

# Stadt Nordenham



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 70**

**Gebiet nördlich der St.-Willehad-Straße  
(Hinterbebauung)**

Verfahrensstand: 17.03.2005InhaltsübersichtSeite

01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04.	Planunterlage	5
05.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
06.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
07.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) –Umweltbericht-	6
08.	Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	7
	08.1 Art der baulichen Nutzung	
	08.2 Maß der baulichen Nutzung	
	08.3 Überbaubare Grundstücksflächen	
	08.4 Bauweise	
	08.5 Sonstige Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahmen/ Nachrichtliche Hinweise	
09.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
10.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
11.	Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	14
12.	Brandschutz	14
13.	Altlasten, Altablagerungen	16
14.	Archäologische Denkmalpflege	17
15.	Bodenordnung	18
16.	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	18
17.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	18
18.	Verfahrensablauf	19
	a) Aufstellungsbeschluss	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleich- zeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB	
	d) Satzungsbeschluss	

Anlagen:

1. Grünordnungsplan (GOP)
2. Bodengutachten

## **01. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, Nr. 52) aufgestellt und wird vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen.

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. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises 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 Arbeitsstätten.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 3097211016701) sieht für den Planbereich folgende Darstellung vor:

Wohnbaufläche und allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6.

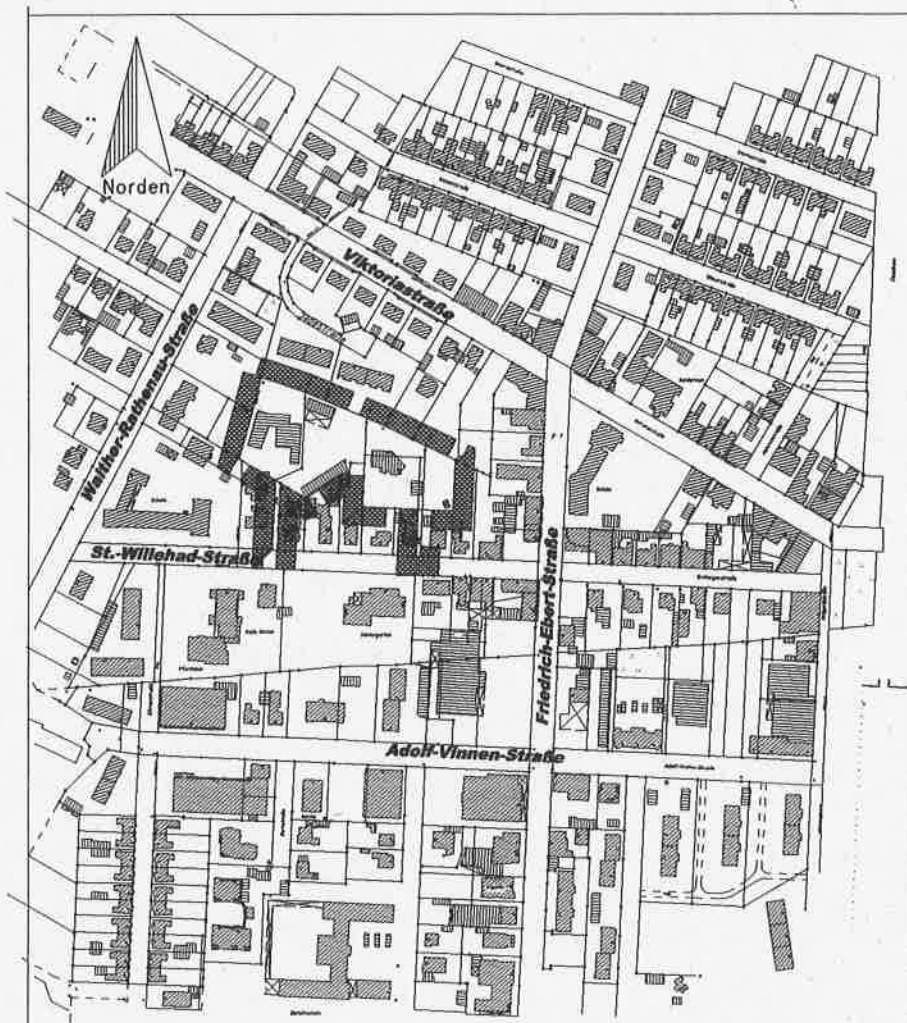


#### 04. Planunterlage

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

#### 05. 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. 70 umfasst die Flurstücke 16 tlw., 17, 18, 19, 23, 24, 25, 28, 30/1, 30/2 und 30/3 der Flur 7, Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich östlich der Walther-Rathenau-Straße und nördlich der St.-Willehad-Straße.

