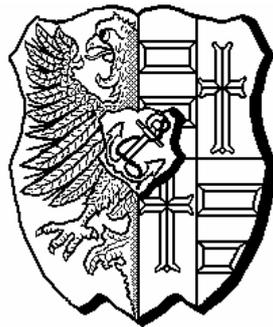


# Stadt Nordenham



## Begründung

zur 7. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 37

(für ein Gebiet westlich der Neptunstraße  
im Gewerbegebiet Einswarden)

<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
04. Planunterlage	5
05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37, 7. Änderung	5-6
06. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	6
07. Umweltbericht (wird ein gesonderter Teil der Begründung) hier eine allgemein verständliche Zusammenfassung	6-9
08. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	
08.1 Art der baulichen Nutzung	9
08.2 Maß der baulichen Nutzung	9-10
08.3 Überbaubare Grundstücksflächen	10
08.4 Bauweise	10
08.5 Textliche Festsetzungen/Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen/Hinweis	10-14
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14-15
10. Naturschutz und Landschaftspflege	15-21
11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Lärmimmission	21-25
12. Brandschutz	25
13. Altlasten, Altablagerungen	25-26
14. Archäologische Denkmalpflege	26
15. Bodenordnung	26
16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	26
17. <u>Verfahrensablauf:</u>	
a) Aufstellungsbeschluss	27
b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	27-28
c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	29
d) Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
e) Satzungsbeschluss	29

## **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 Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz - 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. Seite 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 09.10.2008 als Satzung beschlossen werden.

Die Festsetzungen in dem 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. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig.

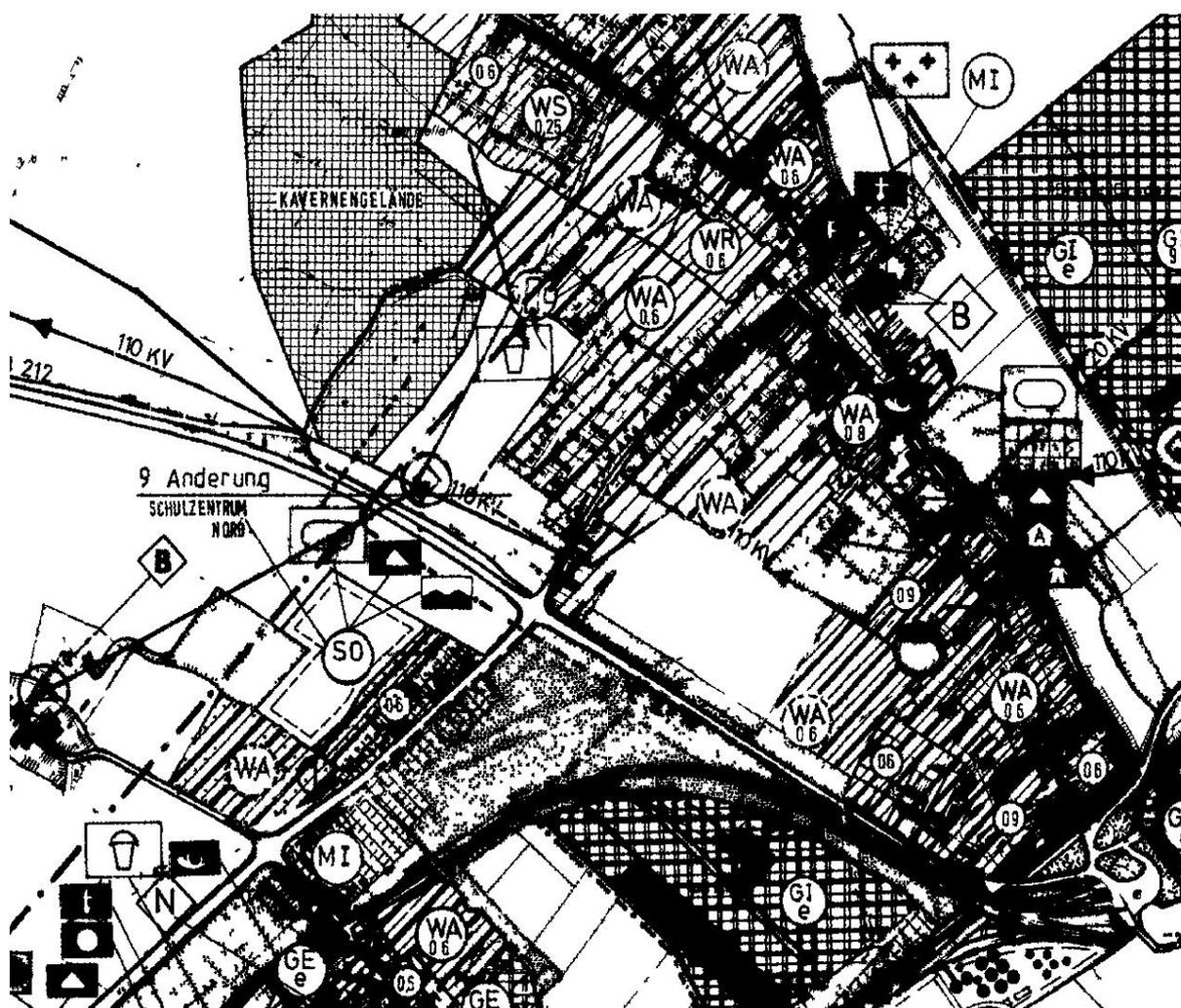
§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

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 Arbeitstätten.

### 03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) sieht für die im Planbereich liegenden Flurstücke 1 tlw., 2 tlw., 3, 4, 5/1, 5/2, 6/1, 7, 9/1, 9/2, 10, 36/1 tlw. und 18 tlw. der Flur 17 in der Gemarkung Blexen die Darstellung als Gewerbegebiet (GE) vor. Das Flurstück 8 der Flur 17 in der Gemarkung Blexen ist zurzeit als eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980



Der Flächennutzungsplan wird als 42. Änderung im Parallelverfahren geändert.



Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt westlich der Neptunstraße im Gewerbegebiet Einswarden und umfasst folgende Flurstücke: 1 tlw., 2 tlw., 3, 4, 5/1, 5/2, 6/1, 7, 8, 9/1, 9/2, 10, 36/1 tlw. und 18 tlw. der Flur 17 in der Gemarkung Blexen.

#### **06. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 und der 42. Flächennutzungsplanänderung wird eine bisher als öffentliche Grünfläche dargestellte Fläche nun als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Damit soll einem in unmittelbarer Nähe vorhandenen Metall verarbeitenden Gewerbebetrieb eine entsprechende Betriebserweiterung ermöglicht werden. Diese Betriebserweiterung ist mit neu entstehenden Arbeitsplätzen verbunden und soll mit den Betriebsabläufen in den bestehenden Gewerbebetrieb integriert werden. Daher ist eine unmittelbare räumliche Nähe zum bestehenden Betriebsteil gewollt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 37, 7. Änderung, hat sich ergeben, dass der in diesem Bereich ansässige Betrieb die Fläche der Stichstraße an der Neptunstraße erwerben möchte. Das Unternehmen beabsichtigt, im Rahmen einer Betriebserweiterung das Straßengrundstück, über das die verkehrliche Anbindung der Betriebsstätte erfolgt, in das Betriebsgelände mit zu integrieren. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße wird durch die Änderung des Bebauungsplanes als Baufläche dargestellt. Betroffen hiervon sind die stadteigenen Flurstücke 5/1 (156 m<sup>2</sup>) und 5/2 (576 m<sup>2</sup>) der Flur 35, Gemarkung Blexen.

Der Andienungs- und Ablieferungsverkehr lässt sich durch die beabsichtigte Betriebserweiterung auf kurzen und engsten Betriebswegen effektiv organisieren.

Die Betriebserweiterung in diesem Bereich entspricht dem Gebietscharakter.

#### **07. Umweltbericht – wird ein gesonderter Teil der Begründung**

Gemäß § 2 a BauGB wird ein Umweltbericht erarbeitet.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes, mit der die Stadt Nordenham die erforderlich werdende Gewerbegebietserweiterung im Bereich der Neptunstraße bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festschreiben möchte, führt innerhalb des Planbereiches zu einer Umwandlung einer bisherigen öffentlichen

Grünfläche in eine zum Teil zu versiegelnde Gewerbefläche; Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich. Ein entsprechender Grünordnungsplan ist von einem Fachingenieurbüro erarbeitet worden.

Im Zusammenhang mit der 42. Flächennutzungsplanänderung und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 im Parallelverfahren ist von einem Fachingenieurbüro ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Kontingentierung der Gewerbeflächen erstellt worden.

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist es, einem bestehenden Metall bearbeitenden Gewerbebetrieb ein ausreichendes Schallkontingent für seine geplante Erweiterung auf die Flurstücke 6/1 und 8 zu gewähren.

Allgemein verständliche Zusammenfassung:

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

Von dem ca. 3,1 ha großen B-Plan-Änderungsbereich sind 0,7125 ha als Grünfläche, der Rest als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Festsetzung „Grünfläche“ soll in die Festsetzung „Gewerbefläche“ geändert werden, um die Neuerrichtung einer Produktionshalle mit Anschluss an einen schon vorhandenen Betrieb zu ermöglichen.

Der B-Plan-Änderungsbereich liegt im Ortsteil Einswarden innerhalb des Gewerbegebietes Einswarden (B-Plan Nr. 37). Die Erschließung des B-Plan-Änderungsbereichs ist über die vorhandenen Straßen - Neptunstraße und B 212 - gesichert.

Auswirkungen auf Wohngebiete durch zusätzlichen Kfz-Verkehr werden aufgrund der Lage innerhalb der Grenzen eines Gewerbegebietes nicht erwartet.

Die in eine Gewerbefläche umzuwandelnde Grünfläche des B-Plan-Änderungsbereichs wurde vor etwa 20 Jahren mit heimischen Bäumen bepflanzt, die sich in der Zwischenzeit zu einem ca. 7.125 m<sup>2</sup> großen Waldbestand entwickelt haben und als der Biotoptyp „Laubforst aus einheimischen Arten“ (WXH) angesprochen werden.

Der Wald des B-Plan-Änderungsbereichs ist Störungen aus den angrenzenden Gewerbeflächen ausgesetzt und ist auch wegen seiner isolierten Lage vorbelastet und als Lebensraum für anspruchsvollere Tierarten nicht gut geeignet und von allgemeiner Bedeutung.

Die sich im Änderungsbereich befindenden verlandeten Gruppen werden nicht als Gewässerbiotope angesehen, da sie nur geringe Wassertiefen aufweisen können und in niederschlagsarmen Perioden häufig trocken fallen.

Der Waldbestand bestimmt das Landschafts-/Stadtbild des Änderungsbereichs und seiner Umgebung deutlich mit. Auch trägt der Wald zur Verbesserung der Luftqualität in seiner direkten Umgebung bei.

Die geplante Umwandlung der Grünfläche in Gewerbefläche verursacht erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Klima/Luft und Landschaft(sbild). Menschen und das Schutzgut Wasser werden nicht nennenswert beeinträchtigt. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch zusätzliche Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen können durch den Erhalt von Einzelbäumen oder Baumbeständen mit älteren Bäumen zum Teil vermindert werden. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb der Grenzen des B-Plan-Änderungsbereichs nicht möglich, sodass außerhalb gelegene Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Die geplanten Ersatzmaßnahmen liegen am östlichen Rand der Ortschaft Ellwürden an der B 212 und am nördlichen Rand des Seenparkgeländes I östlich des Ortsteils Phiesewarden.

