



S T A D T N O R D E N H A M



B e g r ü n d u n g

zur

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37
(Gewerbegebiet Einswarden)**

Stadtplanungs- und Hochbauamt, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham

Inhaltsübersicht

=====

	<u>Seite</u>
1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2. Vorbereitende Bauleitplanung	4
3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
4. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	5
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6. Kennzeichnung aufgrund von Bodenbelastungen	8
7. Immissionsschutz	10
8. Naturschutz und Landschaftspflege	12
9. Brandschutz	12
10. Historische Bodenfunde	13
11. Bodenordnung	13
12. Kosten, Finanzierung und Durchführung des Bebauungsplanes	14
13. Verfahrensablauf	14

Anlagen

1. Gutachten der LUFA vom 22.11.1988 und 20.09.1990
2. Gutachten über Bodenbelastungen mit Asbest
3. Erläuterungen zur Festsetzung von flächenbezogenen
Schalleistungspegeln

1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 37 (Gewerbegebiet Einswarden) wurde am 16.11.1990 rechtskräftig. Eine intensive Nutzung des etwa 70,89 ha großen Geländes östlich der Langen Straße zwischen den Stadtteilen Einswarden und Blexen erfolgt nur im nördlichen Bereich durch den Industriebetrieb "Midgard DSAG". Die noch vorhandenen Freiflächen werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Zur Erschließung und Neugestaltung dieses Gewerbegebietes werden die Grundstücke zur Zeit durch Umlegung nach Baugesetzbuch in der Weise neu geordnet, daß nach Lage, Form und Größe für die zukünftige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Urplan die Straßentrasse in südliche Richtung verschoben und nördlich der Straße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Verschiebung der Straßentrasse in südliche Richtung ist notwendig, da bei der ursprünglich geplanten Trassierung die Gleisanlagen im Bereich einer Weiche gekreuzt würden. Die öffentliche Grünfläche dient als Ausgleich für die durch die 1. bzw. 6. Änderung weggefallene Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Neben diesem Ausgleich wird ein Regenrückhaltereservoir in dieser Fläche angelegt, daß auch bei einem starken Regenfall der vorhandene Durchlaß ausreicht und damit auf den aufwendigen Bau eines zweiten Durchlasses unter der Bundesbahnanlage verzichtet werden kann. Die Gestaltung dieser Grün- und Wasserfläche wird in Anlehnung an die bereits angelegten Flächen in gleicher ökologischer Weise durchgeführt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in Verbindung mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 23.05. und Beitrittsbeschluß vom 20.12.1990 stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die GE- und GI-Gebiete mit Schwermetallbelastungen als auch Grünflächen dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er umfaßt die Flurstücke: 2 tlw., 3/3 tlw., 4/1 tlw., 4/2 tlw., 14/3, 14/4, 15/1 tlw., 15/2 tlw., 16 tlw. und 17/1 tlw. der Flur 17, Gemarkung Blexen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung schneidet die Geltungsbereiche der 2. Bebauungsplanänderung und der 3. Bebauungsplanänderung an. Die Festsetzungen der 5. Änderung - als letzte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 - sind für diese Flächen maßgebend.

4. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 225), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zehnten Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 14.06.1993 (Nds. GVBl. S. 137) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 28.10.1993 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 in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung:

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

Während es im nördlichen Bereich bei einem Anschluß des dortigen Industriebetriebes an die B 212 verbleibt, wird das übrige Gelände ausschließlich über die geplante öffentliche Straße von innen her erschlossen. Diese Straße verbindet gleichzeitig den Stromanleger mit der B 212 über die geplanten Industrie- und Gewerbegebiete. Neben der Funktion als Verbindungsstraße übernimmt die neue Erschließungsstraße die Sammelfunktion der privaten Erschließungsanlagen gewerblicher Betriebe im gesamten Bereich. Die Einmündung in die B 212 soll verkehrsgerecht angelegt und ausgestattet werden.