## **06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Plangebietsfläche befindet sich in zentrumsnaher Lage zur Innenstadt von Nordenham. Das in zweiter Reihe liegende Areal wird durch zwei Stichstraßen erschlossen und ist gekennzeichnet durch eine Gewerbebrache mit den aufgegebenen Gebäuden einer ehemaligen Zimmerei sowie zwei Hintergrundstücken (Gartenland), von denen eines bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

In der Stadt Nordenham besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland auch in den Innenstadtlagen, besonders bei Familien und Senioren.

Ziel der Wohnbauflächenentwicklung ist es, die vorhandene Gewerbebrache zu revitalisieren und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung ein Wohngebiet auszuweisen, in dem Ein- oder Mehrfamilienhäuser in ortsüblicher Bauweise entstehen sollen.

Zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Planungsziele werden die Belange der Wasserwirtschaft im Rahmen einer speziellen Oberflächenentwässerungsplanung zum Bebauungsplan untersucht. Die Bauleitplanung ist mit der Oberflächenentwässerungsplanung abgestimmt.

Analog zu den oben genannten Planungsabsichten erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den konkreten Zielen allgemeines Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen, private Grünflächen.

## **07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht**

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan gem. Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001, die auf diesen Bebauungsplan Anwendung findet, nicht erforderlich. Der relevante Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> lt. Anlage 1, Nr. 18.8, wird nicht erreicht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 umfasst eine Gesamtfläche von 7.065 m<sup>2</sup>.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplan ist ein Grünordnungsplan erstellt sowie ein Bodengutachten eingeholt worden.

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

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

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend den oben genannten Planungszielen und dem Bedarf an Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Nordenham, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzungsart wurde getroffen, um das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht durch ortsfremde Strukturansätze zu beeinflussen.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen wird zudem vorgenommen, um daraus resultierende Konflikte wie z. B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Über die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

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

Die GRZ in den allgemeinem Wohngebiet wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Im Geltungsbereich werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen. Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschossausnutzung.

### **08.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Bebaubarkeit und Ausrichtung zur Sonne erreicht werden kann.

Durch die Ausrichtung nach Süden bei möglichst vielen Gebäude kann somit ein hohes Maß an Energieeinsparung erreicht werden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedelung durch Nebenanlagen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen am Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.

### **08.4 Bauweise**

Die den Planbereich umschließende Bebauung ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Demzufolge wird im gesamten Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO können in einem Baugebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden. Um hier den Charakter der umgebenden Bebauung nicht zu stören, sind im Plangebiet lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **08.5 Sonstige Festsetzungen**

Gemäß BauNVO darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, dass die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximale Ausnutzung 0,6.



## 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung für das östliche und westliche Plangebiet erfolgt getrennt über zwei private Stichstraßen mit einer Breite von jeweils ca. 3,50 m von der St.-Willehad-Straße aus.

Im weiteren Verlauf der westlichen Stichstraße (Flurst. 28) muss im Planbereich eine verkehrliche Erschließung mit einer Fahrbahnbreite von mind. 3,50 m (Feuerwehrezufahrt) und einem Wendekreis von 6,00 m Radius vorgehalten werden. Die Baugrundstücke im östlichen Bereich werden über die östliche Stichstraße (Flurst. 17) direkt angebunden.

### Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen der EWE AG. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOWV. Der Anschluss an die Fernmeldeanlagen und das Kabelfernsehnetz der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der St.-Willehad-Straße und der Viktoriastraße (Nordschule), die über die Linien 401 bzw. 402 bedient werden. Über diese Linien besteht eine Anbindung zum Bahnhof und zur SPNV-Linie R8 in Richtung Bremen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann durch die zentrale Lage des Plangebietes abgedeckt werden.

