

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 118 (Gebiet nordwestlich der Wesermarsch-Klinik)

Verfahrensstand: 09. Juli 2003

| <u>Inhaltsübersicht</u> | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 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 118 | 6 |
| 06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes | 7 |
| 07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) – Umweltbericht | 7 |
| 08. <u>Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO):</u> | 8 |
| 1. Art der baulichen Nutzung | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | |
| 3. Überbaubare Grundstücksfläche | |
| 4. Bauweise | |
| 5. Sonstige Festsetzungen/Textl. Festsetz./Nachrichtl. Übernahmen | |
| 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung | 11 |
| 10. Naturschutz und Landschaftspflege | 14 |
| 11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung | 17 |
| 12. Brandschutz | 19 |
| 13. Altlasten, Altablagerungen | 20 |
| 14. Historische Bodenfunde | 20 |
| 15. Bodenordnung | 20 |
| 16. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes | 21 |
| 17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes | 21 |
| 18. <u>Verfahrensablauf:</u> | 22 |
| a) Aufstellungsbeschluss | 22 |
| b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 22 |
| c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB | 22 |
| d) Satzungsbeschluss | 23 |

Anlagen

- ◆ Grünordnungsplan der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH
- ◆ Schalltechnisches Gutachten der ted GmbH, Bremerhaven

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches 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 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz – OLG VertrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 09.07.2003 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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

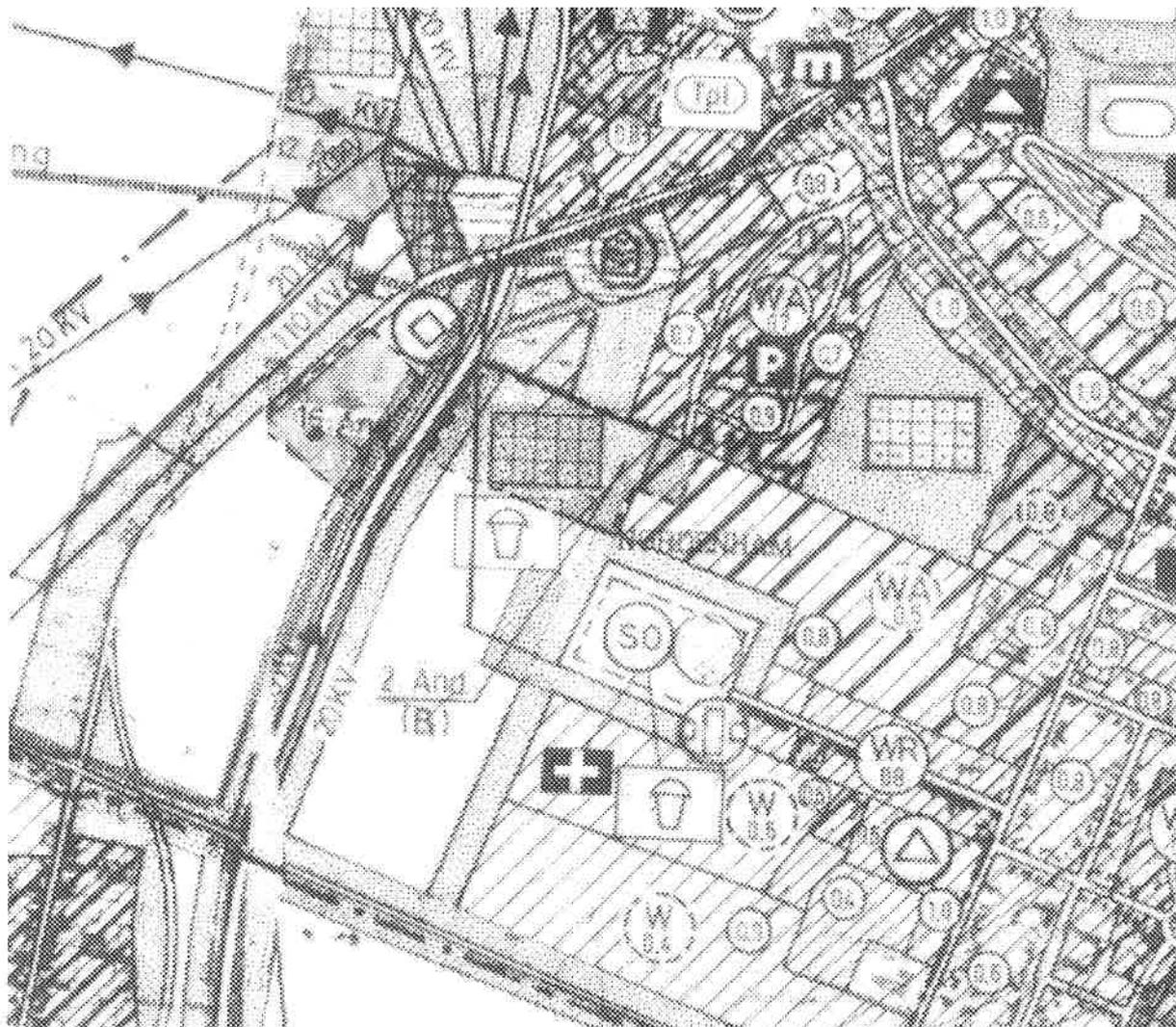
Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der Aufstellung des Bebauungsplanes 118 widersprechen. Die Stadt Nordenham ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) enthält für den Planbereich der 40. Änderung keine Darstellung.

