

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplanes Nr. 146

„Wohnpark Paracelsusstraße“

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes.....	3
2.	Planunterlage	3
3.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
4.	Planerische Vorgaben	5
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
4.3.	Angrenzende Bebauungspläne.....	6
5.	Städtebauliche Situation	7
5.1.	Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes	7
5.2.	Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung.....	7
6.	Anlass und Ziel der Planung	7
7.	Öffentliche Belange	8
7.1.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	8
7.2.	Erschließung.....	8
7.3.	Versorgung.....	8
7.4.	Entsorgung	9
7.5.	Schallschutz/Lärmimmissionen.....	9
7.6.	Kampfmittel.....	9
8.	Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 146	10
8.1.	Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	9
8.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.3.	Überbaubare Grundstücksflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	10
8.4.	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	10
8.5.	Örtliche Bauvorschriften, Einfriedungen.....	10
8.6.	Nachrichtliche Übernahme/Hinweise/Verfahrensschlussvermerk.....	11
8.6.1.	Nachrichtliche Übernahme.....	11
8.6.2.	Hinweise.....	11
8.7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
8.8.	Private Grünfläche/Lärmschutzwand Ostseite	14
8.9.	Gräben (Wasserflächen mit Grabenböschungen bis zur Geländeoberkante).....	14
8.10.	Ersatzmaßnahme Gemeinde Ovelgönne	14
8.11.	Ersatzmaßnahme Stollhamm	15
9.	Umweltbericht, Grünordnungsplan, Schallgutachten, Baugrunduntersuchung	16
10.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	16
11.	Verfahrensablauf	16
11.1.	Aufstellungsbeschluss	16
11.2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	16
11.3.	Öffentliche Auslegung.....	17
11.4.	Satzungsbeschluss.....	17

Anlagen

1	Abkürzungsverzeichnis
---	-----------------------

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [Nds. GVBl.] S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende (NEFUG) vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 25.08.2016 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung der in §§ 1 und 1a BauGB aufgezeigten Leitbilder über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage eines Auszuges aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (§ 12 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes [NVerKatG]) vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg, Katasteramt Brake, im Maßstab 1: 1.000 angefertigt worden.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche befindet sich in zentraler Lage Nordenhams südlich der Bebauung der Albert-Schweitzer-Straße zwischen dem Baugebiet an der von-Helmholtz-Straße und dem südlich des Krankenhauses liegenden Bebauungsplangebiet Nr. 130. Das Baugebiet wird erschlossen über die von der von-Helmholtz-Straße abzweigende Paracelsusstraße, die bis Sophie-Scholl-Straße geführt wird, welche als Haupterschließung vorgesehen ist.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 20.980 m². Betroffen ist das Flurstück 51/102 tlw. der Flur 17, Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 und der angrenzenden Bebauungspläne ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



