

Stadt Nordenham



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 111
(für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße
zwischen Helgoländer Damm und Blexer Sieltief)**

Verfahrensstand: 23.07.2002

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	7
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
05. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
07. Umweltverträglichkeiten (UVP)	10
08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	10
08.1 Art der baulichen Nutzung	
08.2 Maß der baulichen Nutzung	
08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	
08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Kennzeichnung/Nachrichtliche Übernahme/Hinweise	
09. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	15
10. Archäologische Denkmalpflege	16
11. Darstellungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen	16
12. Naturschutz und Landschaftspflege	20
13. Darstellungen zum Immissionsschutz	24
14. Brandschutz	25
15. Kinderspielplätze	27
16. Bodenordnung	27
17. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	28
18. Verfahrensablauf	28
a) Aufstellungsbeschluss	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Satzungsbeschluss	

Anlagen

- Grünordnungsplan vom Planungsbüro PLF, Bremerhaven
- Schalltechnisches Gutachten vom Institut für technische und angewandte Physik itap GmbH an der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg
- Boden- und Grundwasseruntersuchungen mit Gefährdungsabschätzung und Sanierungsvorschlag von der Landwirtschaftskammer Oldenburg

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762) 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), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.07.2002 als Satzung beschlossen worden.

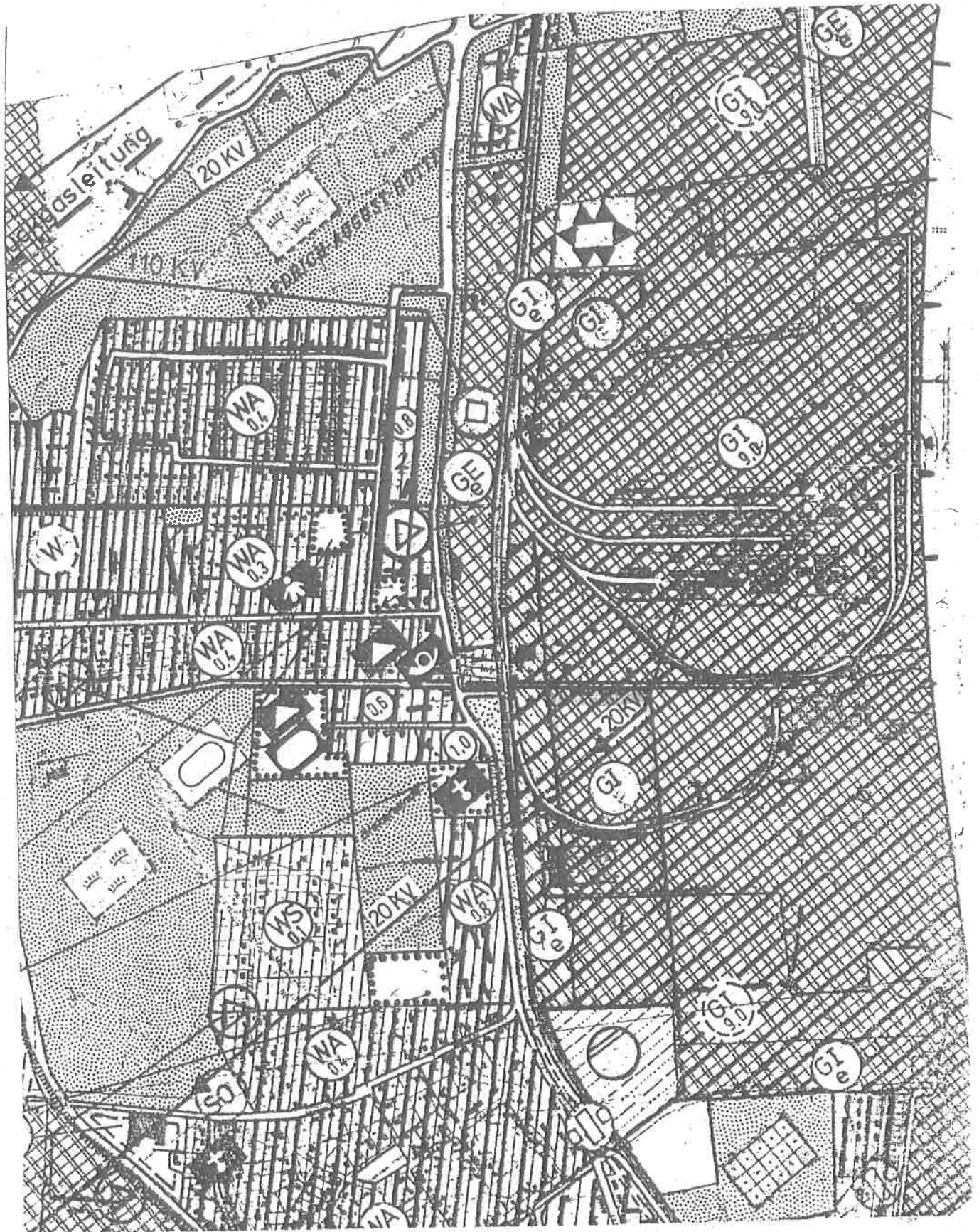
Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) enthält für einen Teil des Planbereiches der 33. Flächennutzungsplanänderung den Hinweis: Von der Genehmigung ausgeschlossen. Der Grund ist die vorhandene und nachgewiesene Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 10 cm, welche eine Altlast darstellt (Vorbelastung bedingt durch eine nahe gelegene Metallhütte, heute Metaleurop Weser-Zink GmbH und Metaleurop Weser-Blei GmbH, und deren jahrzehntelangen Schwermetallimmissionen), bis zur Sanierung der Metallhütte vor einigen Jahren.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 geändert.

