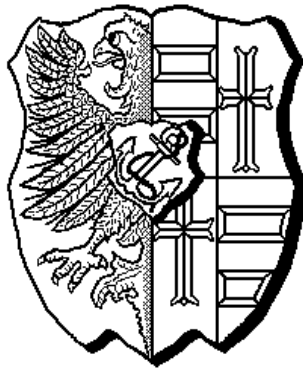


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 132

Gebiet östlich der Deichgräfenstraße

Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2. Plangrundlage	3
3. Geltungsbereich	3
4. Planerische Vorgaben	4
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
4.3 Angrenzende Bebauungspläne	6
5. Städtebauliche Situation	8
5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes	8
5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung	8
6. Anlass und Ziel der Planung	8
7. Öffentliche Belange	9
7.1 Naturschutz und Landschaftspflege	9
7.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
7.2.1 Erschließung	9
7.2.2 Versorgung	9
7.2.3 Entsorgung	10
7.3 Lärmimmission	10
7.4 Staubimmission	11
7.5 Brandschutz	11
7.6 Altlasten, Altablagerungen	12
7.7 Archäologische Denkmalpflege	12
7.8 Bodenordnung	12
7.9 Kampfmittel	13
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO)	13
8.1 Art der baulichen Nutzung	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung	14
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen	15
8.4 Nachrichtliche Übernahmen	15
8.5 Kennzeichnungen	16
8.6 Hinweise	17
9. Umweltbericht	17
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	17
11. Verfahrensablauf	17
11.1 Aufstellungsbeschluss	17
11.2 Öffentliche Auslegung	17
11.3 Satzungsbeschluss	18
12. Städtebauliche Kenndaten	18

Anlagen

Altlastenuntersuchung (Anlage 1)

Schallimmissionsprognose (Anlage 2)

Gutachterliche Stellungnahme zu Staubimmissionen (Anlage 3)

1. 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 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414, Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), aufgestellt und am vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden. Für den Bebauungsplan Nr. 132 wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