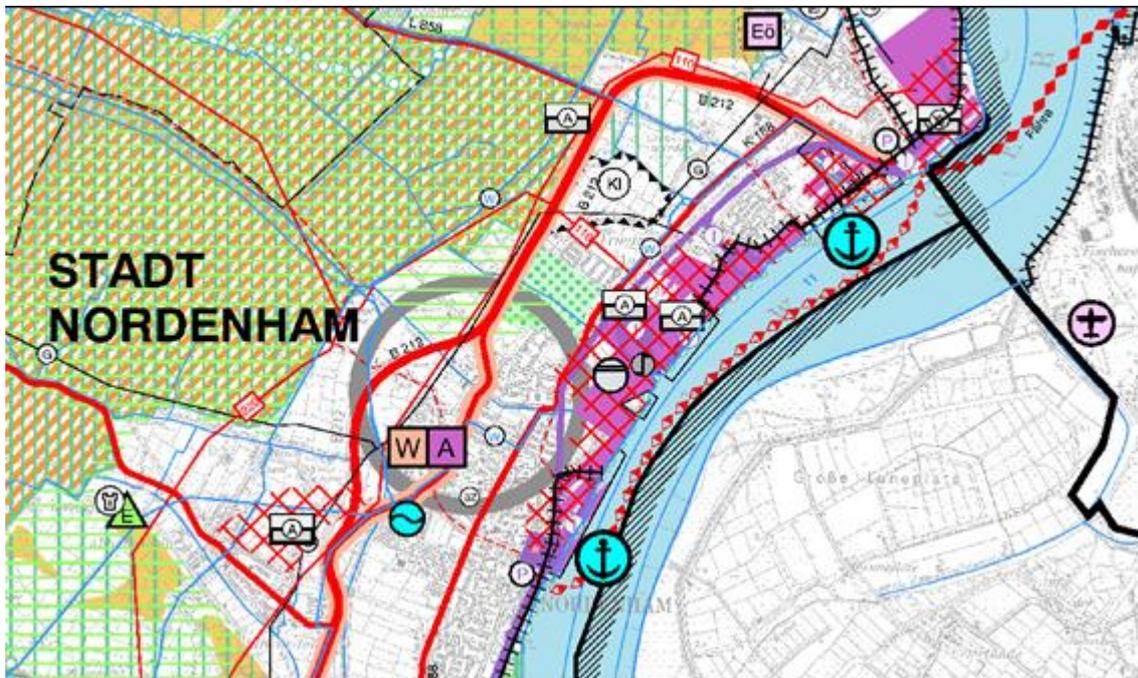
4. Planerische Vorgaben

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (RROP) 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 146 wird die Ausweisung eines Wohngebietes verfolgt, um der Nachfrage nach attraktivem Wohnraum nachzukommen. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) und des RROP.

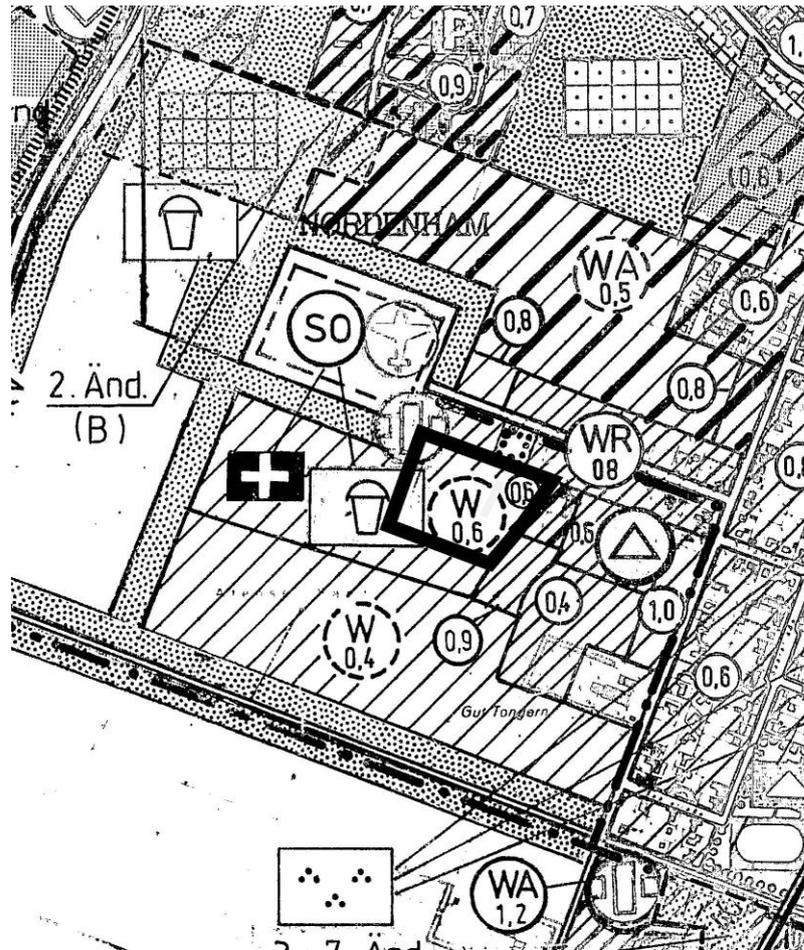


Auszug aus dem RROP

4.2. 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) stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

