

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

- Die Wohnumgebung der Bebauungsplangebiete ist durch die Geräusche aus den bereits bestehenden Gewerbeflächen vorbelastet. Immissionsmessungen vor Ort und Ausbreitungsberechnungen ergaben, dass derzeit in Bezug auf Immissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen im Tagzeitraum zu keinen Konflikten kommt. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte erreicht bzw. an einem Aufpunkt im ersten Obergeschoss um 0.2 dB (A) leicht überschritten.
- Zusätzlich wurden die potentielle Vorbelastung durch bereits ausgewiesene aber noch nicht genutzte Erweiterungsflächen für gewerbliche Betriebe berechnet. Die Berücksichtigung dieser künftigen Geräuschquellen ergab nur eine unbedeutende Erhöhung der Immissionen an der Wohnbebauung.
- An der nächstgelegenen Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen und potentiellen Vorbelastung tagsüber unterschritten und nachts erreicht (bzw. nur geringfügig überschritten), wenn folgende flächenbezogene Schalleistungspegel für die Plangebiete festgesetzt werden:

Plangebiet Nr. 112:

GEE 1 = Teilfläche I	$L_{WA} = 60 \text{ dB (A)}$ tagsüber $L_{WA} = 45 \text{ dB (A)}$ nachts
GEE 2 = Teilfläche II	$L_{WA} = 65 \text{ dB (A)}$ tagsüber $L_{WA} = 50 \text{ dB (A)}$ nachts

- An vier Aufpunkten wird im ersten Obergeschoss der nächtliche Immissionsrichtwert um 0.1 bis 0.4 dB (A) überschritten. Eine Pegelerhöhung von 0.4 dB (A) ist aber für die Betroffenen nicht wahrnehmbar. Angesichts der vorliegenden Gemengelage von industrieller Nutzung und Wohnnutzung ist die geringfügige Überschreitung vertretbar.
- Ein Lärmschutzwall zwischen dem Gewerbe- und Industrieareal und der Wohnbebauung ist aus schalltechnischer Sicht nicht sinnvoll. An einigen Immissionsaufpunkten bewirkt der Wall eine Verminderung der Beurteilungspegel durch Abschirmung der gewerblichen Immissionen von lediglich 0,5 dB (A). Aufgrund der Lage des Walls werden die Beurteilungspegel an einigen Aufpunkten durch die Reflexionen des Straßen- und Eisenbahnlärms jedoch bis zu 0,7 dB (A) erhöht, so dass keine immissionsmindernde Wirkung zu verzeichnen ist.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung kann das Bebauungsplangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden, wenn die genannten Festsetzungen getroffen werden.

Das schalltechnische Gutachten ist eine Anlage 2 zur 34. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 (für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Straße „Am Klärwerk“)

14. Darstellung zum Immissionsschutz (Geruch)

Die Stadt Nordenham plant im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 (Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Straße „Am Klärwerk“) die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE). Südwestlich des vorgesehenen Gewerbe- bzw. Plangebietes befindet sich die stadteigene Kläranlage Nordenham. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet ist zu erwarten, dass im Plangebiet durch den Betrieb der Kläranlage eine Geruchsstoffbelastung hervorgerufen wird. Aus diesem Grunde wurde die Landwirtschaftskammer Weser-Ems von der Stadt Nordenham beauftragt, eine Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet durchzuführen (Anlage 5, Immissionsschutzgutachten – Geruch) um Erkenntnisse zu gewinnen, in wie fern die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit Immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

Bezüglich der Beurteilung wurde vereinbart, dass die Immissionssituation zunächst durch Fahnenbegehungen im Plangebiet und im Umfeld der Kläranlage Nordenham erfasst werden sollte. Hierzu wurden an drei unterschiedlichen Tagen mit 3 bis 4 Probanden Fahnenbegehungen durchgeführt. Gleich lautende die Kläranlage betreffende Bedingungen lagen für die Begehung am 25.09.2002 und 25.10.2002 vor. Am 29.10.2002 wurde für das Betriebsgebäude mit der Feinrechenanlage im Vergleich zu den anderen Begehungsterminen ein deutlich abweichendes Emissionsverhalten registriert, da in diesem Zeitraum das Tor des Betriebsgebäudes geschlossen war und wesentlich geringere Emissionen aus diesem Gebäude wahrgenommen wurden. Aus diesem Grunde wurde das Resultat der Fahnenbegehung vom 29.10.2002 im Gegensatz zu den beiden Fahnenbegehungen vom 25.09.2002 und 25.10.2002 separat betrachtet.

Die Ergebnisse sind als Rasterwerte für ein Raster mit der Kantenlänge von 25 m * 25 m im Bereich des Plangebietes dargestellt worden.

