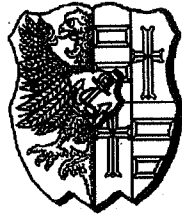


# S t a d t N o r d e n h a m



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 89  
(Gebiet westlich des Sportboothafens/Großensiel)**

Verfahrensstand: SatzungsbeschlußInhaltsübersichtSeite

01.	Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03.	Planunterlage	5
04.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
05.	Amtlicher Höhenplan bezogen auf Normalnull (NN)	7
06.	Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne	8
07.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
08.	Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, derzeitiger Zustand, Nutzung der umliegenden Flächen	9
09.	<u>Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)</u>	11
	1. Art der baulichen Nutzung	
	2. Maß der baulichen Nutzung	
	3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	
	4. Sonstige Festsetzungen	
10.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
11.	Maßnahmen zum Schutz vor Naturgewalten/Hochwasser	19
12.	Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	20
13.	Darstellungen zum Immissionsschutz	22
14.	Darstellung des vorhandenen Deponiekörpers, insbe- sondere Darstellung zum Bodenprofil, der Inhaltsstoffe, des statischen Verhaltens und der Belastbarkeit	24
15.	Maßnahmen zum Schutz gegen schädlich Bodenaltlasten	25
16.	Brandschutz	27
17.	Historische Bodenfunde	28
18.	Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	28
19.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	29
20.	Flächenübersicht	30
21.	<u>Verfahrensablauf:</u>	31
	a) Aufstellungsbeschluß	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
	d) Satzungsbeschluß	

Anlagen

1. Ökologisches Gutachten der Bürogemeinschaft Dr. J. Gerdsmeyer, 48268 Greven (Seite 1 - 30) vom 18.11.1996
2. Baugrundgutachten des Erdbaulabors Strube, 26131 Oldenburg (Seite 1 - 15) vom 15.11.1996

## **01. Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253); zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes (JStG) 1997 vom 20.12.1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 2049), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.04.1997 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)**

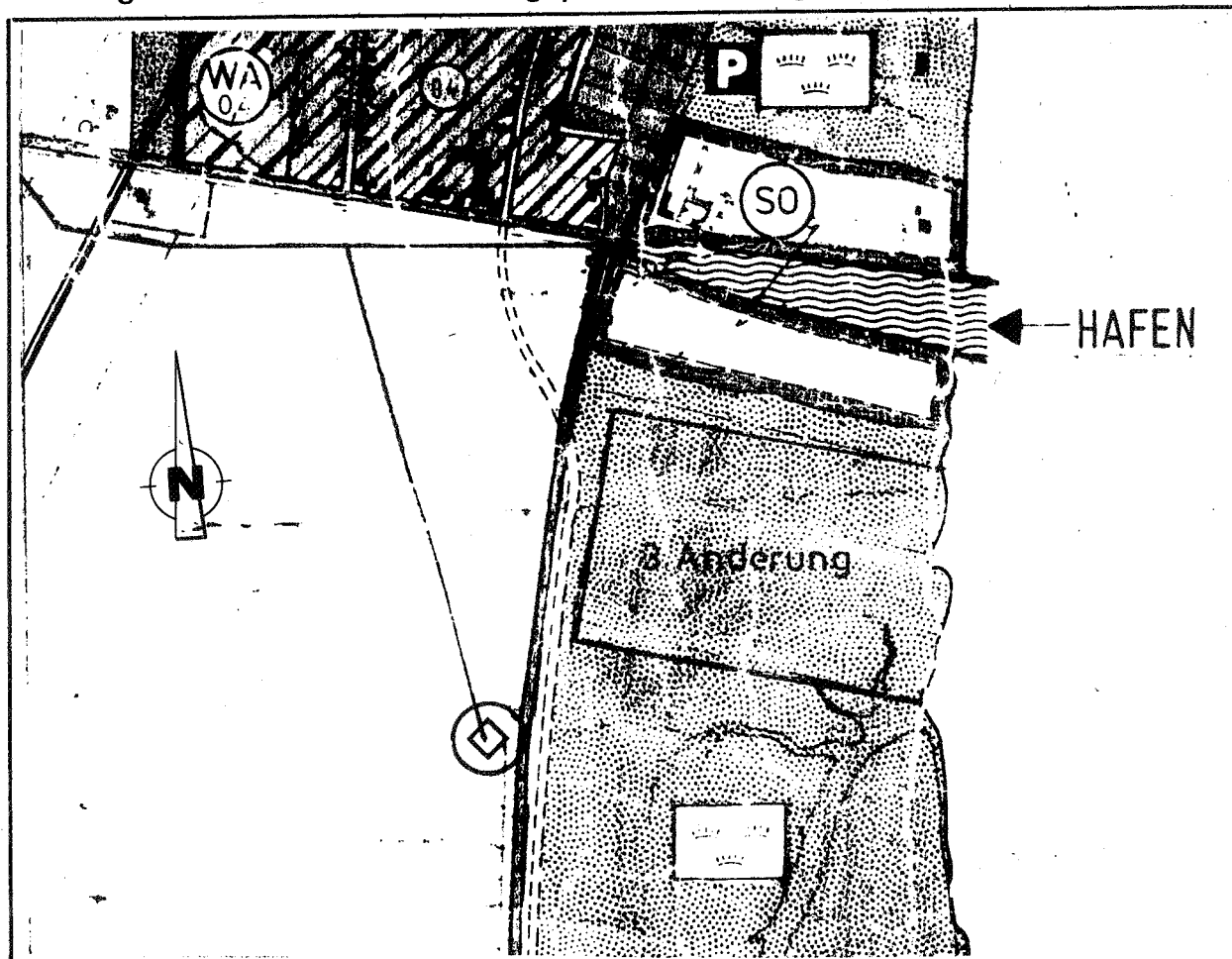
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Urplan) der Stadt Nordenham (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 309.7-21101-6701) sah im Planbereich zunächst eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ vor. Innerhalb der darauffolgenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 21.10.1983, Aktenzeichen: 309.7-21101-61007) wurde der in Rede stehende Bereich als Sondergebiet „Sportboothafen“ dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte folgende Begründung:

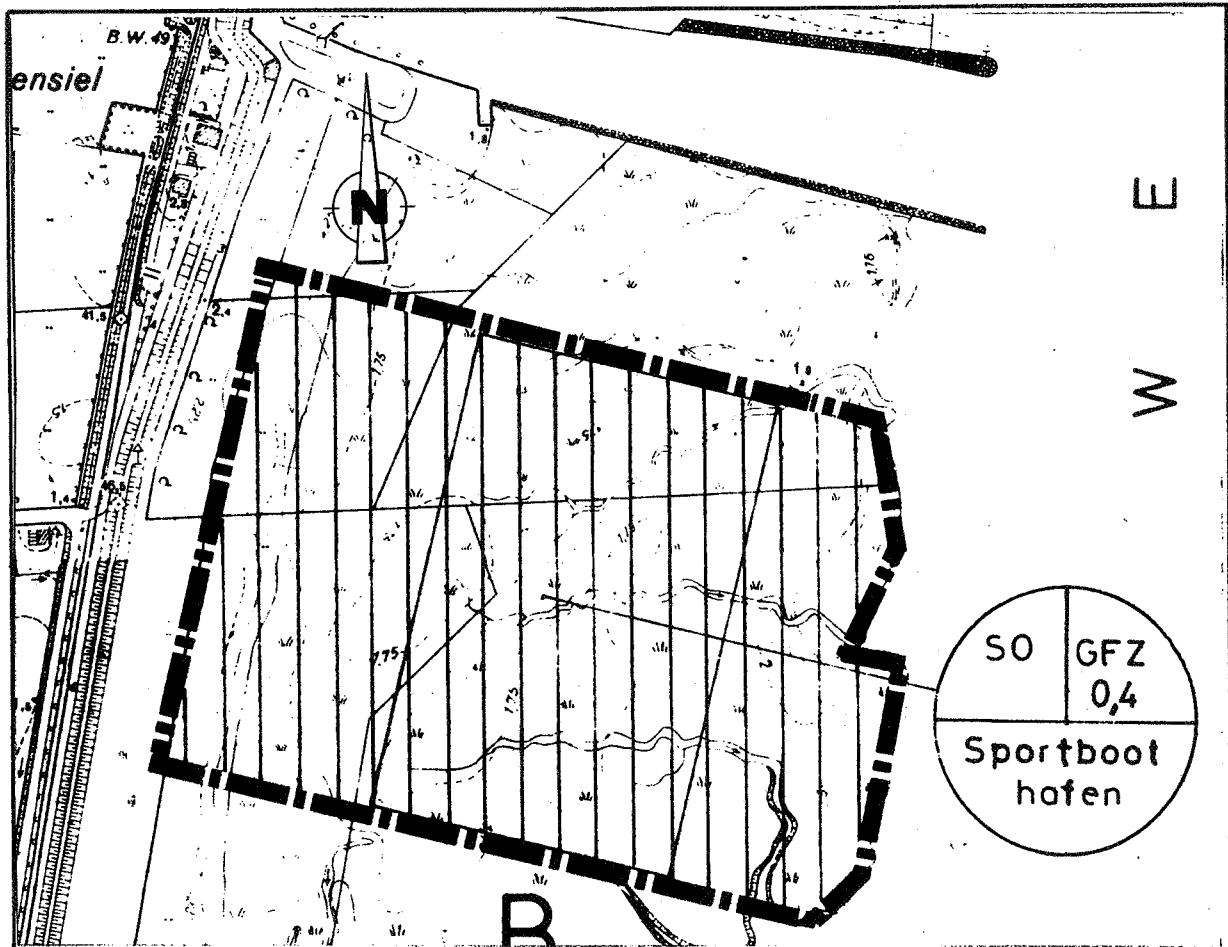
„Die Vereine im Freizeitgebiet nördlich des Hafens haben von jeher Schwierigkeiten mit den Liegeplätzen ihrer Boote im Strom bzw. mit dem Slippen im Tidebereich bei ungünstigen Strömungsverhältnissen. Im Jahre 1978 wurde daher durch Gutachten ein geschützter und günstig gelegener Standort südlich des Hafens Großensiel für die Anlegung eines zentralen Sportboothafens ermittelt. Die vorbereitenden Planungen sind nunmehr soweit gediehen, daß für die Verwirklichung dieser Idee echte Chancen bestehen. Die Größe und besondere Eigenart dieses Vorhabens mit seinen Nebenanlagen und gegebenenfalls gewerblichen Betrieben macht es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und ein Sondergebiet „Sportboothafen“ auszuweisen.“