Die Versorgung im Grundschulbereich ist gesichert. Im Kindergarten stehen noch Plätze zur Verfügung. Die Grundschule mit Turnhalle sowie der Kindergarten befinden sich jeweils in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet.

### Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in den Stichstraßen an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der St.-Willehad-Straße eingeleitet. Von hier aus erfolgt die

Einleitung in die Kanalisation von Nordenham. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um die weiteren Wohneinheiten im Plangebiet anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben des Plangebietes einzuleiten.

Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu einem Graben (III. Ordnung) haben, erfolgt die Beseitigung des Regenwassers über die Regenentwässerung der Straßen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung des Baugebietes die bereits vorhandenen Gräben komplett aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung.

Die Oberflächenentwässerung der Stichstraßen erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 3 und 4 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 Grüppen und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

#### **10. 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 dürfen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde das Ökologische Planungsbüro Dr. Gerdsmeyer in 48369 Saerbeck 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. 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 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 70 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 1).**

#### 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.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen der Flächenwerte:

<b>Flächen</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>nach Bebauung</b>
Fläche I:	3071	1246
Fläche II:	2993	1697
Fläche III:	1769	1089
Fläche IV:	706	288
Fläche V:	160	0
<b>Summe:</b>	<b>8699</b>	<b>4319</b>

Zur Kompensation erforderlicher Flächenwert:	4319 - 8699 = - 4380
Zusätzliche Kompensation f. Schutzgut Boden:	- 486
<b>Flächenwert der Gesamtkompensation</b>	<b>- 4866</b>

Ohne Ausgleichsmaßnahmen ist ein Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von 4.319 m<sup>2</sup> erforderlich.

Hinzu kommt ein Kompensationsflächenbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von 486 m<sup>2</sup> (1.620 x Faktor 0,3), so dass insgesamt ein Kompensationsflächenbedarf von 4.866 m<sup>2</sup> besteht.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so dass weitere externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca. 4.866 m<sup>2</sup> durch zwei = **2.433 m<sup>2</sup>** (bei einer ökologischen Aufwertung der Fläche um zwei Wertstufen) notwendig sind.

#### Kompensationsfläche

Die mit dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 70 verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch oben genannte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Nordenham werden Kompensationsflächen in der Größenordnung von 2.433 m<sup>2</sup> in der Stadt Nordenham, Gemarkung Abbehausen, zur Verfügung gestellt. Die Fläche des Flurstückes 66 der Flur 7 (Gesamtgröße 24.065 m<sup>2</sup>) befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und liegt im Ortsteil Heering. Es handelt sich um an naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen aus anderen Projekten angrenzende, intensiv genutzte struktur- und artenarme Grünlandfläche der Marschen (GIM), die an den Schaugraben Nr. 13 grenzt.

Die Bestandsbewertung der intensiv genutzten Marschgrünlandfläche liegt bei Wertstufe 3; nach der Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Hilfe der unten genannten Nutzungsaufgaben ist eine Höherstufung um 2 Wertstufen auf Wertstufe 1 möglich.

Die noch zur Verfügung stehende Teilfläche des Flurstückes 66 tlw. beläuft sich auf 7.035 m<sup>2</sup> (24.065 - 6.686 - 10.344 = 7.035 m<sup>2</sup>), da bereits 17.030 m<sup>2</sup> für die

Baugebiete 4. Änderung B-Plan Nr. 7 und B-Plan Nr. 108 verwendet wurden. Die benötigte Kompensationsfläche von 2.433 m<sup>2</sup> wird von einer Teilfläche des Flurstückes 66 tlw. in Anspruch genommen ( $7.035 - 2.433 = 4.602$  m<sup>2</sup>), d. h. 4.602 m<sup>2</sup> des Flurstückes 66 stehen noch für andere Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Die Ersatzfläche liegt rd. 5 km westlich vom Eingriffsort (vergl. Übersichtsplan im Anhang).