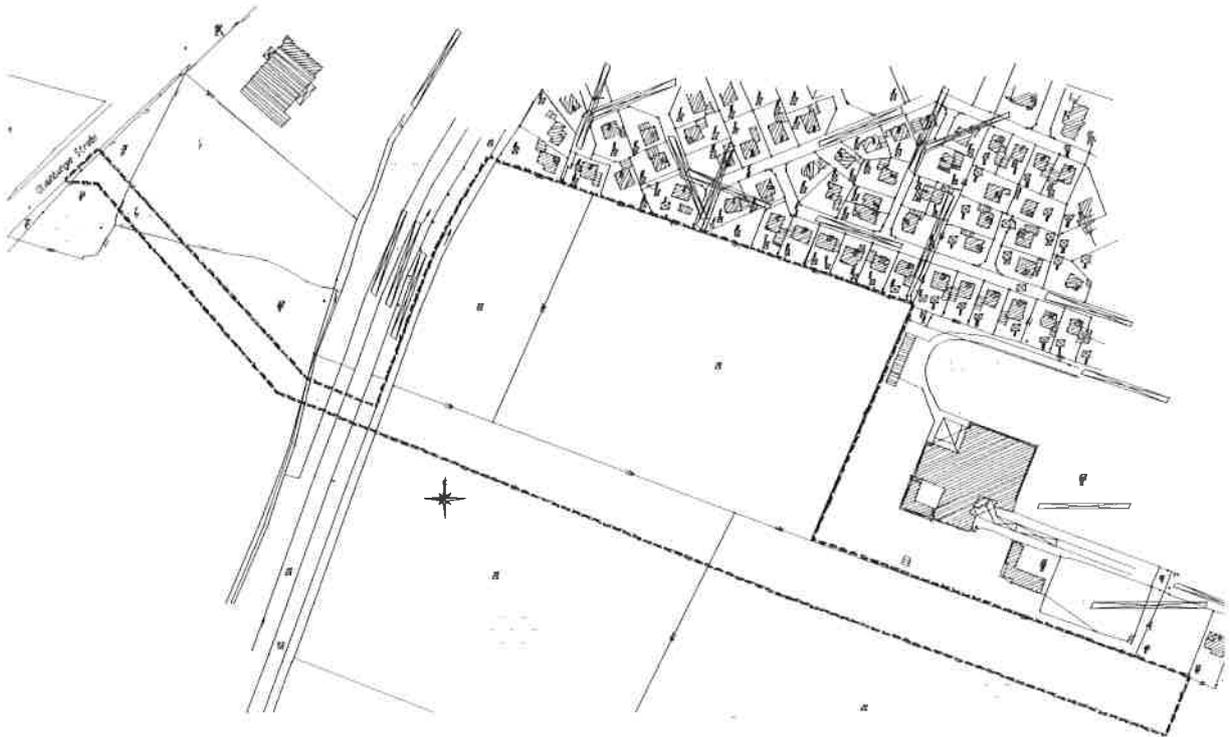
Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan (40. Änderung) im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 geändert. Es erfolgt für die vorgesehene Bebauung die Darstellung als WA mit einer GRZ von 0,3.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980 M 1 : 10.000



Der Bereich der 40. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. (Der Geltungsbereich der 40. Flächennutzungsplanänderung hat die gleiche Größe wie der Bebauungsplan Nr. 118).

Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham



04. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan in digitaler Form vom 05.12.2002 – L4-313/02. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 118

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 118 der Stadt Nordenham



Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1/3 tlw., 38, 39, 43 tlw., 45 tlw., 46 tlw. 47 tlw., 48 tlw., 49 tlw. und 51/86 tlw. der Flur 17, Gemarkung Nordenham sowie die Flurstücke 78/3 tlw., 78/4 tlw., 79 tlw. und 1059/85 tlw. der Flur 9, Gemarkung Abbehausen.

Der Planbereich erstreckt sich westlich der Wesermarschlinik bis zum Butjadinger Zuwässerungskanal. Es grenzt im Norden an das Baugebiet Mühlheimer Straße.

Das Plangebiet beinhaltet an der Südseite einen Streifen sich im Privatbesitz befindlicher Grundstücke, die für die mittelfristige Herstellung einer Verbindungsstraße zwischen Oldenburger Straße und Mittelweg vorgesehen sind.

06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Nachdem die von der Stadt Nordenham bereitgestellten Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser in zentrumsnaher Lage – B-Plan 90 Friedeburgpark und das Gebiet des Siegener Weges B-Plan 71 – bebaut sind, zeigt die unverminderte Nachfrage, dass ein stetig wachsender Bedarf nach kostengünstigen Wohngrundstücken im Bereich der Stadt Nordenham vorhanden ist.

Für die Erweiterung der in der Stadt Nordenham geplanten Wohnbaugebiete ist das Gebiet nordwestlich der Wesermarsch-Klinik und die sich daran anschließende Fläche zwischen dem Butjadinger Zuwässerungskanal und dem Mittelweg vorgesehen.

Davon steht nunmehr die Fläche nordwestlich der Wesermarsch-Klinik für eine Bebauung zur Verfügung. Sie befindet sich überwiegend im Besitz eines Investors und kann sofort einer Bebauung zugeführt werden, um den Bedarf an Baugrundstücken für die nächsten zwei bis drei Jahre zu decken.

Die Plangebietsfläche befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 118 orientiert sich an der nördlich vorhandenen Bebauung und bildet eine homogene Erweiterung des Wohngebietes nördlich der Wesermarsch-Klinik.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Abrundung des Ortsbildes auch mit Blick auf eine zukünftige Erschließung des Areals zwischen Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal, Wesermarsch – Klinik und Bahndamm erreicht.

07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit den Bauleitplänen ist ein Grünordnungsplan erstellt worden und ist Bestandteil des B –Planes 118.

08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den Charakter des Gebietes als Wohngebiet zu sichern, sollen die in § 4 Absatz 3 Pkt. 2. (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und 3. (Anlagen für Verwaltung) BauNVO genannten Anlagen und Betriebe im gesamten Planbereich auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. (s. textliche Festsetzung 3.)

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird hinsichtlich der Geschossigkeit keine Festsetzung getroffen.

Um die in der näheren Umgebung typischen eingeschossigen Wohngebäude mit einem deutlichen Drempel zu ermöglichen, die nach der NBauO nicht mehr eingeschossig sind und somit bei eingeschossiger Festsetzung nicht zulässig wären, wird die Geschossigkeit durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 5,00 m im gesamten Plangebiet festgesetzt. In einem ca. 30 m breiten Streifen entlang der nordöstlichen Grenze zum B-Plan 56 wird nur eine Firsthöhe von 9,00 m und eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird eine Firsthöhe von maximal 10,00 m und eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Alle Höhen beziehen sich auf die Oberkanten der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Ein solches Gebäude stellt sich noch als eingeschossiges Haus dar.

Die GRZ in dem allgemeinen Wohngebiet wird mit 0,3 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der

Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschoßausnutzung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Ausrichtung zur Sonne eine möglichst vielfältige Bebauung entstehen lassen kann. Somit ist durch die Ausrichtung nach Süden bei möglichst vielen Gebäuden ein hohes Maß an Energieeinsparung zu erreichen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen am Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.

4. Bauweise

Im angrenzenden Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung anzutreffen. Daher wird im gesamten Planbereich die offene Bauweise festgesetzt.

5. Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

Diese Festsetzung soll dazu führen, dass die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird.

Innerhalb der sonstigen Festsetzungen werden festgesetzt:

- Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ist im Bereich der nord- und südöstlichen Grenze des Grundstückes zu Gunsten der EWE – Energieversorgung Weser – Ems - für die Nutzung und Unterhaltung der auf dem Grundstück verlegten Hochspannungs- und Glasfaserleitung festgesetzt.

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 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).

Als nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Sollten bei den geplanten 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – 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.

2. Vorhandene offene Gräben und Gruppen 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. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wasserschutz.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

4. Entlang der Gräben ist, gemessen von der Böschungsoberkante, ein 5,0 m breiter Räumungstreifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
5. Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise aus Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Weitere textliche Festsetzungen siehe Punkt 5 Naturschutz und Landschaftspflege.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlheimer -, Leverkusener - und Bonner Straße, die dann in die Bahnhofstraße einmündet.

Das neue Wohngebiet ist in ca. 370 m Entfernung in der Bahnhofstraße 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 und über den hier ebenfalls verkehrenden „Weser – Sprinter“ mit dem Umland.

Mittelfristig ist entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze die Herstellung einer Verbindungsstraße von der Oldenburger Straße zum Mittelweg geplant. Diese Straße soll gleichzeitig das Krankenhaus an den überörtlichen Verkehr anschließen. Z. Zt. besteht jedoch kein Zugriff auf die erforderlichen Grundstücke, da sie noch landwirtschaftlich verpachtet sind. Es liegt der Stadt jedoch eine Zusicherung des Eigentümers vor, dass nach Ablauf des Pachtvertrages zum Jahr 2010 eine einvernehmliche Lösung über die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen herbeigeführt wird.

Zur Entlastung der Anwohner im Bereich der Mühlheimer -, Leverkusener - und Bonner Straße während der Bauzeit ist geplant, den gesamten Baustellenverkehr nicht durch dieses Wohngebiet, sondern über die Albert-Schweitzer-Straße und die Straße am Schwesternwohnheim über das Gelände der Wesermarsch – Klinik zu führen. Die Nutzung der Trassen für diese Verkehrsführung ist im Kaufvertrag des Plangebietes gesichert worden. Eine Bestätigung der Klinik für die Nutzung des Geländes liegt vor.

Diese Trasse wird bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten – Endausbau – bestehen bleiben und durch den Investor unterhalten.

Das Plangebiet selbst wird über eine Sammelstrasse als Verbindung zwischen Mühlheimer Strasse und der noch zu bauenden Verbindungsstraße erschlossen. Diese Straße wird als Asphaltstrasse mit Nebenanlage hergestellt und als Tempo 30 Zone vorgesehen.

Alle weiteren Straßen innerhalb des Baugebietes werden mit Betonsteinen gepflastert und erhalten einem seitlichen, ca. 1,80 m breiten Seitenstreifen, in dem auch die Versorgungsleitungen untergebracht werden. Der Seitenstreifen wird mit Rasensteinen und Betonsteinen als Parkstreifen gepflastert. Aus gestalterischen Gründen werden verschiedene Flächen mit verschiedenfarbigem Betonpflaster hergestellt. Ferner sollen mehrere Bäume im Seitenstreifen der Straße gepflanzt und Beete angelegt werden.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den Baugrundstücken eine Einstellmöglichkeit finden. Durch die gewählte Straßenbreite und den vorgesehenen Seitenstreifen ist jedoch auch im öffentlichen Straßenraum ein seitliches Parken auf gekennzeichneten Plätzen möglich.

Alle Planstraßen erhalten eine ausreichende ortsübliche Straßenbeleuchtung.

Die gesamten Planstraßen, außer der Verbindungsstrasse, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, ausgeführt und beschildert. Die Verbindungsstrasse wird mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 Km/h ausgebaut. Mit dieser Maßnahme soll der Wohnwert erhöht werden.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems. Das vorhandene Netz in der Mühlheimer Straße wird entsprechend erweitert.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

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 nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Bahnhofstraße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend im Ortsteil Atens, im Gebiet Bonner Strasse und in der ca. 1,5 km entfernten Fußgängerzone der Nordenhamer Innenstadt abgedeckt werden.

Die Versorgung im Grundschulbereich sowie mit Kindergartenplätzen ist im Stadtgebiet der näheren Umgebung gesichert.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in allen Planstraßen in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Mühlheimer Straße eingeleitet.

Von hieraus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation der Stadt Nordenham. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um die weitere 60 Hausgrundstücke anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke wird in die Gräben und Gewässer des Plangebietes eingeleitet. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu einem Graben 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 teilweise aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird über eine Regenrückhaltung in die vorhandenen Gräben eingeleitet. Die genaue Ausbildung dieser Regenentwässerung erfolgt in der wasserrechtlichen Genehmigung.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 2 und 3 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 Gräben 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. Ein evtl. erforderlicher Standplatz für Papier- und Glascontainer befindet sich im Bereich der Bonner Straße. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

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 die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde das Büro INGWA, Ing.-Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH, Beratende Ingenieure in 26135 Oldenburg 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 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 118 berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) 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.

Wohngebiet:

| | |
|--|-----------------|
| 24.590 m ² bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 3 bleibt gleich) | |
| 25.130 m ² um 0,5 Wertstufe schlechter (W 3 zu W 3,5) | - 12.565 |
| 3.240 m ² um 1 Wertstufe schlechter (W 2 zu W 3) | - 3.240 |
| 120 m ² um 1,5 Wertstufen schlechter (W 2 zu W 3,5) | - 180 |
| 150 m ² um 2 Wertstufen schlechter (W 1 zu W 3) | - 300 |
| 30 m ² um 2,5 Wertstufen schlechter (W 1 zu W 3,5) | - 75 |
| | - 16.360 |
| <u>940 m² um 1 Wertstufe besser (W 3 zu W 2)</u> | <u>+ 940</u> |
| <u>54.200 m²</u> | <u>- 15.420</u> |

Unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertung von ca. 0,09 ha Grünland in Gehölzflächen) ist für den Bereich des Wohngebietes ein Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von 1,54 ha erforderlich. Hinzu kommt ein Kompensationsflächenbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von 0,76 ha (25.250 x Faktor 0,3), so dass insgesamt ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 2,3 ha besteht.

Umgehungsstraße:

| | |
|---|----------------|
| 7.720 m ² bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 2; W 3 bleiben gleich) | |
| 12.840 m ² um 0,5 Wertstufe schlechter (W 3 zu W 3,5) | - 6.420 |
| 600 m ² um 1 Wertstufe schlechter (W 2 zu W 3) | - 600 |
| 350 m ² um 1,5 Wertstufen schlechter (W 2 zu W 3,5) | - 525 |
| 550 m ² um 2 Wertstufen schlechter (W 1 zu W 3) | - 1.100 |
| 50 m ² um 2,5 Wertstufen schlechter (W 1 zu W 3,5) | - 125 |
| | - 8.770 |
| <u>5.810 m² um 1 Wertstufe besser (W 3 zu W 2)</u> | <u>+ 5.810</u> |
| <u>27.920 m²</u> | <u>- 2.960</u> |

Unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen (Aufwertung von ca. 0,58 ha Grünland in Gehölzflächen bzw. in Grabenaufweitungen) ist für den Bereich der Umgehungsstraße ein Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von rd. 0,3 ha vorhanden. Hinzu kommt ein Kompensationsflächenbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von rd. 0,4 ha (13.240 x Faktor 0,3), so dass insgesamt ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 0,7 ha besteht.

Kompensationsfläche:

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können im Wohngebiet durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so dass weitere externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca. 3 ha notwendig sind.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch wird eine Kompensationsfläche in der Größenordnung von ca. 5 ha in der Stadt Elsfleth, Gemarkung Moorriem, zur Verfügung gestellt. Die Fläche des Flurstücks 5 der Flur 52 (50.282 m²) befindet sich im Eigentum einer Privatperson, die mit dem Investor (Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake) eine Vereinbarung über die Bereitstellung der Fläche getroffen hat. Die Bewirtschaftungsauflagen gem. Grünordnungsplan sind durch Eintragungen im Grundbuch von Elsfleth, Blatt 3556, abgesichert. Die Verwaltung der Fläche wird durch die Flächenagentur des Landkreises sichergestellt. Sie liegt innerhalb von Brutgebieten für Wiesenvögel und ist daher als Kompensationsfläche für eine Grünlandextensivierung geeignet.

Die Stadt Elsfleth hat schriftlich bekundet, dass gegen die vorgenannten Planungen ihrerseits keine Bedenken bestehen.

Die zu kompensierenden Flächen werden je nach Versiegelungsgrad den einzelnen Grundstückseigentümern im Wohngebiet zugeordnet. Als Berechnungsgrundlage wurde die **gesamte Fläche der Ersatzmaßnahmen für das geplante Wohngebiet von 22.995 m²** durch die neu zu **versiegelnde Fläche von 25.250 m²** dividiert, so daß pro zu versiegelnder m² Boden **0,9107 m²** Kompensation berechnet wird.

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsauflagen zu beachten:

1. Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
2. Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1-2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoff-Anreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.

3. Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni 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.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 118 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich vollständig durch o.g. Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren. Damit werden die eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsflächen in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben. Die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Anlage: Grünordnungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom April 2003, Seite 1 - 25 und Anlagen

11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

a) Lärmimmission

Die schalltechnische Beurteilung des Plangebietes im Zusammenhang mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und dem Sondergebiet „Baumarkt“ westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals wurde in einem Schalltechnischen Gutachten des itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH - vom 03. März 2003 zur Aufstellung des B-Planes Nr. 113 der Stadt Nordenham untersucht. Hierin kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass bei Erstellung eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalles entlang des Gewerbegebietes eine Immissionsrichtwert – überschreitung nach TA Lärm nicht zu befürchten ist. Diese Maßnahme wurde im B-Plan Nr. 113 festgesetzt.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde durch die ted GmbH Bremerhaven ein Gutachten erstellt. Im Ergebnis sind vier relevante Lärmquellen untersucht und beurteilt worden, die alle von der Wesermarsch-Klinik ausgehen: Der Anlieferungs- und Abholungsverkehr -z. T. vor 6:00 Uhr morgens-, der Lüfter von Sanitärräumen, der Zuluftkanal des Kesselraumes und der Hubschrauberverkehr.

Durch den Betrieb der Wesermarsch-Klinik werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage sowohl in Erdgeschosshöhe als auch in Dachgeschosshöhe eingehalten. Allerdings können die Orientierungswerte in der Nachtzeit an der östlichen Plangebietsgrenze durch die o.g. Lärmquellen um bis zu 7 dB(A) überschritten werden (Näheres siehe Schalltechnisches Gutachten).

Damit auch die Orientierungswerte in der Nachtzeit eingehalten werden können, hat der Investor mit der Wesermarsch-Klinik Nordenham GmbH Verhandlungen über Möglichkeiten zur Reduzierung der Schallimmissionen geführt. Im Ergebnis wird sich die Wesermarsch-Klinik verpflichten, den Anlieferungs- und Abholungsverkehr nicht vor 6:00 Uhr morgens zuzulassen, durch Vorschalten einer Zeituhr den Lüfter von Sanitärräumen nur tagsüber zu betreiben und auf dem Zuluftkanal des Kesselraumes einen entsprechend berechneten Schalldämpfer zu installieren.

Nach Aussage der Wesermarsch-Klinik finden monatlich 1 - 2 Anflüge durch Hubschrauber statt, die sowohl tags als auch nachts stattfinden können.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass die jährliche Anzahl der Hubschrauberanflüge auf 12 - 24 Anflüge begrenzt ist, wobei nicht sicher zu prognostizieren ist, wie viele Anflüge am Tage und wie viele in der Nacht erfolgen. Die Hubschrauberanflüge können als seltene Ereignisse angesehen werden, da sie ausschließlich in Notfallsituationen erfolgen. Die dabei auftretende Geräuschentwicklung ist von den Anliegern als ortsüblich hinzunehmen.

Auch an der östlichen Plangebietsgrenze können somit die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet in der Nachtzeit eingehalten werden.

Das übrige Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich 60 Grundstücke angeschlossen werden, die Straßen verkehrsberuhigt sind und überwiegend als Sackgassen ausgeführt werden.

b) Geruchsimmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Südosten ist mit zeitweiligen Immissionen aus der Gülledüngung zu rechnen. Diese Immission ist jedoch von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Der gesamte südliche Stadtbereich Nordenhams ist von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Den zukünftigen Bewohnern ist bewusst, dass sie in einer ländlich strukturierten Umgebung wohnen. Im Einzelfall kann ihnen daher ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen zugemutet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist diese Immission auch nur an wenigen Tagen im Jahr vorhanden.

12. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nieders. Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde 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 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen und ggf. die Einrichtung eines Löschwasserflachspiegelbrunnens sind mit der Feuerwehr beim Bau der Erschließungsanlage abgestimmt und ist durch einen Erschließungsvertrag abgesichert.

13. Altlasten, Altablagerungen

Im September 1994 wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung Hannover das „Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham“ erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, dass keine nennenswerte Schwermetallbelastung im Süden des Stadtgebietes auftreten.

Sonstige Altablagerungen im B-Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde und somit unbelastet ist.

14. Historische Bodenfunde

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 4 wird darauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchUG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 – 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 NDSchUG 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 Baugesetzbuch sind nicht vorgesehen.

16. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muss 2 % der zulässigen Geschosßfläche, mindestens aber 300 m² betragen. Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche
ca. 44.400 m² x 0,3 = 13.320 x 2 % = 266,00 m²

Gemäß § 3 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 m² betragen.

Es wird im nordöstlichen Plangebiet der im Planentwurf ausgewiesene Spielplatz angelegt. Dieser Platz ist mit einer Größe von 475 m² vorgesehen

17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Die Erschließung des Plangebietes wird durch einen Investor durchgeführt. Der Investor übernimmt dabei den kompletten Neubau des Schmutz- und Regenwasserkanals sowie die Erstellung der Baustraße.

Der Endausbau des Baugebietes wird nach Abstimmung mit der Stadt Nordenham ebenfalls von dem Investor durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Endausbau ca. im Jahr 2006 durchzuführen.

Für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Stadtentwässerung, Straßenausbau, Straßenentwässerung,
Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün
und Beschilderung 1,100.000,00 €

Die Kosten werden durch den Investor entsprechend der erworbenen Grundstücksfläche auf die jeweiligen Anlieger umgelegt, sodass der Stadt Nordenham im Zusammenhang mit der Erschließung keine Kosten entstehen.

Der Investor wird mit der Stadt Nordenham einen Erschließungsvertrag für den Ausbau des Baugebietes abschließen.

18. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 04.12.2002 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 118 aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan (40. Änderung) im Parallelverfahren zu ändern.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung vom 04.12.2002 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 09.12.2002, um 18.00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses der Stadt Nordenham im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Die seitens der Bürger geltend gemachten Bedenken hinsichtlich der Belästigungen durch den zu erwartenden Baustellenverkehr und durch die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurden mit den in der Versammlung erzielten Einigungen in der nunmehr vorliegenden Planung berücksichtigt und sind vorstehend erläutert.

Weitere planungsrechtlich relevante Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

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 29.04.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen des Erläuterungsberichtes und 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 der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 12.05.2003 bis 11.06.2003 einschl. im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Verbandsbeteiligungsverfahren nach § 60a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNAatG) wurde vom 11.04.2003 bis 11.06.2003 durchgeführt.

d) Satzungsbeschluss

Am 09.07.2003 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplanentwurf Nr. 118 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 09. JULI 2003




Dr. Raffetseder, Bürgermeister