Die aus den Fahnenbegehungen vom 25.09.2002 und 25.10.2002 für das Plangebiet abgeleiteten Geruchsstundenhäufigkeiten beschreiben eine als repräsentativ zu bezeichnende Situation, während die aus der Fahnenbegehung vom 29.10.2002 abgeleiteten Geruchsstundenhäufigkeiten eine Situation im Plangebiet skizzieren, die voraussetzt, dass für die Kläranlage, insbesondere für das Betriebsgebäude mit der Feinrechenanlage emissionsmindernde Maßnahmen ergriffen werden.

Ausgehend von dem für die repräsentative Situation im Raster der Anlage 3 dargestellten Ergebnis der Ausbreitungsrechnung sind alle Flächen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von < 15 % der Jahresstunden nach Maßgaben der GIRL uneingeschränkt als Gewerbeflächen geeignet. Hier können auch Wohnzwecke dienende Gebäude (Betriebsleiterwohnhäuser, Werkwohnungen) zugelassen werden. Rasterflächen, die mit einer höheren Geruchsstundenhäufigkeit als 15 % der Jahresstunden beaufschlagt werden, sind ebenfalls für gewerbliche Nutzungen und Einrichtungen geeignet. Hier sollten sich die Menschen bzw. Beschäftigten jedoch nur vorübergehend (z. B. Regelarbeitszeit von 8 Stunden) aufhalten.

Es empfiehlt sich in dem Bereich mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 20 % der Jahresstunden keine geruchssensiblen Gewerbe anzusiedeln. Hierzu gehören alle Gewerbe, die auf einen ausgedehnten Publikumsverkehr angewiesen sind oder Gewerbe mit geruchssensiblen Produktionsabläufen, wie z. B. die Lebensmittelverarbeitung. Der mit mehr als 20 % der Jahresstunden beaufschlagte Bereich stellt eine ca. 1,5 ha große Fläche des Plangebietes nordöstlich der Kläranlage dar.

Die vorgenannten Aussagen besitzen jedoch nur dann eine Gültigkeit, wenn gewährleistet werden kann, dass in dem Plangebiet künftig keine zusätzlichen Geruchsemissionen von den sich dort ansiedelnden Betrieben freigesetzt werden.

Die Stadt Nordenham, als Eigentümer der städtischen Kläranlage und des Geländeareals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber den Genehmigungsbehörden

- a) Städtische Bauaufsicht und
- b) Gewerbeaufsichtsamt

die in dem Immissionsschutzgutachten (Geruch) gekennzeichneten Flächen erst dann einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wenn eine entsprechende Umrüstung bei der Kläranlage durchgeführt worden ist und gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

(Plan einfügen)

Anlage 3

Maßstab ~ 1 : 2.500

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Geltungsbereiches der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Nordenham (Gebiet östlich der „Martin-Pauls-Straße“ und nördlich der Straße „Am Klärwerk“).

Darstellung der im Plangebiet aus den Begehungen am 25.09.2002 und 25.10.2002 abgeleiteten Geruchsstundenhäufigkeiten für ein Raster mit der Kantenlänge von 25 m x 25 m.

15. 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. 112 wird wie folgt erstellt: 2 St. Unterflurhydranten (UFH) auf 150er-Leitung.

Planübersicht der Lage von Unterflurhydranten ☒

16. Kinderspielplätze

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

- Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)

17. 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.

18. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten:

Entwässerung:

Schmutzwasser, Durchlass, Regenwasser,
Gewässerausbau = 407.000,00 €

Straßenbau:

Straßenverbreiterung und Verlängerung mit
Wendehammer, Erschließungsstraße, Beleuchtung
Begrünung, Ausstattung, Bahnübergang = 380.500,00 €

Planungskosten:

Entwässerung und Straßenbau = 28.330,00 €

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen:

Ankauf Ersatzfläche, Maßnahmen = 61.800,00 €

Gesamtsumme = **877.630,00€**

(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.

19. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

In seiner Sitzung am 25.10.2001 hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 19.11.2001 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt.

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 26.02.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen des Erläuterungsberichtes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

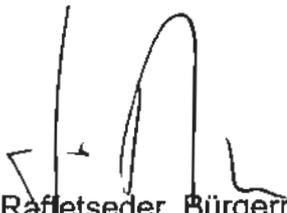
Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 11.03.2003 bis 11.04.2003 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und das Verbands-Beteiligungsverfahren nach § 60a i. V. m. § 60 b Abs. 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNAatG) wurde durchgeführt.

d) Satzungsbeschluss

Am 11.12.2003 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 112 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen

Nordenham, 16. 6. 04


Dr. Raffetseder, Bürgermeister