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu befolgen:

1. Vom 15.03. bis 15.06. sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie walzen, schleppen, mähen und düngen der Fläche unzulässig.
2. Die Mahd ist frühestens ab nach dem 16.06. zulässig. Sie soll nach weitergehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt in der Regel 1 bis 2 x pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
3. Die Beweidung ist bis zum 15.06. auf eine maximale Besatzdichte von zwei Großvieheinheiten pro ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15.06. ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuell auch ein Pflegeschnitt. Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
4. Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
5. Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
6. Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.
7. Die zu kompensierenden Flächen werden je nach Versiegelungsgrad den einzelnen Grundstückseigentümern im Plangebiet zugeordnet. Als Berechnungsgrundlage wurde die gesamte Fläche der Ersatzmaßnahmen von 2.433 m<sup>2</sup> durch die neu zu versiegelnde Fläche von 1.620 m<sup>2</sup> dividiert, so dass pro m<sup>2</sup> zu versiegelnder Boden 1,5019 m<sup>2</sup> Kompensation berechnet werden.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 70 verbundenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich vollständig durch oben genannte Vermeidungsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren. Damit werden die eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsflächen in ähnlicher Art und Weise wieder hergestellt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

### 11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

Das Plangebiet liegt inmitten einer vorhandenen Wohnbebauung nördlich der St.-Willehad-Straße, die als eine Verbindung zwischen Walther-Rathenau-Straße und Friedrich-Ebert-Straße den Charakter einer Sammelstraße hat.

Durch die Lage als so genannte Hintergrundstücke können unzulässige Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der St.-Willehad-Straße in das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Geräusentwicklung der südwestlich angrenzenden Grundschule ist als ortsüblich von den Anliegern hinzunehmen.

Von dem Plangebiet selbst mit ca. 12 Wohneinheiten sind keine unzulässigen Lärmimmissionen in die umliegenden Bereiche zu erwarten.

Die direkten Anwohner der Zufahrtswege zum Planbereich werden durch den Zu- und Abgangsverkehr nicht auf unzulässige Weise beeinträchtigt. Daher kann auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Die Verkehrsbelastung der St.-Willehad-Straße durch den Individualverkehr des Plangebietes ist als vernachlässigbar einzustufen.