In Ellwürden (Ersatzmaßnahme E1) soll eine zwischen dem Siedlungsrand und der B 212 gelegene, etwa 7.500 m<sup>2</sup> große Grünlandfläche in eine Waldfläche von der Größe der Eingriffsfläche umgewandelt werden und mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt werden. Dieser Baumbestand soll sich zu einem geschlossenen Wald entwickeln und einen Puffer zwischen der B 212 und den Wohngebieten in Ellwürden bilden.

Die 2. Ersatzmaßnahme (Ersatzmaßnahme E2) besteht aus 2 Teilflächen. In der nördlichen und größeren Teilfläche (5.804 m<sup>2</sup>) ist die Umwandlung und Aufwertung einer Grünlandfläche in eine Waldfläche vorgesehen. In der südlichen und kleineren Teilfläche (2.426 m<sup>2</sup>) soll eine ehemalige und seit längerem nicht mehr bewirtschaftete Grünlandfläche ebenfalls in eine Waldfläche umgewandelt werden.

Die Größe der neu entstehenden Waldflächen hat mit über 1,5 ha die Gesamtgröße, die von dem Forstamt Neuenburg als zuständiges Forstamt der Niedersächsischen Landesforsten für erforderlich angesehen wird, die Beeinträchtigungen der Schutz- und Erholungsfunktionen im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) auszugleichen.

Im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt, da keine Hinweise auf zusätzliche Belastungen als die in Nordenham flächendeckend erhöhten Schwermetallbelastungen im Oberboden vorliegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umwandlung der mit Wald bestandenen Grünfläche in eine bebaute Gewerbefläche zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird, da die bestehenden Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen genutzt werden und die geplanten Ersatzmaßnahmen die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen und die Beeinträchtigungen der Schutz- und Erholungsfunktion im waldgesetzlichen Sinn ausgleichen können.

## **08. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **08.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen im Nachbarbereich mit ihrem Störgrad sind Gewerbegebiete (GEE<sub>1</sub>, GEE<sub>3a</sub> und GEE<sub>4</sub>) Grundlage der Planungskonzeption.

### **08.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im GEE<sub>1</sub>-Gebiet ist die Geschoszahl III als Maximum festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6. Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist eine Höchstzahl von 2,0 festgesetzt worden.

Im GEE<sub>3a</sub>-Gebiet sind die gleichen Festsetzungen wie im vorbeschriebenen GEE<sub>1</sub> Gebiet getroffen worden.

Im GEE<sub>4</sub>-Gebiet ist eine Geschosshzahl II als Maximum festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6. Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist die Höchstzahl von 1,6 festgesetzt worden.

### 08.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet und wurde der vorhandenen Bebauung angepasst.

### 08.4 Bauweise

Die um den Planbereich vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 08.5 Unter textliche Festsetzungen sind weiterhin festgesetzt

#### **I. Textliche Festsetzungen**

##### **A. Bedingungen und Auflagen für die festgesetzten Baugebiete**

GEE<sub>1</sub>, GEE<sub>3a</sub>, GEE<sub>4</sub>

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

##### **A.1 GEE<sub>1</sub> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen**

Im GEE<sub>1</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

##### Auflage:

Die Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts nicht überschreiten.

##### **A.2 GEE<sub>3a</sub> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen**

Im GEE<sub>3a</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

##### Auflage:

Die Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschreiten.

### A.3 GEE<sub>4</sub> Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Im GEE<sub>4</sub>-Gebiet sind vorwiegend Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen.

#### Auflage:

Die Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dürfen den Höchstwert von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts nicht überschreiten.

## B. Grünordnungsplan (GOP)

Der Grünordnungsplan zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist rechtsverbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Es werden Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, als Ersatzmaßnahmen in den Ortsteilen Nordenham-Ellwürden und Nordenham-Phiesewarden (östlich des Ortsteiles). Diese Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham.

### B.1 GOP Ersatzmaßnahme E1 im Ortsteil Ellwürden (Flurstück 85/2)

Bei der Ersatzfläche handelt es sich um das bisher als Marschengrünland genutzte Flurstück 85/2, Gemarkung Abbehausen, Flur 8, mit einer Fläche von 7.490 m<sup>2</sup>. Auf dem Flurstück soll der Biotoptyp „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“ angesiedelt werden.

#### Festsetzung zu der Ersatzmaßnahme E1:

- Aufforstung des Flurstücks 85/2 zu einer zusammenhängenden Waldfläche mit dem Biotoptyp „Erlen- und Eschen-Sumpfwald (WNE)“ (Wald mit Dominanz von Erle, Esche, Weiden, Birke oder anderen heimischen Baumarten auf nassen Standorten außerhalb von Quellbereichen, Mooren und Auen)
- Es werden 7.000 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen/Forstware 60/100 im Raster 1 x 1 m gepflanzt.
- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Es werden die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten gepflanzt.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

B.2 GOP-Ersatzmaßnahme E2 östlich des Ortsteils Phiesewarden am nördlichen Rand des Seeparkgeländes I (Flurstück 25/1, 25/2, 24/1 tlw., 24/2, 21/2, 21/6 tlw., Flur 20, Gemarkung Blexen)

Die Ersatzmaßnahme E2 besteht aus zwei Teilflächen. In der nördlichen und größeren Teilfläche (5.804 m<sup>2</sup>) ist die Umwandlung und Aufwertung einer Grünlandfläche in eine Waldfläche vorgesehen. In der südlichen und kleineren Teilfläche (2.426 m<sup>2</sup>) soll eine ehemalige und seit längerem nicht bewirtschaftete Grünlandfläche ebenfalls in eine Waldfläche umgewandelt werden.