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

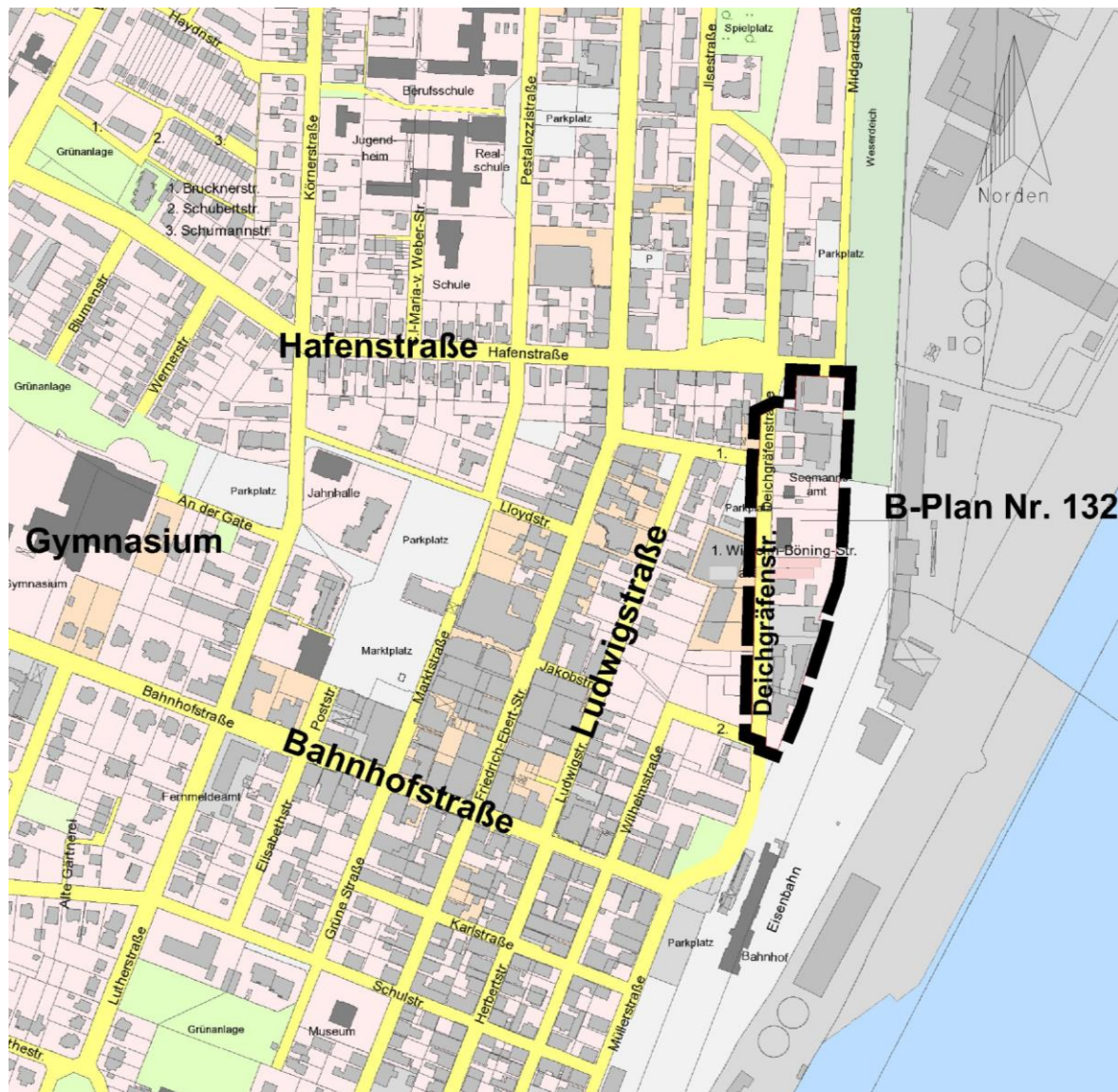
2. Plangrundlage

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

3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich im innerstädtischen Bereich und liegt östlich der Deichgräfenstraße. Östlich an das Plangebiet grenzen der Weserdeich und das Bahngelände an. Das Areal umfasst ca. 16.000 m² und wird über die Deichgräfenstraße im Westen und die Hafenstraße im Norden erschlossen.

Betroffen sind die Flurstücke 131, 130, 129/4, 129/2, 129/3, 129/1, 252, 253, 254, 255, 256, 257/1, 257/4, 257/3, 251 tlw., 118/1 tlw., 128/1 tlw. der Flur 7, Gemarkung Nordenham. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



4. Planerische Vorgaben

4.1 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.