### 12. Brandschutz

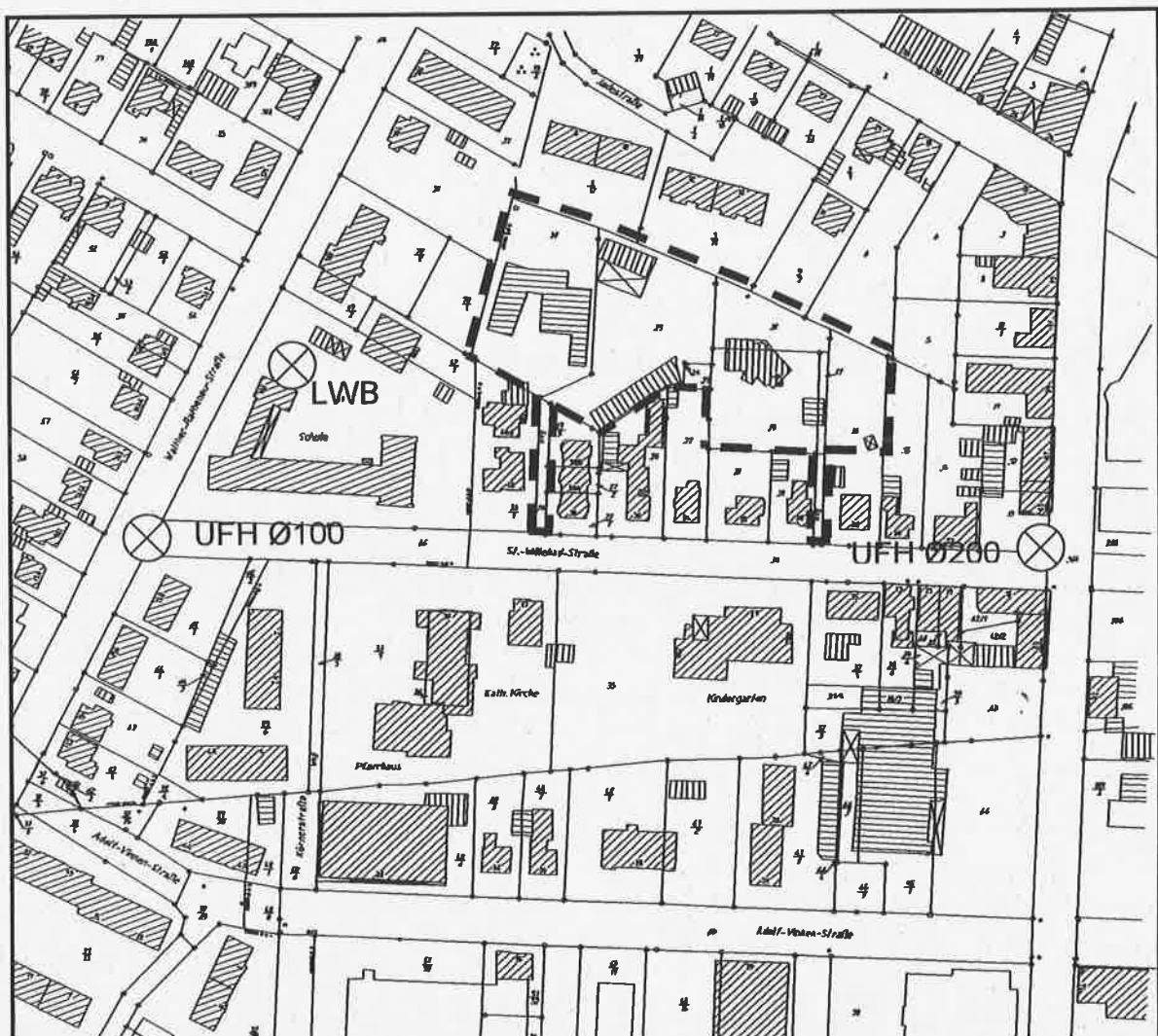
Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereit zu stellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Abs. 1 Ziffer 5 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wird kein Gebrauch gemacht.

Zur Orientierung kann dabei bezüglich der Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt  $48 \text{ m}^3/\text{h}$ , was einer Fördermenge von  $800 \text{ l}/\text{Min.}$  entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die vorhandenen Unterflurhydranten sichergestellt. Zusätzlich ist auf dem unmittelbar angrenzenden Schulgelände ein Löschwasserbrunnen vorhanden. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen wurde mit der Feuerwehr abgestimmt und ist im nachfolgenden Plan ersichtlich.

Planübersicht der Lage von Unterflurhydranten/ Löschwasserbrunnen 



### 13. Altlasten, Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWG) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Im September 1994 wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover, das Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, dass keine nennenswerten Schwermetallbelastungen im Süden des Stadtgebietes anstehen. Vielmehr ist der Belastungsschwerpunkt im nordöstlichen Stadtgebiet vorzufinden.

Im westlichen Teil des Plangebietes jedoch wurde bis in das Jahr 2000 eine Zimmerei betrieben. Da zur Behandlung von Bauholz entsprechende Pestizide eingesetzt wurden, ist eine Belastung des Bodens durch organische Schadstoffe in diesem Bereich nicht auszuschließen.

Zur Analyse der relevanten Bodenbelastungen wurde die Labor- und Ingenieurgesellschaft LIGAR GmbH, Niederlassung Cuxhaven, mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt. Das Bodengutachten ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 70.

Für die untersuchten organischen Schadstoffe, hier Holzschutzmittel (OCP, PCP, PAK und PCB), liegen keine erhöhten Konzentrationen vor. Allerdings sind erhöhte Schwermetallkonzentrationen auf den Flurstücken 25 und 30 nachgewiesen worden. Betroffen ist der für den Wirkungspfad Boden - Mensch relevante Bereich von 0 bis 35 cm.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Überschreitung des Prüfwertes für Blei auf dem Flurstück 30 vorliegt. Nachgewiesen wurden 472 mg Blei pro 1 kg Boden. Alle anderen Schwermetalle auf diesem Flurstück sind als nicht erhöht einzustufen.