Festsetzungen zu beiden Teilflächen der Ersatzmaßnahme E2:

- Aufforstung der Flurstück 25/1 und 25/2 und 21/2, 21/6 tlw., 24/1 tlw., und 24/2 zu einer zusammenhängenden Waldfläche mit dem Biotoptyp „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“, der sich zu dem Biotoptyp „Sonstiger Sumpfwald (WN)“ (Wald mit Dominanz von Erle, Esche, Weiden, Birke oder anderen heimischen Baumarten auf nassen Standorten außerhalb von Quellbereichen, Mooren und Auen), entwickeln soll.
- Es werden 7.000 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen/Forstware 60/100 im Raster 1 x 1 m gepflanzt.
- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Es werden die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten gepflanzt.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.
- Bei Bedarf Nichtbepflanzung von Randstreifen, z. B. an Wohngrundstücken.

C. Sonstige Ausschlüsse und Ausnahmeregelungen

C.1 Das Lagern und Behandeln von Nuklearstoffen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (siehe auch Begründung S. 15)

C.2 Im Einzelfall können in den GEE-Gebieten Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahlen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen nicht überschritten werden.

- C.3 In den Gebieten GEE<sub>1</sub>, GEE<sub>3a</sub> und GEE<sub>4</sub> sind Wohngebäude und Wohnungen zulässig, jedoch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

## II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- A. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3. BauGB)

### Schwermetalle

In den Gewerbegebieten GEE<sub>1</sub>, GEE<sub>3a</sub>, GEE<sub>4</sub> 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 (Beurteilung der Lufa vom 22.11.1988 mit Hinweisen über Kontrollen und Maßnahmen in den Hausgärten).

### Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731 84200, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 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 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.

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

### Hinweise

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die 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 der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

## **09. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### a) Straßen, Wege, Plätze

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

Das übrige Gelände wird ausschließlich über eine vorhandene öffentliche Straße von innen her erschlossen. Diese Straße verbindet gleichzeitig den Stromanleger mit der B 212 über die vorhandenen Industrie-/Gewerbegebiete.

Neben der Funktion als Verbindungsstraße übernimmt die Erschließungsstraße (Neptunstraße) die Sammelfunktion der privaten Erschließungsanlagen gewerblicher Betriebe im gesamten Bereich.

Die Einmündung in die B 212 ist verkehrsgerecht angelegt und ausgestattet.

Die Änderungsfläche ist über die angrenzende schon vorhandene Neptunstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über privates Gewerbegebiet.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken der gewerblichen Betriebe unterzubringen. Die Anzahl richtet sich nach § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Sie müssen in ausreichender Zahl und Größe als Einstellplätze zur Verfügung stehen, um die zu erwartenden ständigen Benutzer (Personal) sowie Besucher (z. B. Kunden) aufzunehmen.

- b) Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Das betreffende Gebiet wird durch die Haltestelle „Lange Straße/B 212“ erschlossen, die durch die Linie 401 bedient wird. Die Linie verkehrt als Stadtbuslinie innerhalb Nordenhams.
- c) Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen.
- d) Das Schmutzwasser aus dem Gebiet wird über eine gesonderte Leitung der städtischen Kläranlage zugeführt. Das Oberflächen- und Regenwasser wird in den gesonderten Regenwasserkanal bzw. in den am Westrand des Geländes befindlichen offenen Vorfluter abgeleitet.
- e) Stromanleger  
Neben den Straßen übernimmt der vorhandene Stromanleger im Bebauungsplan Nr. 37 wichtige Erschließungsfunktionen, insbesondere zur Versorgung der gewerblichen Betriebe mit Rohstoffen und zum Abtransport von Fertigprodukten. Der Anleger liegt mit einer Pierlänge von 200 m am see-schifftiefen Fahrwasser und kann Schiffe von einer Größe bis zu 150.000 dwt. löschen. Er hat Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz über die Erschließungsstraße (B 212) und ist somit auch für die anderen Gewerbebetriebe nutzbar.

## **10. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1 a BauGB ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 42. Flächennutzungsplanänderung und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist von einem Fachingenieurbüro eine Untersuchung über eine entsprechende **Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft** durchgeführt worden. **Diese Untersuchung wird rechtsverbindlicher Bestandteil der 42. Flächennutzungsplanänderung sowie der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37** als Grünordnungsplan (GOP).

### **Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz) von erheblichen Beeinträchtigungen**

#### **Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich (Ausgleichsmaßnahmen)**

Die innerhalb des Flurstücks 8 verbleibende nicht für Gebäude, Wege oder Kfz-Stellplätze zu versiegelnde Geländeoberfläche (40 % von 7.125 m<sup>2</sup>) bleibt unversiegelt. Sie kann als Grünfläche gestaltet werden oder sich selbst überlassen bleiben. Die Nichtversiegelung der Fläche wird als Kompensationsmaßnahme angesehen (Ausgleich). Diese Ausgleichsmaßnahme reicht jedoch nicht aus, die verloren gehenden Biotopwerte zu kompensieren, sodass weitere landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs erforderlich werden.

Die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs werden unabhängig von ihrer Lage als Ersatzmaßnahmen bezeichnet, da sie der gleichwertigen Kompensation der erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts dienen.

#### **Ersatzmaßnahme E1 im Ortsteil Ellwürden (Flurstück 85/2)**

Die Ersatzmaßnahme E1 ist zur teilweisen Kompensation des Verlustes des Biototyps „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“, der Beeinträchtigungen der Tierwelt, des Bodens, der klimatischen Ausgleichsfunktionen und des Landschaftsbildes vorgesehen. Sie liegt 6,75 km südlich des Geltungsbereichs zwischen dem Siedlungsrand der Ortschaft Ellwürden und der stark befahrenen B 212.