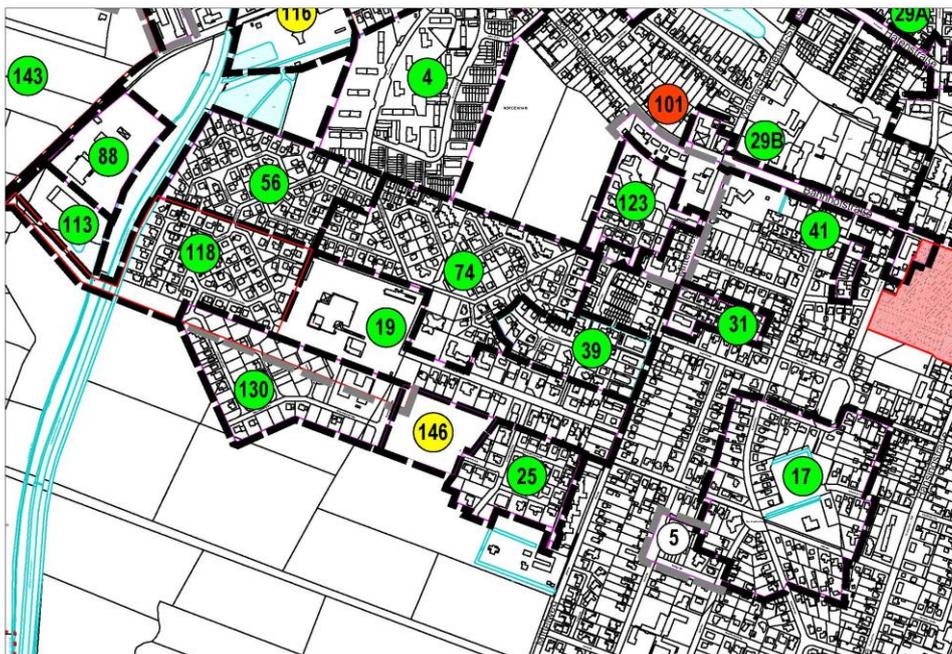
Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist schwarz umrandet)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1981

4.3. Angrenzende Bebauungspläne

An den Bauungsplan Nr. 146 grenzt im Westen der Bauungsplan Nr. 130, im Norden der Bauungsplan Nr. 19 und im Osten der Bauungsplan Nr. 25 an.



5. Städtebauliche Situation

5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Prägend für die Umgebung ist die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 25, der in den Bereichen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festsetzt. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 19 grenzt mit den Ruhebereichen der Wohnbebauung entlang der Albert-Schweitzer-Straße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146. Im Bebauungsplan Nr. 130 befindet sich neben einer Einfamilienhausbebauung ein Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum in einem Sondergebiet, das überwiegend der Wohnnutzung dient.



5.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Die Einzelhandelsversorgung des Gebietes erfolgt über den Nahversorgungsmarkt am Mittelweg, welcher ca. 900 m entfernt liegt. Außerdem bietet die Nordenhamer Innenstadt in einer Entfernung von 1.400 m vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Ein Kindergarten befindet sich in 150 m, die nächste Bushaltestelle in 160 m, die Grundschule liegt 800 m und das Gymnasium 1.100 m in fußläufiger Entfernung.

6. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die hohe Bedeutung der Stadt Nordenham als attraktiver Wohnstandort gegenüber den umliegenden Gemeinden. So kommt Nordenham neben all den anderen zu erfüllenden mittelzentralen Funktionen insbesondere die Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Verflechtungsraumes zu. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet ist weiterhin sehr hoch. Dem gegenüber steht ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Trotz der ständigen Ausweisung an Bauflächen für Einfamilienhäuser verfügt die Stadt Nordenham derzeit innerhalb des Stadtgebietes nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen.

Um der anhaltend hohen Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die bereits im Flächennutzungsplan von 1981 dargestellte Wohnbaufläche als Lückenschluss zwischen dem Bebauungsplan Nr. 130 und dem Bebauungsplan Nr. 25 als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 146 „Wohnpark Paracelsusstraße“ erforderlich.

7. Öffentliche Belange

7.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen.