Eine Überschreitung des Prüfwertes für Cadmium liegt auf dem Flurstück 25 vor. Nachgewiesen wurden 3,7 mg Kadmium pro 1 kg Boden. Alle anderen Schwermetalle auf diesem Flurstück sind als nicht erhöht einzustufen.

Eine Nutzung der Flurstücke 23, 24, 25, sowie 30/1, 30/2 und 30/3 für eine Wohnbebauung wird durch eine entsprechende Bodensanierung ermöglicht. **Die Sanierung der kontaminierten Flächen ist vor Satzungsbeschluss nachweislich durchzuführen.** Die übrigen Flurstücke des Plangebietes sind für Wohnzwecke in Bezug auf Bodenbelastungen uneingeschränkt nutzbar.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der in dem Gutachten angestellten Extraktionsversuche kann auch der Wirkungspfad Boden - Grundwasser beurteilt werden. Analog zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze ist eine Gefährdung des Grundwassers bei der geringen Löslichkeit der Schwermetalle nicht zu befürchten.

#### 14. Archäologische Denkmalpflege

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 2 wird hierauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken, Holzkohleansammlungen, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.

### 15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht vorgesehen. Das überwiegende Plangebiet befindet sich im Besitz einer Erschließungsträrgemeinschaft; zwei der Baugrundstücke haben unterschiedliche Eigentümer und befinden sich in Privatbesitz.

### 16. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muss 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens aber 300 m<sup>2</sup> betragen. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG) ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung.

#### Bedarf gemäß Geschossfläche

Ca.  $4.183 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2.510 \times 2 \% = 50 \text{ m}^2$

Auf das Anlegen eines Spielplatzes für Kinder wird ausnahmsweise verzichtet, da sich in unmittelbarer Umgebung eine Schule mit Schulhof befindet. Dieser Schulhof mit Spielgeräten liegt in einer Entfernung von weniger als 300 m und steht am Nachmittag der Öffentlichkeit zur Verfügung. Er kann gefahrlos erreicht werden.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen werden auf den Baugrundstücken Spielplätze für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) angelegt. Ein einzelner Spielplatz kann auch auf einem anderen Grundstück gelegen sein, z. B. als Gemeinschaftsanlage, wenn rechtlich gesichert ist, dass er für die Wohnungen auf dem Baugrundstück dauernd zur Verfügung steht. Die Spielplätze müssen von den Gebäudeeingängen, die den Wohnungen jeweils zugeordnet sind, auf einem Weg von höchstens 100 m erreicht werden können und möglichst in Sicht oder Rufweite der Wohnungen liegen.

### 17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Für dieses Bebauungsplangebiet wird die Erschließung durch eine Erschließungsträrgemeinschaft durchgeführt. Die Erschließungsträger

übernehmen dabei den kompletten Neubau des Schmutz- und Regenwasserkanals sowie die Erstellung der Baustraße.

Der Erst- und Endausbau des Baugebietes wird nach Abstimmung mit der Stadt Nordenham ebenfalls von den Erschließungsträgern durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Erstausbau im Jahre 2005 durchzuführen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen werden durch den Erschließungsträger entsprechend der erworbenen Grundstücksfläche auf die jeweiligen Anlieger umgelegt, so dass der Stadt Nordenham im Zusammenhang mit der Erschließung keine Kosten entstehen. Es ist geplant, dass der Erschließungsträger mit der Stadtverwaltung einen Erschließungsvertrag für den Ausbau des Baugebietes abschließt. Darin sind alle Erschließungsfragen abschließend geregelt.

## **18. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 22.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

In seiner Sitzung am 04.12.2003 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 12.02.2004 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

### **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 18.03.2004 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 16.12.2004 bis 18.01.2005 einschl. im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Verbands- Beteiligungsverfahren nach § 60 a i. V. m. § 60 b Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNAatG) wurde vom 16.12.2004 bis 18.01.2005 durchgeführt.

**d) Satzungsbeschluss**

Am 17.03.2005 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplanentwurf Nr. 70 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 04. JULI 2005



Dr. Raffetseder, Bürgermeister