Die Fläche ist im städtischen Eigentum und somit dauerhaft gesichert.

Bei der Ersatzfläche handelt es sich um das bisher als Marschengrünland genutzte Flurstück 85/2, Gemarkung Abbehausen, Flur 8, mit einer Fläche von 7.490 m<sup>2</sup>. Auf dem Flurstück soll der Biototyp „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“ angesiedelt werden. Dieser kann sich auf dem feinkörnigen Marschboden (Bodentyp Allgemeine Brackmarsch) (NLfB 1961) langfristig voraussichtlich zu einem „Sonstigen

Sumpfwald (WN)“ weiter entwickeln. Der Biotoptyp WN ist ein Wald mit Dominanz von Erle, Esche, Weiden, Birke oder anderen heimischen Baumarten auf nassen Standorten außerhalb von Quellbereichen, Mooren und Auen.

In der Ersatzmaßnahme E1 werden die folgenden Baumarten gepflanzt und es wird ein zusammenhängender Wald mit einer Gesamtfläche von ca. 7.490 m<sup>2</sup> entwickelt.

<b>Pflanzliste für die Ersatzmaßnahme E1</b>	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftl. Name</b>
Moor-Birke	Betula pubescens
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Weidenarten	Salix spec.

Die Aufforstungen erfolgen mit Jungpflanzen/Forstware autochthoner Herkunft im Raster 1 x 1 m. Es werden insgesamt ca. 7.000 Gehölze gepflanzt. Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

Die Waldfläche wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.

Veränderungen an Gewässern oder Entwässerungsgräben werden nicht vorgenommen. Am Rand der Anpflanzung wird ein 4,0 m breiter gehölzfreier Räumstreifen nicht bepflanzt.

#### **Festsetzung zu der Ersatzmaßnahme E1:**

- Aufforstung des Flurstücks 85/2 zu einer zusammenhängenden Waldfläche mit dem Biotoptyp „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“, der sich zu dem Biotoptyp „Sonstiger Sumpfwald (WN)“ (Wald mit Dominanz von Erle, Esche, Weiden, Birke oder anderen heimischen Baumarten auf nassen Standorten außerhalb von Quellbereichen, Mooren und Auen) entwickeln soll.
- Es werden 7.000 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen/Forstware 60/100 im Raster 1 x 1 m gepflanzt.

- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Es werden die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten gepflanzt.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.
- Nichtbepflanzung eines 4,0 m breiten Räumstreifens.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme E1 ist in der Pflanzperiode 2008/2009 vorgesehen.

### **Ersatzmaßnahme E2 im Ortsteil Phiesewarden (Flurstücke 21/2, 21/6 tlw., 24/1 tlw., 24/2, 25/1, 25/2)**

Die Ersatzmaßnahme E2 ist ebenfalls zur teilweisen Kompensation des Verlustes des Biotoptyps „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“, der Beeinträchtigungen der Tierwelt, der klimatischen Ausgleichsfunktionen und des Landschaftsbildes vorgesehen. Sie liegt ca. 2,75 km südwestlich des Änderungsbereichs am nördlichen Rand des Seenparkgeländes I östlich des Ortsteils Phiesewarden. Die Flächen sind im städtischen Eigentum und somit dauerhaft gesichert.

Die Ersatzmaßnahme besteht aus 2 Teilflächen. Die **nördliche und größere Teilfläche** (5.804 m<sup>2</sup>) besteht aus den Flurstücken 25/1 und 25/2. Bei dieser Ersatzfläche handelt es sich um eine ca. 87 m lange und ca. 67 m breite Grünlandfläche, welche derzeit als Schafweide intensiv genutzt wird und als Biotoptyp „Intensivgrünland der Marschen (GIM)“ mit der Wertstufe 2 angesprochen wird. Auf dieser Teilfläche soll der Biotoptyp „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“ angesiedelt werden. Dieser kann sich auf dem staunassen tonigen Marschboden (Bodentyp Übergangs (allgemeine) Brackmarsch) (NLFb 1972) wie in der Ersatzmaßnahme E1 ebenfalls langfristig voraussichtlich zu einem „Sonstigen Sumpfwald (WN)“ weiter entwickeln.

Die Aufforstungen erfolgen wie in der Ersatzmaßnahme E1 mit Jungpflanzen/Forstware autochthoner Herkunft im Raster 1 x 1 m. Es werden insgesamt ca. 5.000 Ge-

hölze gepflanzt. Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

Die Waldfläche wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen. Es erfolgt eine Wertsteigerung um 2 Wertstufen.

Veränderungen an Gewässern oder Entwässerungsgräben werden nicht vorgenommen. An den Rändern, z. B. zum angrenzenden Wohngrundstück, verbleiben bedarfsweise gehölzfreie Streifen.

Die **südliche Teilfläche** (2.426 m<sup>2</sup>) besteht aus den Flurstücken 21/2, 21/6 tlw., 24/1 tlw., und 24/2. Bei dieser Ersatzfläche handelt es sich um eine ebene, ca. 70 m lange und ca. 35 m breite ehemalige Grünlandfläche, welche seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt wird und auf dem sich der Biototyp „Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)“ mit der Wertstufe 3 entwickelt hat. Auf dieser Teilfläche soll ebenfalls der Biototyp „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“ angesiedelt werden, der sich ebenfalls langfristig voraussichtlich zu einem „Sonstigen Sumpfwald (WN)“ weiter entwickeln wird.

Die Aufforstungen erfolgen ebenfalls mit Jungpflanzen/Forstware autochthoner Herkunft im Raster 1 x 1 m. Es werden insgesamt ca. 2.000 Gehölze gepflanzt. Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.

#### **Festsetzung zu beiden Teilflächen der Ersatzmaßnahme E2:**

- Aufforstung der Flurstücke 25/1 und 25/2 und 21/2, 21/6 tlw., 24/1 tlw. und 24/2 zu einer zusammenhängenden Waldfläche mit dem Biototyp „Laubforst aus einheimischen Arten WXH“, der sich zu dem Biototyp „Sonstiger Sumpfwald (WN)“ (Wald mit Dominanz von Erle, Esche, Weiden, Birke oder anderen heimischen Baumarten auf nassen Standorten außerhalb von Quellbereichen, Mooren und Auen) entwickeln soll.
- Es werden 7.000 Bäume in der Pflanzqualität Jungpflanzen/Forstware 60/100 im Raster 1 x 1 m gepflanzt.

- Die Pflanzung wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen.
- Es werden die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten gepflanzt.
- Das Pflanzmaterial soll autochthoner (einheimischer) Herkunft sein.
- Die Anteile der Arten und die räumliche Verteilung werden im Zuge der Ausführung unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse festgelegt.
- Bei Bedarf Nichtbepflanzung von Randstreifen, z. B. an Wohngrundstücken.

Die Waldfläche wird nach Abschluss der Entwicklungspflege einer weitgehend natürlichen Eigenentwicklung überlassen. Es erfolgt eine Wertsteigerung um 1 Wertstufe.

Veränderungen an Gewässern oder Entwässerungsgräben werden nicht vorgenommen. An den Rändern, z. B. zum angrenzenden Wohngrundstück, verbleiben bedarfsweise gehölzfreie Streifen. Die die Ersatzfläche teilweise umgebenden Erdwälle sind nicht Bestandteil der Ersatzfläche.

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme E2 ist in der Pflanzperiode 2008/2009 vorgesehen.

### **Ausgleich nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)**

In der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Neuenburg, vom 06.12.2007 wird zum Ersatz der mit der B-Plan-Änderung verloren gehenden Waldfunktionen eine Ersatzaufforstung von mindestens 1,5 ha für erforderlich gehalten. Diese in den Ersatzmaßnahmen E1 und E2 berücksichtigte Forderung bewirkt den in der Tabelle 4 des Grünordnungsplanes (GOP) Seite 23 ermittelten naturschutzrechtlichen Kompensationsüberschuss.

### **Gesamtbilanzierung Eingriff – Ausgleich/Ersatz**

In der folgenden Tabelle 4 des Grünordnungsplanes (GOP) Seite 23 sind die von Eingriffen betroffenen und die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile berücksichtigt.

Die Bilanzierung zeigt die folgenden Ergebnisse:

- Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vollständig kompensierbar. Die erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts sind nicht wieder herstellbar. Auch ist dort ein gleichwertiger Ersatz nicht möglich.
- Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Boden sind außerhalb des Geltungsbereiches durch Aufgabe der Nutzung von Intensivgrünlandflächen kompensierbar.
- Das Kompensationsdefizit von 15.675 Wertpunkten wird im Rahmen von 2 Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert. In den Ersatzmaßnahmen sind Wertsteigerungen um 1 oder 2 Wertstufen angestrebt.
- Wegen der Gesamtgröße der beiden Ersatzmaßnahmen von 15.720 m<sup>2</sup> und den dort geplanten Wertsteigerungen von 1 bzw. 2 Wertstufen entsteht ein Kompensationsüberschuss von insgesamt 10.489 Wertpunkten (Tabelle 4 unten des Grünordnungsplanes [GOP] Seite 23).
- Die Größe der Ersatzmaßnahmen wurde unter Berücksichtigung des naturschutzrechtlichen und waldgesetzlich erforderlichen Ersatzpflanzung auf insgesamt ca. 1,5 ha festgelegt. Die Division der Gesamtfläche der Ersatzmaßnahme (15.720 m<sup>2</sup>) durch die geplanten Biotopverluste (7.125 m<sup>2</sup>) ergibt, dass pro m<sup>2</sup> Vorhabensfläche 2,2 m<sup>2</sup> Ersatzfläche erforderlich sind.

## **11. Darstellungen zum Immissionsschutz - Lärmimmission**

Wegen der Nähe der schutzbedürftigen Wohngebiete sind Maßnahmen des Immissionsschutzes durch Festsetzung nach Störgraden der BauNVO und Gliederungen durch Schalleistungspegel getroffen worden.

Es müssen daher auch unverträgliche Nutzungen aus dem Gebiet ausgeschlossen werden, die sich aus dem Transport und der Behandlung von Nuklearenstoffen ergeben können.

Die Unverträglichkeit ergibt sich auch bei fachgerechter Behandlung aus dem Risiko zu geringer Maximalabstände zwischen Emittenten und Wohngebieten. Der Ausschluss dieser Nutzung ist somit städtebaulich gerechtfertigt (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Zusammenhang mit der 42. Flächennutzungsplanänderung und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 im Parallelverfahren ist von einem Fachingenieurbüro ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Schall-Kontingentierung der Gewerbeflächen erstellt worden.

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist es, dem bestehenden Metall bearbeitenden Gewerbebetrieb ein ausreichendes Schall-Kontingent für seine geplante Erweiterung auf die Flurstücke 6/1 und 8 zu gewähren.

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 werden entsprechend errechnete Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt.

Laut Ergebnis sind für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 folgende Werte flächenbezogener Schalleistungspegel im Planbereich festzusetzen:

für die Gewerbegebietsfläche GEE<sub>1</sub>  
tagsüber 61 dB(A) - nachts 46 dB(A)m<sup>2</sup>

für die Gewerbegebietsfläche GEE<sub>3a</sub>  
tagsüber 65 dB(A) - nachts 55 dB (A)m<sup>2</sup>

für die Gewerbegebietsfläche GEE<sub>4</sub>  
tagsüber 50 dB(A) - nachts 35 dB(A)m<sup>2</sup>

#### Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens:

Die ted GmbH, Stresemannstraße 46, 27570 Bremerhaven, wurde von der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham, beauftragt, schalltechnische Berechnungen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Nordenham durchzuführen.

Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen soll der flächenbezogene Schalleistungspegel für das im Plangebiet bestehende Unternehmen PSW Zerspannungstechnik GmbH durchgeführt werden. Das zu betrachtende Unternehmen plant, seinen Betrieb auf die südwestlich und nordöstlich angrenzenden Flächen zu erweitern. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans sollen die Schallemissionskontingente unter Berücksichtigung des erforderlichen Kontingentes für die geplante Erweiterung der PSW Zerspannungstechnik GmbH angepasst werden. Die Berechnungs-

ergebnisse sollen nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau beurteilt werden. Sofern erforderlich, sollen Schallminderungsmaßnahmen für den Betrieb erarbeitet werden.

Unter Berücksichtigung der berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel erscheint für die anstehende Neukontingentierung im Bebauungsplan ein Kontingent von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für die PSW Zerspannungstechnik GmbH erforderlich. Im Rahmen einer späteren Nachweisführung können Pegelminderungen durch abschirmende Elemente (wie zuvor bereits erläutert) berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung dieser Pegelminderungen ist davon auszugehen, dass der flächenbezogene Schalleistungspegel je nach Lage des betrachteten Immissionsaufpunktes um mindestens 1 - 2 dB geringer ausfällt. Somit ist auch für die zukünftige Betriebsplanung an dem betrachteten Standort noch ein gewisses Entwicklungspotential vorhanden. In der Tageszeit wurde bewusst ein etwas höheres Entwicklungspotential (ca. 5 - 7 dB) berücksichtigt, da in der Tageszeit selbst bei einem Kontingent von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten noch deutlich unterschritten werden (siehe Abschnitt 6.3 des schalltechnischen Gutachtens).

Für die schalltechnischen Berechnungen wird zunächst der Ist-Zustand gemäß den aktuellen Kontingentierungen im Bebauungsplan Nr. 37 digitalisiert. In einer weiteren Berechnung wird die erforderliche Änderung für die geplante Erweiterung der PSW Zerspannungstechnik GmbH in das Prognosemodell eingearbeitet. Die vorhandene Betriebsgrundstücksfläche sowie die geplanten Erweiterungsflächen werden mit einem Schallemissionskontingent von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts, wie in Abschnitt 5.5 ausgeführt, belegt. Dabei werden die restlichen Kontingentierungen aus dem Ist-Zustand des Bebauungsplans zunächst nicht verändert.

Die Berechnungsergebnisse sind in Tabelle 7 auf Seite 19 des schalltechnischen Berichtes dargestellt.

Anhand der Berechnungsergebnisse ist erkennbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ auch im Rahmen der B-Plan Änderung an keinem Immissionsaufpunkt überschritten werden. Relevante Erhöhungen der Geräuschimmissionen durch die Änderung ergeben sich ausschließlich an den Immissionsaufpunkten 1 - 3. Hier erhöhen sich die Beurteilungspegel um bis zu 3 dB in der Tageszeit und um bis zu 8 dB in der Nachtzeit. Der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ wird am Immissionsaufpunkt 3 um 6 dB in der Tageszeit und 1 dB in der Nachtzeit unterschritten.

Die dargestellten Berechnungsergebnisse berücksichtigen ausschließlich die Geräuschimmissionen, verursacht durch die zulässigen Kontingente des Bebauungsplans, an den nächstgelegenen Wohnbebauungen.

Die Firma Rhenus Midgard AG & Co. KG betreibt zusätzlich Anlagen zum Löschen und Laden von Schiffen an der Weser. Für diese Aktivitäten liegt eine Prognose des TÜV Süddeutschland vom Januar 2002 vor. In diesem Gutachten wurden keine Immissionsaufpunkte in dem für die Änderung des Bebauungsplans relevanten Immissionsbereichs (IAP 1 - 3) bezeichnet. Somit ist davon auszugehen, dass die Immissionsaufpunkte 1 - 3 außerhalb des Einwirkungsbereiches der wasserseitigen Anlagen liegen. Dementsprechend haben die Geräuschemissionen durch die Pieranlagen keinen relevanten Einfluss auf die Beurteilungspegel an diesen Immissionsaufpunkten.

Somit sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG /12/, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen, aufgrund der dargestellten Kontingente nicht zu erwarten.

Es scheint erforderlich, das geplante Betriebsgelände der PSW Zerspannungstechnik GmbH als Gewerbegebiet mit einem Schallemissionskontingent von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts auszuweisen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein solches Emissionskontingent in der Nachtzeit sowie dem vorgefundenen 3-Schichtbetrieb eher einem eingeschränkten Industriegebiet entspricht. Um die Intention des betrachteten Bebauungsplans zu erhalten und unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur (angrenzenden Wohnbebauungen) wird hier eine Ausweisung als Gewerbegebiet jedoch als sinnvoller erachtet.

Die erforderliche Änderung für die geplante Erweiterung der PSW Zerspannungstechnik GmbH ist in Abbildung 3 auf Seite 21 des Berichtes dargestellt.

Um die Ortsunabhängigkeit der Schallquellen zu gewährleisten, müsste das geplante Betriebsgrundstück der PSW Zerspannungstechnik GmbH in mehrere Teilflächen geteilt werden. Dies würde jedoch auch bedeuten, dass im Rahmen der Nachweisführung die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels für jede einzelne Teilfläche nachgewiesen werden müsste. Da sich die Betriebsaktivitäten auf die gesamte Betriebsgrundstücksfläche verteilen und die vorhandene sowie die geplan-

ten Hallen flächenübergreifend Schall emittieren werden, erscheint es in diesem Fall nicht sinnvoll, das dargestellte Kontingent für die PSW Zerspannungstechnik GmbH weiter zu unterteilen. Somit ist im Rahmen der Nachweisführung sowohl die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels als auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten nach TA Lärm /13/ zu belegen.