Um die Erschließungsplanung sicherzustellen und die übrigen vorhandenen Straßen ihrer Lage, ihrem Ausbau und ihrem Zustand entsprechend in die Erschließung einzubeziehen, sind im gesamten Bebauungsplangebiet gezielte Zu- und Abfahrtsverbote vorgesehen. Damit erhält die neue Erschließungsstraße die alleinige Aufgabe der Erschließung der Industrie- und Gewerbegebiete. Von hieraus können wiederum die Mischgebiete nicht angefahren werden, wobei Ausnahmeregelungen den Bestandsschutz sichern.

Entwässerung:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, wobei das anfallende Schmutzwasser über die städtische Kanalisation in die Kläranlage abgegeben wird und das Oberflächenwasser in offene Vorfluter. Zur Regelung der Entwässerung ist ein Oberflächenentwässerungsplan maßgebend, der ein Ringsystem von offenen Wasserzügen mit Regenrückhaltebecken innerhalb der Randbepflanzungen des Gewerbegebietes vorsieht. Die im Änderungsbereich befindliche Änderung der Oberflächenentwässerung wird Bestandteil des gesamten Oberflächenentwässerungssystems.

Versorgung:

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

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

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

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

6. Kennzeichnung aufgrund von Bodenbelastungen

a) **Schwermetalle**

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

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

In dem Gewerbegebiet GE₁ und GE₄ dagegen sind Wohnungen zulässig, daher könnten in Hausgärten Nahrungs- und Futterpflanzen gezogen werden. In diesen Gebieten, in denen Wohnungen zulässig sind, wird der Gehalt an Cadmium im Boden für erheblich gehalten. Eine entsprechende Kennzeichnung der Gebiete ist, wie im Ursprungsplan auch, erfolgt (siehe Anlage 1 "Beurteilungen der LUFA vom 22.11.1988 mit Hinweisen über Kontrollen und Maßnahmen in den Hausgärten" und Erweiterungsgutachten vom 20.09.1990).

b) **Asbestfasern**

Im Gebiet südlich der B 212 und nördlich der im Bau befindlichen Erschließungsstraße war die Asbestoscporation mit der Verarbeitung von Asbestgestein zur Herstellung von Fasern tätig.

Im Rahmen der von der Fraunhofergesellschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 (Ursprungsplan) vorgenommenen Untersuchungen und Beurteilung der Bodenbelastung mit Asbestfasern sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

Im Gebiet GI₁ der 5. Bebauungsplanänderung sowie auf den zum ehemaligen Grundstück der Asbestoscorporation gehörenden Flächen im Ursprungsplan ist mit einer Belastung durch Asbestfasern zu rechnen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß es auf dem Gelände nachträglich abgedeckten Produktionsabfall gibt.

Dieses Gebiet wird daher - wie im Ursprungsplan - auch gekennzeichnet (siehe auch Anlage 2 der Beurteilung der Fraunhofergesellschaft vom 02.03.1990 mit Hinweisen für die Bodenbearbeitung auf Seite 16 des Gutachtens).

7. Immissionsschutz

Wegen der gemischten Struktur im und um den Bereich des Planungsgebietes und wegen teilweiser Gemengelage von gewerblicher Nutzung und Wohnung stehen Maßnahmen des Immissionsschutzes im Mittelpunkt aller Planungsüberlegungen und prägen die entsprechenden Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan. Diese Festsetzungen sind in die 5. Bebauungsplanänderung übernommen.

Folgende Möglichkeiten des Immissionsschutzes werden in Anspruch genommen:

- Festsetzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Nutzbarkeit, und zwar abgestuft mit abfallender Intensität der Beeinträchtigung in Richtung auf die schützwürdigeren Gebiete.
- Gliederung durch Festsetzung von Immissionsbeschränkungen innerhalb der oben angeführten Gebiete nach den Störgraden der Baunutzungsverordnung. Danach ist dem eingeschränkten Industriegebiet GI_1 der zulässige Störwert eines Gewerbegebietes zugeordnet worden.
- Gliederung nach Störgraden u. maximale Schallemission durch Feststellung von Emissionshöchstwerten, die in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln festgesetzt sind.