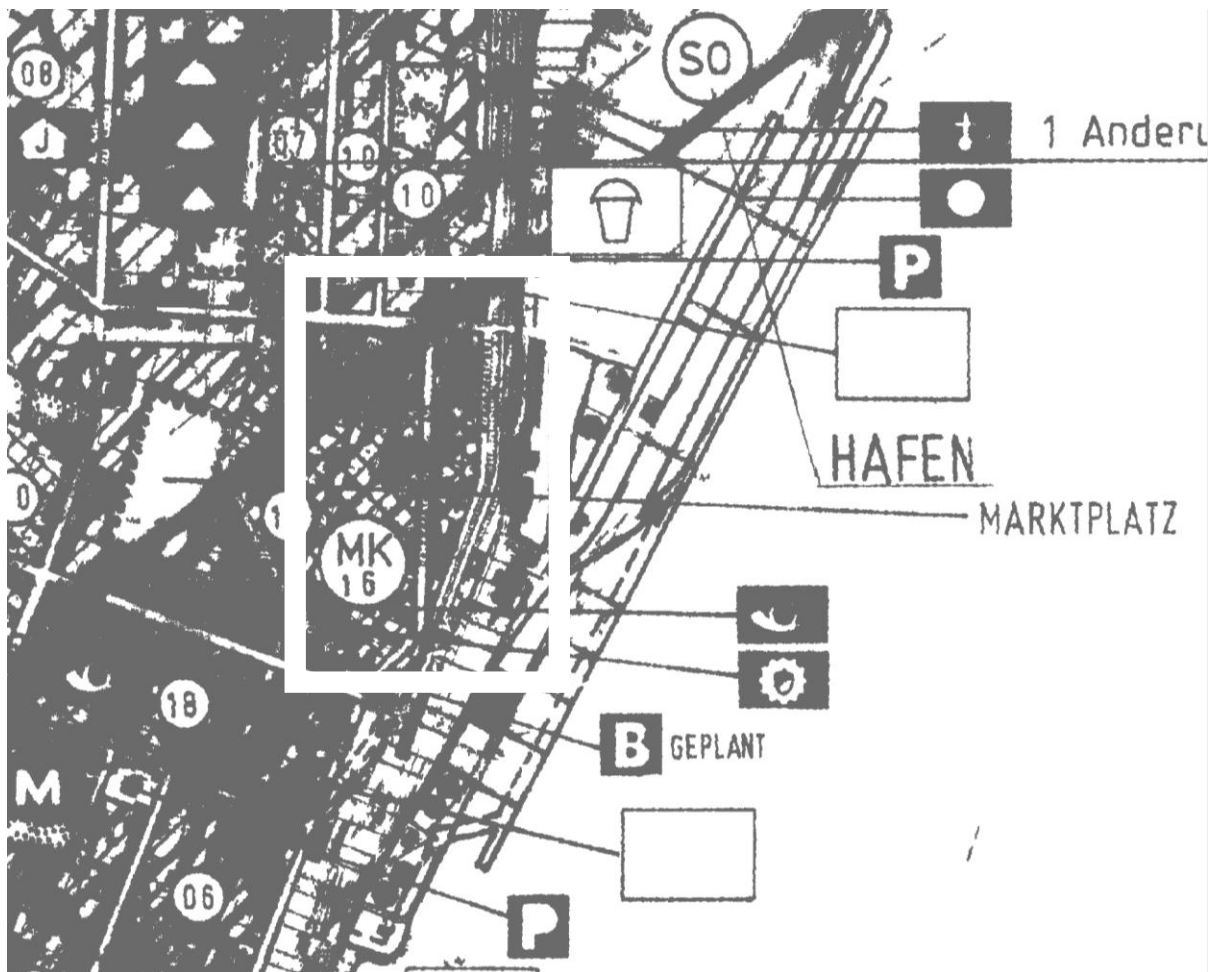
Um eine der Funktionszuweisung als Mittelzentrum gerechte Rolle als Einzelhandelsstandort spielen zu können, soll die Funktion der Innenstadt gestärkt werden. Die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt müssen durch Attraktivitätssteigerungen deutlich verringert werden, damit sich die Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung durch den Wesertunnel bezüglich des Einzelhandels nicht negativ auf die Stadt auswirkt.

Außerdem sieht das regionale Raumordnungsprogramm vor, an den Bahnhöfen entlang der Bahnstrecke Nordenham - Hude – Bremen die Park & Ride-Anlagen und Bike & Ride-Angebote bedarfsgerecht zu erweitern oder gegebenenfalls neue Anlagen auszuweisen. Des Weiteren sind Flächen in unmittelbarem Einzugsbereich des Bahnhofes städtebaulich zu verdichten.

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 ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 als Maß der baulichen Nutzung dar. Dies entspricht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 132. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist nicht erforderlich. (Auszug aus dem Flächennutzungsplan auf der nächsten Seite)

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weißes Rechteck = Lage des Planbereichs):