Die im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch von 1992 aufgeführten grundsätzlichen, im Rahmen der Bauleitplanung möglichst zu beachtenden Aspekte wie Regelungen zu Fassaden oder Dachbegrünungen, Erhalt typischer Siedlungsmuster, Vermeidung von konturlosem Zusammenwachsen von Ortschaften, Erhalt von Grabennetzen in Neubaugebieten und Regenwasserrückhaltung bei großflächigen Bauvorhaben werden im Bebauungsplan soweit möglich berücksichtigt.

Unabhängig hiervon sind Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensierbar, sodass die Durchführung von externen Ersatzmaßnahmen erforderlich wird. In diesem Zusammenhang wurde das Planungsbüro PLF, Wiesenstraße 1, 27572 Bremerhaven, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Der Auftrag umfasst die Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen, die in dem anliegenden Grünordnungsordnungsplan zusammengefasst werden.

7.2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Albert-Schweizer-Straße über die von Helmholtz Straße und die Sophie-Scholl-Straße.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den Haltestellen „Nordenham, Kreis-krankenhaus“ und „Nordenham, von-Helmholtz-Straße“, die von den Linien 401 und 408 bedient werden. Dadurch wird das Gebiet in Richtung Nordenham, Bahnhof, Nordseecenter und Blexen-Fähre angebunden.

Am Bahnhof Nordenham bieten sich Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Regional-S-Bahn RS4 sowie weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

7.3. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen.

7.4. Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem über noch zu erstellende Schmutzwasserkanäle in die bestehende Schmutzwasserkanalisation dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke wird in offene Grabenzüge abgeleitet und dem Vorfluter zugeführt. Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die vorhandenen Gräben eingeleitet.

Auf die nachrichtliche Übernahme Nr. 2 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben 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. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Da das Parken in Spielstraßen außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig ist, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen, ist gewährleistet, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug in den vorgesehenen Wendeanlagen rangieren kann. Das Zurücksetzen des Müllfahrzeuges mit nur einem Mann Besatzung ist gemäß § 7 Absatz 2 der Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften (BGV) C 27 - Müllbeseitigung - in Verbindung mit der Durchführungsanweisung zulässig, wenn durch Anordnung von Verkehrsspiegeln, es dem Fahrer ermöglicht wird, den gefährdeten Bereich zu überblicken, Fernsichtanlagen (Rückraumüberwachungsanlagen) eingesetzt werden oder Funksprechverkehr genutzt wird. Die eingesetzten Fahrzeuge der Abfallbeseitigung verfügen über ein Rückraumüberwachungssystem. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

7.5. Schallschutz/Lärmimmissionen

Das Büro TED, Bremerhaven, wurde von der Stadt Nordenham beauftragt, die Geräuschimmissionssituation für den Bereich des Plangebietes zu beurteilen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die resultierenden Geräuschimmissionen insbesondere aus dem Verkehr und dem Pflege- und Dienstleistungszentrum beurteilt. Bei einem angenommenen Verkehrsaufkommen von 1600 Kfz/Tag auf der Sophie-Scholl-Straße als zukünftige HAUPTerschließungsstraße wird ein Abstand der Wohnbebauung von 17 m erforderlich. Im Übrigen werden die städtebaulichen Richtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebietes eingehalten.

Da die westlich an das Plangebiet grenzende Sophie-Scholl-Straße als HAUPTerschließungsstraße für weitere zukünftige Baugebiete vorgesehen ist und nicht auszuschließen ist, dass das Verkehrsaufkommen steigt, wird eine Lärmschutzwand entlang der Straße vorgesehen. Die Umsetzung wird bei Überschreiten der oben genannten Verkehrsmenge erfolgen.

7.6. Kampfmittel

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Im Plangebiet liegen keine Verdachtsflächen.

8. Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 146

8.1. Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die nach § 4 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einem Maß von 1,0 m über die Baugrenze kann auf Antrag ausnahmsweise zugelassen werden.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

4. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
5. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe geregelt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die geplante mittlere Geländehöhe von 2,00 m über NN. Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) wird mit 6,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ($\leq 10^\circ$) wird die maximale Gebäudehöhe mit 7,00 m festgesetzt. Diese darf auch von Gauben, Geländern oder Ähnlichem nicht überschritten werden (ausgenommen Schornsteine).
6. Es sind maximal 2 Wohnungseinheiten je Gebäude zulässig.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

7. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand ihrer maximalen Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3,00 m zu jeder Grundstücksgrenze oder Böschungsoberkante der Gräben und 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

8.4. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

8. Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind wie folgt auszubilden:
In Abhängigkeit späterer Entwicklung (Erschließung weiterer Flächen) wird eine Lärmschutzwand entlang der Sophie-Scholl-Straße erforderlich. Hierzu ist vorgesehen, die Fläche um 0,50 m gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau zu erhöhen und eine bis zu 2,00 m hohe Lärmschutzwand (gesamt 2,50 m) zu errichten.
9. Stellplätze, Garagen, Carports
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 je Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück als überdachte oder nicht überdachte Stellplätze herzustellen.

8.5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO; Einfriedungen

1. Einfriedungen sind für Kinderspielflächen und zur Umgrenzung von Wohnungsgärten in einem 5,00 m breiten Streifen, gemessen von der an die Straßenfläche grenzenden Grundstücksgrenze, nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
2. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen in einem Abstand von 5,00 m zu Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

8.6. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise/Verfahrensvermerk

8.6.1 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 84-0, 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. 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 (NStrG) 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.

8.6.2 Hinweise

1. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) zugrunde.
2. Die festgesetzten Einzelbäume sind bei unnatürlicher Abgängigkeit wieder anzupflanzen. Die Wiederanpflanzung hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Je abgängigem Einzelbaum ist ein großkroniger Baum 1. Ordnung als Hochstammpflanze mit einem Stammumfang von 30 - 35 cm wieder anzupflanzen.

8.7. Grünordnerische Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 146 festgesetzten Flächen werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen zum Teilausgleich der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Landschaft getroffen.

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die Anpflanzung in Baugrundstücken sind Hochstammpflanzen STU 14-16 (Stammumfang 14-16 cm) der folgenden heimischen oder als heimisch angesehenen Arten geeignet, bei Auswahl der Art sind die tatsächlichen Standortverhältnisse an der Pflanzstelle zu berücksichtigen:

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Moor-Birke (<i>Betula pubescens</i>)	Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)
Silber Weide (<i>Salix alba</i>)	Spitzahorn (<i>Acer Platanoides</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Ulmenarten (<i>Ulmus spec.</i>)
Walnus (<i>Juglans regia</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>)
heimische Obstbäume	

2. Verkehrsflächen

Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorte von Baumpflanzungen sind jeweils mit 1 Laubbaum als Hochstamm zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sollen Amberbäume (*Liquidambar styraciflua*) als Hochstammpflanzen STU 14-16 verwendet werden.

3. Öffentliche Grünfläche/Lärmschutzwand Westseite

Vor der Lärmschutzwand sind zu ihrer landschaftlichen Einbindung insgesamt 8 Laubbäume in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sollen Bäume der folgenden Arten als Hochstammpflanzen STU 14-16 verwendet werden:

Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	heimische Obstbäume
--	---------------------

Der an der Westseite der Lärmschutzwand verlaufende Geländestreifen ist zu begrünen und einer weitgehend naturnahen Entwicklung zu überlassen. Für die Begrünung ist die Fläche mit einer geeigneten Rasenmischung anzusäen, z. B. Regiomischung Grundmischung/Frischwiese (Hersteller Saaten Zeller, www.regiozert.de).

Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und zum Erhalt der Artenvielfalt sind die folgenden Maßnahmen zulässig:

- max. 1 x Mahd pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres, Abtransport des Mähgutes
- weitgehend natürliche Biotopentwicklung, kein Einbringen von Kräutern, Stauden oder Gehölzen nicht heimischer Arten, keine Düngung, keine Nachsaat, keine gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung
- keine Entfernung von spontan aufgewachsenen Gehölzen, die einen Stammdurchmesser von mehr als 10 cm erreicht haben.