Gegenstand der 3. Änderung ist hiernach die Darstellung eines Sondergebietes „Sportboothafen“ mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4. Auf weitere Darstellungen wurde verzichtet.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Urfassung 18.02.1981):



Auszug aus dem derzeitigen Stand der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (21.10.1983):



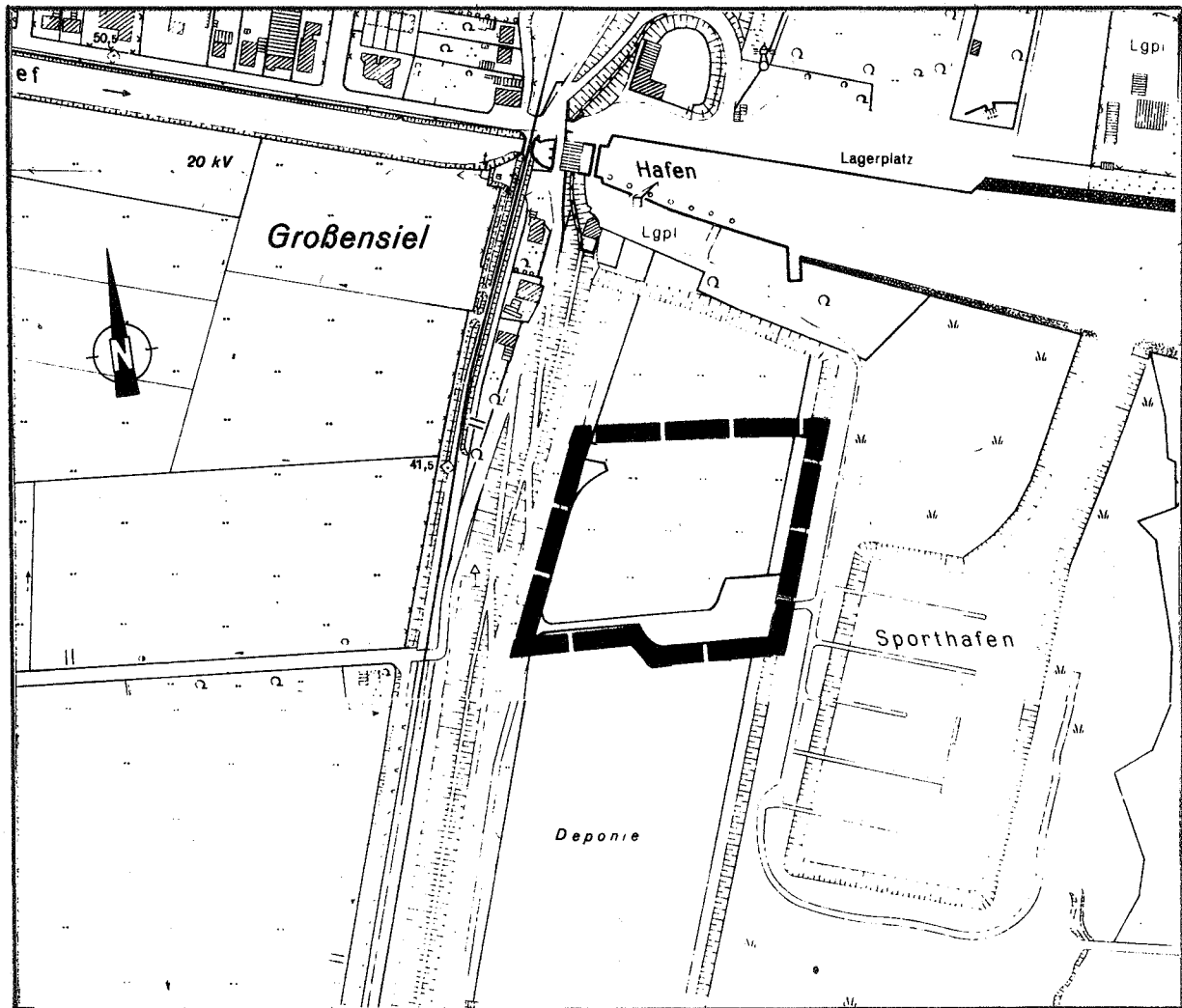
### 03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 18.03.1996. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zu Zwecken der Bauleitplanung wurde erteilt.

Ferner wurde der Planunterlage ein vom Katasteramt Brake durchgeführtes Aufmaß über die bereits vorhanden Straßen und Wegeflächen beigelegt.

#### 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

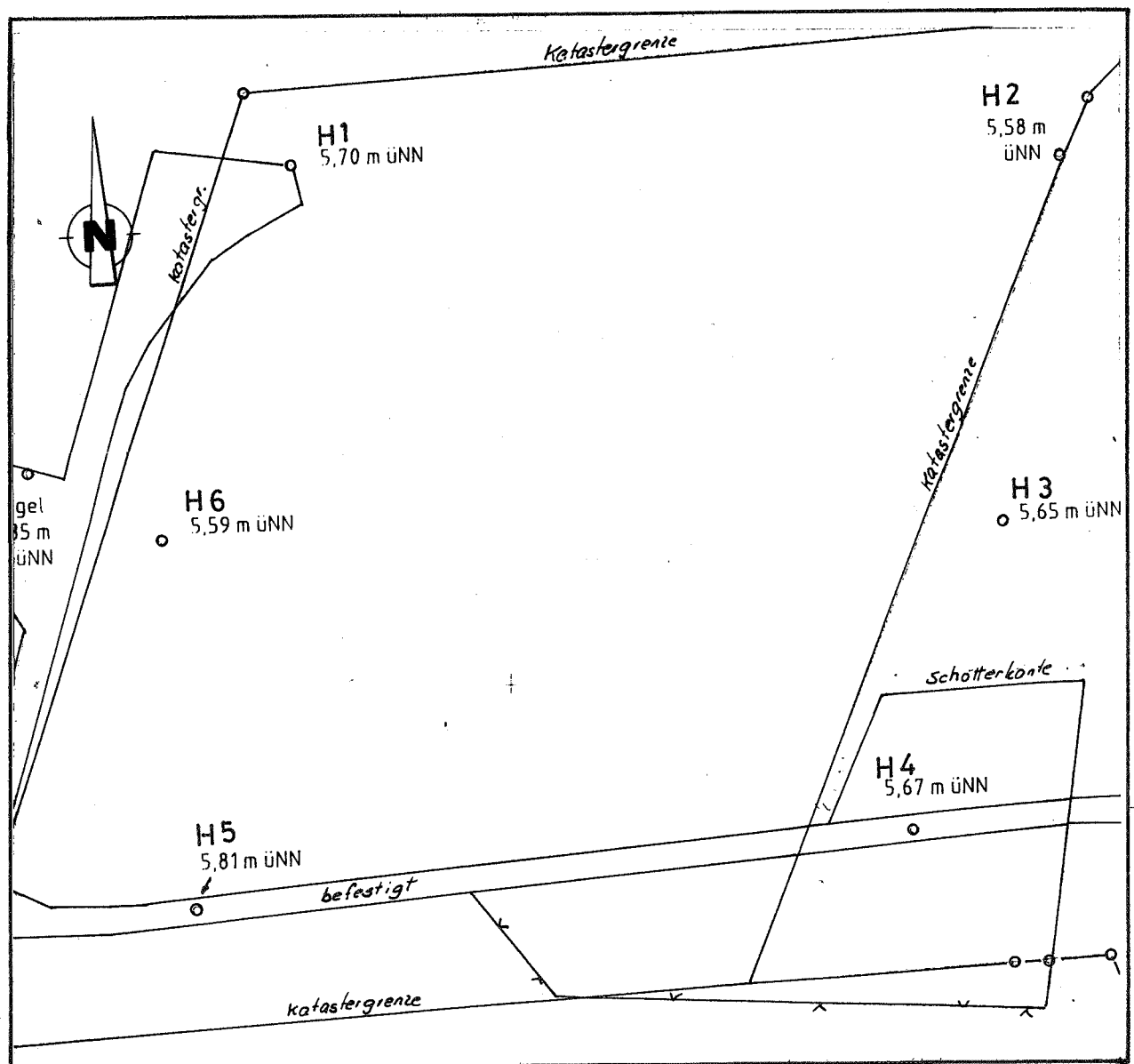


Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flurstücke 8/3 und 15/10 teilweise der Flur 11 in der Gemarkung Abbehausen sowie das Flurstück 9/4 teilweise der Flur 10 in der Gemarkung Esenshamm.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich südlich des Großensielers Hafens, westlich des Sportboothafens Großensiel, nördlich der Deponie „Kronos Titan“ sowie östlich des Weserdeiches.

**05. Amtlicher Höhenpunkt bezogen auf Normalnull (NN)**

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 89 befinden sich außerhalb des Hochwasserschutzdeiches der Weser. Zur Ermittlung einer genauen Höhenlage wurde vom Katasteramt Brake ein entsprechendes Nivellement durchgeführt. Danach befindet sich die Plangebietsfläche auf einem mittleren Niveau von 5,67 über NN. Grundlage diese Mittelwertes ist der Meßpunkt H 1 - H 6.