4.3 Angrenzende Bebauungspläne

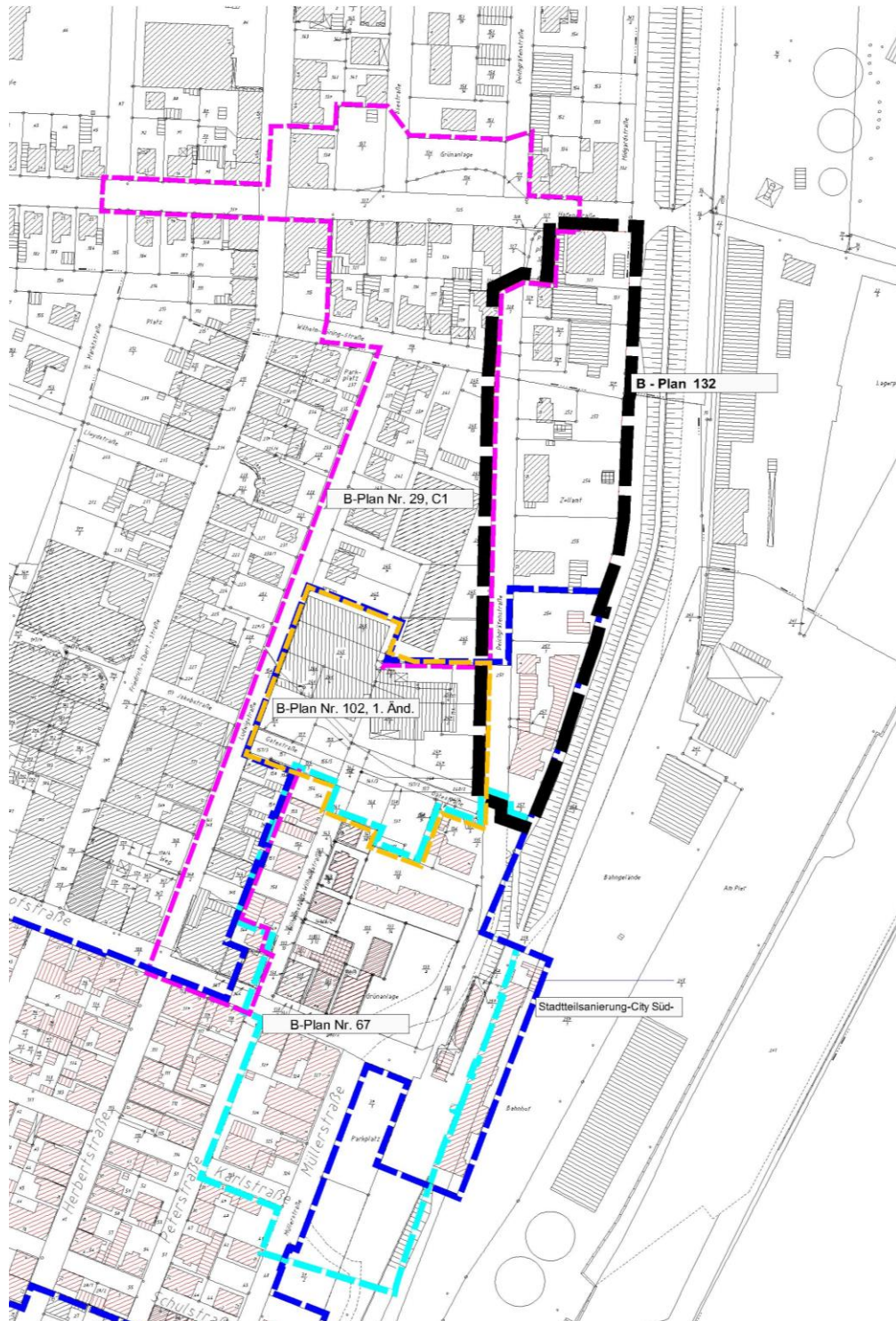
An den Bebauungsplan Nr. 132 grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 29 Teil C1, Nr. 67 und Nr. 102.

Der Bebauungsplan Nr. 29 Teil C1 erlangte am 14.02.1986 Rechtskraft. Er setzt für die Fläche östlich der Ludwigstraße ein Kerngebiet (MK) als offene Bauweise mit zwei, teilweise drei zwingenden Vollgeschossen und einer GRZ von 1,0/GFZ von 1,6 sowie ein Mischgebiet (MI) als offene Bauweise mit zwei zwingenden Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4/GFZ von 0,8 fest.

Der Bebauungsplan Nr. 67 erlangte am 16.11.1990 Rechtskraft. Er setzt für die Fläche südlich der Gatestraße ein Kerngebiet (MK) als offene Bauweise mit 3 möglichen Vollgeschossen und einer GRZ von 1,0/GFZ von 1,6 fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102, die den gesamten Urplan des Bebauungsplanes Nr. 102 überplant, erlangte am 22.05.2008 Rechtskraft. Sie setzt für die Fläche zwischen der Deichgräfenstraße und der Ludwigstraße ein Kerngebiet (MK) als offene Bauweise mit 2 möglichen Vollgeschossen und einer GRZ von 1,0/GFZ von 1,6 fest.

Planübersicht:



5. Städtebauliche Situation

5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht derzeit zum Großteil aus gewerblicher Bebauung, durchsetzt mit wenigen Wohnhäusern. Das Gebiet ist geprägt durch unterschiedliche Gebäudehöhen und versetzten Häuserstellungen auf den Grundstücken. Des Weiteren gibt es auch viele ungeordnete Nebenanlagen im Plangebiet. Das städtebaulich bedeutendste Gebäude im selbigen ist das denkmalgeschützte alte Zollamt (Deichgräfenstraße 16).