Regiomischung Grundmischung / Frischwiese

70 % Gräser - 30 % Kräuter

HK 1 / UG 1

Saatstärke: 5 gr/m²

vorbehaltl. ausreichende Stg.Verfügbarkeit aller Arten.

HK 1 / UG 1 - Nordwestdeutsches Tiefland und angrenzend nach RegioZert®

8.8. Private Grünfläche/Lärmschutzwand Ostseite

Die Teilflächen des an der Ostseite der Lärmschutzwand verlaufenden Geländestreifens bleiben unversiegelt und können als Teile von Hausgartenflächen genutzt bzw. gepflegt werden. Außer dem Ausschluss von Oberflächenversiegelungen bestehen keine Vorgaben zur Art des Bewuchses oder Nutzungsaufgaben für diese Flächen, so dass hier auch die Lärmschutzwand nicht beeinträchtigender Gehölzaufwuchs nicht ausgeschlossen ist.

8.9. Gräben (Wasserflächen mit Grabenböschungen bis zur Geländeoberkante)

Die Gräben (Wasserflächen und Böschungen) sind unter Berücksichtigung von naturschutzfachlichen Gesichtspunkten (besonders Amphibien) folgendermaßen zu unterhalten:

- Mahd oder Mulchmahd der Grabenböschungen max. 1 x pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres
- Mahd von nur 1 Grabenseite im Jahr im Wechsel mit der gegenüberliegenden Grabenseite
- kein Einsatz von Grabenfräsen innerhalb der Grenzen des Plangebiets
- Abtransport des Mähgutes
- Wiederherstellung von Grabenprofilen durch Sohlräumung im Abstand von mindestens 3 Jahren in den Monaten November bis Februar mit Baggerlöffel, Mähkorb oder händisch

8.10. Ersatzmaßnahme Gemeinde Ovelgönne, Gemarkung Oldenbrok, Flur 3, Flurstücke 954/38 und 955/38

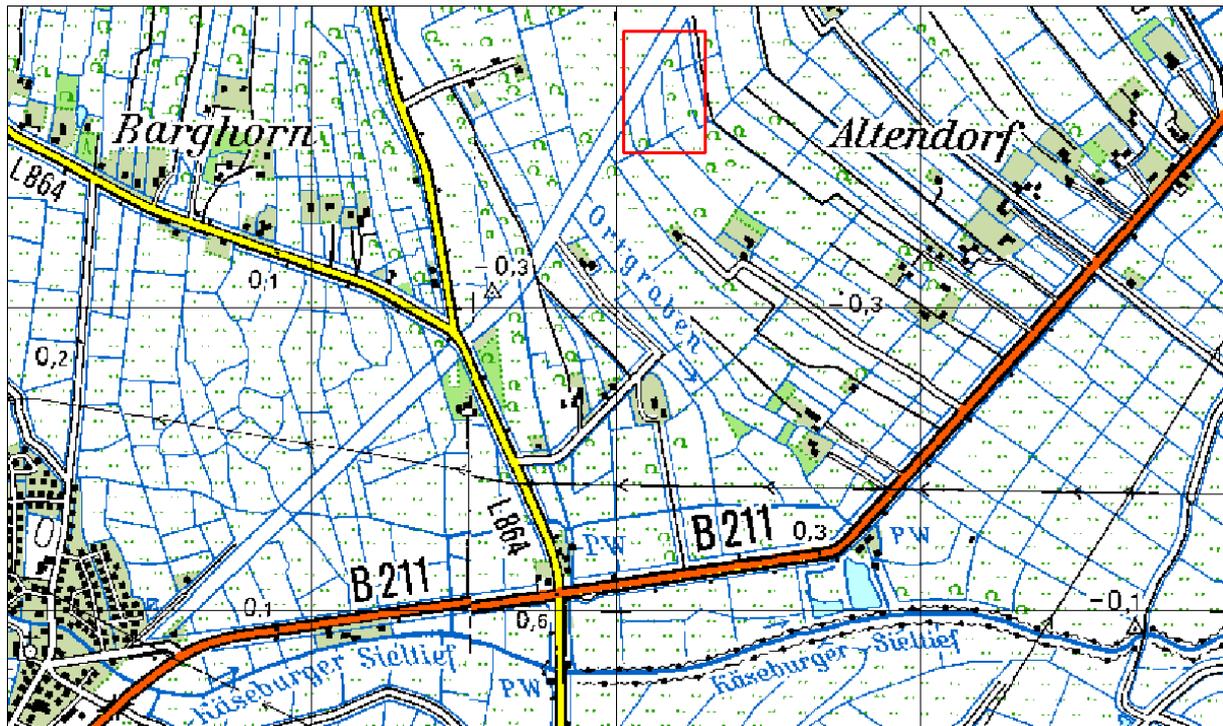
Ein Teil der als Ersatzmaßnahme vorgesehenen Flurstücke liegt im Ovelgönner Ortsteil Oldenbrok. Es handelt sich um eine Teilfläche des Kompensationsflächenpools Angelkuhle in der Gemeinde Ovelgönne.