(Auszug aus dem Höhenplan des Katasteramtes Brake vom 09.08.1996)

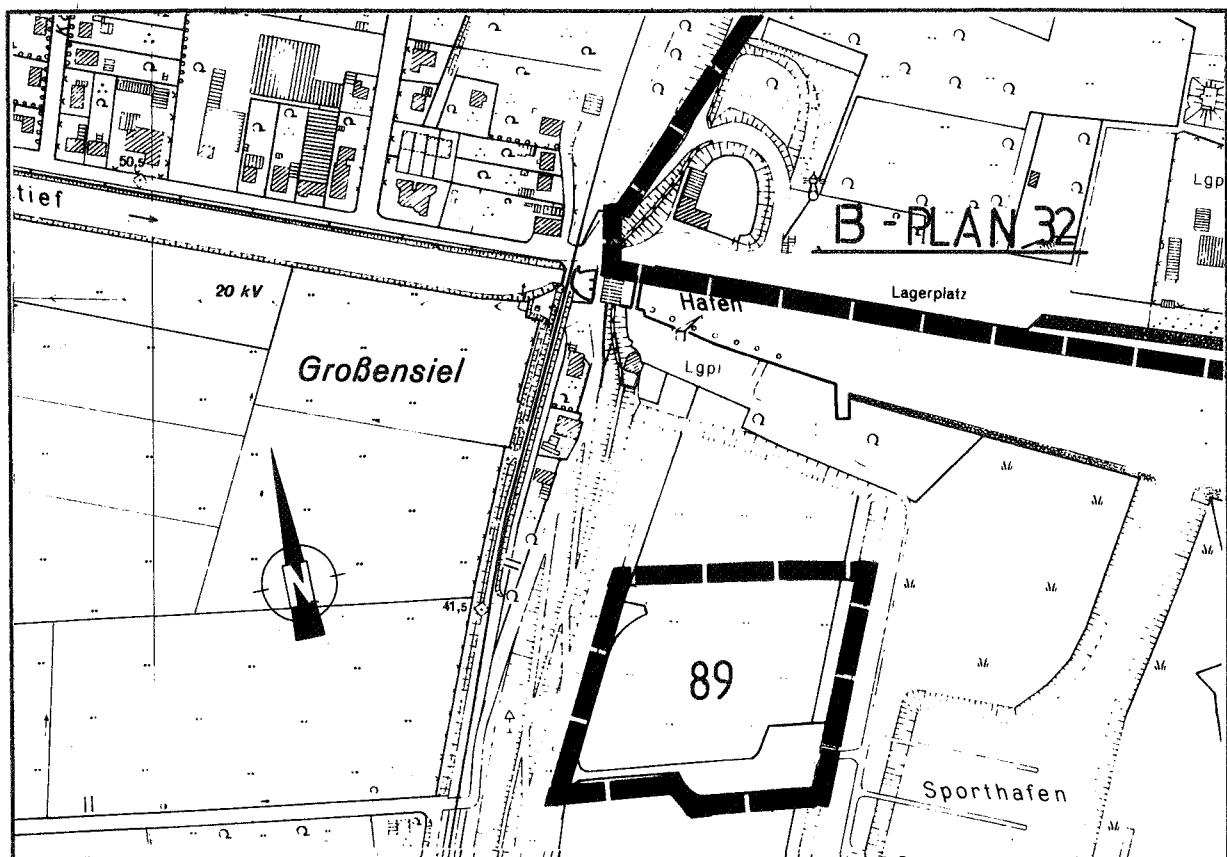
## 06. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 grenzt im Norden, Osten, Süden und Westen an den Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). In Aufstellung befindliche Bebauungspläne oder rechtsverbindliche Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der nächstgelegene Bebauungsplan (hier: Bebauungsplan Nr. 32 mit 1. Änderung) befindet sich nördlich des Großensielers Hafens. Innerhalb dieser Bebauungsplanfläche ist ein Sondergebiet „Hafen“ ausgewiesen. Gemäß textlicher Festsetzung dient das Sondergebiet „Hafen“ vorwiegend der Unterbringung von hafengebundenen Betrieben, deren Emissionen nicht erheblich belästigen. Zulässig sind Gewerbebetriebe mit hafengebundener Nutzung, Lagerhäuser und Lagerplätze mit Hafenumschlag sowie Einzelhandelsbetriebe, die ausnahmslos Wassersport- bzw. Schiffsbedarfsartikel führen. Anlagen und Dienstleistungsbetriebe für wassersportliche Zwecke, Tankstellen für Wasserfahrzeuge sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Im weiteren Verlauf des B-Planes 32 - hier nördlich - wurde darüber hinaus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Jugendherberge“. festgesetzt.

Abbildung:  
Räumliche Lage der Anschlußplanung





### **07. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 Teil I und II, (veröffentlicht im Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 vom 25.07.1994) enthält keine Darstellungen, die den Bebauungsplan Nr. 89 widersprechen.

Ferner widerspricht der Bebauungsplan Nr. 89 nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

### **08. Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, derzeitiger Zustand, Nutzung der umliegenden Flächen**

Die Plangebietsfläche befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham, in der Nähe des Großensielers Hafens. Innerhalb dieser räumlichen Umgebung findet bereits seit längerer Zeit ein Strukturwandel statt. Neben dem gewerblich genutzten Nordufer des Hafens (Bebauungsplan Nr. 32, als Sondergebiet „Hafen“, in dem Gewerbebetriebe mit hafengebundener Nutzung zulässig sind) wurde auf dem Südostufer ein Sportboothafen für die Freizeitnutzung errichtet. Das Nebeneinander von maritimen Gewerbe und maritimer Freizeitnutzung wird somit deutlich.

Die nunmehr durchzuführende städtebauliche Planung soll zum einem die erhöhte Nachfrage hinsichtlich Lagerhallen für Sportboote und kleineren Gewerbebetrieben des Sportboot- und Kleinbootbereiches kompensieren und zum anderen den ansonsten gewerblichen Charakter des Hafengebietes erhalten.

Des weiteren soll der Bebauungsplan Nr. 89 den Bereich der Bootsanleger (Sondergebiet „Sportboothafen I/Hafenhaus“) städtebaulich ordnen. Insbesondere ist der Abbruch illegal errichteter Nebenanlagen (WC- und Lagercontainer) geplant.

Die derzeit vorhandene räumliche Umgebung stellt sich wie folgt dar:

Östlich der Plangebietsfläche befindet sich der ca. 1982 errichtete Sportboothafen mit entsprechenden Steg- und Slipanlagen. Dieser wiederum ist von Schilf- und Röhrichtflächen umgeben.

Südlich des Bebauungsplanes Nr. 89 befindet sich eine Deponiefläche (Deponieabschnitt II) der Firma Kronos-Titan GmbH zur Ablagerung von Gangarückständen. Nach Aussage vorgenannter Firma wird diese Deponie voraussichtlich noch bis 2001 - 2004 betrieben. Anschließend erfolgt eine Abdeckung mittels Kleiboden bzw. eine Rekultivierung der Oberfläche.

Für den Deponieabschnitt III liegt ein Planfeststellungsbescheid vor. Die Nutzung dieses Deponieabschnittes ist auf weitere 10 - 15 Jahre ausgelegt.

Westlich der Plangebietsfläche befindet sich der Hochwasserschutzdeich der Weser. Die mittlere Höhe beträgt ca. 7,10 m über Normalnull (NN). Im rückwärtigen Bereich des Schutzdeiches (Landseite) verläuft die Eisenbahnhauptstrecke Nordenham - Brake. In unmittelbarer Nähe sind darüber hinaus drei Wohngebäude als Außenbereichs-Siedlungssplitter angeordnet. Ein viertes Gebäude wird als Restaurant (Cafè Sander) genutzt.

Nördlich des Bebauungsplanes, in ca. 200 m Entfernung, befindet sich der Großensielener Hafen, bestehend aus folgenden baulichen Anlagen bzw. folgender Nutzung:

- Sielbauwerk
- zwei Gaststättenbetriebe südlich und nördlich des Hafenbeckens
- Lager- und Anlandungsfläche für Kies und Feingranulat
- Betriebsgelände zur Herstellung von Transportbeton
- verschiedene Lagerflächen eines Tiefbauunternehmens

Am Südufer des Hafens befinden sich darüber hinaus Liegeplätze für Sportboote und sonstige Kleinboote.

Wohngebiete sowie Mischgebiete im Sinne des § 4 und § 6 Baunutzungsverordnung befinden sich nordwestlich im Bereich der Großensielener Straße.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten räumlichen Situation geht die Stadt Nordenham davon aus, daß sich der Bebauungsplan Nr. 89 ohne Probleme in die bereits vorhandene städtebauliche Umgebung einfügt.

## **09. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an den Sportboothafen Großensiel. Bereits seit ca. 15 Jahren dient dieses Hafengebiet als Liegeplatz für Sportboote und sonstige Kleinboote.

Die nunmehr festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll der Weiterentwicklung und dem Ausbau des Sportboothafens dienen.

#### **a) Sondergebiet Sportboothafen I**

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird gem. § 11 Baunutzungsverordnung ein sonstiges Sondergebiet, hier: Sondergebiet „Sportboothafen I“, festgesetzt. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung ist in der textlichen Festsetzung, Punkt A7, beschrieben. Danach dient das Sondergebiet „Sportboothafen I“ vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Anlagen/Nutzungen, die dem östlich gelegenen Sportboothafen dienen. Zulässig sind Hafengebäude/ Hafenhäuser mit folgender baulicher Nutzung:

- Aufenthaltsraum und Büroraum für Hafenpersonal, jedoch ohne wohnliche Nutzung
- WC-Anlagen und Duschanlagen
- Schulungs- und Vereinsraum
- untergeordnete Abstell- und Technikräume

Eine derartige Nutzungseinschränkung ist notwendig, um zum einen Konflikte mit der noch im Betrieb befindlichen Deponie II zu vermeiden; ferner ist eine weitere Zersiedlung auszuschließen.

#### **b) Sondergebiet Sportboothafen II**

Im westlichen Teil des Plangebietes wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung ein sonstiges Sondergebiet, hier: Sondergebiet „Sportboothafen II“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung ist in der textlichen Festsetzung, Punkt A8, beschrieben. Danach dient das Sondergebiet „Sportboothafen II“ vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Anlagen/Nutzungen, die dem Boot- und Sportbootgewerbes dienen. Zulässig sind:

- Lagerhallen für Sportboote und sonstige Kleinboote
- gewerbliche Betriebe des Sportboot- und sonstigen Kleinbootsbereiches, jedoch ohne wohnliche Nutzung.

Auch hier wurde die Art der Nutzung beschränkt. Zum einen, um den Emissionskonflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und der Freizeitnutzung zu vermeiden; zum anderen wird durch die Nutzungseinschränkung der in diesem Gebiet vorhandene maritime Charakter beibehalten. Eine wohnliche Nutzung jeglicher Art ist im Sondergebiet „Sportboothafen II“ ausgeschlossen. Eine derartige Einschränkung ist notwendig, um Konflikte zwischen der südlich gelegenen Deponie und einer Wohnnutzung zu vermeiden.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl bzw. die Grundfläche (GR) baulicher Anlagen wurde im Sondergebiet „Sportboothafen I“ auf maximal 125 qm begrenzt. Grundlage dieser Flächenfestsetzung ist der derzeitige Bedarf seitens des Segel- und Sportbootvereins.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Sondergebietes „Sportboothafen II“ wurde auf 0,5 festgesetzt. Diese relativ geringe Ausnutzungsziffer verhindert aufwendige ökologische Ersatzmaßnahmen. Siehe hierzu auch Punkt 12 Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen, Kompensationsflächen innerhalb des B-Planes.

Gemäß textlicher Festsetzung, Punkt A1, darf im Geltungsbereich des Sondergebietes „Sportboothafen I“ die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, daß die maximal bebaubare Grundfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer zulässigen Grundfläche von 125 qm ergibt sich eine maximale Ausnutzung von 187,50 qm.

Gemäß textlicher Festsetzung, Punkt A2, darf im Geltungsbereich des Sondergebietes „Sportboothafen II“ die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 30 % überschritten werden. Auch diese Regelung soll dazu führen, daß die maximal bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,5 beträgt die maximale Ausnutzung 0,65.

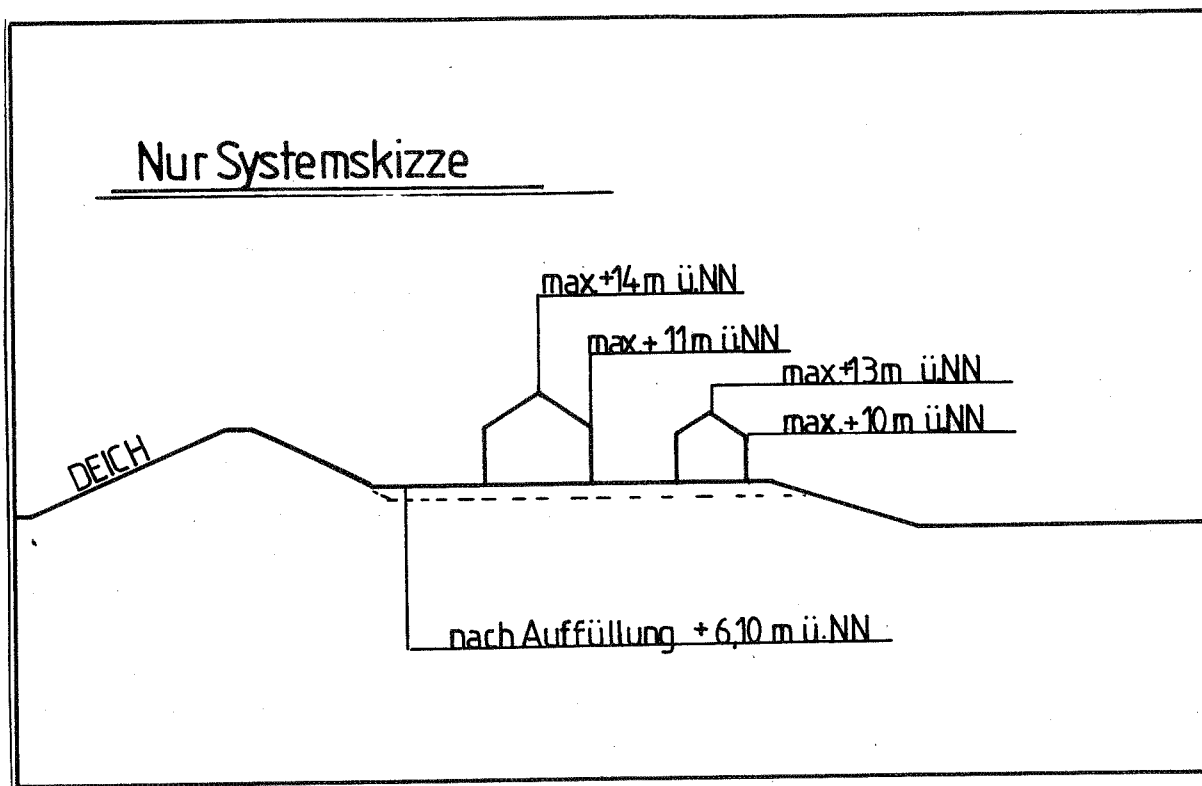
Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wurde in beiden Sondergebieten verzichtet. Durch die Begrenzung der Vollgeschosse, hier: 1 Vollgeschöß, ist eine derartige Festsetzung nicht erforderlich.

In beiden Sondergebieten ist eine eingeschossige Bauweise gewählt. Diese Festsetzung verhindert überdurchschnittlich hohe Gebäude, die sich negativ auf das Landschaftsbild, hier: auf das südlich noch auszuweisende Landschaftsschutzgebiet, auswirken.

Aus gleichem Grund wurde die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Baunutzungsverordnung in beiden Sondergebieten begrenzt. Im Sondergebiet „Sportboothafen I“ beträgt die maximale Firsthöhe 13 m über Normalnull (NN), die maximale Traufhöhe 10 m über Normalnull (NN). Dies entspricht einer örtlichen Firsthöhe von ca. 6,9 m und einer örtlichen Traufhöhe von 3,9 m.

Im Sondergebiet „Sportboothafen II“ beträgt die maximale Firsthöhe 14 m über Normalnull (NN), die maximale Traufhöhe 11 m über Normalnull (NN). Dies entspricht ca. einer örtlichen Firsthöhe von 7,9 m und einer örtlichen Traufhöhe von ca. 4,9 m. Auch diese Festsetzungen sollen negative Wirkungen auf das Landschaftsbild vermeiden.

Systemskizze über die Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Normalnull (NN)



3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Der Verlauf der Baugrenze wird wie folgt begründet:

- Im Sondergebiet „Sportboothafen I“ umschreibt die Baugrenze ein Rechteck von ca. 18 x 18 m. Berücksichtigt wird dabei die bereits vorhandene Eingangssituation zum Sportboothafen bzw. die bereits vorhandenen Stellplätze St 1 und St 2.
- Im Sondergebiet „Sportboothafen II“ verläuft die Baugrenze parallel und in einem üblichen Abstand zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht I und II. Der Verlauf der westlichen Baugrenze resultiert aus der Notwendigkeit einer geplanten Deicherhöhung.

In beiden Sondergebieten dürfen gemäß textlicher Festsetzung, Punkt A3, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese Festsetzung soll verhindern, daß eine städtebauliche Zersiedelung durch Nebenanlagen eintritt. Ferner wird hierdurch die sogenannte Deichbauverbotszone freigehalten.

Paragraph 22 Baunutzungsverordnung ermöglicht die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise. Da die weitläufige Umgebung des Baugebietes vornehmlich aus Einzelhäusern besteht, wurde in beiden Sondergebieten die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4. Sonstige Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch sind im Plangebiet insgesamt 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt worden. In der textlichen Festsetzung A6 sind diese Rechte beschrieben. Danach dient die belastete Fläche des GFL 1 der kompletten Erschließung des Flurstückes 8/3. Die belastete Fläche des GFL 2 dient der kompletten Erschließung des Flurstücks 8/3, 15/10, 9/5 und 12/7.

Die in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht (L 3) belastete Fläche dient ausschließlich den Erschließungsträgern für z. B. Wasser, Strom, Gas etc. Das Leitungsrecht wird zugunsten der Flurstücke 8/3, 15/10, 9/5 und 12/7 ausgelegt.

In der Planzeichnung wurden insgesamt 3 Flächen für Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Siehe hierzu das Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung. Diese Ausweisung ist notwendig, um den hohen Stellplatzbedarf des östlich gelegenen Sportboothafens zu kompensieren. Die Stellplätze des Sondergebietes I und II sind hingegen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu plazieren.

Eine Erläuterung der übrigen Festsetzungen ist dem Kapitel 11, 12 und 15 zu entnehmen.

## 10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Großensielener Straße, Bahnübergang, Sielbrücke und Teile des Treuenfelder Weges. Diese Wegstrecke wurde seinerzeit bei der Errichtung der ersten Deponie (Asbestos) für den Schwerlastverkehr ausgebaut. Noch heute wird diese Wegstrecke durch den Lkw-Verkehr der Deponie II genutzt. Die Trasse ist asphaltiert und im oberen Bereich mit einer Ausweichbucht versehen.

Problematisch ist derzeit die relativ enge Ausweichbucht sowie die fehlende Absturzsicherung im Deichgelände. Sollte das Verkehrsaufkommen im Plangebiet entsprechend anwachsen, muß der Träger der Straßenbaulast entsprechende Nachbesserungen durchführen.

Der Ausbauzustand im Planbereich selbst stellt sich derzeit wie folgt dar:

- die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes Nr. 2 ist bereits in einer Breite von ca. 4,50 m asphaltiert. Die östlich gelegenen Stellplätze/Parkplätze St.1 und St. 2 sind überwiegend mit Schotter befestigt.
- das Flurstück 8/2 (außerhalb des Planes) ist ebenfalls mit einer Asphaltdecke befestigt.
- die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes Nr. 1 ist grundsätzlich vom jeweiligen Bauherrn neu anzulegen. Gleiches gilt für die Stellplatzfläche St.3.

### Ruhender Verkehr:

Der stetige Ausbau des östlich gelegenen Sportboothafens hat dazu geführt, daß bereits heute eine große Anzahl von Stellplätzen/Parkplätzen auf dem Flurstück 8/3 und 15/10 auf wassergebundener Schotterfläche angelegt sind. Diese bereits vorhandene Fläche wurde in der Planzeichnung durch das sonstige Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Darüber hinaus wurde eine zusätzliche Stellplatzfläche nördlich des GFL 2 ausgewiesen.



Im übrigen ist der ruhende Verkehr auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sind dabei zu beachten:

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser, Löschwasser, Gas und Fernmeldeanlagen der Telekom ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen. Derzeit ist eine Trassenführung über das Flurstück 9/1 parallel zum Deichfuß bis zum Café Sander geplant. Hier erfolgt der Anschluß an das bereits vorhandene Netz. Zu beachten ist, daß auch unterhalb des Flurstückes 9/1 Asbestbegleitgestein abgelagert ist. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Schutzauffüllung bzw. des besonderen Schutzbereiches (siehe auch Bodenprofil, Pkt. 15) beträgt die maximale Einbautiefe der Versorgungsleitungen ca. 1,00 m unterhalb des derzeit gewachsenen Bodens.

Innerhalb des Baugebietes sind die vorgenannten Versorgungsleitungen zum Teil in das Leitungsrecht L3 einzubringen. Die Lage des Leitungsrechtes wurde dabei so gewählt, daß die vorhandenen Asphaltwege unbeschädigt bleiben. Auch hier ist die erforderliche Schutzauffüllung bzw. der besondere Schutzbereich zu berücksichtigen.

Auf die Maßnahmen zum Schutz vor Naturgewalten/Hochwasser wird hingewiesen. Danach befindet sich das Sondergebiet „Sportboothafen I“ und „Sportboothafen II“ zum jetzigen Zeitpunkt (ohne Auffüllung) innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Weser. Innerhalb dieser Fläche sind nur solche baulichen Anlagen/Erschließungsanlagen zulässig, deren Konstruktion einer Sturmflut/Überschwemmung standhalten. Folgende zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Naturgewalten/Hochwasser sind erforderlich:

- Sicherung aller baulichen Anlagen gegen Wegspülen und Aufschwimmen
- Sicherung von elektrischen Leitungen, Trinkwasserleitungen, Abwasserleitungen, Gasleitungen, Löschwasserleitungen, Telefonleitungen etc. gegen Hochwasser/Überschwemmung

### Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über eine neu zu erstellende Schmutzwasserdruckleitung zum vorhandenen Pumpwerk Großensiel/Cafè Sander abgeführt. Die Trassenführung verläuft in gleicher Weise wie bereits unter Punkt „Versorgung des Gebietes“ beschrieben. Das im Erläuterungsbericht übernommene Bodenprofil (Punkt 15) ist auch hier zu berücksichtigen.

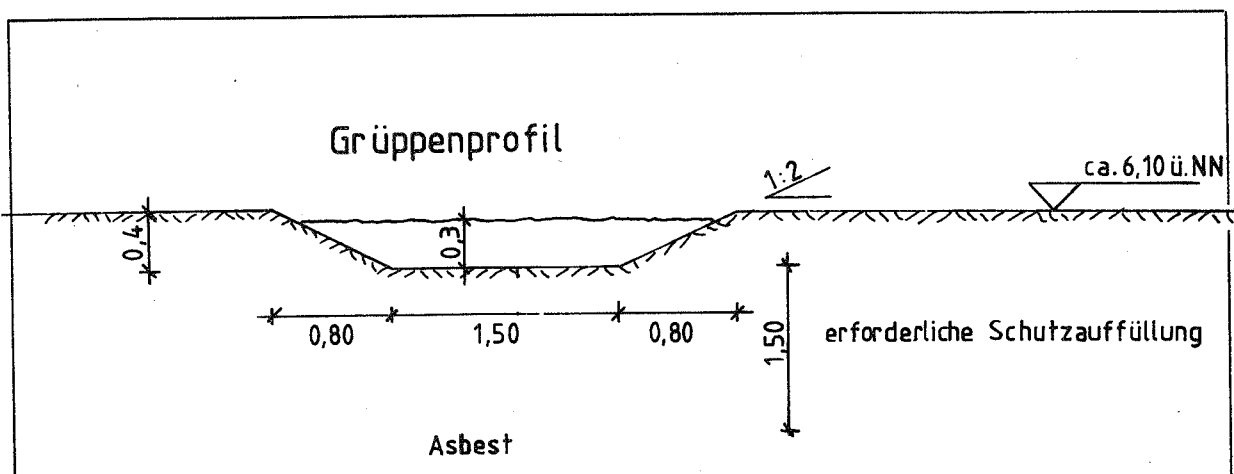
Sofern Abwasserschächte/Pumpenschächte aus technischen Gründen im Bereich des Deponiekörpers bzw. des Asbestgesteins eingebunden werden, ist ein Bodenaustausch durchzuführen. Diese Arbeiten gelten als Arbeiten im kontaminierten Bereich und lösen insbesondere arbeitsschutzrechtliche Maßnahmen sowie besondere Entsorgungsmaßnahmen aus.

*Eine Genehmigung nach dem Nds. Abfallgesetz und anderen Rechtsnormen ist dann erforderlich.*

Zur Beseitigung des anfallenden Regenwassers ist die bereits vorhandene Grube im Bereich des GFL 2 und Flurstück 8/2 zu erhalten. Eine weitere Vertiefung ist wegen der erforderlichen Schutzauffüllung unzulässig.

Zur Beseitigung des anfallenden Regenwassers im Bereich des Flurstücks 8/3 und des GFL 1 sind zwei parallel verlaufende Gruben anzulegen. Da dieses Gebiet auf 6,1 m über NN sturmflutsicher aufzufüllen ist, bleibt die vorhandene Schutzauffüllung von 1,5 m unberührt. Im Bereich des Flurstücks 15/10 (Bereich ohne sturmflutsichere Auffüllung) sind die Gruben gemäß dem Bodenprofil Punkt 15 zu verrohren. Auf dem besonderen Schutzbereich (unangetasteter Bereich) wird an dieser Stelle hingewiesen.

Die Abfuhr und Beseitigung von üblichem Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Da bereits jetzt ein Großteil der Straßenführung ausreichend befestigt ist, entstehen keine Transportprobleme.



### 11. Maßnahmen zum Schutz vor Naturgewalten/Hochwasser

Um die genaue Höhenlage im Planbereich zu erkunden, wurde von Seiten des Katasteramtes Brake ein entsprechendes Nivellement durchgeführt. Danach befindet sich die Plangebietsfläche auf einem mittleren Niveau von ca. 5,67 m über NN.

Der derzeitige Bemessungswasserstand an dieser Deichstrecke wird mit einer Höhe von NN + 6,00 m seitens des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall abgegeben. Die Tendenz ist dabei steigend.

Das Sondergebiet Sportboothafen I und II befindet sich somit im Überschwemmungsgebiet der Weser. Um Hochwasserschäden zu vermeiden, sind bauliche Vorkehrungen bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Gemäß textlicher Festsetzung C1 ist der Bereich aller baulichen Anlagen (siehe hierzu das Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung), demzufolge mindestens 6,10 m über NN sturmflutsicher aufzufüllen. Von dieser Regelung ausgenommen ist das GFL 2 und L 3, der Bereich der Anpflanzungen und der Bereich der vorhandenen Grütze.

Ferner sind alle Versorgungsleitungen und Einrichtungen, wie z. B. Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telefon gegen Wegspülen, Aufschwimmen sowie Hochwasser/Überschwemmung zu sichern.

Auf weitere Maßnahmen wurde im Plangebiet verzichtet.

## 12. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Der vorliegende Planentwurf ist das Ergebnis einer gutachterlichen Beurteilung. Dabei wurde von dem Grundsatz ausgegangen, daß der zu erwartende Eingriff möglichst begrenzt bzw. kompensiert wird. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist möglichst zu erhalten, das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung des ökologischen Gutachtens der Bürogemeinschaft Dr. J. Gerdsmeier vom 18.11.1996, Seite 24 bis 26, wurden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 89 eingearbeitet:

- innerhalb des Sondergebietes „Sportboothafen I und Sportboothafen II“ dürfen Neuanpflanzungen nur aus Büschen/Sträuchern bestehen.

Hierbei handelt es sich zunächst um keine textliche Festsetzung des oben genannten Gutachtens. Vielmehr dient diese Maßnahme dem Deichschutz sowie dem Schutz gegen schädliche Bodenaltlasten. Dies vor dem Hintergrund, daß bei Sturmflut herausgerissene Bäume/ Baumstämme den Deich beschädigen, tiefwurzelnende Bäume das Asbestbegleitgestein an die Oberfläche befördern.

- zum Ausgleich des bevorstehenden Eingriffes und um eine landschaftsgerechte Eingrünung gegenüber der Bebauung herzustellen, wurde die textliche Festsetzung, Punkt B2, in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach sind auf den mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a Baugesetzbuch festgesetzten Flächen ausschließlich standortgerechte heimische Sträucher (in der Regel 2 x verschult) zu pflanzen (z. B. roter Hartriegel, Waldhasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Sanddorn, Liguster, Traubenkirsche, Hundsrose, Kartoffel-Rose, Wilde Brombeere, Weiß-Weide, Sal-Weide, Asch-Weide, Purpurweide, Hanfweide, Schneeball, Kornelkirsche).

Andere standortgerechte Gehölze (jedoch nur Büsche/Sträucher) sind darüber hinaus zulässig. Nicht standortgerecht sind dabei Nadelgehölze/ Koniferen. Um eine möglichst sofortige Verdichtung der Gehölzstreifen zu erreichen, ist das in der Planzeichnung bzw. im Gutachten angegebene Pflanzschema zu berücksichtigen. Danach ist ein Pflanzabstand von 1,00 x 1,50 m einzuhalten.

- Die rechnerische Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen hat ergeben, daß ein zusätzlicher Ausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück erforderlich ist. Gemäß textlicher Festsetzung, Punkt B3, müssen insgesamt 2 % des Baugrundstückes zusätzlich mit standortgerechten heimischen Büschen/Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden (Pflanzarten siehe Punkt B2). Andere standortgerechte Büsche/Sträucher sind darüber hinaus zulässig. Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt auch hier bei Neuanpflanzungen 1,00 x 1,50 m.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß laut Gutachten mindestens 10 % der Freiflächen der Außenanlagen in Ansatz zu bringen sind. Da je nach Bebauung die verbleibende Freifläche differiert, wurde in der textlichen Festsetzung das Baugrundstück im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 19 Abs. 3) als feste Größe in Ansatz gebracht. Bei einer Baugrundstücksfläche von ca. 12.100 qm ergibt sich eine zusätzliche Anpflanzung von 242 qm. Dieses entspricht der Forderung des Gutachtens.

- Im Planbereich sind an verschiedenen Stellen Buschgruppen bereits vorhanden. Gemäß textlicher Festsetzung, Punkt B4, wurde eine Pflanzbindung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b Baugesetzbuch festgesetzt. Derartige Flächen bzw. Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Um eine landschaftsverträgliche Einbindung herzustellen, wurde die Firsthöhe aller baulichen Anlagen auf maximal 14 m (13 m) über NN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 8 m über gewachsenem Boden.

Auf weitere textliche Festsetzungen bzw. Maßnahmen wurde verzichtet. Weitere Informationen, insbesondere über das einzuhaltende Pflanzschema sind dem anliegenden ökologischen Gutachten zu entnehmen.

### 13. Darstellungen zum Immissionsschutz

Gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 1 Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Der Immissionsschutz hat dabei einen besonderen Stellenwert, der im Rahmen der Bauleitplanung einer Darstellung bedarf.

#### a) Lärmimmission/Staubimmission

Die nähere Umgebung des Plangebietes wurde bereits in Kapitel 08 (Nutzung der umliegenden Flächen) beschrieben. Danach verursacht die südlich gelegene Deponie Kronos Titan Lärm- und Staubimmissionen. Der Umfang der Beeinträchtigung wird vom Betreiber wie folgt beschrieben:

- Der Betrieb der Baumaschinen für den Einbau sowie der Lkw-Verkehr verursacht zeitweise Lärm.
- Bei trockener Wetterlage ist mit Staubentwicklung, z. B. durch Straßentaub und durch Sand/Erde der Deponieabdeckung zu rechnen. Nicht durch das Deponiegut selber - dieses wird erdfeucht angeliefert und durch Beregnung vor dem Austrocknen bewahrt, so daß kein Staub zu erwarten ist.

Um eine städtebauliche Konfliktsituation zu vermeiden, wurde im Plangebiet eine Art gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Danach ist die Nutzung im Sondergebiet Sportboothafen II auf Lagerhallen, gewerbliche Betriebe, jedoch ohne wohnliche Nutzung, beschränkt.

Im Sondergebiet Sportboothafen I ist lediglich ein Hafenhause zulässig, jedoch ohne wohnliche Nutzung.

b) Geruchsimmission

Innerhalb des Plangebietes sowie auch außerhalb des Plangebietes sind derzeit keinerlei Geruchsimmissionen vorhanden. Auch die zukünftige Nutzung wird nur geringe Immissionen (z. B. durch Lackierarbeiten) hervorrufen.

d) Verkehrsbelastung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Großensieder Straße bzw. den Treuenfelder Weg. Diese Wegstrecke ist bereits durch den Deponieverkehr und Sportboothafenverkehr vorbelastet. Mit Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 89 wird diese Belastung jedoch nur geringfügig zunehmen, da der ansonsten übliche Transport von Sportbooten in den Wintermonaten entfällt. Diese Boote werden entsprechend der hier vorliegenden Bauvoranfrage im Bereich des B-Plans in Mehrzweckhallen eingelagert.

**14. Darstellung des vorhandenen Deponiekörpers, insbesondere Darstellung zum Bodenprofil, der Inhaltsstoffe, des statischen Verhaltens und der Belastbarkeit**

---

Im Jahre 1977/78 wurde von der Firma Asbestos Corporation GmbH ein Antrag zur Ablagerung von Asbestbegleitgestein beim Landkreis Wesermarsch gestellt. Gegenstand dieses Antrages war, das bei der Asbestfaserergewinnung anfallende Asbestbegleitgestein in Nordenham-Großensiel, im Außendeichsbereich, abzulagern.

Diesem Antrag wurde im Jahre 1978 stattgegeben und der Landkreis Wesermarsch erteilte die hierfür erforderliche Genehmigung.

Die ausgestellte Genehmigung bezieht sich auf das Flurstück 9/2, 8/2, 9/1, 8/1 (heutige Bezeichnung 8/3) sowie 15/10. Die Flurstücke 8/1 und 15/10 sind deckungsgleich mit dem ausgewiesenen Plangebiet.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Genehmigung war die Verpflichtung des Bauherrn, nach Durchführung der Asbestablagerung, eine Abdeckung in Höhe von 1,50 m oberhalb der Deponie aufzubringen.

Soweit erkennbar, wurde diese Forderung von der Firma Asbestos Corporation erfüllt. Die in Rede stehende Fläche und damit der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 89 ist abgedeckt und wird seit Jahren landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Dennoch sah sich die Stadt Nordenham in der Verpflichtung, eine gesonderte Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Zur Klärung dieses Sachverhaltes wurde ein Bodengutachten durch das Erdbaulabor Strube in 26131 Oldenburg erstellt. Das Ergebnis des Gutachtens wird wie folgt zusammengefaßt:

- Es wurden insgesamt 5 Bodenproben (siehe Seite 8 des Gutachtens) dem Plangebiet entnommen. Dabei wurde festgestellt, daß die seinerzeit geforderte Deponieabdeckung von 1,5 m eingehalten wird. Die Auffüllung besteht in der Regel aus Mutterboden und ortsüblichem Kleiboden.



- Das Tragfähigkeitsverhalten der Plangebietsfläche wird auf Seite 4 bzw. 5 des Gutachtens zusammengefaßt. Danach ist eine Bebauung ohne bodenverbessernde Maßnahmen möglich, jedoch sind hierbei nicht außer acht zu lassende unterschiedliche Setzungen zu berücksichtigen. Der Boden ist nicht geeignet zur Aufnahme höherer Bauwerkslasten.

Alternativ wird vorgeschlagen, im Bereich des Gründungskörpers einen Bodenaustausch von ca. 0,8 m durchzuführen. Bei gleichzeitiger sturmflutsicherer Auffüllung von 0,5 m entsteht ein Baugrund, der geeignet ist, höhere Bauwerkslasten aufzunehmen.

Im Ergebnis und auf der Grundlage des oben genannten Gutachtens geht die Stadt Nordenham davon aus, daß eine Bebauung zulässig und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Bodenaltlasten möglich ist.

### **15. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Bodenaltlasten**

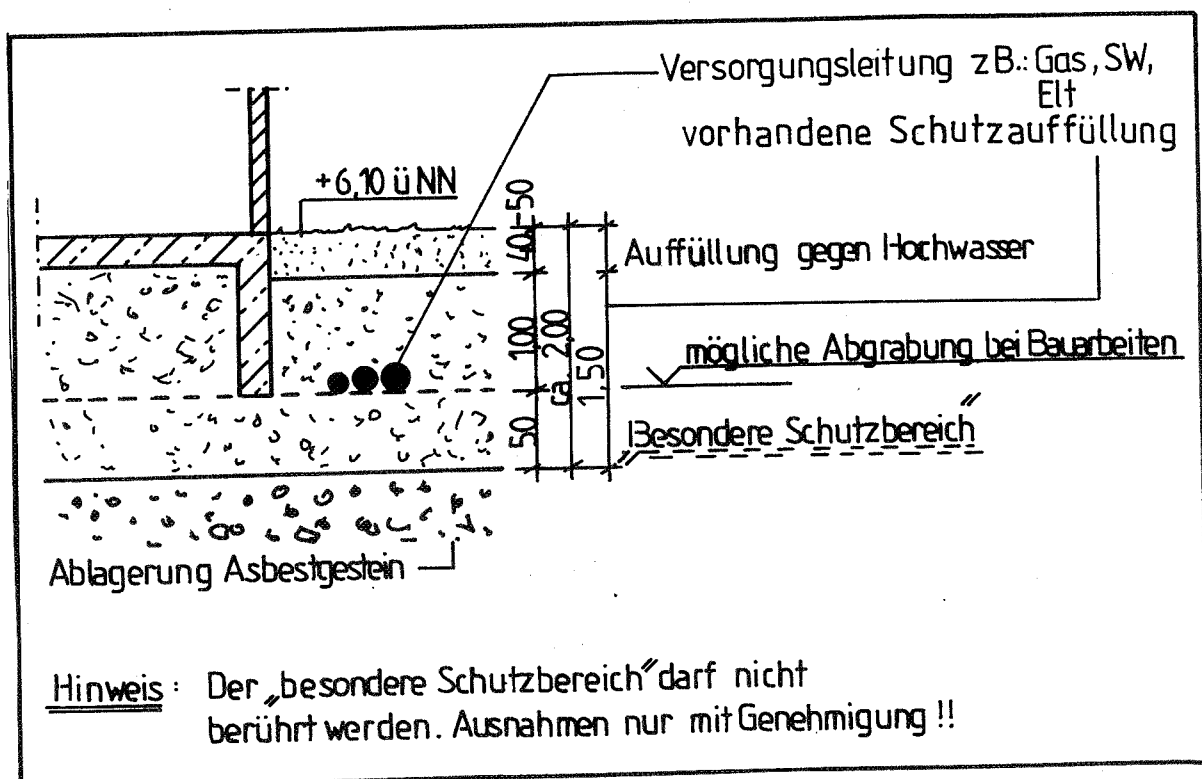
Die Auswertung des anliegenden Baugrundgutachtens hat ergeben, daß an die zukünftige Bebauung besondere Anforderungen zu stellen sind. Gemäß textlicher Festsetzung A4 bzw. D1 ist dabei folgendes zu berücksichtigen:

Das Sondergebiet „Sportboothafen I und II“ befindet sich im Bereich einer Mülldeponie, bestehend aus Asbestbegleitgestein. Bei der Errichtung genehmigungspflichtiger sowie genehmigungsfreier baulicher Anlagen jeglicher Art muß ein „besonderer Schutzbereich“ (unangetasteter Bereich) gegenüber der Gründung/Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen von mindestens 50 cm gegenüber dem Asbestbegleitgestein verbleiben. Ferner muß die Gesamtauffüllung an jeder Stelle (gesamte Schutzauffüllung) mindestens 1,50 m betragen.

Vorgenannte textliche Festsetzung begründet sich aus der am 06.06.1978 erteilten abfallrechtlichen Genehmigung. Danach ist eine Deponieabdeckung von mindestens 1,5 m erforderlich. Unter Berücksichtigung der sturmflutsicheren Bodenauffüllung von ca. 40 bis 50 cm beträgt die Gesamtauffüllung in Teilbereichen dann 2 m bzw. 6,10 m über NN.

Die während der Bauarbeiten durchzuführenden Abgrabungen im Bereich von Gründungsbauwerken und Leitungen etc. werden auf maximal 1 m begrenzt, so daß ein besonderer Schutzbereich (unangetasteter Bereich) von 50 cm gegenüber dem Asbestgestein verbleibt.

Nur in Ausnahmefällen und mit besonderer Genehmigung kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Die Arbeiten gelten dann als Arbeiten im kontaminierten Bereich und lösen insbesondere arbeitsschutzrechtliche Maßnahmen sowie besondere Entsorgungsmaßnahmen aus.



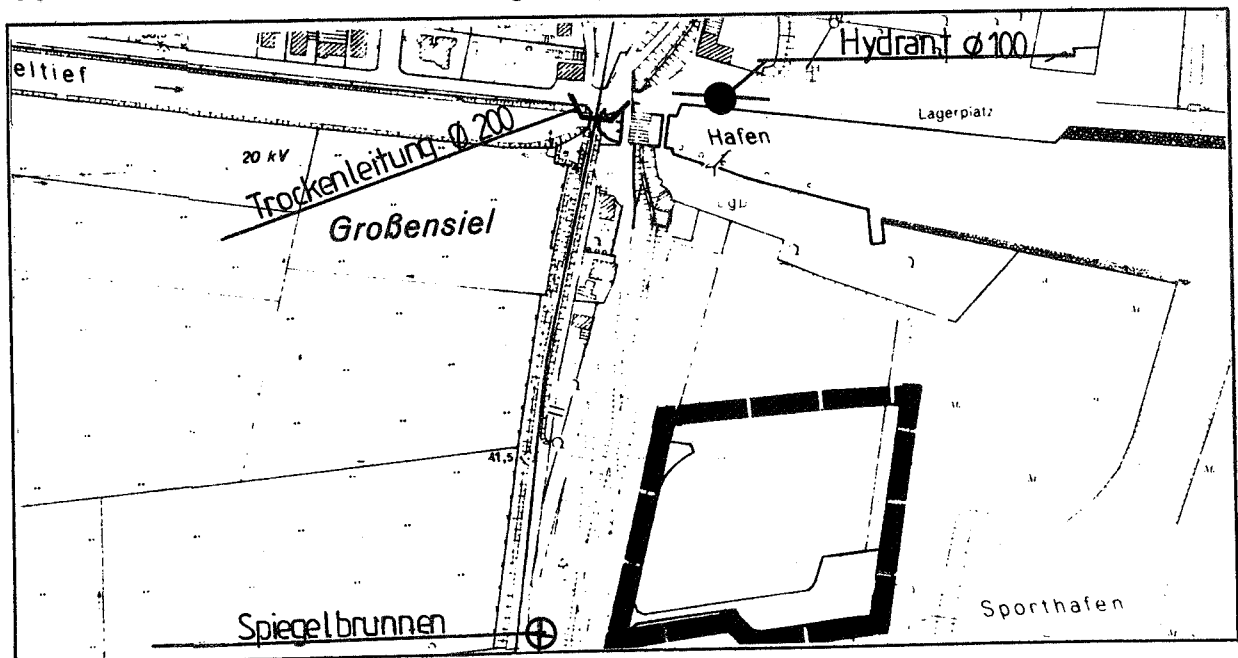
Bodenprofil (siehe textliche Festsetzung Punkt A4 und D1).

## 16. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 wird derzeit durch den vorhandenen Bestand an Hydranten und sonstigen Löschwassereinrichtungen nicht abgedeckt. Folgende bauliche Maßnahmen sind daher erforderlich:

- im Bereich des Café „Interart“ ist ein Unterflurhydrant zu installieren. Der Leitungsquerschnitt beträgt hier DN 100.
- es ist eine Trockenleitung unterhalb der Bundesbahnbrücke Großensiel, DN 200, zu erstellen. Diese Trockenleitung wird im Brandfall mit der Hauptleitung, DN 200, Ecke Großensielier Straße/Hansingstraße von der Feuerwehr mobil verbunden.
- es ist ein Flachspiegelbrunnen vor dem Deich und somit in jedem Fall sturmflutsicher zu errichten. Seine Lage befindet sich im Bereich des Bahnüberganges Richtung Treuenfeld.

Die Kosten für den Flachspiegelbrunnen und die Trockenleitung sind von den jeweiligen Bauherren zu tragen bzw. werden umgelegt. Die Kosten für die Errichtung des Unterflurhydranten im Bereich des Café „Interart“ werden von der Stadt Nordenham getragen.



(Räumliche Lage der zukünftigen Löscheinrichtungen)

### **17. Historische Bodenfunde**

Da die gesamte Baulandfläche mit Asbestbegleitgestein verfüllt ist, sind Bodenfunde auszuschließen.

### **18. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen**

Soweit bekannt, sind alle Eigentümer verkaufswillig, so daß mit bodenordnenden Maßnahmen gemäß § 45 ff Baugesetzbuch nicht zu rechnen ist.

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu keinen Sozialmaßnahmen.

**19. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich folgende Kosten

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	}	ca. 246.225,00 DM
b) Straßenbeleuchtung		
c) Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasser-Gewässerausbau)		
d) Grunderwerb		ca. entfällt
e) Sonstiges (z.B. Planungskosten, Gutachterkosten, Bau- grunduntersuchungen, Katasterunterlagen)		ca. <u>14.500,00 DM</u>
Gesamtkosten		ca. <u>260.725,00 DM</u>

Die erforderlichen Mittel werden im Laufe der nächsten Haushaltsjahre in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingeplant. Ferner wird ein Teil der anstehenden Kosten entsprechend dem Satzungsrecht der Stadt Nordenham auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umgelegt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß mit der Interessengemeinschaft „Bebauungsplangebiet Sportboothafen“ ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 6 Absatz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch über die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 entstehen, abgeschlossen wurde. Die Interessengemeinschaft verpflichtet sich, einen Pauschalbetrag von 12.000,00 DM an die Stadt Nordenham zu zahlen. Erwächst der vorgenannte Bebauungsplan nicht innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach Abschluß dieses Vertrages in Rechtskraft, so ist die Stadt verpflichtet, aus dem Gesichtspunkt der Zweckverfehlung einen Betrag von 6.000,00 DM zu erstatten.

**20. Flächenübersicht**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 19.500 qm. Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

- Stellplatzfläche St.1 - St.3 ca. 2.200 qm
- Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht ca. 1.700 qm
- „Sondergebiet I und II“ inklusive Anpflanzungen und Gräben ca. 15.600 qm

## **21. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschuß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 72. Sitzung am 14.06.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 89 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der örtlichen Presse am 09.02.1996 bekanntgemacht.

Aufgrund der neuesten Rechtsprechung des OVG Lüneburg hinsichtlich der Zuständigkeit von Rat bzw. Verwaltungsausschuß wurde vorgenannter Aufstellungsbeschuß gleichsam auch vom Stadtrat am 14.03.1996 beschlossen.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in gleicher Sitzung beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 15.02.1996, um 18.00 Uhr, im Ratssaal der Stadt Nordenham, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Von den Anwesenden wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- Es wird befürchtet, daß durch den Bau hoher Hallen das Restaurant „Cafè Sander“ beeinträchtigt wird, insbesondere der derzeitige Blick auf die Weser. Ferner wird befürchtet, daß durch den Bau eines Sondergebietes „Sportboothafen II“ die Silhouette bzw. das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
- Durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Sportboothafen II“ mit teilweise gewerblicher Nutzung bestehen insofern Bedenken, daß Lärmbelastigungen auf die umliegende, vereinzelte Wohnbebauung einwirkt.

- Auf das Problem der derzeitigen Verschlickung des Sportboothafen wurde hingewiesen.
- Die derzeitige Zuwegung mit Gewichtsbeschränkung, Bahnüberwegung, Deichüberwegung sowie Radius der Kurven ist zu überprüfen.
- Das vorhandene Deponiegelände liegt außendeichs und liegt gegebenenfalls im Hochwasserbereich.
- Seitens des Betreibers der Großdeponie wird ein Interessenskonflikt zwischen Sondergebiet „Sportboothafen I“ und der Deponienutzung befürchtet; insbesondere der Staub und der Lärm der von der Deponie ausgeht.
- Auf die derzeit nicht genehmigten Container im Bereich des Flurstückes 15/10 wird hingewiesen.
- Das Problem der Abwasserbeseitigung und der hieraus resultierenden Kosten ist zu prüfen.
- Zu prüfen ist der erforderliche Hochwasserschutz; gegebenenfalls sind Wallanlagen zu errichten.
- Um das vorhandene Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen, ist möglichst eine Gestaltungssatzung aufzustellen. Insbesondere muß eine Höhenbegrenzung eingeplant werden.
- Da die derzeitige Zuwegung zum Sportboothafen als Rennstrecke genutzt wird, ist eine Verkehrsberuhigung einzuplanen.

Vorgenannte Punkte wurden von der Verwaltung zur Kenntnis genommen und, soweit notwendig, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.



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

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 1. Sitzung am 18.12.1996 beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. den Verwaltungsvorschriften zum BauGB kann die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt werden, wenn von ihnen Stellungnahmen zu erwarten sind, die zu keiner Änderung des Planentwurfs führen; insbesondere, wenn eine informelle Beteiligung, wie hier geschehen, zuvor stattgefunden hat.

Der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 89 lagen vom 06.01.1997 bis 07.02.1997 öffentlich aus. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise, Bedenken und Anregungen mitgeteilt:

Wasser- und Schiffsamt Bremerhaven

- Im Plangebiet ist ein Seezeichensteuerkabel ausgelegt. Maßnahmen zum Schutz oder gegebenenfalls zur Umlegung des Kabels dürfen nur im Einvernehmen mit dem Wasser- und Schiffsamt durchgeführt werden.

Abwägung:

Hierzu ist festzustellen, daß sich das Steuerkabel eindeutig außerhalb des Plangebietes befindet und somit nicht berührt wird.

- Beleuchtungsanlagen aller Art, auch Innenbeleuchtung, dürfen die Schifffahrt auf der Weser nicht blenden oder den Schiffsführern Anlaß zur Verwechslung mit Seefahrtszeichen geben.

Abwägung:

In der nachrichtlichen Übernahme der Planzeichnung wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Danach muß gemäß den Vorschriften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes die Ausleuchtung/Beleuchtung im Plangebiet so gestaltet werden, daß die Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Weser nicht gestört wird.

- In der Nähe des Plangebietes befindet sich die Richtfeuerlinie "Großensiel". Eine Bauhöhen- und Bewuchsbeschränkung auf +17 m über NN ist einzuplanen.

Abwägung:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 89 wurde eine Bauhöhenbeschränkung (Firsthöhe/Traufhöhe) von maximal 14 m über NN festgesetzt. Ferner halten alle baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Baugrenze ausreichend Abstand zur Feuerlinie.

Die Bewuchshöhe von Bäumen und Sträuchern ist im Plangebiet in der Art eingeschränkt, daß lediglich Büsche und Sträucher zulässig sind. Hierdurch ist die Bewuchsbeschränkung von +17 m über NN eingehalten.

Energieversorgung Weser-Ems AG

- Mit Schreiben vom 17.07.1996 und 10.01.1997 teilt die EWE mit, daß grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 89 bestehen.

Sollte jedoch für die Stromversorgung eine zusätzliche Übergabestelle erforderlich werden, so ist hierfür rechtzeitig ein hochwassersicherer Platz vorzusehen.

Abwägung:

Da es sich erfahrungsgemäß hierbei um eine relativ kleine bauliche Anlage handelt, wird auf eine besondere Festsetzung im Plangebiet verzichtet. Als Standort steht z. B. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 und 2 sowie die überbaubare Fläche im Plangebiet zur Verfügung.

Entwässerungsverband Butjadingen

- Gemäß Schreiben vom 06.01.96 teilt der Entwässerungsverband Butjadingen mit, daß die neu zu erstellenden Gräben und Grüppen von der Stadt Nordenham zu unterhalten und zu erhalten sind.

Abwägung:

Da sich die Gräben und Grüppen ausschließlich auf Privatgelände befinden, sind die jeweiligen Grundstückseigentümer für die Unterhaltung und Erhaltung der Grüppen zuständig.

Dem Hinweis des Verbandes kann somit nicht gefolgt werden.

- Dem Entwässerungsverband Butjadingen ist ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorzulegen.

Abwägung:

Dieser Plan wurde vom Tiefbauamt der Stadt Nordenham erstellt und über den Landkreis Wesermarsch dem Entwässerungsverband Butjadingen zugesandt.

Eine wasserrechtliche Genehmigung liegt der Stadt vor.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

- Soweit erkennbar bestehen von seiten des OOWV keine Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 89. Eine Erschließung ist grundsätzlich möglich; sämtliche Kosten sind jedoch vom Veranlasser zu übernehmen.

Abwägung:

Veranlasser ist im vorliegenden Fall die Interessengemeinschaft "Sportboothafen Großensiel". Sämtliche Kosten sind dementsprechend von der Gemeinschaft bzw. von dem jeweiligen Bauherrn zu tragen.

Landkreis Wesermarsch

- Aus Sicht der Raumordnung des Landkreises ist im vorgelegten Bebauungsplan Nr. 89 der Abgleich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in der Anpassung der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nur unzureichend dargestellt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Seite 9, Punkt 07), da sich die Planung ausschließlich auf den Flächennutzungsplan, 3. Änderung, Teilfläche B, bezieht und die geänderten Grundsätze und Ziele der Raumordnung gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) 1994 nicht weiter berücksichtigt.

Das LROP 1994 macht insbesondere durch seine rechtsverbindliche zeichnerische Darstellung deutlich, daß der vorgenannte Planbereich in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft greift (vgl. hierzu LROP 1994 - Teil I, B 8 und C 2.1). Das besondere Erfordernis der Raumordnung für die nachgängige Bauleitplanung ist zu berücksichtigen.

In Ableitung dieser Vorrang-Gebietskategorie hat darüber hinaus das MU im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie 94/43/EWG insbesondere hier die außendeichs gelegenen Flächen von Großensiel bis Berne in das Netz "Natur 2000" übernommen.

Dieser Widerspruch der vorgelegten Planung zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß ROP als auch der grundsätzlich anderslautenden Zweckbestimmung unter "Natur 2000" ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB planerisch aufzuarbeiten und im Rahmen der Begründung durch eine nachvollziehbare Abwägung der unterschiedlichen Planungsinteressen/-vorgaben darzustellen.

Abwägung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gemäß Kommentierung zum BauGB (Kohlhammer, Rand-Nr. 207, Stand Mai 1996) ist das Verhältnis von Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Bauleitplanung in § 1 Abs. 4 abschließend geregelt. Für eine Anwendung von § 1 Abs. 3 ist somit kein Raum, wenn eine Bauleitplanung erstmals aufgestellt oder geändert wird. Hier ist über § 1 Abs. 4 unmittelbar sichergestellt, daß die Bauleitplanung bereits festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen muß.

Dagegen ergibt sich aus § 1 Abs. 4 noch keine automatisch wirksame Pflicht zur Anpassung bereits bestehender Bauleitpläne an nachfolgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Aus § 1 Abs. 4 BauGB ergibt sich auch keine automatisch wirksame Pflicht zur erstmaligen Aufstellung eines Bauleitplanes. Dem stehen sowohl der Wortlaut als auch die Entstehungsgeschichte der Vorschrift entgegen. Eine Pflicht zur Erstplanung kann nur im Einzelfall nach Maßgabe entsprechender Vorschriften in den Landesplanungsgesetzen angeordnet werden, sofern der Landesgesetzgeber dort eine entsprechende Ermächtigung vorgesehen hat.“

In Rand-Nr. 427 des o g. Kommentars zu § 1 BauGB wird weiter ausgeführt:

Wirksame Bauleitpläne werden durch nachträglich aufgestellte oder geänderte Ziele der Raumordnung und Landesplanung automatisch weder aufgehoben noch geändert. Rechtssystematisch ist eine Veränderung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf rechtswirksame Bauleitpläne wie eine nachträgliche Veränderung der Rechtslage anzusehen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind nach heute herrschender Meinung materielle Rechtsnormen, die im Rang den gemeindlichen Satzungen oder ihnen gleichgestellten Entscheidungen (im Falle des Flächennutzungsplanes) vorgehen, auch dort, wo ihr Rechtscharakter nicht ausdrücklich festgelegt ist.“

...“Eine automatische Einwirkung auf bestehende Bauleitpläne durch Veränderung oder Neufassung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung wäre im übrigen unter dem Gesichtspunkt der gerechten Abwägung aller Belange nur zulässig, wenn der Träger der Raumordnung und Landesplanung bei seiner landesplanerischen Abwägung auch die für die Bauleitplanung maßgebende Abwägung auf der örtlichen Ebene vornehmen dürfte und auch vorgenommen hätte. Dies ist jedoch nicht zulässig. Der Träger der Landes- bzw. Regionalplanung kennt die konkrete Situation nicht. Er kann daher die Fülle der beim einzelnen Bauleitplan relevanten Belange auf der ihm zugewiesenen Ebene nicht vorweg erfassen und sie in seine landesplanerische Abwägung einbeziehen.“

Die hier bestehende konkrete Situation gestaltet sich durch einen am 21.10.1983 genehmigten Flächennutzungsplan, der die in Rede stehende Fläche als Sondergebiet „Sportboothafen“ darstellt. Auf Seite 4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes „Sportboothafen“ beschrieben. Danach dient die dargestellte Fläche im F-Plan zur Herstellung eines zentralen Sportboothafens mit entsprechenden Nebenanlagen und gegebenenfalls gewerblichen Betrieben.

Diese Planung wurde seinerzeit durch die Herstellung des eigentlichen Hafenbeckens mit Bootsanleger, Slipanlage und provisorischem Hafengebäude verwirklicht.

Die nunmehr durchzuführende rechtsverbindliche Bauleitplanung sieht im angrenzenden westlichen Bereich eine weitere Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung vor. Gemäß textlicher Festsetzung (Punkt 7 und 8) sind im Sondergebiet „Sportboothafen I“ ausschließlich sportboothafenbezogene Anlagen zulässig. Hierzu zählen in erster Linie Lagergebäude für Sportboote, wobei mit einem geringen Anteil an gewerblichen, sportboothafenbezogenen Anlagen zu rechnen ist. Eine konkrete Umsetzung des Flächennutzungsplans wird somit durchgeführt.

Aus dem LROP 1994, C 2.1, geht weiter hervor, daß entlang der Weser ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in die regionale Raumordnung einzuplanen ist. Ferner teilt der Landkreis mit, daß die außendeichs gelegenen Flächen von Großensiel bis Berne innerhalb der Richtlinie 94/43/EWG „Natur 2000“ übernommen sind.

Abwägungsrelevant ist jedoch die hier maßgebende örtliche Umgebung. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, besteht die Plangebietsfläche aus einer ehemaligen Asbestdeponie, die derzeit intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt wird. Nördlich befindet sich der Großensielener Hafen mit Gewerbeansiedlungen, östlich der Sportboothafen mit entsprechenden Nebenanlagen und südlich die ca. bis zum Jahre 2003 genutzte Deponie Kronos Titan. Auf den dritten Deponie-Abschnitt (ca. bis zum Jahre 2020) wird darüber hinaus hingewiesen.

Die Summe einer derartigen Nutzung läßt erkennen, daß die Umsetzung des LROP und der Richtlinie 94/43/EWG an dieser Stelle kaum möglich ist. In diesem Zusammenhang wird auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch vom Mai 1992 verwiesen. Innerhalb des Kartenmaterials (Karte 1 bis 5) wurde die Plangebietsfläche zumeist keiner Darstellung unterzogen oder, wie auf Karte 2, als Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosysteme vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventare) klassifiziert. Insofern besteht nach Ansicht der Stadt Nordenham kein Widerspruch zum LROP bzw. der Richtlinie 94/43/EWG.

- Es fehlt insbesondere zum Faktor "Arten und Lebensgemeinschaften" eine fundierte, aussagekräftige Planaussage, welche der hohen Bedeutung der außendeichs gelegenen Grünland- und Röhrichtbereiche gerecht wird.

#### Abwägung:

Hierzu ist festzustellen, daß innerhalb der Plangebietsfläche keinerlei Röhrichtflächen bestehen. Vielmehr handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, auf der nur eine eingeschränkte Artenvielfalt vorhanden ist. Aufgrund des vorhandenen umliegenden Störpotentials (Lkw-Verkehr der Deponie, intensiv genutzter Sportboothafen) ist im allgemeinen nicht davon auszugehen, daß eine besondere Artenvielfalt vorherrscht.

- Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden innerhalb der Bauleitplanung nur unzureichend abgehandelt. Vorhandene Gewässer sind in der Planunterlage einzutragen.

Abwägung:

Die vorhandenen Gewässer sowie auch die zukünftigen Gewässer wurden in der Planzeichnung bereits eingetragen. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde beantragt und erteilt.

- Die Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vom 30.07.96 und der unteren Abfallbehörde vom 30.07.1996 sind zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die schadlose Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers sowie des Schmutzwassers ist innerhalb der Begründung sowie im Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung berücksichtigt.

Weitere Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgetragen.

**d) Satzungsbeschluß**

Unter Berücksichtigung des Abwägungsmateriales (siehe Punkt c) hat der Rat der Stadt Nordenham am 16.04.1997 den Bebauungsplan Nr. 89 als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, den 25. Aug. 97 1997

  
Münzberg, Bürgermeister



  
Fugel, Stadtdirektor