Die Deichgräfenstraße vermittelt nicht unmittelbar den Eindruck einer Innenstadtlage, wie z.B. die Hafensstraße, die Friedrich-Ebert-Straße oder die Bahnhofstraße. Dies bewirkt die fehlenden Fassadenfluchten entlang der Deichgräfenstraße, durch die ein städtisches Raumgefühl erzeugt werden würde.

Östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Deichfläche an, die naturgemäß eine Barrierewirkung erzeugt.

5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Die Einzelhandelsversorgung des Gebiets erfolgt über die Nahversorgungsmärkte „Wesertor“ sowie die fußläufig erreichbare Fußgängerzone und den Marktplatz.

Die Bildungsversorgung ist fußläufig erreichbar; Kindergärten, Grundschulen, Realschule, Gymnasium und die Stadtbibliothek liegen im Bereich zwischen 500 m und 1000 m zum Plangebiet. Die Hauptschule wird von Schulbussen angefahren.

6. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Nordenham ordnet das Gebiet östlich der Deichgräfenstraße städtebaulich neu, um hier eine adäquate Nutzungsstruktur zu ermöglichen. Durch die Einführung der Regio-S-Bahn und die Maßnahmen im Zuge des Programms „Niedersachsen ist am Zug 2“ wird in den kommenden Jahren eine deutliche Aufwertung der Verkehrsstationen erfolgen. Ziel ist es, im Einzugsbereich des Bahnhofes städtebaulich nachzuverdichten und durch den Bau der Busabstell- und Wendeanlage sowie einer Park & Ride -Anlage die Schienenverkehrsnutzung funktional zu fördern und zu attraktivieren. Somit folgt die Stadt Nordenham auch den Zielen des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Wesermarsch von 2003.

Durch die geplante Busabstell- und Wendeanlage wird die Gefährdungslage im Straßenverkehr durch die abgestellten Busse an der Haltestelle Nordenham-

Bahnhof auf den Bahnhofsvorplatz verringert. Des Weiteren werden durch die neu geschaffene Wendemöglichkeit unnötige Leerfahrten, die den Innenstadtbereich bisher belasteten, vermieden.

Mit der Festsetzung eines Kerngebietes (MK) verfolgt die Stadt Nordenham das Ziel, den Einzelhandel im Innenstadtbereich zu stärken und weiter die Kaufkraft vor Ort zu binden. Das Plangebiet hat ein hohes Entwicklungspotential und bietet durch seine Nähe zum Einkaufszentrum „Wesertor“ gut gelegene Flächen zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes der Nordenhamer Innenstadt.

Durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ab dem 1. OG bietet das Plangebiet ebenso eine zentrumsnahe Wohnlage im Kerngebiet mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV.

7. Öffentliche Belange

7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe (in Natur und Landschaft), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.2.1 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Kerngebietes erfolgt über die Deichgräfenstraße und die Hafestraße.

Die Nahverkehrsverbindungen sind durch die Haltestellen „Nordenham Bahnhof“ (Linien 401, 402, 403, 404, 406, 408, 416, 440 und 453) und „Nordenham Hafestraße“ (Linie 401) vorhanden. Hierdurch bestehen Verbindungen in das Mittelzentrum Brake sowie zum Oberzentrum Oldenburg. Am Bahnhof Nordenham bietet die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Linie R8 u. a. weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

7.2.2 Versorgung

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

7.2.3 Entsorgung

Der vorhandene Mischwasserkanal in der Deichgräfenstraße ist nach heutigem Stand nicht mehr ausreichend dimensioniert. Bei Starkniederschlägen kommt es gelegentlich zu Überstauungen der Straße.

Seit 1996 ist die DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ in Kraft. Sie führt die Überflutungshäufigkeit als maßgebendes Kriterium für die Leistungsfähigkeit von Entwässerungssystemen ein. Durch die in der DIN EN 752 empfohlenen Häufigkeiten für den Bemessungsregen erhöhen sich allein dadurch die Abflussmengen um ca. 80 %. Das hat zur Folge, dass zum Einhalten der Überflutungshäufigkeiten zukünftig Kanäle mit wesentlich größeren Durchmessern verlegt werden müssen.

Da die vorhandenen Mischwasserkanäle im Bereich der Deichgräfenstraße zurzeit nicht vergrößert werden können und es bereits bei dem derzeitigen Versiegelungsgrad von unter 70 % zu Problemen beim Abfluss kommt, sind bei Baumaßnahmen, die eine GRZ von 0,6 überschreiten, hydraulische Nachweise zu führen und Rückhaltesysteme vorzusehen. (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 5 - 6).

Eine Festsetzung der GRZ auf 0,8 ist nur möglich, wenn bei Neubauten auch eine Regenrückhaltung auf den Grundstücken oder adäquate Maßnahmen vorgesehen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

7.3 Lärmimmission

Die benachbarten Bebauungspläne rund um den Geltungsbereich östlich der Deichgräfenstraße setzen jeweils auch Kerngebiete fest. In Kerngebieten herrschen geschäftliche Nutzungen vor. Daher sind damit verbundene Immissionen wie Stellplatzverkehr und Anlieferungen zulässig. Im Kerngebiet sind Betriebswohnungen und sonstiges Wohnen zulässig. Wohnnutzungen sind hier nach Maßgabe des Bebauungsplanes ab dem 1. Obergeschoss als städtebauliches Ziel gewollt. (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 2).

Außerdem wurde eine Schallimmissionsprognose bei der ted GmbH aus Bremerhaven in Auftrag geben, welche die Auswirkungen des geplanten Buswendeplatzes ermitteln sollte. Das Büro ted kommt zu dem Ergebnis, dass

durch den geplanten Buswendeplatz keine schädlichen Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Die Schallimmissionsprognose ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 132 (Anlage 2).

Ergänzend bat das Gewerbeaufsichtsamt darum, auch die Lärmsituation insbesondere für die im Bebauungsplan Nr. 132 aufgeführten Wohnungen einschließlich der dazugehörigen Vorbelastung gutachterlich beurteilen zu lassen.

Die Stadt Nordenham beauftragte das Büro ted, aufgrund der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes eine gutachterliche Stellungnahme zu erstellen. Diese kommt zu folgendem Schluss: Es ist zu erwarten, dass die Immissionsrichtwerte für die gewerbliche Vorbelastung in der Nachtzeit ausgeschöpft, aber nicht signifikant überschritten werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigen die Messergebnisse, dass die Grenzwertsituation der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung erreicht, aber nicht überschritten wird und somit für diesen Bereich nicht von besonderen Maßnahmen auszugehen ist.

7.4 Staubimmission

Eine Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts Oldenburg wurde zum Anlass genommen, durch den TÜV-Nord die Immissionssituation im Plangebiet gutachterlich beurteilen zu lassen. Der TÜV-Nord kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der TA Luft für Schwebstaub und Staubniederschlag ohne Staubinhaltsstoffe im Bebauungsplan Gebiet Nr. 132 eingehalten werden.

7.5 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 nötige Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan Nr. 132 wird durch drei vorhandene Unterflurhydranten mit einer Leistung je 800 l/min und einen Löschwasserbrunnen mit einer Leistung von 1200 l/min abgedeckt.

7.6 Altlasten, Altablagerungen

Durch die entlang der Weser angesiedelten Industriegebiete ist ein Teil des Nordenhamer Stadtgebietes mit Schwermetallen belastet. Hierzu zählen in erster Linie Blei, Cadmium, Zink, Kupfer, Arsen und Quecksilber.

Zur genaueren Klärung des Sachverhaltes wurden verschiedene Gutachten bzw. Bodenuntersuchungen durchgeführt (z.B. Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham, Immissionsmessprogramm Nordenham). Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab, dass sich keinerlei nennenswerte Bodenbelastungen im innerstädtischen Bereich befinden.

In Teilbereichen der geplanten Busabstell- und Wendeanlage befand sich eine Tankstelle. Für diesen Bereich wurde eine Altlastenuntersuchung durch das Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck aus Bad Zwischenahn in Auftrag gegeben. Diese Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Grundstück Deichgräfenstraße 10 weist im Bereich der früheren Erdtanks einer ehemaligen Tankstelle Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) auf. Die Kontamination erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 120 m² und ist ausschließlich innerhalb des Auffüllhorizontes lokalisiert. Die verunreinigte Schichtmächtigkeit ist im Mittel mit 1 m anzunehmen. Somit beläuft sich das belastete Bodenvolumen auf ca. 120 m³.

Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Grundstückes werden Bodeneingriffe erforderlich werden, sodass der kontaminierte Boden aufgrund abfallrechtlicher Vorgaben zu entsorgen ist. Empfohlen wird, Erdarbeiten im Bereich des Grundstückes durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen.

Die Altlastenuntersuchung ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 132 (Anlage 1).

7.7 Archäologische Denkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Natur- oder Bodendenkmale. Siehe auch unter Punkt 8.4 Nachrichtliche Übernahme

7.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht erforderlich.

7.9 Kampfmittel

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

8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die über 10% der Verkaufsfläche Güter erotischen Charakters anbieten und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, nicht zulässig (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 1).

Diese im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen können dazu führen, dass der traditionelle Einzelhandel verdrängt wird. Dies folgt aus dem Umstand, dass bestimmte Vergnügungsstätten wie Automatenhallen, Videospiehallen, Computerspiehallen, Spielcasinos, Wettbüros und Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotischen Interessen ihrer Besucher liegt, oftmals – da gemäß Ladenschlussgesetz nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden – höhere Mieten zahlen können. Darüber hinaus muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets und in dessen Umfeld gerechnet werden, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte. Diese Niveauabsenkung kann auch durch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotischem Angebot hervorgerufen werden.

Als Folge solcher Niveauabsenkungen kann es zur Abwanderung von Käuferschichten kommen. Beide genannten Wirkungen können zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen führen, bis hin zu einem reinen Vergnügungsviertel. Das Zusammenwirken dieser Effekte mit genanntem Ergebnis ist der sogenannte Trading- Down- Effekt.

Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll eine Konzentration auf Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung im Sinne eines Innenstadtstandortes erreicht werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen könnten gegebenenfalls kleinteilige Nutzungen verdrängen, die in ihrer Gesamtstruktur für eine breite Angebotspalette eines Innenstadtstandortes wichtig sind. Außerdem soll auch eine Konzentration derartiger Nutzungen in diesem Innenstadtbereich

vermieden werden, da im Plangebiet und in dessen direktem Umfeld bereits derartige Nutzungen zu finden sind.

Im Kerngebiet MK 1 sollen Gebäude oder Gebäudekomplexe mit höchstens drei Vollgeschossen entstehen, in MK 2 - Gebieten mit höchstens zwei Vollgeschossen. Eine Kerngebietsnutzung im Sinne der BauNVO ist für alle Geschosse in einer kleineren Stadt wie Nordenham nicht zu erwarten; hier fehlt die Nachfrage. Daher wird ab dem 1. Obergeschoss sonstiges Wohnen allgemein zugelassen (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 2).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Anforderungen eines innerstädtischen Standortes werden hier relativ hohe Ausnutzungsziffern festgesetzt.

Im Kerngebiet (MK) werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Der innerstädtischen Lage und dem Planungsumfeld entsprechend, ist eine Flächenausnutzung mit 60% festgesetzt. Mit einem hydraulischem Nachweis und einer Regenrückhaltung können gem. §19 Abs. 4 BauNVO 80% des Gebietes versiegelt werden (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 4 - 6). Damit wird eine bauliche Verdichtung entsprechend dem Gebietscharakter des Kerngebietes erreicht. Während für ein Mischgebiet das Maß der baulichen Nutzung bei höchstens 1,2 liegt, ist das gleiche Nutzungsmaß im Kerngebiet nach BauNVO fast dreimal so groß. Um die bestehenden Proportionen und Strukturen der Stadt Nordenham zu erhalten, wurde mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 ein Mittel gewählt.

Innerhalb der Kerngebiete MK1 und MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Geschossfläche von 1200m² zulässig. Damit soll eine Schwächung der Bereiche „Wesertor“ und Marktstraße / Friedrich-Ebert-Straße, durch großflächigen Einzelhandel, verhindert werden. (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 3)

Im Kerngebiet MK 1 sind 2 - 3 Vollgeschosse, im MK 2 - Gebiet 1 - 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die Gebäudehöhenstaffelung soll eine Ausrichtung der Bebauung an die Deichgräfenstraße unterstrichen werden.