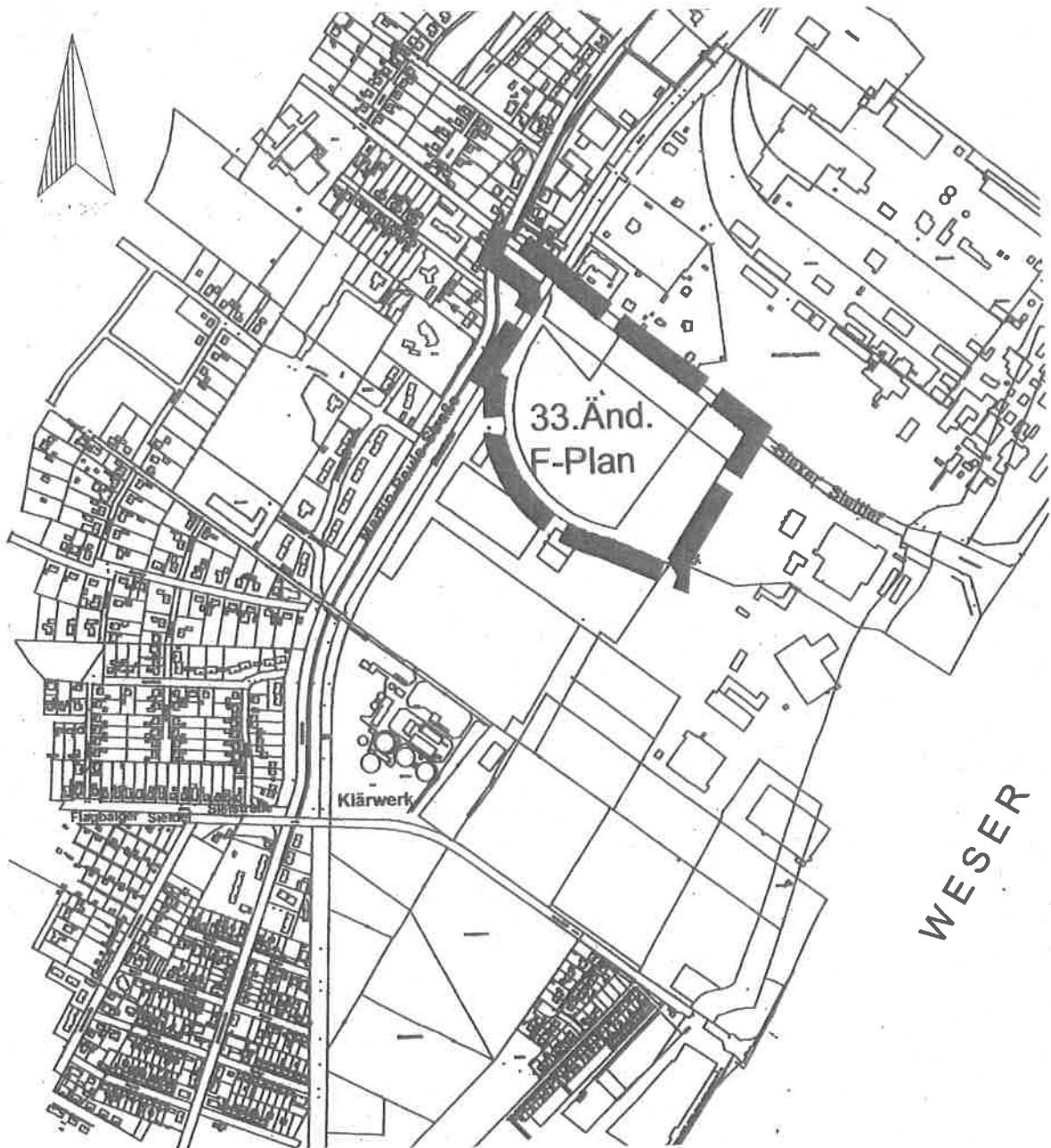
Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980



— von der Genehmigung ausgeschlossen

FAH

Der Bereich der 33. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. (Der Geltungsbe-
reich der 33. Flächennutzungsplanänderung hat die gleiche Größe wie der Be-
bauungsplan Nr. 111).