## **12. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung der Gewerbegebiete wird durch folgende Maßnahmen sichergestellt:

- Abhängige Löschwasserversorgung durch Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 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.

## **13. Altlasten, Altablagerungen**

Kennzeichnung von Altlasten und Maßnahmen des Immissionsschutzes (Quellen: § 9 (5) 3. BauGB, DIN 18 005)

Wegen der gemischten Struktur im und um den Bereich des Planungsgebietes und wegen teilweiser Gemengelage von gewerblicher Nutzung und Wohnen stehen Maßnahmen des Immissionsschutzes mit im Mittelpunkt der Planungsüberlegungen und prägen die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

### Schwermetalle

Im Rahmen der von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt Oldenburg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 (Urplan) vorgenommenen Untersuchung und Beurteilung der Bodenbelastung mit Schwermetallen sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 - GE 5 und in Mischgebieten MI und MI 1 (Randzone an der Langen Straße/Heiligenwiehmstraße und Straße Am Deich) 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 erfolgt („**Beurteilung der Lufa vom 22.11.1988 mit Hinweisen über Kontrollen und Maßnahmen in den Hausgärten**“ für den Urplan = **Bebauungsplan Nr. 37, wird für die 7. Änderung übernommen.**)

#### **14. Archäologische Denkmalpflege**

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird hierauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731 84200, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441 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 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.

#### **15. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind keine vorgesehen.

#### **16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 entstehen der Stadt Nordenham Kosten in Höhe von 15.000,00 € für die Erstellung von Planunterlagen, Katasteramtskosten, Vervielfältigungs- und Veröffentlichungskosten, Gutachterkosten.

## **17. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 aufzustellen.

### **b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

In seiner Sitzung vom 12.07.2007 hat der Stadtrat der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Zur Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke fand am 08. November 2007 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.

Den anwesenden Bürgern ist das Bauleitplanverfahren anhand eines Organigrammes erläutert und besonders auf § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.

Es sind die jeweiligen Planentwürfe vorgestellt und die städtebaulichen Aspekte der Plangebiete sowie die Grundzüge der 42. Flächennutzungsplanänderung und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 aufgezeigt worden.

Zu der Veranstaltung waren insgesamt 7 Bürger anwesend.

Seitens der Bürger wurden im Wesentlichen folgende Fragen bzw. Anregungen vorgebracht:

1. Warum kann für eine Vergrößerung der Betriebsfläche der Fa. PSW nicht die große städtische Freifläche östlich der Bahnlinie genommen werden?

#### Antwort der Verwaltung:

Die beabsichtigte Betriebserweiterung soll mit den Betriebsabläufen in den bestehenden Gewerbebetrieb integriert werden. Der Andienungs- und Ablieferungsverkehr lässt sich durch die beabsichtigte Betriebserweiterung auf kurzen und engsten Betriebswegen effektiv organisieren. Daher ist eine unmittelbare

räumliche Nähe zum bestehenden Betriebsteil gewollt.

Die Betriebserweiterung in diesem Bereich entspricht dem Gebietscharakter. Der Verlust des vorhandenen Waldes wird entsprechend der Berechnung des in Auftrag gegebenen Grünordnungsplanes auf städtischen Gebietsflächen in Nordenham-Ellwürden und Nordenham-Blexen vollständig in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen.

2. Der vorhandene Wald ist angeblich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, so ein Bürger. Er meint, dass diese Waldfläche größer als 5.000 m<sup>2</sup> ist und dieses Gebiet als eine zusammenhängende Waldfläche mit Bäumen, die 30 Jahre alt sind, nach 25 Jahren rechtlich als Waldfläche zu beurteilen ist.

Antwort der Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 37, welcher der Urplan ist, wurde diese Waldfläche vor Jahren als öffentliche Grünfläche festgesetzt, entsprechend der Flächennutzungsplanausweisung. Der jetzt erstellte Grünordnungsplan berücksichtigt diese Ausgangswerte für die neu berechneten Ersatzflächen, mit den darauf durchzuführenden Maßnahmen.

3. Ein Bürger gibt die Anregung, vielleicht bis zu 4 Reihen Bäume vom südlichen, östlichen und nördlichen Rand des vorhandenen Waldes um das geplante neue Hallengebäude als Begrünung stehen zu lassen. Diese Maßnahme wäre gestalterisch und ökologisch sinnvoll.

Antwort der Verwaltung:

Das geplante Hallengebäude hat bestimmte Außenmaße mit einer entsprechenden Gründung. Ob das Wurzelwerk der äußeren Baumreihen beschädigt wird, kann im Moment nicht gesagt werden.

Vorgesehen ist die Rodung des Waldes auf dem Flurstück Nr. 8. Die entsprechenden Ersatzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

In der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind verschiedene Anregungen eingegangen. Sie sind bzw. werden im weiteren Planungsverlauf entsprechend berücksichtigt.

**c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 beschlossen, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 nebst Entwurf der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats auszulegen.

Die öffentliche Auslegung unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.01.2008 bis zum 15.02.2008 statt.

**d) Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 beschlossen, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Die ursprünglich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße wird durch die Änderung des Bebauungsplanes als Baufläche dargestellt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 21. Juli 2008 bis zum 20. August 2008 statt.

**e) Satzungsbeschluss**

Am 09.10.2008 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham,

Hans Francksen  
Bürgermeister