Insgesamt orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an dem Ziel der städtebaulichen Verdichtung im Einzugsbereich des Bahnhofes und der

Nutzungsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen, vor allem in der Erdgeschossenebene.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 132 wurde eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, da für den Bereich der Deichgräfenstraße trotz seiner innerstädtischen Lage eine geschlossene Bauweise städtebaulich nicht in Betracht gezogen werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche sind insgesamt sehr großzügig festgesetzt worden.

Die Baugrenzen zur Deichgräfen- und Hafenstraße liegen auf der Straßenbegrenzungslinie. Somit ist ein Heranrücken der Bebauung an die Straße unter Berücksichtigung der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ermöglicht und erwünscht. Damit soll der Straßenraum entsprechend den Vorstellungen der städtebaulichen Ziele enger gefasst werden und als erweiterter Innenstadtbereich erkennbar werden.

Untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 7). Gleiches gilt auch für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 8). Damit wird verhindert, dass derartige untergeordnete Nutzungen an die Deichgräfenstraße heranrücken, so dass der städtebauliche Charakter dieser innerstädtischen Lage beeinträchtigt würde.

Auf der dem Deich zugewandten Seite der Grundstücke liegen die Baugrenzen 8 m parallel (auf dem Flurstück 257/3 sind es 4,50 m) zum Deichflurstück, um eine von Gebäuden freigehaltene Pufferzone zu schaffen.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig

und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731-84200 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/79921-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Für Vorhaben nach § 29 BauGB im Einflussbereich des Deiches, sind die entsprechenden Erfordernisse des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) zu beachten, insbesondere §§ 14, 15 und 16 NDG. Für das geplante Vorhaben ist ggf. eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.
3. Gemäß dem Niedersächsischem 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 im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.
4. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

8.5 Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden im Plangebiet Bodenkontaminationen gekennzeichnet. Das Grundstück Deichgräfenstraße 10 (Flurstück 256) weist im Bereich der früheren Erdtanks einer ehemaligen Tankstelle Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) auf. Die Kontamination erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 120 m² und ist ausschließlich innerhalb des Auffüllhorizontes lokalisiert. Die verunreinigte Schichtmächtigkeit ist im Mittel mit 1 m anzunehmen.

Somit beläuft sich das belastete Bodenvolumen auf ca. 120 m³. Für diesen Bereich wurde eine Altlastenuntersuchung durch das Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck aus Bad Zwischenahn in Auftrag gegeben. Sind im Rahmen der geplanten Umnutzung des Grundstückes Bodeneingriffe erforderlich, ist der kontaminierte Boden aufgrund abfallrechtlicher Vorgaben zu entsorgen. Empfohlen wird, Erdarbeiten im Bereich des Grundstücks durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen.

8.6 Hinweise

Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

9. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten:

Vervielfältigungskosten, etc.:	ca. 3.000 €
Gutachterkosten:	
Schallgutachten ted	ca. 4.300 €
Bodengutachten Erpenbeck	ca. 3.600 €
Staubimmissionsgutachten TÜV Nord	<u>ca. 900 €</u>
Summe:	ca.11.800 €

11. Verfahrensablauf

11.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 132 gefasst. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

11.2 Öffentliche Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 und Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB.

In seiner Sitzung am 17.12.2009 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 12.01.2010 bis einschließlich 12.02.2010 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

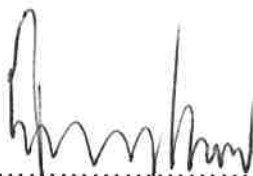
11.3 Satzungsbeschluss

Am 18.03.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 132 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

12. Städtebauliche Kenndaten

Objektart	Bemerkung	Fläche (m ²)	Gesamtflächenanteile
Kerngebiete	MK 1:	4471 (45%)	29%
	MK 2:	5559 (55%)	35%
	Summe:	10030 (100%)	64%
Verkehrsfläche	vorhandene Straße:	3137 (55%)	20%
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Park & Ride – Busabstell- und Wendeanlage:	2539 (45%)	16%
	Summe:	5676 (100%)	36%
Gesamtfläche	Summe:	15706	100%

Nordenham, 15.06.10




Francksen
Bürgermeister