Die Flurstücke 954/38 und 955/38 haben Flächen von 9.343 m² bzw. 4.259 m².

Der Kompensationsflächenpool wird seitens der Flächenagentur des Landkreis Wesermarsch im Auftrag der Stadt Nordenham umgesetzt. Dazu werden zwischen beiden Beteiligten vertragliche Vereinbarungen getroffen. Das Flurstück steht dauerhaft als Ersatzfläche zur Verfügung.

Auf beiden Flächen dieser Ersatzmaßnahme ist das artenarme Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) mit der Wertstufe (WE 2,5) kartiert worden. Die nebeneinander liegenden Flurstücke werden durch Aufforstungen und Einstaumaßnahmen zum Biototyp Sonstiger Birkenmoorwald (WVS) mit der Wertstufe 3 entwickelt, so dass eine Wertsteigerung um 0,5 WE zu erwarten ist.

Der Landkreis übernimmt die Verwaltung und Betreuung der Flurstücke. Des Weiteren übernimmt er die Herrichtung der Flächen, die dauerhafte Bewirtschaftung und Pflege, die Kontrolle sowie das Management.



8.11. Ersatzmaßnahme Stollhamm, Gemarkung Stollhamm, Flur 15, Flurstück 28/3

Das andere als Ersatzmaßnahme vorgesehene Flurstück befindet sich in Stollhamm. Es handelt sich um eine Teilfläche des Kompensationsflächenpools „renaturierte Teichkläranlage Stollhamm“ mit einer Fläche von 2.000 m².

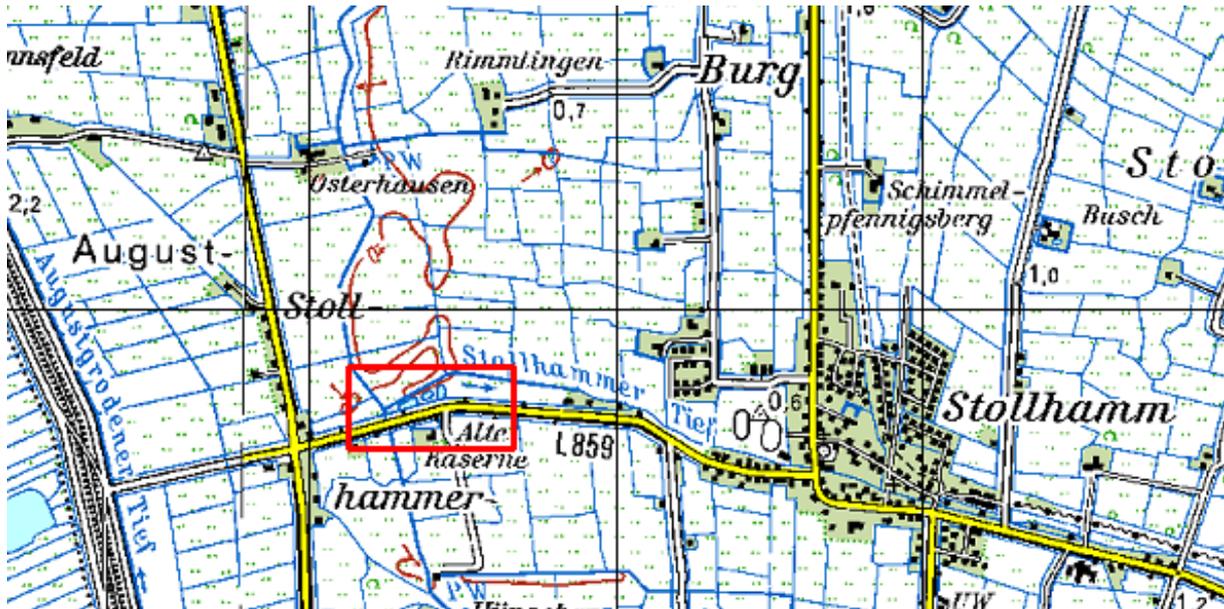
Der Kompensationsflächenpool wird seitens der Flächenagentur des Landkreis Wesermarsch im Auftrag der Stadt Nordenham umgesetzt. Dazu werden zwischen beiden Beteiligten vertragliche Vereinbarungen getroffen. Das Flurstück steht dauerhaft als Ersatzfläche zur Verfügung.

Auf der Ersatzmaßnahme wurden die Biototypen Scherrasen (GRA), sonstige befestigte Fläche (OFG), wasserwirtschaftliche Anlage/Pump- und Aufenthaltsraum (OWZ) und naturferner Klär- und Absetzteich (SXX) kartiert.

Die Teichkläranlage wurde nach der Aufreinigung vom Landkreis Wesermarsch angekauft. Die Klärbecken wurden durch Rückbau der Uferbefestigung und durch Abflachen der Ufer und der Gewässertiefe renaturiert. Sie haben sich zu naturnahen nährstoffreichen Abbaugewässern (SEA) mit Verlandungsbereichen mit Flutrasen und Binsen (VEF) entwickelt. Der Aufenthaltsraum und die befestigten Flächen wurden zurückgebaut. Der Scherrasen hat sich durch Sukzession zu Schilfröhricht entwickelt. Insgesamt hat sich damit die Fläche zu Schilf-Landröhricht (NRS) entwickelt. Ein bestehender lückiger Gehölzsaum zur Straße wurde durch Anpflanzung geschlossen.

Dadurch sind auf den 10.041 m² insgesamt 22.989 Flächenäquivalente erzielt worden. Hieraus ergibt sich bei einer Fläche von 2000 m² eine Aufwertung von 4.578 FÄ (Flächenagentur Landkreis Wesermarsch 2015).

Der Landkreis übernimmt die Verwaltung und Betreuung der Ersatzmaßnahme. Des Weiteren übernimmt er die Herrichtung der Flächen, die dauerhafte Bewirtschaftung und Pflege, die Kontrolle sowie das Management.



9. Umweltbericht, Grünordnungsplan, Schallgutachten, Baugrunduntersuchung

Folgende Gutachten sind Bestandteil der Begründung und als Anlagen beigefügt:

- Umweltbericht, erstellt vom Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Bremerhaven
- Grünordnungsplan, erstellt vom Planungsbüro Landschaft + Freiraum, Bremerhaven
- Schallgutachten, erstellt vom Büro ted GmbH, Bremerhaven
- Baugrunduntersuchung (Bodenuntersuchung), erstellt von Eurofins Umwelt Nord GmbH, Oldenburg.

10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft (GNSG) auf Kostenübernahme entstehen der Stadt Nordenham durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 keine Kosten.

11. Verfahrensablauf

11.1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 21.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 146 gefasst.

11.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die Versammlung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 08.06.2015 im Ratssaal des Rathauses der Stadt Nordenham durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

11.3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB.

11.4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 146 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 16.11.2016

L.S.

Gez. Carsten Seyfarth

.....
Carsten Seyfarth, Bürgermeister

Abkürzungsverzeichnis

Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
Nds. GVBl.	Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
NEFUG	Niedersächsisches Gesetz zur Erleichterung der Schaffung von Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende
NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
NKomVG	Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz
NStrG	Niedersächsisches Straßengesetz
NvermKatG	Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
STU	Stammumfang
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet