

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



Bebauungsplan Nr. 126

Gebiet an der Weser, nordöstlich
des Fähranlegers in Blexen

Begründung

Auftraggeber:

Stadt Nordenham
Walther Rathenau Str. 25
26954 Nordenham

Planverfasser:



Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
Tel.: (0441)92696-0
Fax: (0441)92696-29

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Fuseler

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	3
3	STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG	4
4	PLANUNTERLAGE	4
5	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 126	4
6	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
7	UMWELTWELTBERICHT	5
	Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 126 „An der Weser, nordöstlich des Fähranlegers in Blexen“ ist gesonderter Teil der Begründung. Hier folgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Grünordnungsplanes	5
8	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
8.1	Art der baulichen Nutzung	6
	Eingeschränktes Industriegebiet (Gle).....	6
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	8
8.4	Bauweise	8
8.5	Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	9
8.5.1	Textliche Festsetzungen	9
8.5.2	Nachrichtliche Übernahmen	11
8.5.3	Hinweise	12
8.5.4	Kennzeichnungen	12
9	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	13
9.1	Verkehrsflächen	13
9.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	13
9.3	Wasserversorgung	13
9.4	Schmutzwasserbeseitigung.....	13
9.5	Oberflächenentwässerung.....	13
9.6	Gas- und Stromversorgung	13
9.7	Abfallbeseitigung	13
9.8	Sonderabfälle	14
9.9	Fernmeldetechnische Versorgung.....	14
9.10	Wertstoffsammlung	14
10	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	14
11	DARSTELLUNG ZUM IMMISSIONSSCHUTZ/LÄRMIMMISSIONEN	15
12	BRANDSCHUTZ	15
13	ALTLASTEN, ALTABLAGERUNGEN.....	15
14	ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	16
15	BODENORDNUNG	16
16	KOSTEN UND FINANZIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
17	VERFAHRENSABLAUF	16

ANLAGEN:

Erstbewertung von Altlastverdachtsflächen, Februar 1994 (Umweltschutz Nord)

Orientierende Bodenuntersuchung April 1996, (Umweltschutz Nord)

Bodensanierung im Bereich der Verdachtsfläche 4, August 1999 (Umweltschutz Nord)

Schalltechnische Berechnungen Juni 2009 (ted GmbH)

1 Grundlagen des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in den zum Aufstellungsbeschluss jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
- Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG),
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- Niedersächsisches Deichgesetz (NDG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenkSchG)
- Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 2008 und des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Wesermarsch von 2003.

Nach dem **Landes-Raumordnungsprogramm** liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 „An der Weser, nordöstlich des Fähranlegers in Blexen“ innerhalb des Ordnungsraumes Nordenham, der als Mittelzentrum mit einem Seehafen dargestellt ist. Ferner ist die Weser als Schifffahrtsstraße und Natura 2000-Gebiet gekennzeichnet. Im nördlich angrenzenden Weserbereich sind Grenzen des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer sowie der Ausschlusswirkung für die Erprobung der Windenergienutzung auf See verzeichnet. Ferner grenzt an das Plangebiet im Westen die Landesgrenze von Bremen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreises Wesermarsch legt Nordenham als Mittelzentrum und Bremerhaven als Oberzentrum fest. In den Mittelzentren sind gemäß RROP die zentralen Einrichtungen zur Deckung des höheren und gehobenen täglichen Grundbedarfs sowie eine gesicherte Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitzustellen.

Dargestellt sind ferner ein **Vorranggebiet für hafensorientierte industrielle Anlagen** sowie die **Beseitigung erheblicher Bodenbelastungen**.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden als Industriebrache vorhandene Flächen überplant. Durch den Bebauungsplan Nr. 126 „An der Weser, nordöstlich des Fähranlegers in Blexen“ werden Industrieflächen zur Verfügung gestellt.

3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan von 1981 bereits als gewerbliche Baufläche (G) bzw. als Industriegebiet (GI) dargestellt.

4 Planunterlage

Der Plan wird auf einer vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten Karten-grundlage sowie unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Kallus und Kohls aufgenommenen Datenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „An der Weser, nordöstlich des Fähranlegers in Blexen“ befindet sich außendeichs am östlichen Rand der Ortschaft Blexen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

6 Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Nordenham besteht seit geraumer Zeit eine erhebliche Nachfrage nach industriellen Bauflächen. Diese Nachfrage resultiert aus der Ansiedlungsabsicht neuer Industriebetriebe.

Aus diesem Grund plant die Stadt Nordenham an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort mit Anschlussmöglichkeiten an die Weser, ggf. an die Bahntrasse Nordenham - Hude sowie an die B 212, bedarfsgerechte Industriegebiete zur Verfügung zu stellen. Dabei sollen u. a. Betrieben die Möglichkeiten geboten werden, an einem Standort, der über die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen verfügt, einen innovativen Produktionszweig (z. B. die Produktion von Windenergieanlagen) zu etablieren. Ein wesentliches Ziel für die Stadt in dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 126 ist es, die planerischen Grundlagen für zukünftige industrielle Betriebe im produzierenden Sektor zu schaffen, damit in Nordenham das Angebot an Arbeitsplätzen langfristig erhöht werden kann. Die angestrebte Flächengröße von rd. 19 ha dient u. a. der Arrondierung der gesamten Industriegebietsfläche am genannten Standort. Mit dieser Planung kommt die Stadt auch der im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für Nordenham dargestellten Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen nach.

Daher sollen Industriegebiets- und Verkehrsflächen entsprechend den Bedürfnissen der potenziellen Industriebetriebe festgesetzt werden.

7 Umweltweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 126 „An der Weser, nordöstlich des Fähranlegers in Blexen“ ist gesonderter Teil der Begründung. Hier folgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Schutzgut	Betroffenheit	Auswirkungen	Beschreibung	Erheblichkeit
Mensch Erholung Lärmschutz Luftreinhaltung	Ja	Erholung	Das Plangebiet, das früher schon Werftgelände war, bildet einen Übergangsbereich zwischen dem Wohngebiet Blexen und dem Industriegebiet Kronos Titan und der Weser. Es darf von der Öffentlichkeit nicht betreten werden.	vermutlich eher gering
	nicht aus-	Lärm	Unmittelbare Nachbarschaft	vermutlich

	zuschließen	Luft	des Industriegebiets zur Weser, zum Wohngebiet Blexen und zum Industriegebiet Kronos Titan. Es liegen noch keine konkreten Betriebe fest.	eher gering bei Einhaltung der festgelegten Schalleisungspegel sowie der TA Luft
Tiere, Pflanzen Landschaft	ja	Verlust von geschützten Lebensräumen, Veränderung des Landschaftsbildes	Das Plangebiet ist von einer ehemaligen Industriefläche mit Ruderalflächen und randlichen Gehölzbeständen gekennzeichnet. Es kommen Magerrasen und Fledermäuse vor, die geschützt sind.	hoch
Boden	ja	Bodenfunktionen	Tlw. Versiegelung vorhanden. Vorbelastung durch industrielle Vornutzung und Überlagerung mit Sand und Bauschutt.	gering bis mittel
Wasser	ja	Grundwasserneubildung Entwässerung Hochwasser	Geringe Grundwasserneubildung (100 mm/a) wird durch Versiegelung weiter eingeschränkt Entwässerung erfolgt über die Weser Hochwasserschutz erfolgt über Festsetzung von Mindestbauhöhe von 8 m ü. NN	mittel
Klima	ja	Frischluffentstehung	Überbauung einer bislang größtenteils unversiegelten Fläche	vermutlich gering - mittel
Kultur- und Sachgüter	nein			
Wechselwirkungen	nein		Komplexere Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen	nicht erheblich

8 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Industriegebiet (GI_E)

Entsprechend des Bedarfs an verkehrsgünstigen Industriegebieten wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 126 „An der Weser, nordöstlich des Fähranlegers in Blexen“ ein eingeschränktes Industriegebiet (GI_E) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in verkehrsgünstiger und nutzungsstrukturell geeigneter Lage sowie im Zusammenhang mit dem nordwestlich des Plangebietes bereits vorhandenen Industriebetrieb Kronos Titan.

Zur Berücksichtigung zielgerichteter Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes und zum Schutz vorhandener Strukturen werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO für das Industriegebiet Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Die Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet (GI_E) soll hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung einen verträglichen Übergang zur südwestlich angrenzenden Wohnbebauung ermöglichen.

Zulässig in den Teilflächen 1 bis 5 (G_E 1, G_E 2, G_E 3, G_E 4, G_E 5) des eingeschränkten Industriegebietes sind gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO Industriebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Tankstellen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind für die eingeschränkten Industriegebiete 1 bis 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen (G_E 1, G_E 2, G_E 3, G_E 4, G_E 5) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6.00 – 22.00 Uhr (1. Wert) und nachts 22.00 – 6.00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind Einzelnachweise durch Immissionsschutzprognosen zu führen.

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den, dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul), nicht überschreitet.

$$\text{LWA, zul} = \text{IFSP} + 10 \lg (F/F_0)$$

LWA, zul = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)

IFSP = immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²

F = Fläche des Anlage-/Betriebsgrundstücks in m²

F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß dem Berechnungsschema im Erläuterungsbericht vorgenommen werden (vgl. Schalltechnische Berechnungen).

Innerhalb der Teilflächen 1 bis 5 (G_E 1, G_E 2, G_E 3, G_E 4, G_E 5) des eingeschränkten Industriegebietes sind unter der Prämisse, dass im Norden des Plangebietes eine 99,9 m hohe Windenergieanlage (WEA) mit einem maximalen Schalleistungspegel von 105 dB(A) errichtet wird, nur Betriebe und Anlagen zulässig, die folgende maximalen Schallemissionen je m² Grundstücksfläche tags und nachts nicht überschreiten (maximal zulässige Schallemissionskontingente – LEK):

G_E 1 Gebiet tags 58 dB(A) / m² und nachts 35 dB(A) / m²

G_E 2 Gebiet tags 67 dB(A) / m² und nachts 45 dB(A) / m²

G_E 3 Gebiet tags 67 dB(A) / m² und nachts 50 dB(A) / m²

G_E 4 Gebiet tags 70 dB(A) / m² und nachts 52 dB(A) / m²

G_E 5 Gebiet tags 70 dB(A) / m² und nachts 63 dB(A) / m²

Mit den getroffenen Festsetzungen und Einschränkungen werden im direkten Übergangsbereich zu in der Nähe vorhandener Wohnbebauung ein Industriegebiet mit Teilflächen entwickelt, die bezüglich der zulässigen Strukturen und der zulässigen

Emissionen Gewerbegebietscharakter annehmen. Mit dieser Festsetzungsform wird konkret auf die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohngebiete eingegangen. Die o. g. Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Dabei darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht überschritten werden.

Ferner wird innerhalb der festgelegten Teilgebiete Gl_E 1 bis Gl_E 5 das Maß der baulichen Nutzung durch eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 bestimmt.

Unter der Richtfunkstrecke Blexen - Bremerhaven wird mit einem Abstand von je 10 m (Gesamtbreite 20 m) die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 35 m über „Normal Null“ (NN) festgesetzt, da ansonsten der Richtfunkverkehr gestört werden würde.

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante der nordwestlich gelegenen Erschließungsstraße. Sie liegt bei 8 m ü. NN. Für die Oberkanten der Fußböden im Erdgeschoss gilt eine Mindesthöhe von 7,10 m ü. NN. Planbereiche ohne Gebäude können auch eine niedrigere Geländehöhe von bis zu 6 m über NN aufweisen.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Im südwestlichen Geltungsbereich, angrenzend zur Bundesstraße 212 („Rahdener Straße“), wird gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) eine Bauverbotszone von 20,0 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Baugrenze von 20 m vom Fahrbahnrand der B 212 wird im B-Plan eingetragen.

Zur Weser wird der notwendige Abstand zwischen Baugrenze und Plangebietsgrenze aufgrund der vorhandenen Böschungsneigung auf ca. 22 m festgesetzt.

8.4 Bauweise

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäudelängen werden abweichend von § 22 (2) BauNVO ohne Längenbegrenzungen zugelassen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

In den Gl_E -Teilgebieten sind Wohnungen zulässig, jedoch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

8.5 Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

8.5.1 Textliche Festsetzungen

1. Im Plangebiet wird gemäß § 1 (2) Nr. 9 BauNVO ein Industriegebiet festgesetzt. Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes sind auf den Teilflächen 1 bis 5 (Gl_E 1, Gl_E 2, Gl_E 3, Gl_E 4, Gl_E 5) gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO Industriebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Tankstellen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO werden nicht zugelassen. Wohnungen für Auf-

sichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im gesamten Industriegebiet werden besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Hochwassergefahr vorgesehen. Der Bezugspunkt für die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen bildet die Straßenoberkante der nordwestlich gelegenen Erschließungsstraße mit 8 m ü NN. Für die Oberkanten der fertigen Fußböden im Erdgeschoss (OKFF) gilt als Mindesthöhe 7,10 m über NN. Planbereiche ohne Gebäude können auch eine niedrigere Geländehöhe von mindestens 6 m über NN aufweisen.
3. Unter der Richtfunkstrecke Blexen - Bremerhaven sind mit einem Abstand von je 10 m (Gesamtbreite 20 m) nur bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 35 m über NN zulässig.

4. Innerhalb des gesamten eingeschränkten Industriegebietes sind gem. § 22 (4) BauNVO abweichende Bauweisen mit Gebäuden ohne Längenbegrenzung zulässig.

5. Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen (Gl_E 1, Gl_E 2, Gl_E 3, Gl_E 4, Gl_E 5) des gesamten Industriegebietes sind gemäß § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche die flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² gemäß Planeinschrieb, differenziert für die Zeiten tags 6.00 – 22.00 Uhr (1. Wert) und nachts 22.00 – 6.00 Uhr (2. Wert), nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Für konkrete Gewerbeansiedlungen oder Veränderungen sind Einzelnachweise durch Immissionsschutzprognosen zu führen.

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den, dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul), nicht überschreitet.

$$LWA, \text{ zul} = IFSP + 10 \lg (F/F_0)$$

LWA, zul = zulässiger Schalleistungspegel in dB(A)

IFSP = immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²

F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²

F₀ = Bezugsfläche von 1 m²

Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können gemäß dem Berechnungsschema im Erläuterungsbericht vorgenommen werden (vgl. Schalltechnische Berechnungen).

Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes sind auf den Teilflächen 1 - 5" (Gl_E 1, Gl_E 2, Gl_E 3, Gl_E 4, Gl_E 5) nur Betriebe und Anlagen zulässig, die folgende maximalen Schallemissionen je m² Grundstücksfläche tags und nachts nicht überschreiten (maximal zulässige Schallemissionskontingente – LEK):

Gl _E 1 Gebiet	tags 58 dB(A) / m ² und nachts 35 dB(A) / m ²
Gl _E 2 Gebiet	tags 67 dB(A) / m ² und nachts 45 dB(A) / m ²
Gl _E 3 Gebiet	tags 67 dB(A) / m ² und nachts 50 dB(A) / m ²
Gl _E 4 Gebiet	tags 70 dB(A) / m ² und nachts 52 dB(A) / m ²
Gl _E 5 Gebiet	tags 70 dB(A) / m ² und nachts 63 dB(A) / m ²

6. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf den Stellplatzflächen je 8 Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu

erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind u. a. folgende Arten zulässig:

Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Salweide, Silberweide, Eberesche, Schwarzpappel, Zitterpappel.

7. Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene dichte Bepflanzung von zusammenhängenden Gehölzbiotopen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Ausfällen gemäß der folgenden Pflanzliste nachzupflanzen:
Feldahorn, Hasel, Holunder, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Stechpalme, Stieleiche, Weidenarten, Weißdorn, Kreuzdorn.
8. Entlang der Grenze des Industriegebietes zur nordwestlich gelegenen Erschließungsstraße ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB alle 15 m ein hochstämmiger Baum der Arten Spitzahorn, Esche oder Robinie zu pflanzen. Bei Ein- und Ausfahrten kann der Baum versetzt werden oder entfallen.
9. Auf der Grünfläche südlich der Fährstraße sind gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB Gehölze bis zu einer Größenordnung von 550 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind u. a. folgende Arten zulässig:
Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Salweide, Silberweide, Eberesche, Hasel, Holunder, Hundsrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schneeball, Stechpalme, Weißdorn.
10. Die notwendige Rodung der Gehölze im Plangebiet darf aus Artenschutzgründen nur außerhalb der Haupt-Jagdzeiten der Fledermäuse und der Vogelbrutzeit von Oktober bis März erfolgen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden damit nicht erforderlich.
11. Je m² Grundstücksfläche ist eine Kompensation von 0,8039 m² zu leisten (Plangebietsgröße = 188.360 m², Kompensationsflächenbedarf 151.440 m²; 151.440 : 188.360 = 0,8039). Die Kompensationsflächen befinden sich im Flächenpool Angelkuhle in der Gemarkung Oldenbrok auf den Flurstücken 36/1 und 28/1 der Flur 1 und auf den Flurstücken 484/218, 896/216 und 899/218 der Flur 3 sowie in der Gemarkung Jaderberg auf einem Teilstück des Flurstücks 396/3 der Flur 9.

Zur Förderung von feuchteren Bodenverhältnissen und extensiverer Grünlandnutzung ist die Anhebung der Flurwasserstände beabsichtigt. Es sind folgende Maßnahmen auf den Kompensationsflächen vorgesehen:

- Einbau von Staueinrichtungen zum nördlich gelegenen Pumpgraben hin
- Kappung von Drainage auf dem Flurstück mit Waldentwicklung

Bewirtschaftungsauflagen: Zunächst wird auf die Aufreinigung der Gräben verzichtet, kein Umbruch, keine Pestizidanwendung, keine Düngung, Beweidung mit maximal 2 GVE/ha. Zur Vermeidung von Flatterbinse soll im Herbst gemulcht oder im Sommer gemäht werden.

Die Beeinträchtigung der Fledermausfauna wird durch die Pflanzung von Gehölzen im Plangebiet, durch die Anlage von Wald in den Flächenpools Angelkuhle und Jaderberg sowie durch die Installation von fünf Fledermausnistkästen als kompensiert erachtet.

Nähere Ausführungen befinden sich im Gründordnungsplan.

8.5.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder – Kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Entlang der B 212 gelten die Anbauverbote und -beschränkungen des § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Es wird eine Bauverbotszone von 20 m freigehalten.
4. Bei Überschreitung der Höhe von 48,10 m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse sind die Luftfahrtbehörden des Landes Bremen und des Landes Niedersachsen gemäß § 18b des LuftVG zu informieren.
5. Die Erteilung einer Genehmigung für ein Vorhaben erfordert eine Zustimmung nach § 14 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG), wenn
 - a) die Höhe des Bauwerks 100 Meter über der Erdoberfläche überschreitet oder
 - b) eine Anlage von mehr als 30 Meter Höhe auf natürlichen oder künstlichen Bodenerhebungen errichtet werden soll, sofern die Spitze dieser Anlage um mehr als 100 Meter die Höhe der höchsten Bodenerhebung im Umkreis von 1,6 Kilometer Halbmesser um die für die Anlage vorgesehene Bodenerhebung überragt.In diesen Fällen ist regelmäßig eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich, die aus einer Tages- und Nachtkennzeichnung besteht.

8.5.3 Hinweise

Dieser Bebauungsplan liegt 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. S. 446) und er sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

8.5.4 Kennzeichnungen

1. Gemäß § 9 (5) Nr. 3 werden im Plangebiet Bodenkontaminationen, die während des Betriebes der ehemaligen Dockbauwerft entstanden sein könnten gekennzeichnet. In einer Bodenuntersuchung der Firma Umweltschutz Nord von 1996 wurden größtenteils keine Bodenkontaminationen nachgewiesen bzw. die Konzentrationen waren so gering, dass sich kein weiterer Handlungsbedarf ergab. Lediglich bei der Verdachtsfläche 4 (Ölraum) wurde eine oberflächennahe Bodenkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Die Fläche wurde im Juni 1999 saniert, da die ermittelte Konzentration für MKW von 5.370 mg/kg Trockenschlamm den oberen Maßnahmenschwellenwert gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser Abwasser (LAWA) von 1.000 – 5.000 mg/kg überschritten hat.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder – Kontaminationen festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu verständigen.

2. Das Plangebiet liegt vor dem Weserdeich und ist deshalb nicht vor Hochwasser geschützt. Daher werden im gesamten Industriegebiet besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Hochwassergefahr vorgesehen. Die Oberkanten der fertigen Fußböden im Erdgeschoss werden mit einer Mindesthöhe von 7,10 m über NN festgesetzt. Planbereiche ohne Gebäude können auch eine niedrigere Geländehöhe von mindestens 6,00 m über NN aufweisen.

9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der B 212 (Rahdener Straße), die im Südwesten das Plangebiet tangiert, erschlossen. Die weitere Erschließung erfolgt über die Fährstraße, die Titanstraße und eine neu anzulegende Erschließungsstraße. Die innere verkehrliche Erschließung wird in Abhängigkeit von den Bedürfnissen der ansiedlungswilligen Industriebetriebe geregelt und im weiteren Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Fähre“ erschlossen, die von den Linien 401, 407 und 440 bedient wird. Über die Linien 401 und 404 besteht eine Anbindung zum Bahnhof Nordenham und somit zur SPNV-Linie R8 Richtung Bremen. Die Linie 440 (Wesersprinter) bietet zusätzlich eine direkte Verbindung nach Oldenburg an. Die Linie 407 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

9.3 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

9.4 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Kanalisationsnetz. In der Kläranlage der Stadt Nordenham sind für die vorliegenden geplanten Erweiterungen und die damit verbundenen erhöhten Schmutzwassermengen genügend Freikapazitäten vorhanden.

9.5 Oberflächenentwässerung

Der Oberflächenentwässerungsplan zu dieser Planung befindet sich in Aufstellung und wird mit den entsprechenden Behörden/Verbänden abgestimmt.

9.6 Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung des Restmülls und die Beseitigung des kompostierbaren Abfalls erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

9.8 Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom jeweiligen Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

9.9 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Telekommunikationsanbieter.

9.10 Wertstoffsammlung

Wertstoffe werden von einem vom Landkreis Wesermarsch beauftragten Unternehmen einer entsprechenden Wiederverwertung zugeführt.

10 Naturschutz und Landschaftspflege

Planerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Wesermarsch 1992:

Gemäß Karte 2 des LRP „Wichtige Bereiche“ ist das Plangebiet als besiedelter Bereich dargestellt, in dem eine Bewertung erst nach Vorliegen einer speziellen Biotopkartierung möglich ist.

In Karte 5 des LRP sind keine Entwicklungsziele und Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Ein Landschaftsplan (LP) liegt für das Stadtgebiet von Nordenham nicht vor.

FFH-Gebiete 2006:

Im Plangebiet selbst sind keine FFH-Gebiete verzeichnet.

Östlich grenzen das FFH-Gebiet 35 „Weser bei Bremerhaven“ (DE 2417-370) des Landes Bremen und südöstlich bzw. nordöstlich das FFH-Gebiet 203 „Unterweser“ (DE 2316-331) des Landes Niedersachsen an das Plangebiet.

Schutz- und Entwicklungsziele sind nur für das FFH-Gebiet 35 formuliert. Die u. g. Ziele können wohl auch für das FFH-Gebiet 203 übernommen werden, da das Gebiet unmittelbar südlich und nördlich an das FFH-Gebiet 35 angrenzt.

Schutz und Entwicklung des Lebensraumkomplexes Ästuarien im Weserästuar, insbesondere der Lebensraumfunktionen der naturnahen Watt- und Brackwasserröhrichtflächen und hier insbesondere:

- Schutz und Erhaltung der morphodynamischen Prozesse,
- Schutz vor Lebensgemeinschaften schädigenden Stoffeinträgen,
- Schutz und Erhaltung der Wanderkorridore von Finte, Meer- und Flussneunauge.

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche, die von einer Hundeschule des Zollvereins genutzt wurde. Die Fläche ist größtenteils mit Gehölzen (Zitterpappeln) bewachsen. Der südlich gelegene Teil wurde bis 1991 als Werftgelände genutzt und liegt nun seit Jahren brach. Auch hier befinden sich neben der Ruderalvegetation einzelne Pappeln. Das Gelände ist eingezäunt und der Zutritt für Unbefugte verboten. Es wurden Fledermausvorkommen nachgewiesen.

Detailliertere Bestandsaufnahmen aus der Biotoptypen- und Fledermauskartierung sowie die Bilanzierung und Kompensationsmaßnahmen können dem Grünordnungsplan (GOP) entnommen werden.

11 Darstellung zum Immissionsschutz/Lärmimmissionen

Es wird durch die Art der zulässigen Industriebetriebe bzw. durch flächenbezogene Schalleistungspegel sichergestellt, dass von dem Industriegebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm auf die südwestlich gelegenen Wohnhäuser einwirken. Details sind unter Kap. 8.1, in den textlichen Festsetzungen sowie in den Schalltechnischen Berechnungen (Anlage) nachzulesen.

Unzulässige Immissionen anderer Art sind von den sich ansiedelnden Betrieben nicht zu erwarten.

12 Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Plangebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) eine Löschwassermenge von 192 m³ pro Stunde (3200 l/min) bei GE/GI über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Hierfür sind die öffentliche Trinkwasserversorgung, natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis von 300 m anzulegen und mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

13 Altlasten, Altablagerungen

Mögliche Kontaminationen, die während des Betriebes der ehemaligen Dockbauwerft z. B. durch die Verarbeitung, Lagerung, Umfüllvorgängen sowie den Transport von Farb- und Lösungsmitteln sowie von Kraftstoffen und Mineralölen entstanden sein könnten wurden in einer Bodenuntersuchung der Firma Umweltschutz Nord von 1996 größtenteils nicht nachgewiesen bzw. die Konzentrationen waren so gering, dass sich kein weiterer Handlungsbedarf ergab. Lediglich bei der Verdachtsfläche 4 (Ölraum) wurde eine oberflächennahe Bodenkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Die Fläche wurde im Juni 1999 saniert, da die ermittelte Konzentration für MKW von 5.370 mg/kg Trockenschlamm den oberen Maßnahmenschwellenwert gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser Abwasser (LAWA) von 1.000 – 5.000 mg/kg überschritten hat.

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind nicht bekannt.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen bzw. Kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

14 Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich gemeldet werden. Mel-

depflichtig sind der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfund und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15 **Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

16 **Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Die Planungskosten inklusive Vermessung, Lärmgutachten und Erschließung (Straße/Herrichten des Geländes) werden wie folgt angesetzt (in € brutto gerundet):

Ausbau Außendeichsstraße:	1.400.000,00
Herrichten u. Aufbereitung der Flächen:	750.000,00
Vermessung/Gutachten:	45.000
Kompensation (Ausgleichsverpflichtung)	144.000
Entwässerung (Kanal/Ingenieurleistung)	840.000,00
Summe:	<u>3.179.000,00</u>

Die Bereitstellung der Mittel erfolgt aus dem Haushalt der Stadt Nordenham sowie aus Mitteln des Wirtschaftsförderfonds des Landes Niedersachsen.

17 **Verfahrensablauf**

a) **Aufstellungsbeschluss:**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils z. Z. geltenden Fassung, hat der Stadtratsausschuss der Stadt Nordenham am 26.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „An der Weser, nordöstlich des Fähranlegers in Blexen“ beschlossen.

b) **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.07.09 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.05.2009 bis zum 22.06.2009.

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

In seiner Sitzung am 23.07.2009 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 08.09.2009 bis einschließlich 08.10.2009 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

d) Satzungsbeschluss

Am 07.10.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 126 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 21.03.11



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francksen', is written over a horizontal dotted line.

Francksen, Bürgermeister