- Ausschluß von Nutzungen:

In dem Industriegebiet GI₁ mit stärkerer gewerblicher Nutzungsmöglichkeit sind die gemäß § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. In den Gebieten GE₁ und GE₄ sind Wohngebäude und Wohnungen ausnahmsweise zulässig, jedoch nur für den oben angegebenen betriebsbezogenen Personenkreis (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

- Wegen der Nähe der schutzbedürftigen Wohngebiete sind Maßnahmen des Immissionsschutzes durch Festsetzungen nach Störgraden der BauNVO und Gliederungen durch Schalleistungspegel getroffen worden. Es müssen daher auch unverträgliche Nutzungen aus dem Gebiet ausgeschlossen werden, die sich aus den Transporten der Behandlung von Nuklearenstoffen ergeben können. Die Unverträglichkeit ergibt sich auch bei fachgerechter Behandlung aus dem Risiko zu geringer Abstände zwischen Emittenten und Wohngebieten. Der Ausschluß dieser Nutzung ist somit städtebaulich gerechtfertigt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Erfassung des ökologischen Zustandes im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 zwecks Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Daraus sind Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz entwickelt worden und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Von der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Festsetzungen nicht berührt.

9. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung der Gewerbegebiete wird durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- Abhängige Löschwasserversorgung durch Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm.
- Unabhängige Löschwasserversorgung durch Anlegung von Feuerlöschbrunnen oder ähnlichen Feuerlöschanlagen.

Die Belange des Brandschutzes für künftige Betriebe mit besonders hoher Brandbelastung werden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

10. Historische Bodenfunde

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

11. Bodenordnung

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 zur Erschließung und Neugestaltung Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig zu gestalten, ist für den überwiegenden Bereich des Plangebietes die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. Baugesetzbuch am 05.07.1990 durch den Rat der Stadt Nordenham beschlossen worden.

Der Umlegungsbeschluß ist am 20.03.1991 vom Umlegungsausschuß der Stadt Nordenham gefaßt worden.

Die Bebauungsplanänderung bildet die Grundlage für die zukünftige Zuteilung von Flächen im Umlegungsverfahren.

12. Kosten, Finanzierung und Durchführung des Bebauungs-
planes

Zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen im Gel-
tungsbereich des Bebauungsplanes entstehen folgende
Kosten:

Überschlägliche Kostenermittlung:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	2,7 Mio. DM
Oberflächenentwässerung und Grünzug	1,1 Mio. DM
Brückenbauwerk und Lärmschutzmaßnahmen	2,2 Mio. DM
Kanalisation	<u>1,5 Mio. DM</u>
Gesamtinvestition	7,5 Mio. DM =====

Von den Ausgaben werden 4,5 Mio. DM durch Förderung
(GA-Mittel) finanziert; der Rest wird anteilig durch
Erschließungsbeiträge gedeckt.

13. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat am
09.09.1992 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.
Gleichzeitig wurde die Durchführung der öffentlichen
Auslegung unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige
Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt, da die
Bebauungsplanänderung sich auf das Plangebiet und die
Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Hat vorgelegen
Brake, den 28.3.44
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag



Baudirektor

Die öffentliche Auslegung fand unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.11.1992 bis 09.12.1992 statt. Es sind bis auf die Bedenken des Bergamtes Meppen von den Bürgern und von den übrigen Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Die Bedenken des Bergamtes Meppen hinsichtlich der Überbauung des Schutzstreifens der Kavernenleitung der Wintershall AG konnten ausgeräumt werden. Der Schutzstreifen darf durch die Straße teilweise überbaut werden.

Am 17.06.1993 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Plan gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch nach der Auslegung zu ändern und erneut nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auszulegen. Die öffentliche Auslegung, die aufgrund der nochmaligen Verschiebung der Straßen-trasse und der Anlegung der Grünfläche erforderlich wurde, fand in der Zeit vom 14.09.1993 bis 15.10.1993 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden hiervon unterrichtet. Seitens der Bürger sind weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden. Die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange konnten berücksichtigt werden bzw. wurden ausgeräumt.

Am 28.10.1993 hat der Rat der Stadt Nordenham den Bebauungsplan als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 28.10.1993


Münzberg
Bürgermeister




Fugel
Stadtdirektor