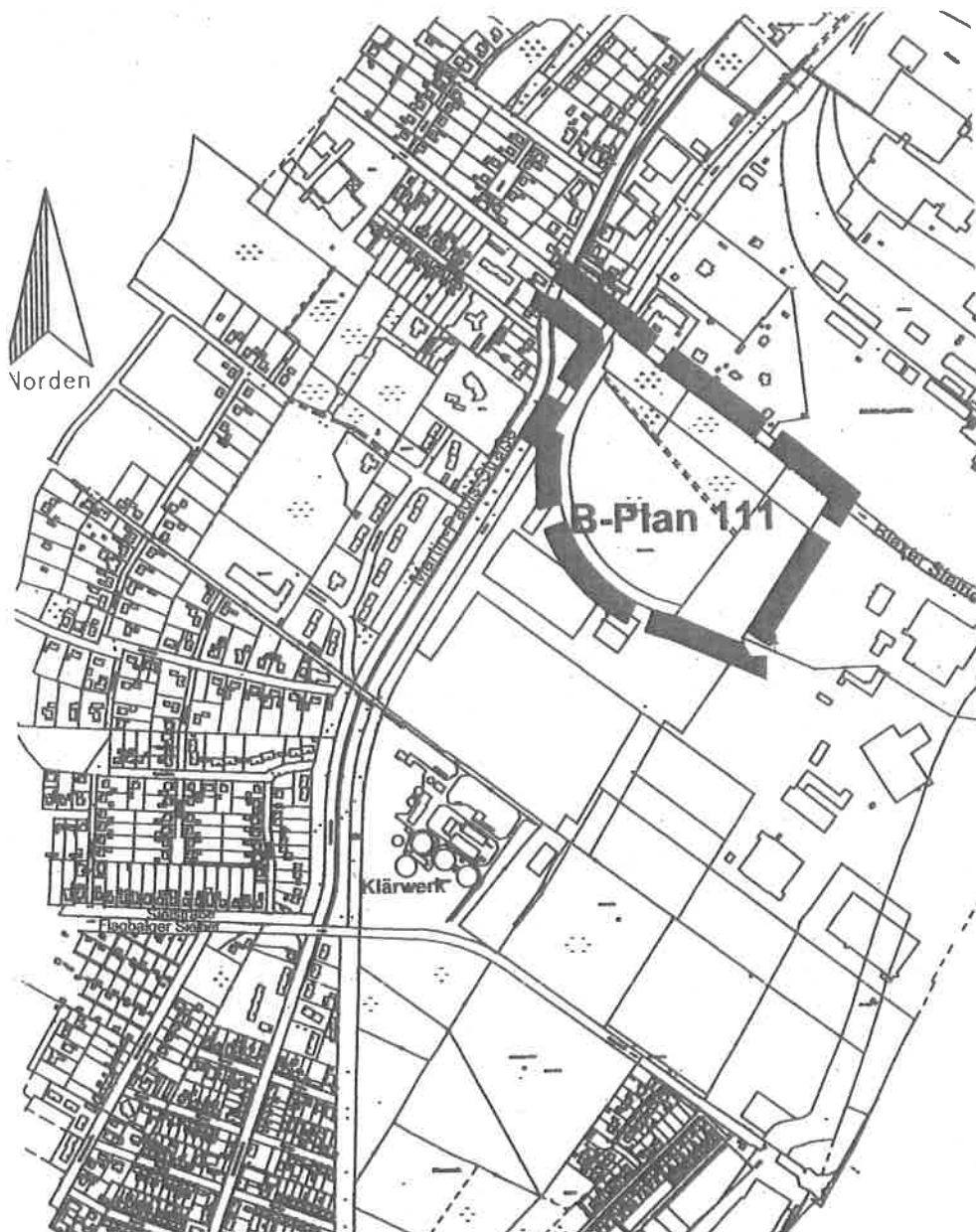


03. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 Nverm-KatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



Der Bebauungsplan Nr. 111 umfasst die Flurstücke 20/15, 20/16, 20/17, 20/19 tlw., 20/20 tlw., 5/1 tlw., 18/1 der Flur 30, Gemarkung Blexen.

Das Bebauungsplangebiet wird westlich durch die Bahngleise der Deutschen Bahn AG sowie die Martin-Pauls-Straße und östlich sowie südlich durch die Industriebetriebe NKT - Felten & Guillaume und Moeller Group sowie nördlich durch das Blexer Sieltief begrenzt.

05. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Die Stadt Nordenham ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

Danach sind in Mittelzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf breitzustellen.

06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham plant im Ortsteil Friedrich-August-Hütte östlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Helgoländer Damm und Blexer Sieltief die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer brachliegenden Fläche.

Diese seit Jahrzehnten brachliegende Fläche konnte aufgrund ihrer Lage in der Nähe von intensiv produzierenden Industriebetrieben bisher keiner Nutzung zugeführt werden.

Die vorhandene Gebietsstruktur mit Industriegebieten (GI) im Norden, Osten und Süden des neuen Plangebietes sowie dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) westlich der Martin-Pauls-Straße, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, erfährt durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) eine bauleitplanerische sinnvolle Abstufung dieser bisher brachliegenden Fläche.

Der Hinderungsgrund einer entsprechenden Nutzungsführung dieser bisher von der Flächennutzungsplangenehmigung ausgeschlossenen Fläche fällt weg, da anhand von im Zuge dieser Bauleitplanänderung aktuell erstellten Fachgutachten der mit Schwermetallen kontaminierte Boden im Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend saniert wird.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 111 ist zwar nicht vorhabenbezogen, jedoch steht die zukünftige Nutzung schon weitgehend fest.

