

Stadt Nordenham



Begründung

zur 1. Änderung des

Bebauungsplan Nr. 112
(Gewerbegebiet Flagbalger Straße)

Inhaltsübersicht**Seite**

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.	Umweltbericht (wird ein textlich gesonderter Teil der Begründung) hier eine verständliche Zusammenfassung	9
08.	Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	11
	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/Nachrichtliche Hinweise	
09.	Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	16
10.	Archäologische Denkmalpflege	17
11.	Darstellungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchung	18
12.	Naturschutz und Landschaftspflege	21
13.	Darstellungen zum Immissionsschutz (Schallimmission)	24
14.	Darstellungen zum Immissionsschutz (Geruch)	27
15.	Brandschutz	31
16.	Kinderspielplätze	32
17.	Bodenordnung	32
18.	Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	33
19.	Verfahrensablauf	34
	a) Aufstellungsbeschluss	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	
	c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
	d) Satzungsbeschluss	

Anlagen:**Umweltspezifische Fachgutachten**

1. Grünordnungsplan (GOP)
2. Umweltbericht
3. Schalltechnisches Gutachten
4. Immissionsschutzgutachten – Geruch
5. Gutachten über Boden- und Grundwasseruntersuchung

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

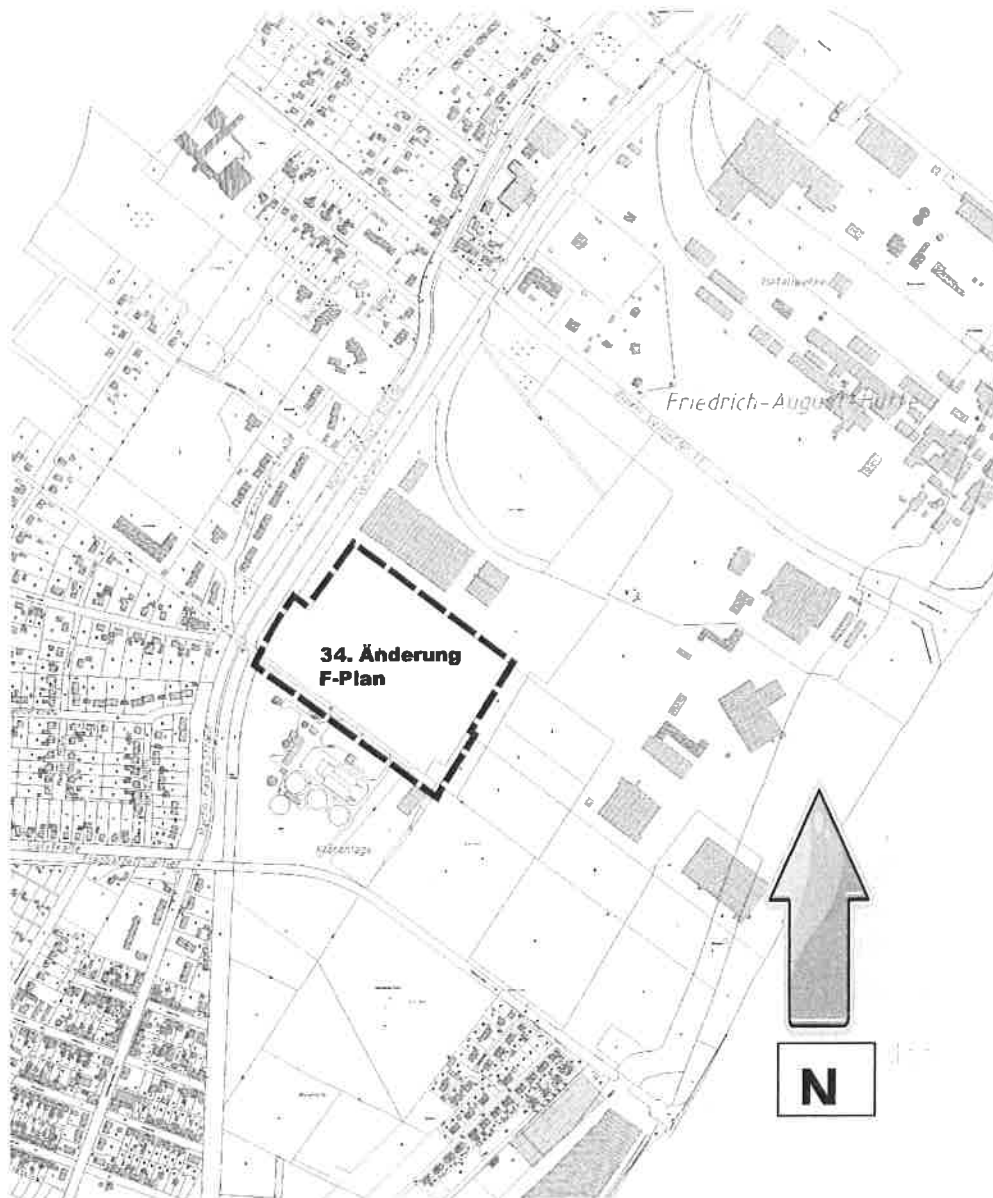
Der Bebauungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsgesetz - OLG VertrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. S 2850) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 03.07.2008 als Satzung beschlossen werden.

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.

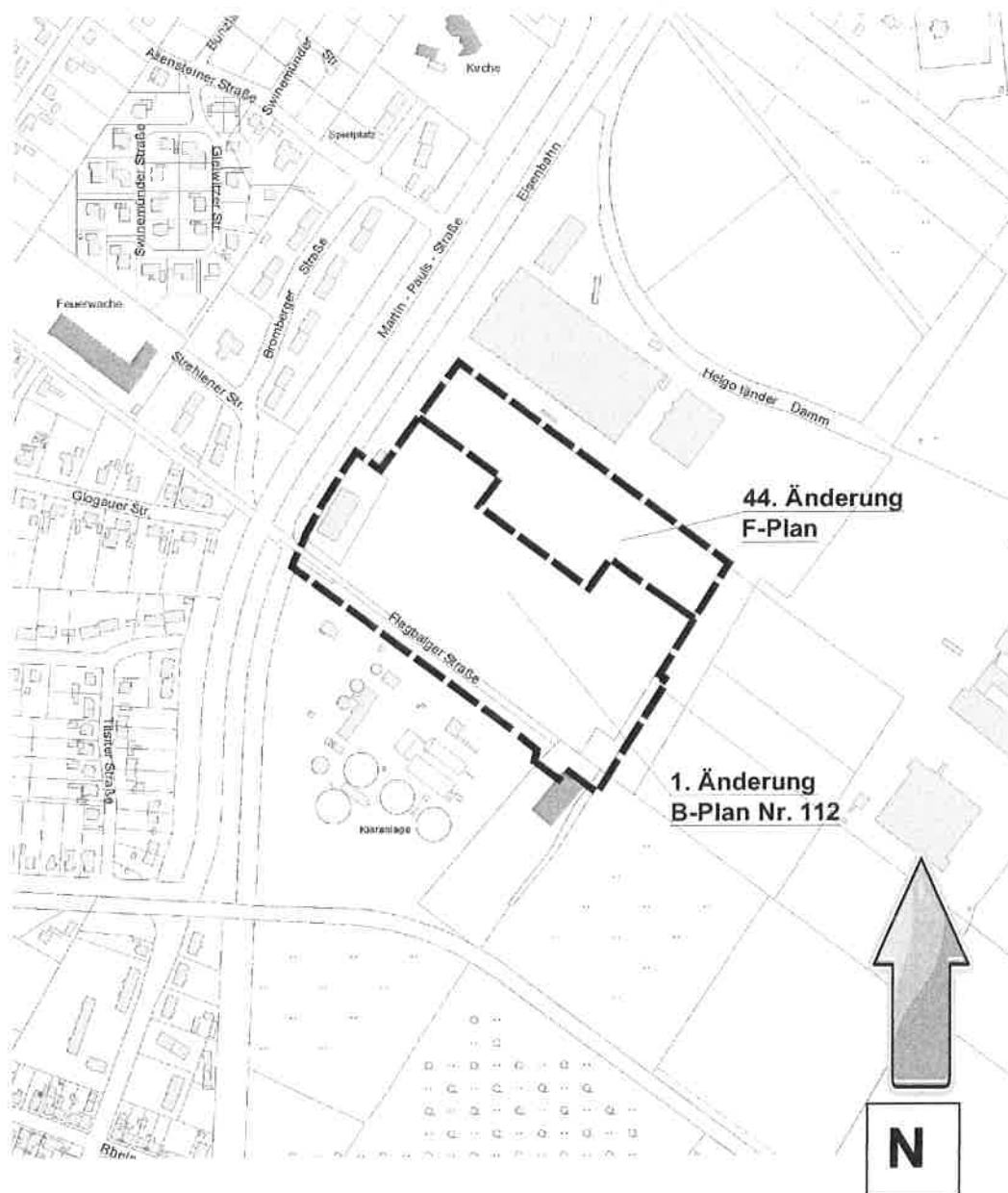
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die rechtsverbindliche 34. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Nordenham wurde genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 04.06.2004 (Az: 204.11-21101-61007/34).

Der Bereich der 34. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan 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 112, 1. Änderung, geändert, als 44. Flächennutzungsplanänderung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

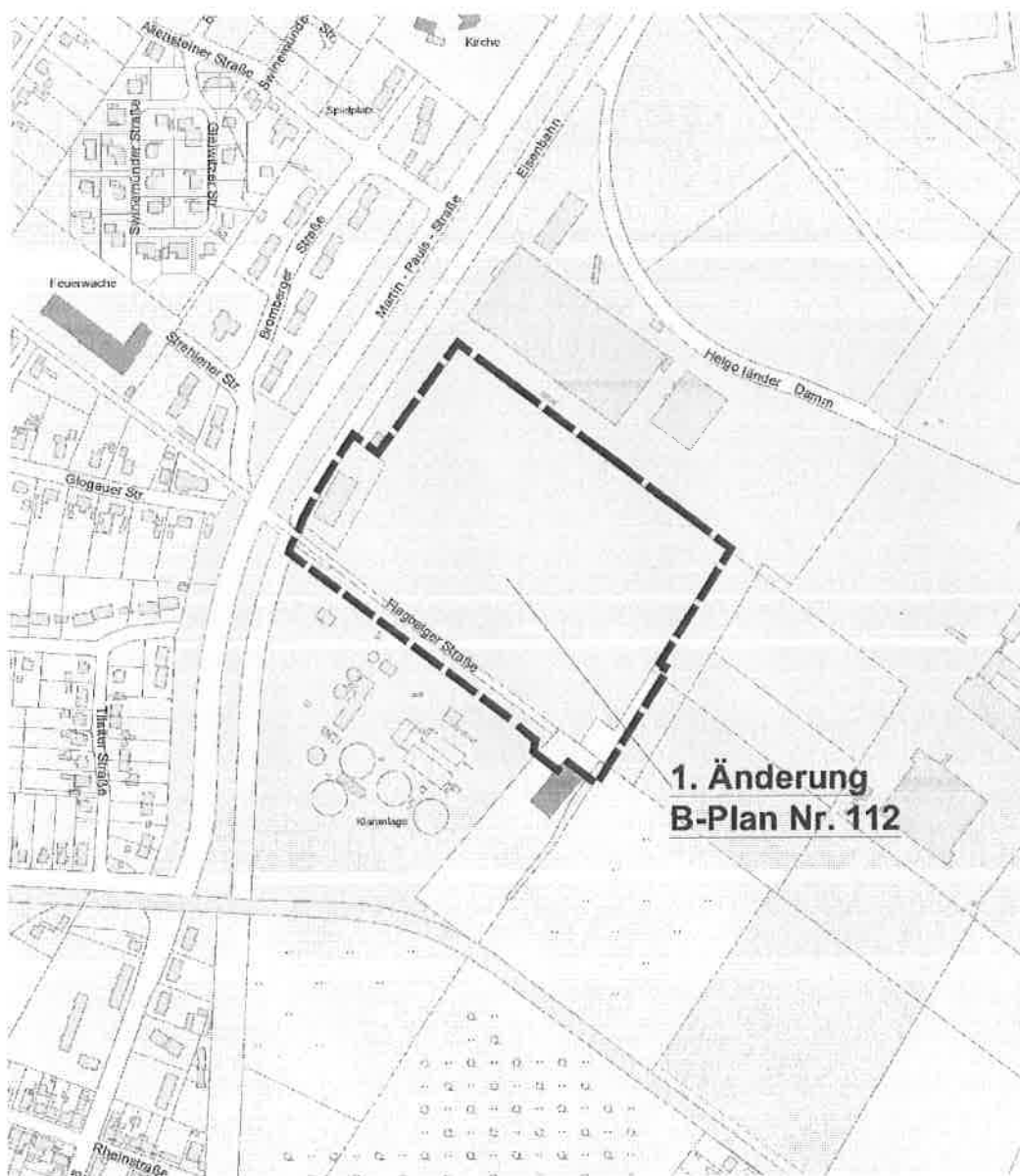


03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan in digitaler Form. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



Der Bebauungsplan Nr. 112, 1.Änderung umfasst die Flurstücke 20/31, 20/30, 20/29, 20/25, 7, 20/7 tlw., 8 tlw., 9 tlw., 10 tlw. und 30/1 tlw. 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 und Albers Logistik 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 des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig.

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham plant für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Flagbalger Straße die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 112 ist vor ca. 5 Jahren erarbeitet worden, um industrienahe gelegene Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Nordenham anbieten zu können. Bis heute wird lediglich ein kleiner Teil des Gewerbegebietes durch das Deutsche Rote Kreuz und das THW genutzt. Bedingt durch die Entwicklung der Norddeutschen Seekabelwerke wird das Gewerbegebiet für ein Materialwirtschaftszentrum interessant. Darüber hinaus beabsichtigt ein nördlich des Bebauungsplangebietes liegender Gewerbebetrieb sich in die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 112 zu erweitern. Um diese konkreten Ansiedlungsinteressen zu

ermöglichen, wird die Änderung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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 bietet ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten

Dabei soll die Flagbalger Straße 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 Südosten sowie der südlich gelegenen städtischen Kläranlage des Plangebietes und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) westlich der Martin-Pauls-Straße, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, erfährt durch die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes (GEe 1-3) eine bauleitplanerische sinnvolle Abstufung.

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

Deshalb sind vorab im Jahre 2002 von der Bezirksregierung Hannover (Dezernat 505) vorgegebene Teilflächen nach entsprechender Luftbildauswertung, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112,1. Änderung, auf mögliche Kampfmittel hin sondiert worden. Nach öffnen der Verdachtspunkte und Kampfmittelbeseitigungen liegen die Freigabebescheinigungen für einen Teil der Teilflächen vor.

Südlich der Flagbalger Straße liegt die städtische Kläranlage. Ein erstelltes Geruchsgutachten (s. Punkt 14) hat Auflagen ergeben.

Mit Abschluss der Bauarbeiten von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ist der, laut bestehenden städtebaulichen Vertrag, erforderliche Filtereinbau beim städtischen Klärwerk erfolgt, so das gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

07. Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB wird ein Umweltbericht angelegt - **als gesonderter Teil der Begründung Anlage 2.**

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112, mit der die Stadt Nordenham die erforderlich werdende Gewerbegebietserweiterung im nördlichen Geltungsbereich bereits auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung festschreiben möchte, führt innerhalb des Planbereiches zu einer Umwandlung eines bisherigen Biotopes, das gem. § 28a Nds. Naturschutzgesetzes besonders geschützt ist, in eine zum Teil zu versiegelende Gewerbefläche, Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

Im Zusammenhang mit den Bauleitplänen sind , ein Umweltbericht, ein Grünordnungsplan, ein schalltechnisches Gutachten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben worden. Kampfmittelbeseitigungsbescheinigungen (Freigabebescheinigungen) der zuständigen Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, liegen für Teilbereiche und die Bombentrichter im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 112 vor.

Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Zweck der allgemein verständlichen Zusammenfassung besteht darin, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange die wichtigsten Aspekte und Ergebnisse des Umweltberichtes auf anschauliche Weise zugänglich und verständlich zu machen (SCHRÖDTER et al.2004).

Der ca. 6,27 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 ist im Zuge der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham(1980) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 zum größten Teil als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Es liegt nördlich der Kläranlage der Stadt Nordenham und grenzt an die erweiterungswilligen Unternehmen NSW (Norddeutsche Seekabelwerke) und Albers Logistik.

Der Bebauungsplan hat keine Wohn- und Freizeitfunktionen. Die nächstgelegenen Wohngebiete liegen westlich des Geltungsbereiches. Dazwischen verläuft die Hauptverkehrsstraße Martin-Pauls-Straße.

Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 geplanten zusätzlichen Gewerbeflächen sind erforderlich, weil die im Bebauungsplan Nr. 112 schon festgesetzten Gewerbeflächen für die Expansionsbestrebungen der beiden o. g. Unternehmen nicht ausreichen. Innerhalb der abgegrenzten Gewerbeflächen können die Flächenansprüche der beiden Betriebe soeben erfüllt werden. Flächenreserven sind darin nicht enthalten. Die Unternehmen beabsichtigen, ihre Erweiterungspläne baldmöglichst flächenfüllend umzusetzen.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen ist über die Martin-Pauls-Straße und die Flagbalger Straße gesichert. Die neuen Gewerbeflächen sollen aber auch direkt an die bestehenden Gelände der sich erweiternden Betrieben angebunden werden.

Die zusätzlichen Gewerbeflächen sind derzeit mit gem. § 28a Nds. Naturschutzgesetz besonders geschützten Biotopen bewachsen (Schilf-Landröhricht und naturnahe Kleingewässer). Diese Biotope können nicht geschont werden. Auch andere Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf Schutzgüter sind im Geltungsbereich kaum möglich. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Geltungsbereich von Gewerbe- oder Industriebetrieben bzw. der Kläranlage umgeben ist und die möglichst dichte Ausnutzung dieser Flächen die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der städtisch bebauten Bereiche der Stadt Nordenham vermeidet.

Die nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind teilweise schon durch die im Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzte Ersatzmaßnahmen E1 im Ortsteil Abbehausen kompensiert. Die mit der 1. Änderung entstehenden Eingriffe müssen mit einer 2. Ersatzmaßnahme (E2) kompensiert werden. Wegen des kurzen Planungszeitraums stehen Lage, Art und Umfang der Ersatzmaßnahme E2 noch nicht fest. Die Stadt Nordenham beabsichtigt, die Ersatzmaßnahme E2 von der Flächenagentur in ihrem Auftrag möglichst zeitnah zum Eingriff und ortsnah zu Nordenham umsetzen zu lassen.

Im Geltungsbereich wurden auch Bodenuntersuchungen durchgeführt, um die Bodenbelastungen mit den Schwermetallen Blei, Zink, Cadmium und Kupfer, wel-

che in Nordenham flächenhaft verbreitet sind, zu ermitteln. Dabei wurden die einschlägigen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV überschreitende Mengen festgestellt. Ein Sanierungsvorschlag liegt vor.

Weitere Untersuchungen beziehen sich auf den Schutzanspruch der geplanten Gewerbeflächen vor Geruchsimmissionen aus der Kläranlage und auf die Berechnung der im Bebauungsplan festzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln FSP.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz von erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

08.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung, wird eine Gewerbegebietsnutzung (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

08.2 Maß der baulichen Nutzung

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

08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung, wurde eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf im Bereich der Gewerbegebiete die Länge der Gebäude bis 200 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. C1). Diese Festset-

zung 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, Feuerwehzufahrten und Wege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

08.4 Unter textliche Festsetzungen sind weiterhin festgesetzt

A. Bedingungen und Auflagen für die festgesetzten Baugebiete

GEE1, GEE 2, GEE3

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

A.1 GEE1 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GEE1 -Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

Auflage:

Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.2 GEE 2 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GEE2-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht belästigen.

Auflage:

Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts nicht überschreiten.

A.3 GEE 3 Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GEE3-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht belästigen.

Auflage:

Die Schallemissionen dürfen den Höchstwert von 60 dB (A) tags und 47,5 dB (A) nachts nicht überschreiten.

B Grünordnungsplan (GOP)

Der Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben.

B.1 Seitenstreifen (Halbruderales 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 Halbruderales Gras- und Staudenfluren entwickeln können, wie sie derzeit schon im Gebiet vorhanden sind.

B.2 An geeigneten Stellen der Seitenstreifen oder der Verkehrsflächen werden insgesamt 10 Laubbäume zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft gepflanzt.

Festsetzung Pflanzung von Einzelbäumen einheimischer Baumarten			
- Anpflanzungen 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

B.3 Gewerbeflächen (GEe 1-3)

Die außerhalb der Baugrenzen bzw. die nicht versiegelbaren Bereiche der Bauflächen (insgesamt 11480 m²) werden als Extensivrasen oder als Grünanlage gestaltet.

B.4 Ersatzmaßnahme E1 Intensivgrünland der Marschen, Gemarkung Abbehausen, Flur 7, Flurstück 67 tlw. Das Flurstück ist im Eigentum der Stadt Nordenham und somit dauerhaft gesichert.

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 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 Geländesenken angelegt. (Beschreibung siehe Grünordnungsplan (GOP). Die Ersatzmaßnahme E1 ist von der Stadt Nordenham bereits umgesetzt worden.

B.5 Die Ersatzmaßnahme E2 wird von der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch im Auftrage der Stadt Nordenham, bereitgestellt.

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung, ist spätestens mit dem Eingriff zu beginnen.

C. Sonstige Festsetzungen

C.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Erschließungsstraßen, Feuerwehrezufahrten und Wege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf im Bereich des Gewerbegebietes die Länge der Gebäude bis 200 m betragen.

II: Nachrichtliche Übernahme/ Nachrichtliche Hinweise/ Hinweis

1. Nachrichtliche Übernahmen

1. Wegen der eingeschränkten Übersicht auf die Bahnstrecke wird zur Sicherstellung der freizuhaltenden Sichtflächen gem. Eisenbahnbau- und Betriebsordnung (EBO) § 11 (49) die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs auf der Flagbalger Straße im Bereich des Gleiskörpers aus Richtung Osten auf 10 km/h und aus Richtung Westen auf 20 km/H begrenzt.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlagen 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 unte-

ren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 0 47 31-84 200 und dem Nds. Landesamt - Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 - 79921 - 20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder 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 Arbeit gestattet.

3. Vorhandene offene Gräben und Grüppen müssen gemäß dem Nds. Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

4. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Nds. Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

5. Gem. dem Nds. Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z.B. Bäumen, Sträuchern, 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.

2. Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2. Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Verdachtsflächen, in denen Kampfmittel bis in eine Tiefe von 10 m vorhanden sein können. Vor Eingriffen in das Erdreich (z. B. bei Tiefengründungen u. ä.) ist eine Sondierung des Bauplatzes hinsichtlich potenziell vorkommender Kampfmittel erforderlich. Dieses wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt.

3. Hinweis:

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 (BauNVO) 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) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

09. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung, Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die städtische, vierspurige Martin-Pauls-Straße, von der die Flagbalger Straße in östliche Richtung abbiegt und direkt südlich in das neue Gewerbegebiet (GEe) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung 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, 1. Änderung, 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. Das Gewerbegebiet wird durch die Haltestelle „Nordenham, Glogauer Straße“ an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle wird von den VBN Linien 401 und 440 (Wesersprinter) bedient. Die Linie 401 verbindet Nordenham mit der Fähre in Blexen und die Linie 440 Nordenham-Blexen mit dem Oberzentrum Oldenburg.

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 Leitung wird zukünftig nach Osten im Geltungsbereich verlegt zwischen Baugrenze und östlicher Flurstücksgrenze.

Nördlich im Abstand von ca. 0,25 m von der bestehenden Flagbalger Straße verlaufen z.Zt. 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, 1. Änderung, durch die neue Straßenverbreiterung der Flagbalger Straße in nördliche Richtung entsprechend verlegt und nicht überbaut.

10. Archäologische Denkmalpflege

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 2 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 (NDSchUG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 0 47 31- 84 200 und dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg, Tel. 04 41 - 79921-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchUG 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 war die Fläche lange von der Flächennutzungsplanung ausgeschlossen gewesen.

Die zurzeit ungenutzte Fläche in der Größe von ~ 6,27 ha ist als Gewerbefläche (GEe) vorgesehen. 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 ist die Anlage Nr. 3 zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung.

Weitere Standortbeschreibung, die Probennahme von Boden und Grundwasser, die Laboruntersuchungen mit Probenbehandlung und Untersuchungsverfahren sowie Untersuchungsergebnisse - siehe Anlage Nr. 5.

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 der 44. Flächennutzungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung, 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 ~ 6,27 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 und ist teilweise bereits durchgeführt worden:

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.
- 4.a 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 ausgebilde-

ten 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 / Pose- ner Straße / Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung 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, 1. Änderung) 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 Grundwasserbeprobung 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 den vorgesehenen Gewerbeflächen werden nach dem Abschieben der obersten 10 cm belasteten Schicht die Prüfwerte eingehalten, so dass dann keinerlei Auflagen oder Einschränkungen notwendig sind.

Die bisherige Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich = (Fläche der 44. Änderung) wird wie vor beschrieben ebenso behandelt.

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 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung, wurde das Planungsbüro PLF, Wiesenstraße 1, 27570 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, 1. Änderung, 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 GOP).

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 1,85 m² Kompensationsflächen E1 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 der nördlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung, und der Ersatzmaßnahme E2 seitens der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch im Auftrage der Stadt Nordenham bereitgestellt.

Kompensationsflächen:

1. Ersatzmaßnahme E1: 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.

2. Es sind Maßnahmen auf den Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung und Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen E1 und E2) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung, in Nordenham-Moorsee als Ersatzfläche (E1) das = Flurstück 67 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen, vorgesehen (s. Grünordnungsplan -GOP).

3. Ersatzmaßnahme E2:

Standort und Art der Ersatzmaßnahme E2 stehen noch nicht fest. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Schwerpunkt in einer Neuentwicklung von Landröhricht und naturnahen Kleingewässern anzustreben, die gleichzeitig den Ausgleich der Verluste der gem. § 28a NNatG besonders geschützten Biotope leisten können.

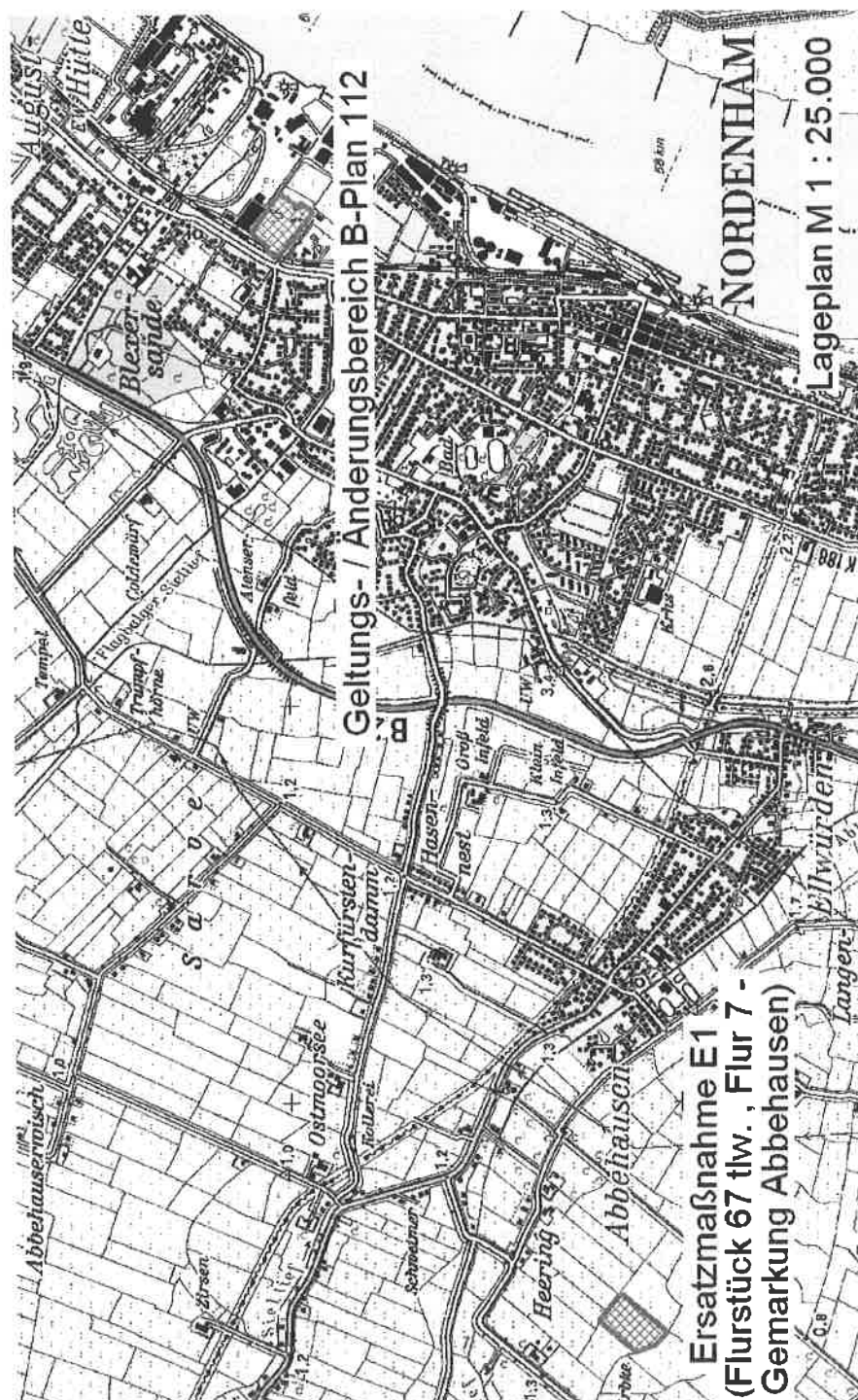
Diese Ersatzmaßnahme wird seitens der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch im Auftrag der Stadt Nordenham bereitgestellt.

Das heißt Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den Grundstücken und der Grünfläche im Geltungsbe-

reich, 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 E1 befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist somit dauerhaft gesichert.

- Übersichtsplan als Lageplan



13. Darstellungen zum Immissionsschutz (Schallimmission)**Beurteilung der Ergebnisse, Zusammenfassung (Anlage 3.)**

Die Stadt Nordenham beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung den vorhandenen Bebauungsplan neu zu überplanen und weitere Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes ist bereits durch die vorhandenen Gewerbebetriebe nördlich, östlich und südlich des Plangebietes vorbelastet. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung und der Wohnnutzung ist zu prüfen, wie hoch die flächenbezogenen Schalleistungspegel max. festgesetzt werden können, ohne dass es zu Konflikten in Bezug auf Geräuschimmissionen an der vorhandenen Wohnbebauung kommt.

Die itap GmbH - Institut für technische und angewandete Physik GmbH, wurde von der Stadt Nordenham beauftragt, flächenbezogene Schalleistungspegel für das Plangebiet auszuarbeiten, so dass eine optimale Ausnutzung der Flächen bei gleichzeitiger Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung erreicht wird.

Die Untersuchungen ergaben folgende Ergebnisse:

Festsetzungen von Emissionskontingenten auf dem Plangebiet:

An der immssionsempfindlichen Wohnbebauung in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 kommt es in Bezug auf Geräuschimmissionen zu keinen Konflikten bzw. es werden evtl. bestehende Konflikte nicht weiter verschärft, wenn für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes folgende flächenbezogene Schalleistungspegel gestgesetzt werden:

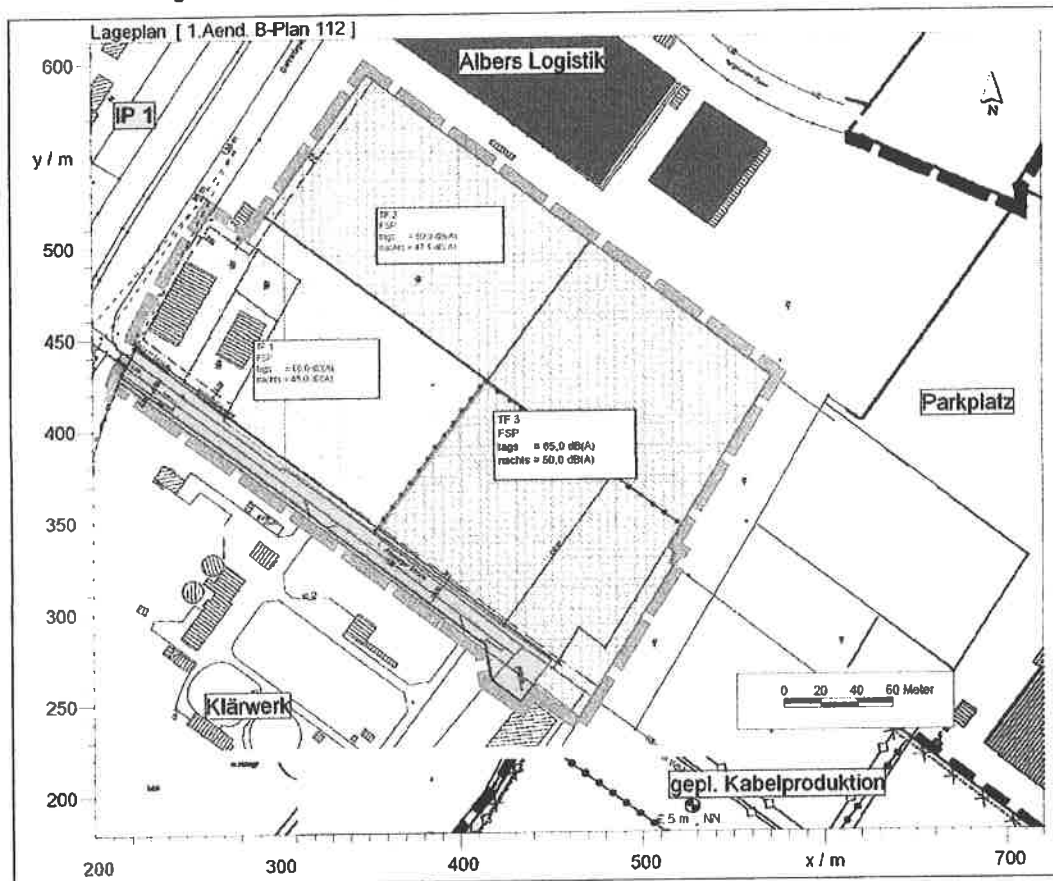
	Teilfläche (TF)	FSP (L _{EK}) tags 06.00- 22.00 Uhr [dB(A)]	FSP (L _{EK}) nachts 22.00 - 06.00 Uhr [dB(A)]
GEe1 =	TF 1	60,0	45,0
GEe 2 =	TF 2	65,0	50,0
GEe3 =	TF 3	60,0	47,5

- die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, des Bodendämpfungsmaßes und der Luftabsorption gem. der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ durchgeführt.
- Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß Berechnungsschema im Anhang 1 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan vorgenommen werden, wenn die geänderte Zuordnung hinreichend gesichert ist.
- Ein Vorhaben ist auf einer Teilfläche TF_i zulässig, wenn der nach TA-Lärm berechnete Beurteilungspegel $L_{r,i}$ das Immissionskontingent $L_{IK, i}$ der von dem Vorhaben eingenommenen Teilfläche (z. B. Betriebsgrundstück) unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung und unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, des Bodendämpfungsmaßes und der Luftabsorption gem. der DIN ISO 9613-2 am jeweiligen Immissionsort eingestellt, unterschreitet.

Nutzt das Vorhaben mehrere Teilflächen, können die Immissionskontingente der genutzten Teilflächen energetisch aufsummiert werden. Der nach TA-Lärm ermittelte Beurteilungspegel muss dann unter der Summe der aufsummierten Immissionskontingente liegen.

Flächeneinteilung für den Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung und den zugeordneten Schalleistungspegel

genen Schalleistungspegel.



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 3 zur 44. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung (Gewerbegebiet Flagbalger Straße.)

14. Darstellung zum Immissionsschutz (Geruch)

Die Stadt Nordenham plant im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung (Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Flagbalger Straße) 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 4, Immissionsschutzgutachten – Geruch) um Erkenntnisse zu gewinnen, in wie fern die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit immssionsschutzrechtlichen 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 Wohnzweckdienende Gebäude (Betriebsleiterwohnhäuser, Werkswohnungen) 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.

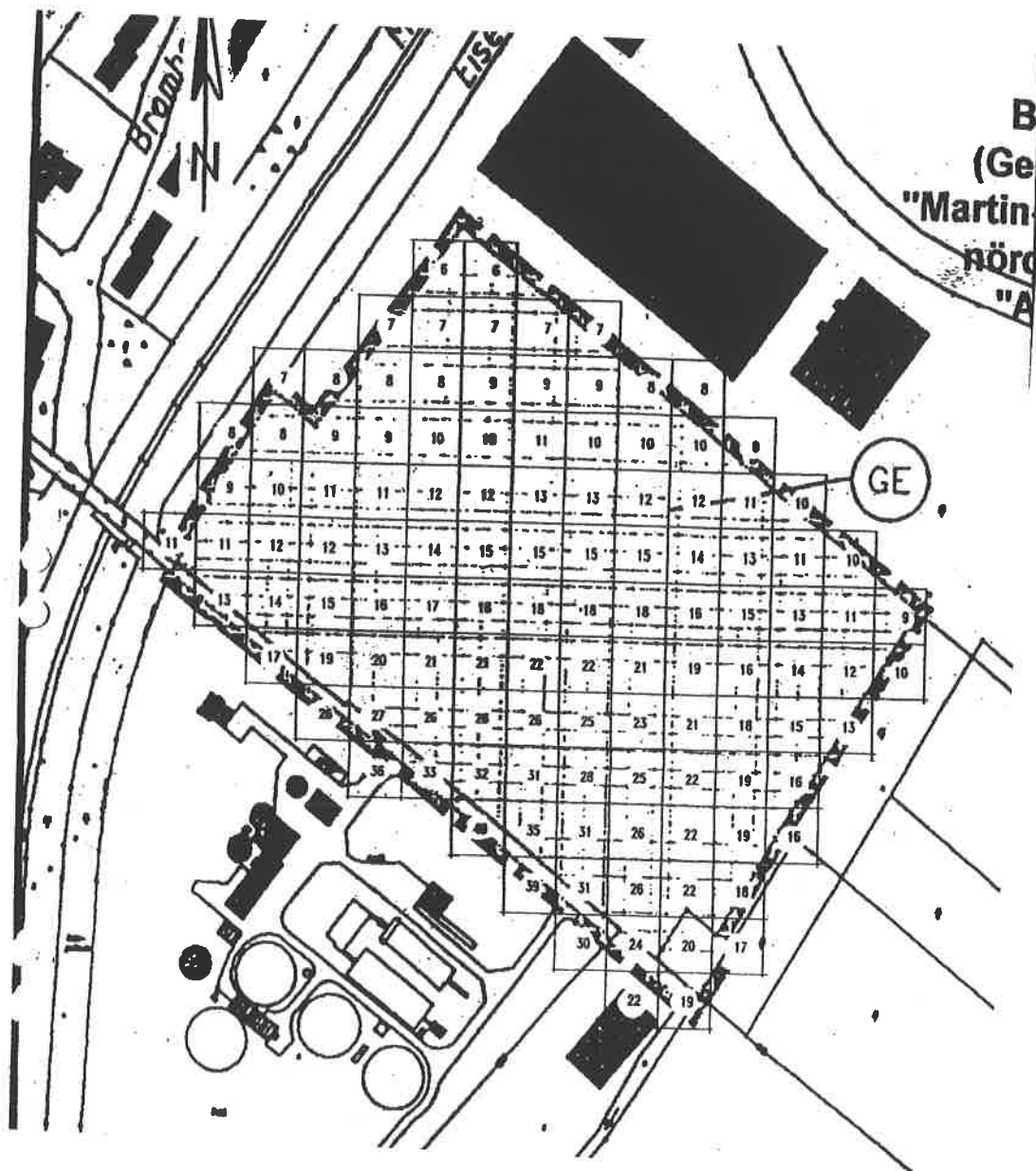
Es empfiehlt sich in dem Bereich mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 20 % der Jahresstunden keine geruchssensiblen Gewerbe anzusiedeln. Hierzu gehören alle Gewerbe, die auf einen ausgedehnten Publikumsverkehr angewiesen sind oder Gewerbe mit geruchssensiblen Produktionsabläufen, wie z. B. 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, 1. Änderung, 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.



Anlage 3 des Immissionsschutzgutachtens - Geruch

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 Flagbalger Straße).

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.

Die vorgenannte immissionsschutzrechtliche Beurteilung deckt die Geltungsbereiche der jetzt anstehenden 44. Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 112 (Gewerbegebiet Flagbalger Straße) ab.

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 der Gewerbegebiete wird durch folgende Maßnahmen sichergestellt.

abhängige Löschwasserversorgung durch Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mind. 150 mm, Anzahl und Lage der Einrichtungen ergibt sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Belange des Brandschutzes für künftige Betriebe mit besonders hoher Brandbelastung werden im Rahmen der Bauanträge berücksichtigt.

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. 112, 1. Änderung, entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten:

Oberflächenentwässerung:

3 Regenrückhaltebecken, 3 Drosselbauwerke
und Drosselleitungen = 309.139,39 €

Gewässerausbau - Anlegung neuer Gräben,
verfüllen vorhandener Gräben

Straßenbau der Flagbalger Straße: = 542.778,04 €

Straßenverbreiterung mit Anlegung eines Gehweges
und Gräben

Auffüllung zur Herrichtung neuer Gewerbeflächen = 437.325,00 €

Kosten für Ausgleichsmaßnahmen: = 94.390,00 €

Ankauf Ersatzflächen, Maßnahmen

Gesamtkosten brutto = **1.383.632,43€**

(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 bzw. lässt die Ersatzmaßnahme E2 von der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch im Auftrage der Stadt Nordenham durchführen.

19. Verfahrensablauf**a) Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112, 1. Änderung, beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung am 17.04.2008 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Zur Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke fand am 28.04.2008 um 18.00 Uhr im Ratssaal des Rathauses eine Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zur Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung in den ortsüblichen Tageszeitungen rechtzeitig eingeladen. Zu der Veranstaltung sind keine Bürger erschienen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

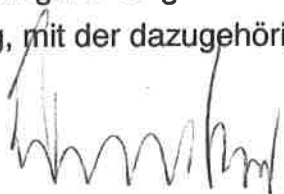
In seiner Sitzung am 08.05.2008 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen, der Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 19.05.2008 bis 18.06.2008 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

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

d) Satzungsbeschluss

Am 03.08.2008 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 112, 1. Änderung, mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen



Nordenham, 11.08.2008
Francksen, Bürgermeister