Das CVJM-Sozialwerk Wesermarsch beabsichtigt, die bisher im Stadtgebiet verstreuten Aktivitäten auf einen Geländeteil zwischen Helgoländer Damm und Blexer Sieltief zu konzentrieren. Vorgesehen ist die Ansiedlung von Behindertenwerkstätten mit einer Gesamtbeschäftigtenzahl von 240 Mitarbeitern.

Dazu wurde vom CVJM-Sozialwerk Wesermarsch bereits ein Grundstück von ca. 42.000 m² am Helgoländer Damm erworben. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 111.

Das CVJM-Sozialwerk Wesermarsch arbeitet bereits seit Jahren unter anderem sehr stark für verschiedene große Industriegebiete im Stadtgebiet.

Dieser geplante Standort vereinigt die Vorteile, im Bereich der Industriegebiete längs der Weser im Stadtgebiet zentral zu liegen und er bietet ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der bisher geplanten Behindertenwerkstätten.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 geändert.

07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Umweltbericht anzulegen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Ein Fachgutachten über Boden- und Grundwasseruntersuchungen für den Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 111 ist erstellt worden (s. Anlage).

Ein Grünordnungsplan liegt vor und ist Anlage der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 111.

Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor und ist eine Anlage der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes zum B-Plan Nr. 111.

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

08.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 ist eine Gewerbegebietsnutzung (GE_e) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

08.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet (GE_e) ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt.

08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 111 ist eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei den Straßenverlauf sowie die zukünftige Grundstücksnutzung.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig (siehe Bebauungsplan unter Textliche Festsetzungen Nr. 1). Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen innerhalb der Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.
Erschließungsstraßen, Feuerwehrezufahrten und Wege sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf im Bereich des Gewerbegebietes die Länge der Gebäude bis 125 m betragen.

08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/Kennzeichnung/Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

Innerhalb der textlichen Festsetzungen sind festgesetzt:

- **Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage).**

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

Je m² möglicher zu versiegelnder Fläche sind 1,174 m² Kompensationsflächen auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstücken entsprechend dem Grünordnungsplan zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 anzulegen.

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

Kompensationsflächen:

Ersatzflächen = Flurstück 31 tlw. und 32 tlw. der Flur 20, Gemarkung Blexen

(Siehe Bebauungsplan unter Textliche Festsetzung Nr. 2 + 3 und Grünordnungsplan [GOP].)

- **Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Gewerbegebiet festgesetzt:**

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

GE_e – Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

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

Auflage:

Die „GE_e“-Fläche wird als Gewerbegebiet (GE_e) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 62,5 dB(A) tagsüber und 40,0 dB(A) nachts festgesetzt.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionswerte des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

(Siehe Bebauungsplan textliche Festsetzung Nr. 4 und Anlage - Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 111.)

Innerhalb der sonstigen Festsetzungen werden festgesetzt:

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ist im Bereich des Helgoländer Dammes zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Für den Engelhardt-Weg ist ein Gehrecht (G) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- Die Bahnanlagenfläche (Gleise) der Deutschen Bahn AG ist festgesetzt.
- Die Böschungsflächen am Helgoländer Damm sowie die Aufschüttung der Bodenablagerungsfläche sind festgesetzt.

Kennzeichnung:

Die Bodenablagerungsfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 beinhaltet eine aufgeschüttete Fläche mit eingebautem kontaminierten Boden (schwermetallbelastet) entsprechend den gesetzlichen Vorschriften so gelagert und gesichert, dass Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen sind und der Belastungspfad Boden - Mensch unterbrochen ist.

Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

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, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
4. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.

Hinweise

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der Nordseite des Bebauungsplangebietes das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 1.5 „Blexer Sieltief“ befindet und entlang der Kompensationsfläche (Flurstück 31 tlw. und 32 tlw., Flur 20, Gemarkung Blexen) verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung NWG Nr. 1.4 „Blexer Tief“. Laut der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante zum „Blexer Sieltief“ und „Blexer Tief“ von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (Bäume, Sträucher) freizuhalten.

09. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung, Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die städtische, doppelspurige Martin-Pauls-Straße, von der die Privatstraße Helgoländer Damm in östliche Richtung abbiegt und direkt am neuen Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplanes Nr. 111 vorbeiführt bis zum Industriegebiet (GI) vom NKT - Felten & Guillaume Kabelgarnituren GmbH und der Fa. Moeller.

NKT - Felten & Guillaume hat als Eigentümer des Helgoländer Dammes dem CVJM-Sozialwerk Wesermarsch, welcher inzwischen Eigentümer des größten Teiles der Gebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 ist, vertraglich ein Überwegungsrecht eingeräumt.

Das neue Gewerbegebiet ist in ca. 100 m Entfernung in der Martin-Pauls-Straße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestellen werden durch die Buslinien der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH bedient. Diese Linien verbinden das Plangebiet mit dem Stadtzentrum Nordenham.

„Das betreffende Gebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „FAH-OS-Nord“, die durch die Linien 401 und 402 bedient wird. Beide Linien verbinden die Linien Nordenham und Blexen. Gleichzeitig bedienen sie den Bahnhof von Nordenham, von wo aus die Möglichkeit besteht, mit der SPNV-Linie R8 direkt zum Oberzentrum Bremen zu gelangen. Die o. g. Haltestelle wird ebenfalls von der Linie 407 bedient, die allerdings ausschließlich auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs ausgerichtet ist.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über im Bereich der neuen Straßen anzulegende Schmutzwasserleitungen der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neu anzulegenden offenen Wasserzüge. Sie werden zur Oberflächenentwässerung des Baugrundstückes herangezogen. Die Regenentwässerung der neu anzulegenden Straßen im Bebauungsplanbereich erfolgt über einen Regenwasserkanal ebenfalls in die offenen Wasserzüge.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch bzw. ist von dem anzusiedelndem Betrieb zu regeln.

10. Archäologische Denkmalpflege

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, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

11. Darstellungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist für den Änderungsbereich Bodenbelastungen aus. Aufgrund dieser Tatsache ist die Fläche bisher von der Flächennutzungsplanung ausgeschlossen gewesen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Teil I - Gesetz,
A Grundsätze der Raumordnung, steht unter anderem:

A 2.2 Bodenschutz

Der Boden als Teil der natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen soll nachhaltig funktionsfähig und nutzbar erhalten werden. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und -ertragsfähigkeit sollen durch entsprechende Vorsorge vermieden werden.

Geschädigte oder belastete Böden sollen saniert werden.

Und im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Teil II - Verordnung, C Ziele der Raumordnung • Beschreibende Darstellung, steht unter:

C 2.2 Bodenschutz

02 Stoffliche Belastungen durch Eintrag von festen, gelösten oder gasförmigen Schadstoffen sind zu verhindern oder zu vermindern. Eingetretene Belastungen sind möglichst zu beseitigen.

Die Fläche soll aus vorgenannten Gründen saniert werden.

Die zurzeit ungenutzte Fläche in der Größe von ~ 5,7 ha ist in ihrem südlichen Teil (~ 4,2 ha) als Gewerbefläche mit Erweiterungsfläche (GE) vorgesehen. Nördlich des Engelhardt-Weges befinden sich zwei für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flurstücke (insgesamt ~ 3,25 ha). Die LUFA erhielt den Auftrag, Boden und Grundwasser zu untersuchen, eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen und Sanierungsvorschläge zu unterbreiten. Da bekannt ist, dass eine Belastung mit Hüttenstaub vorliegt, konzentriert sich die Untersuchung auf Blei, Zink, Cadmium und Kupfer.

Das Gutachten über Boden- und Grundwasseruntersuchung mit Gefährdungsabschätzung und Sanierungsvorschlag ist eine Anlage zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111.

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

Gefährdungsabschätzung und Hinweise für das weitere Vorgehen:

Für das Grundwasser besteht keine Gefährdung.

Eine Gefährdung über den Pfad Boden - Mensch ist nicht vorbehaltlos auszuschließen, denn der Bleigehalt der Schicht 0 - 10 cm überschreitet den Prüfwert um 10 - 35 %. Aus diesem Grund sind vorsorglich Maßnahmen zu erwägen, die einen regelmäßigen Kontakt Boden - Mensch ausschließen.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 111 stellt aufgrund der Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 10 cm eine Altlast dar. Wir schlagen vor, 10 cm Boden von der 4,2 ha großen Gewerbefläche auf einen Teil der 3,25 ha großen Ausgleichsfläche zu schieben, die damit im gesamten Aufbau 3,0 m über der übrigen Geländeoberfläche liegt. Wegen der Belastung ist es unerheblich, ob der Boden flächig aufgebracht wird oder zur Formung von Hügeln und Wällen dient. Vor einer Bepflanzung empfiehlt es sich, den Boden auf pH-Wert und Nährstoffe zu untersuchen. Durch Kalkung sollte die Schwermetallverfügbarkeit vermindert werden. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass manche Pflanzenarten die Schwermetallbelastung nicht gut vertragen.

Auf der im Bebauungsplan Nr. 111 festgesetzten und gekennzeichneten Bodenablagerungsfläche soll folgender Aufbau durchgeführt werden:

1. Die belastete oberste Bodenschicht von 15 cm im Bereich der Bodenablagerungsfläche (weil noch näher an der Metallhütte liegend und dadurch entsprechend kontaminiert) soll zusammengeschoben werden, und zwar auf einem Sockel von 1,0 m unbelasteten Kleiboden über dem Grundwasser.
2. In die oberen 10 cm des 1,0 m hohen Sockels aus Kleiboden werden Kalkbeimengungen eingefräst.
3. Darauf wird der mit Schwermetall belastete Boden in 1,55 m Mächtigkeit gelagert.
4. In die oberen 10 cm des 1,55 m hohen Schwermetallbodens werden Kalkbeimengungen eingefräst.

5. Darüber wird eine homogene Geo-Textilfolie verlegt. Sie dient als Sperrschicht-Folie, ist wasserdurchlässig, aber undurchlässig gegen mechanische Belastung.
6. Darüber wird eine unbelastete Bodenschicht von 0,75 m Höhe zum Bepflanzen von Sträuchern laut Grünordnungsplan eingebaut.
7. Die Bodenablagerungsfläche hat eine Länge von ~ 96,50 m bzw. 87,50 m, ist ~ 40,00 m breit und ~ 3,00 m hoch - über der Geländeoberfläche. Sie hat einen Neigungswinkel von ~ 1 : 1,5 und ist somit begehbar für eine spätere Pflege der Anpflanzungen.

Belastungen durch Staub sind nicht zu erwarten, weil dieser tonige Marschboden nicht staubt.

Für die Sicherung der Altlast wird ein Sanierungsplan aufgestellt. In diesem Plan wird der Einbau des belasteten Oberbodens abschließend geregelt.

Der Belastungspfad Boden - Mensch ist dann von Bedeutung, wenn belasteter Boden regelmäßig über den Mund aufgenommen wird. **Die gesamte Grünfläche einschließlich Aufschüttung nördlich des Engelhardt-Weges wird eingezäunt. Dadurch ist sichergestellt, dass der Wirkungspfad Boden - Mensch dauerhaft unterbrochen wird.**

„Wegen der Überschreitung von Immissionswerten zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen - im Wege eines Hinweises - darauf aufmerksam zu machen, Obst oder Gemüse nur gewaschen zu verzehren und Kinder bzw. Betreute an der oralen Sand- oder Schneeaufnahme zu hindern.“

Der vorgenannte Hinweis begründet sich dadurch, dass im Bereich des Bebauungsplanes für die beiden Elemente Blei und Cadmium die (Niederschlags-) Immissionswerte zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen unter Zugrundelegung des Entwurfs der neuen TA-Luft überschritten werden.

Die erweiterten Anforderungen an den vorbeschriebenen Schichtaufbau der Bodenablagerungsfläche gegenüber dem als Anlage vorliegenden Boden- und Grundwassergutachten haben sich durch die Erkenntnisse bei der derzeitigen Bearbeitung eines Altlastengutachtens durch die LUFA Oldenburg in Besprechungen mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch ergeben.

Auf der vorgesehenen Gewerbefläche werden nach dem Abschieben der obersten 10 cm belasteten Schicht die Prüfwerte eingehalten, so dass dann keinerlei Auflagen oder Einschränkungen notwendig sind.

12. Naturschutz und Landschaftspflege

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

Im Zusammenhang mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 wurde das Planungsbüro PLF, Stresemannstraße 46, 27572 Bremerhaven, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan (siehe Anlage) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 111 berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage).

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

Je m² möglicher zu versiegelnder Fläche sind 1,174 m² Kompensationsflächen auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstücken entsprechend dem Grünordnungsplan zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 anzulegen.

Kompensationsflächen:

Ersatzflächen = Flurstücke 31 tlw. und 32 tlw. der Flur 20, Gemarkung Blexen

Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Neben Maßnahmen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 sind Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 in Nordenham-Phiesewarden als Ersatzflächen (Flurstücke 31 tlw. und 32 tlw., Flur 20, Gemarkung Blexen) vorgesehen.

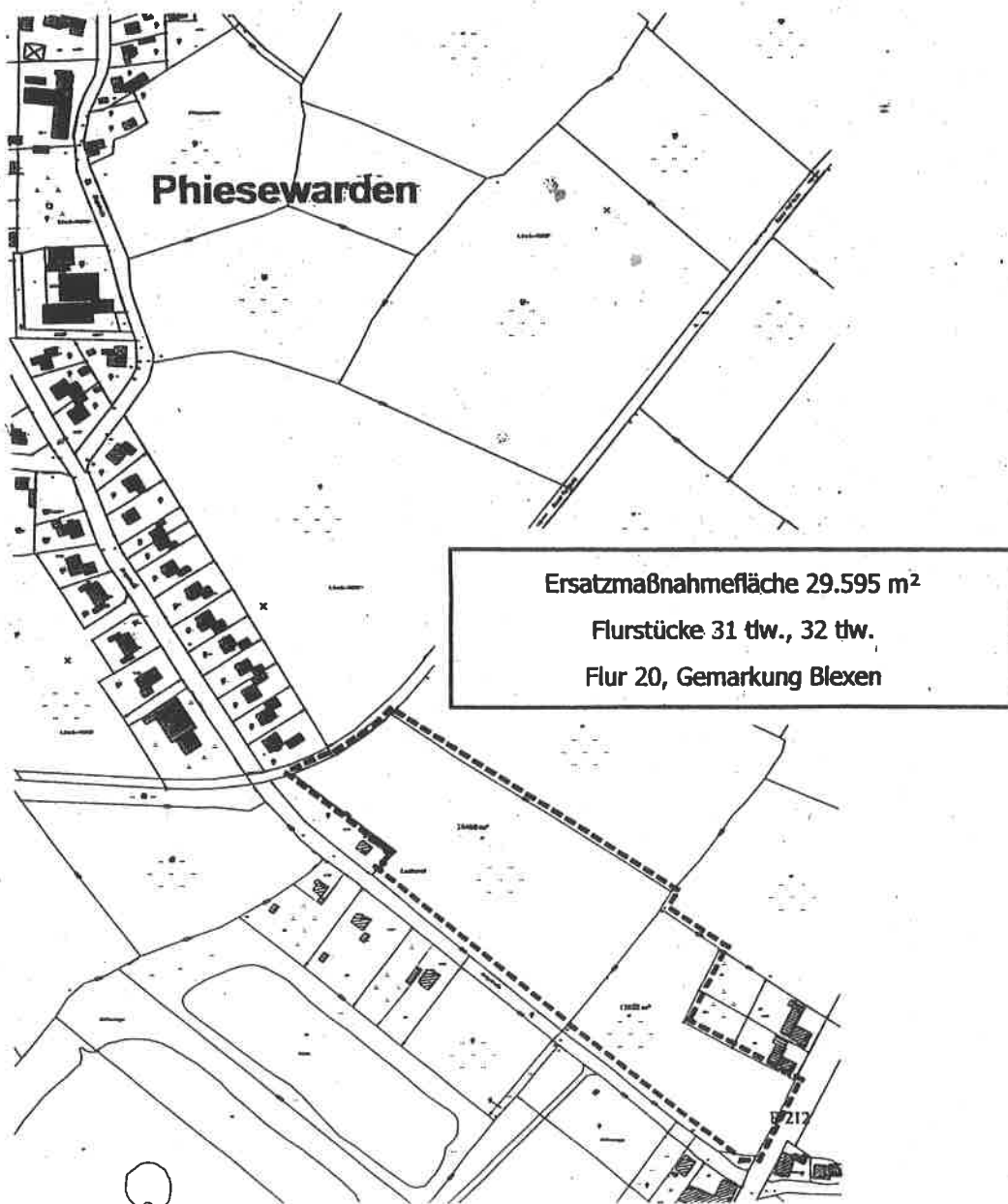
Das heißt Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken im Geltungsbereich, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 auf vorbeschriebenen Ersatzflächen als Ersatzmaßnahmen erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.

Die Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und sind somit dauerhaft gesichert.

Mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist spätestens zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen. Diese Auflage ist erforderlich, da Kompensationsmaßnahmen Funktionsverluste des Naturhaushaltes kompensieren sollen. Dies gelingt sinnvoll nur dann, wenn sie zeitnah zum Eingriff umgesetzt werden. Dementsprechend soll die Umsetzung beginnen, wenn die bauliche Nutzung möglich ist.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

Übersichtsplan der Ersatzfläche in Nordenham, Ortsteil Phiesewarden



13. Darstellungen zum Immissionsschutz (Schallimmission)

Aufgrund der mittelbaren Nähe der geplanten Gewerbefläche zu den benachbarten Wohngebieten westlich der Martin-Pauls-Straße sind Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen nicht auszuschließen. Deshalb wurde das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) an der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in welchem die auf der Gewerbefläche möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt wurden.

Durch die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Plangebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen und potentiellen Vorbelastung sollte sichergestellt werden, dass die Plangebiete einer optimalen Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnbebauung zugeführt werden können.

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

- Die Wohnumgebung der Bebauungsplangebiete ist durch die Geräusche aus den bereits bestehenden Gewerbeflächen vorbelastet. Immissionsmessungen vor Ort und Ausbreitungsberechnungen ergaben, dass es derzeit in Bezug auf Immissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen zu keinen Konflikten kommt. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte erreicht bzw. an einem Aufpunkt im ersten Obergeschoss um 0,2 dB(A) leicht überschritten.
- Zusätzlich wurde die potentielle Vorbelastung durch bereits ausgewiesene, aber noch nicht genutzte Erweiterungsflächen für gewerbliche Betriebe berechnet. Die Berücksichtigung dieser künftigen Geräuschquellen ergab nur eine unbedeutende Erhöhung der Immissionen an der Wohnbebauung.
- An der nächstgelegenen Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen und potentiellen Vorbelastung tagsüber und nachts erreicht (bzw. nur geringfügig überschritten), wenn folgende flächenbezogene Schalleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt werden:

Plangebiet Nr. 111: $L''_{WA} = 62,5 \text{ dB (A)}$ tagsüber
 $L''_{Wa} = 40,0 \text{ dB (A)}$ nachts

- An vier Aufpunkten wird im ersten Obergeschoss der nächtliche Immissionsrichtwert um 0,1 bis 0,4 dB(A) überschritten. Eine Pegelerhöhung von 0,4 dB(A) ist aber für die Betroffenen nicht wahrnehmbar. Angesichts der vorliegenden Gemengelage von industrieller Nutzung und Wohnnutzung ist die geringfügige Überschreitung vertretbar.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschalleistungspegels zugechnet werden.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung kann das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet (GE_e) ausgewiesen werden, wenn die genannten Festsetzungen getroffen werden.

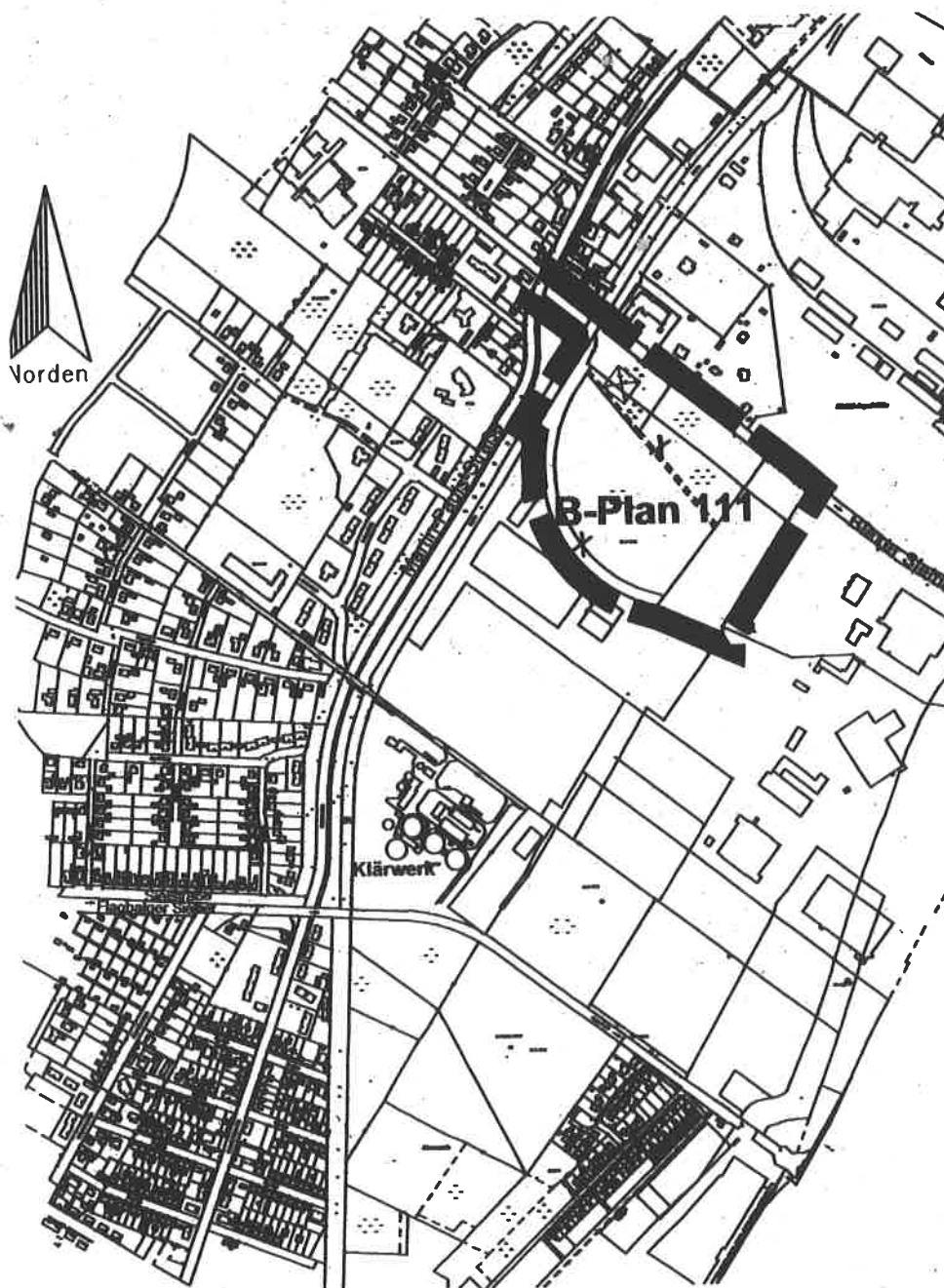
Das schalltechnische Gutachten ist eine Anlage zur 33. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 (für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße zwischen Helgoländer Damm und Blexer Sieltief).

14. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben dafür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Die Löschwasserversorgung (LWVS) in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111 wird wie folgt erstellt: 2 St. Unterflurhydranten (UFH) auf 100er-Leitung, 1 St. Flachspiegelbrunnen (Löschwasserbrunnen [LWB]) für eine unabhängige Löschwasserversorgung.

Planübersicht der Lage von x = Unterflurhydranten / Flachspiegelbrunnen



15. Kinderspielplätze

Nach den Ausführungsbestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (AB/NSpPG) zu § 2, 2.1 ist ein Spielplatz nicht erforderlich bei

- Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)

16. Bodenordnung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist von der Stadt in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Umlegung nicht erforderlich wird.

17. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten:

Entwässerung:

Schmutzwasser, Durchlass, Regenwasser,

Gewässerausbau = 80.000,00 €

Planungskosten: = 10.676,00 €Löschwasserversorgung: = 14.320,00 €**Summe** = **104.996,00 €**Kosten für Ausgleichsmaßnahmen: = 100.000,00 €**Gesamtsumme** = **204.996,00 €**

(Grundlage des Kostenansatzes für die Ausgleichsmaßnahmen ist das im Rahmen der Gründung der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch aufgestellte Berechnungsschema.)

Die Stadt Nordenham führt die Maßnahmen durch.

18. Verfahrensablauf**a) Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

In seiner Sitzung am 25.10.2001 hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 19.11.2001 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Es war kein Bürger anwesend.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB

In seiner Sitzung am 08.05.2002 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 111 und parallel dazu die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 12.06. bis 12.07.2002.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

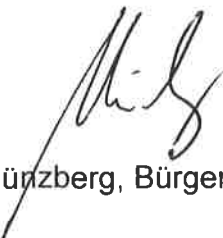
Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Von Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung verschiedene Anregungen vorgebracht worden.

d) Satzungsbeschluss

Am 16.07.2002 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 111 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 23. Juli 2002



Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor