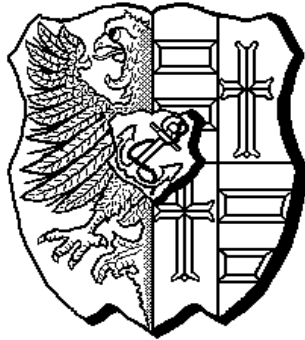


# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

## **Bebauungsplan Nr. 142**

Gebiet an der Müllerstraße südlich der  
Schulstraße und östlich der Peterstraße

Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

**Verfahrensstand: 18.10.2012**

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Grundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	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 / Sanierungsgebiete / Gebietstypus .....	6
5. Städtebauliche Situation .....	9
5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes.....	9
5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung .....	10
6. Anlass und Ziel der Planung .....	10
7. Öffentliche Belange.....	13
7.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....	13
7.2 Erschließung.....	14
7.3 Versorgung .....	15
7.4 Entsorgung .....	15
7.5 Lärmimmissionen.....	15
Die Schallimmissionsprognose ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 142 (Anlage 1).	
7.6 Staubimmission .....	16
7.7 Brandschutz.....	17
7.8 Altlasten, Altablagerungen .....	17
7.9 Archäologische Denkmalpflege .....	17
7.10 Bodenordnung .....	17
7.11 Kampfmittel.....	18
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	18
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen .....	19
8.4 Nachrichtliche Übernahmen.....	19
8.6 Hinweise .....	20
8.7 Kennzeichnung	
9. Umweltbericht .....	21
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes.....	21
11. Verfahrensablauf .....	21
11.1 Aufstellungsbeschluss .....	21
11.2 Öffentliche Auslegung.....	21
11.3 Satzungsbeschluss.....	21
12. Städtebauliche Kenndaten.....	22

**Anlagen**

Schallimmissionsprognose (Anlage 1)

## 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt [ 1 5. 2414 Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1 S. 1509), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NK0mVG) vom 17.12.2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [ GVBl.] S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. 5. 422), aufgestellt und am vom Rat der Stadt Nordenham am 18.10.2012 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 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 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

## 2. Plangrundlage

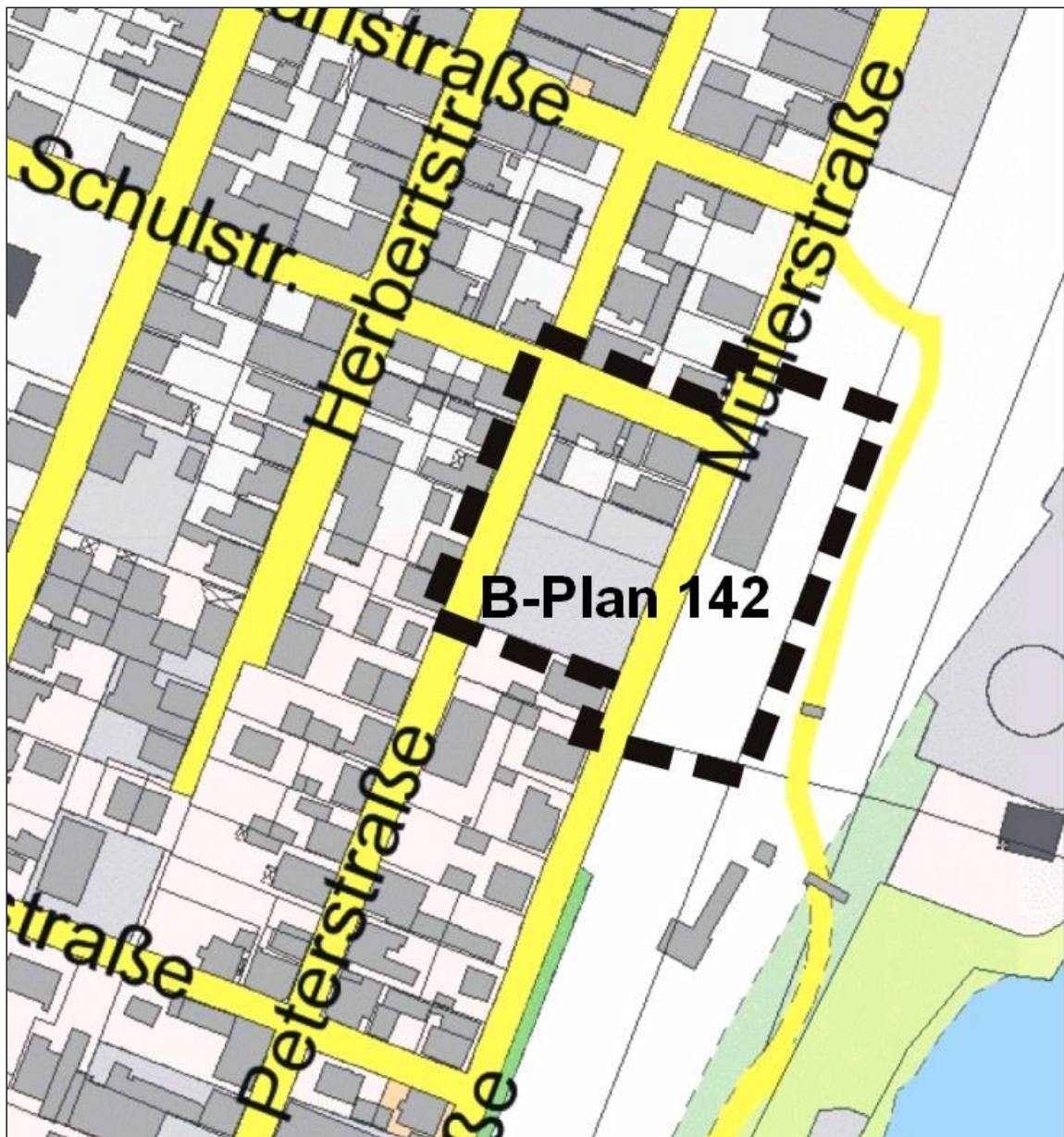
Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVermeKatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

## 3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich an der Müllerstraße im innerstädtischen Bereich südlich der Schulstraße und östlich der Peterstraße. Östlich an das Plangebiet grenzen der Weserdeich und das Bahngelände an. Das Areal umfasst eine Fläche von rd. 8.270 m<sup>2</sup> und wird sowohl über die Müllerstraße als auch über die Peterstraße erschlossen.

Betroffen sind die Flurstücke 32, 33, 34, 35, 36/1, 36/2, 37, 38, 39/2 tlw., 40 tlw., 45 und 50 tlw. der Flur 13, 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.



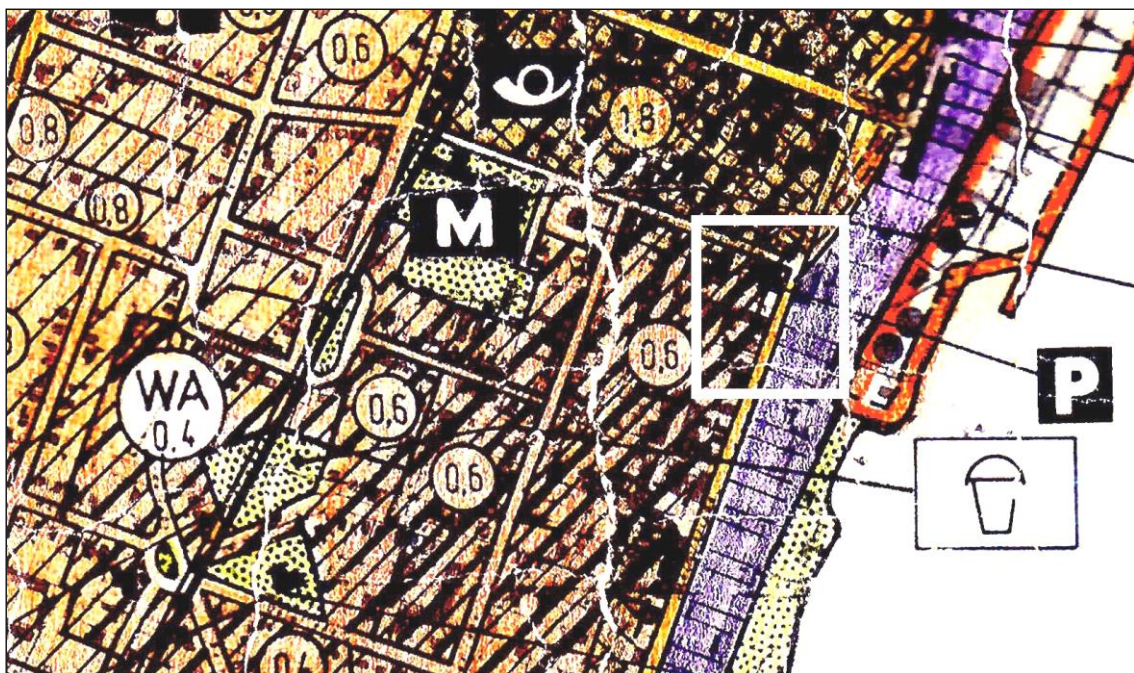
Um eine der Funktionszuweisung als Mittelzentrum gerechte Rolle als Einzelhandelsstandort spielen zu können, soll die Funktion der Innenstadt gestärkt werden. Die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt müssen durch Attraktivitätssteigerungen deutlich verringert werden, damit sich die Verbesserung der überregionalen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

Zudem sieht das regionale Raumordnungsprogramm vor, die 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung dar. Dies entspricht nicht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 142 mit einer GFZ von 1,2. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist daher erforderlich.

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



### 4.3 Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiete / Gebietstypus

An den Bebauungsplan Nr. 142 grenzt, allerdings nicht unmittelbar, der rechts-wirksame Bebauungsplan Nr. 67 an.

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

Planübersicht:



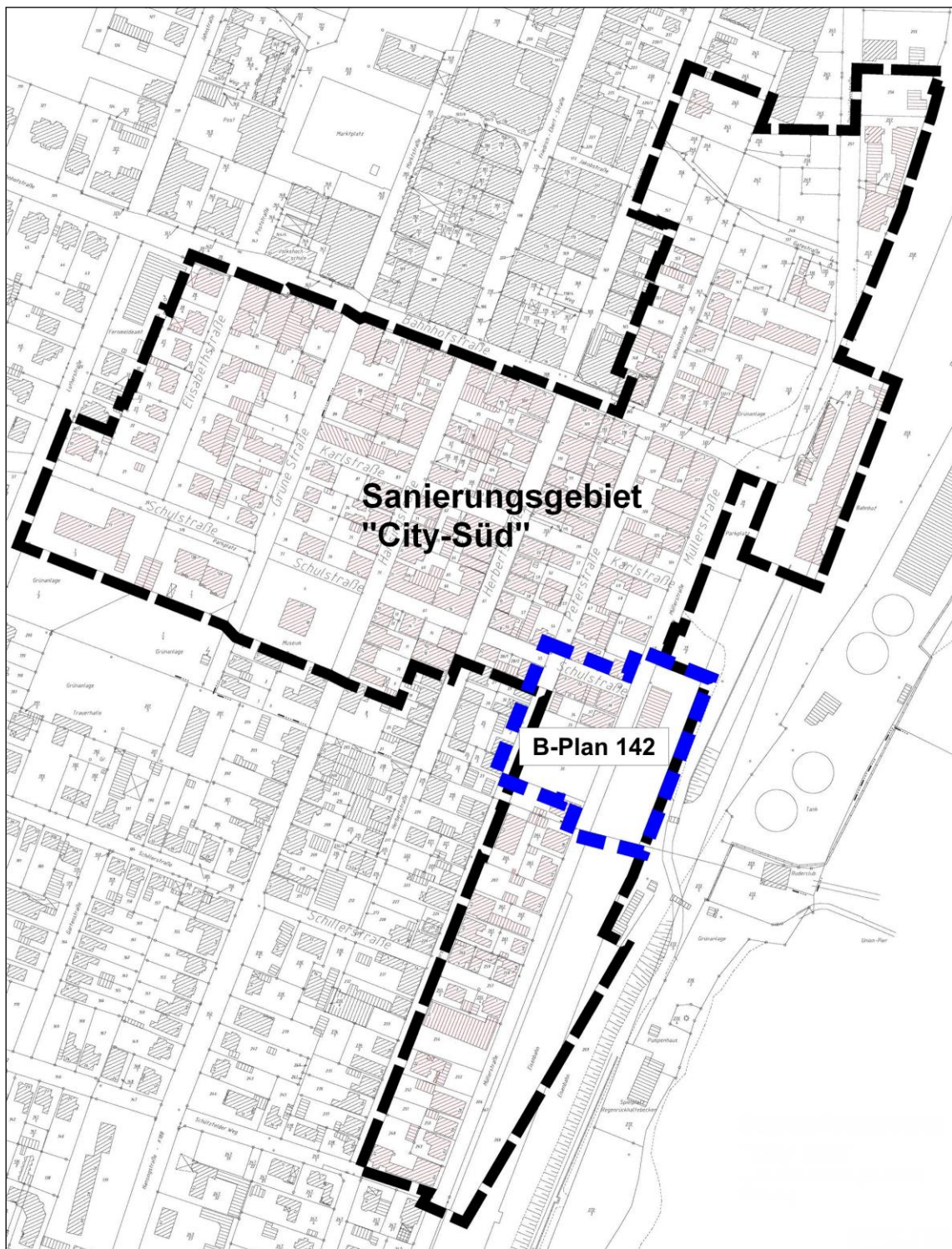
Der übrige an das Plangebiet angrenzende Bereich stellt sich als unbeplanter Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB dar.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „City-Süd“.

Die Stadt Nordenham wurde mit dem „Sanierungsgebiet City Süd“ im Jahr 2007 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Der Rat der Stadt Nordenham hat am 18.10.2007 den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gefasst.



Planübersicht Geltungsbereich City-Süd:



### Leitziele der Sanierung

Die überwiegend gründerzeitlich und dicht bebaute Innenstadt im Sanierungsgebiet „City-Süd“ ist durch eine Vielzahl baulicher und städtebaulicher Missstände geprägt. Die zum Teil schlecht erhaltene Bausubstanz, stadtbildstörende Bauten aus den 60er und 70er Jahren, dicht bebaute, jedoch untergenutzte Blockinnenbereiche und Brachflächen behindern eine positive städtebauliche Entwicklung. Das Sanierungsgebiet „City-Süd“ weist allerdings auf Grund seiner

Lage zwischen der Nordenhamer Hauptgeschäftsstraße, dem Bahnhof und dem Weserufer attraktive und zu aktivierende Entwicklungspotentiale auf.

Das städtebauliche Erneuerungskonzept beinhaltet:

- Kleinteilige Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden
- Neugestaltung und Umstrukturierung von öffentlichen Plätzen und Straßen
- ein Neuordnungskonzept für die Anbindung der Innenstadt an die Weser und des Museums an die Innenstadt.
- Reaktivierung von Brach- / untergenutzten Flächen
- Fortführung der Interreg-Förderung
- Entwicklung inhaltlicher und räumlicher Verknüpfungsthemen zwischen Innenstadt, Bahnhof und Weserufer.

Der Rahmenplan

Zur städtebaulichen Bearbeitung und Einordnung der Leitziele der Sanierung wurde ein so genannter „Rahmenplan“ erstellt. Der Rahmenplan zeigt die Schwerpunkte und Ziele der Sanierung auf und dient als Grundlage für bauliche Veränderungen im Sanierungsgebiet. Ein zentraler Bestandteil des Rahmenplanes ist der Umgang mit vorhandener Bebauung und mit Baulücken. Hierzu sieht der Rahmenplan folgende Maßgaben vor:

- weitgehende Freimachung bzw. Entkernung der Blockinnenbereiche
- nach der Entkernung erfolgt eine Begrünung mit möglichst zusammengefassten Grünräumen
- Baulücken werden durch maßstäblich einzupassende Gebäude oder durch Freiraumelemente im Straßenraum geschlossen
- die Erhaltung des in diesem Gebiet typischen „Seitenwichts“ (meist mit Toren verschlossene Seitenwege) zu beachten
- bei der Sanierung von Einzelgebäuden ist zwingend darauf zu achten, dass ein Rückbau entsprechend des jeweiligen historischen Typus realisiert wird
- Neubauten werden ebenfalls in Anlehnung an die historischen Gebäudetypen ausformuliert

In dem Sanierungsgebiet sind bereits zahlreiche Gebäude und Straßenzüge entsprechend saniert worden. Im Plangebiet selbst ist die Müllerstraße und das Gebäude Schulstr. 1 saniert worden.



## 5. Städtebauliche Situation

### 5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit im südlichen Abschnitt unbebaut, im Norden befinden sich der denkmalgeschützte ehemalige Güterschuppen mit erhaltenswerter Rotbuche, sowie ein gründerzeitliches Stadthaus (Schulstr. 1). Das alte Wohnhaus mit Gaststätte in der Schulstr. 3/3a soll im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden. Ein weiteres altes Gebäude im Geltungsbereich wurde bereits 2010 abgebrochen.

Das umliegende Gebiet ist geprägt durch eine um 1900 entstandene blockartige Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, die Gebäude stehen giebelständig oder traufständig entlang der Straßenflucht in offener Bebauung mit Traufgassen.

Luftbild und Ansicht



Bis in die 1990er Jahre hinein war der Stadtteil durch eine überwiegende Wohnnutzung mit einer Vielfalt von Eigentümer geführten Läden, Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie einer großen Anzahl von Gaststätten und Kneipen geprägt. Die handwerklichen und gewerblichen Nutzungen sind bis heute nahezu vollständig verschwunden, es überwiegen die Wohnnutzung und die Gastronomie.

## 5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

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

Die Bildungsversorgung ist fußläufig erreichbar; Kindergärten, Grundschulen, Realschule, Gymnasium und die Stadtbibliothek liegen im Bereich zwischen 800 m und 1500 m zum Plangebiet. Die Hauptschule wird von Schulbussen angefahren.

## 6. Anlass und Ziel der Planung

Auf der Plangebietsfläche möchte eine Wohnbaugesellschaft eine Wohnanlage mit rd. 35 Wohneinheiten errichten. Hierdurch soll attraktiver Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Kernbereich der Innenstadt Nordenhams geschaffen werden. Die geplante Wohnbebauung schließt eine Baulücke und wertet den Stadtteil in Bahnhofsnähe auf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da sich das Vorhaben nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügt. Auch entspricht die geplante Bebauung nicht den Vorgaben des Rahmenplanes, so dass dieser ebenfalls geändert werden muss.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Prämissen zugrunde:

1. Städtebauliche Entwicklungsziele (z.B. Verdichtung und Bündelung zentraler Handels-, Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen; kulturelle, medizinische und soziale Angebote, ÖPNV mit Bahn und Bussen etc.);
2. Strategische Maßnahmen zur Zukunftsausrichtung im Hinblick auf die prognostizierten Änderungsprozesse in der demografischen Entwicklung.

Der direkt neben der Innenstadt gelegene und bisher von älteren Ein- und Zweifamilienhäusern und früher von der Speditions- und Lagerwirtschaft dominierte Siedlungsraum hat außer dem Kernziel der Bestandssanierung künftig weiter-

gehende städtebauliche Funktionen zu erfüllen. Besonders die wachsende Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen mit citynahen Dienstleistungsangeboten für die Zielgruppe der „Senioren“, aber auch für andere meist „kinderlose“ Lebensgemeinschaften eröffnet der Stadt Nordenham die Chance für eine positive Beeinflussung der Zuwandererbilanz.

Die ansteigende Dynamik in der bevölkerungs- und soziologischen Entwicklung sowie der Verlust der früher von Speditionsbetrieben und Lagerhaltungen bestimmten Nutzung (siehe DB, Butjenter Bahn und Ladestrasse) erfordert eine Neuorientierung dieses Planungsraumes. Mit den demografischen Prozessen und den Auswirkungen auf die gesamte Stadtentwicklung befassen sich nicht nur Verwaltungs- und Ratsgremien, sondern auch die Unternehmensleitungen und Arbeitsdirektoren aus Industrie, Wirtschaft und Verbänden.

Fakt ist auch, dass die Immobilienwirtschaft sich inzwischen kaum in der Lage sieht, für angeworbene Arbeits-, Fach- und Führungskräfte attraktive Wohnraum-Angebote bereit zu stellen. Andererseits bedarf es nach vorliegenden Prognosen auch der Aktivierung von Abrissprogrammen für nicht mehr markt- und sanierungsfähige Immobilien im gesamten Stadtgebiet, vor allem jedoch in den Stadtteilen Einswarden und FAH.

Die künftigen Funktionszuweisungen im Bereich der Müllerstrasse werden aufgrund von städtebauliche Prognosen und den Planungszielen der Stadt Nordenham wie folgt definiert:

- a) Die Westzeile der Müllerstrasse soll im Nordabschnitt mit Neubauten (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnungen) mit innerstädtisch ausgerichteter Architektur bebaut werden. Alle am Deichfuß angelegten Freiflächen (Bahnhofsvorplatz, Parkplätze) würden hierdurch eine städtebaulich attraktive Randzeilen-Bebauung erhalten;
- b) Mischung der soziologischen Struktur: „Anwerbung“ der mittleren und gehobenen Einkommenschichten durch Schaffung von hochwertigen, barrierefreien Neubauwohnanlagen, teilweise mit Weserblick, grünen Freiräumen u. ä.;

Folgewirkungen: Die neue Sozialstruktur wird die Sicherheit im Plangebiet erhöhen und dort nach einschlägigen Erfahrungen zur deutlichen Verbesserung der Kontrollfunktionen und Vermietungschancen in den Nachbarschaften führen;

- c) Optische Trennung zwischen Erlebnis-, Dienstleistungs- und Wohnbereichen;



- d) Der Rahmenplan des Sanierungsgebietes City-Süd bedarf angesichts der zwischenzeitlich für das gesamte Stadtgebiet Nordenham gewonnenen Erkenntnisse aus den Untersuchungen zur demografischen Entwicklung und zu den Entwicklungen aus der Umsetzung des Masterplanes für die Wirtschaftsentwicklung einer entsprechenden Anpassung und Fortschreibung.

Das geplante Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und dient der Versorgung der Bevölkerung mit zusätzlichem zentralem und hochwertigem Wohnraum.

Planübersicht Neubauvorhaben (Entwurf):



Ansicht (Entwurf):



## 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.

Für Bäume oder Baumstrukturen, die aufgrund ihrer Eigenheit, Lage und/oder Einsehbarkeit eine städtebauliche Qualität erzeugen, hat der Gesetzgeber mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zusätzlich ein Instrument der Wiederanpflanzbindung geschaffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein erhaltenswerter, da Ortsbild prägender Baum (s. Bild rechts). Es handelt sich um eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) an der Südseite des alten Güterschuppens. Damit weiterhin der Gesamteindruck gewahrt bleibt, wird dieser Baum im Bebauungsplan als erhaltenswerter Baum festgesetzt und somit besonders geschützt.



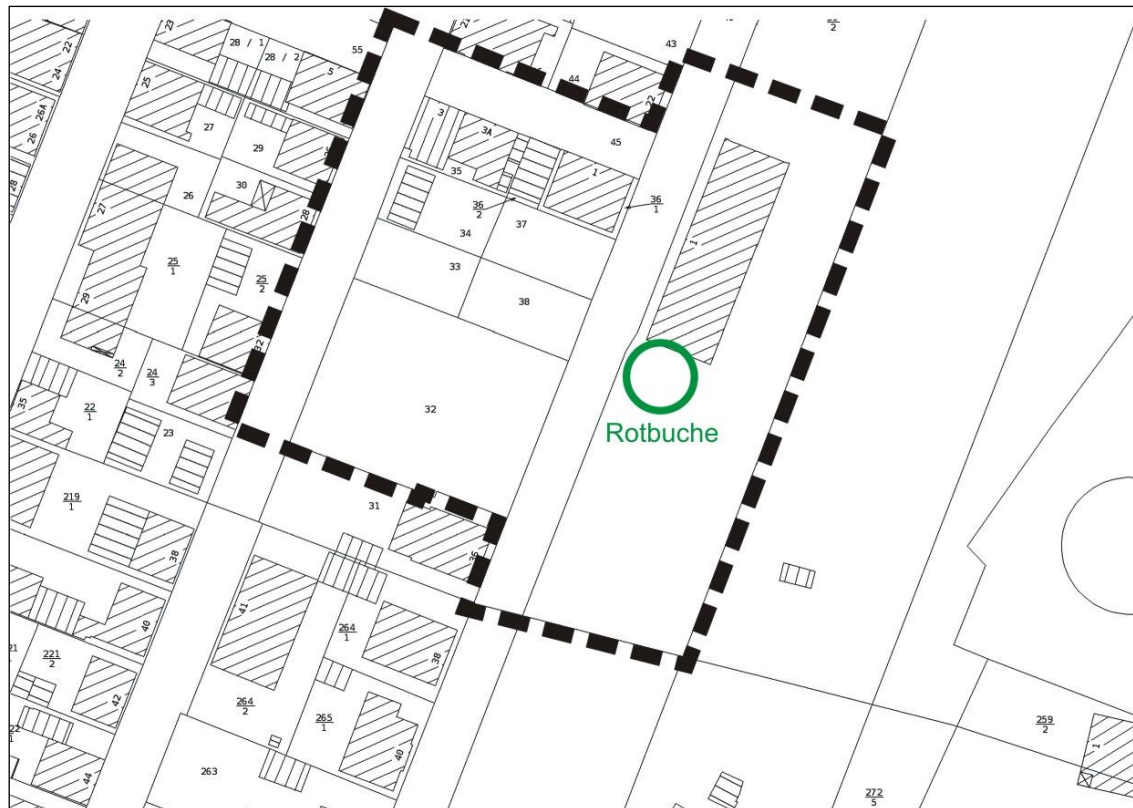
Anhand einer Ortsbesichtigung wurden die Bäume des Baumbestandes definiert, die in ihrer Gesamtheit eine städtebauliche Qualität erzeugen. Allerdings unterliegen innerhalb dieser Flächen nicht alle Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dem Prädikat prägend. Insofern wurde eine genaue räumliche bzw. sachliche Konkretisierung im Bebauungsplan erforderlich (Brügelmann § 9 Abs. 1 Nr. 25b Rd. 475). Neben der Beschränkung auf Bäume und dem Ausschluss von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient als Kriterium zur Konkretisierung der Stammumfang. Bäume sowie mehrstämmige Bäume, die in der Höhe von 100 cm über Erdboden einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen, können der Erhaltungsfestsetzung unterliegen.



Die somit als Einzelbaum festgesetzte Rotbuche ist bei Abgängigkeit wiederanzupflanzen. Die Wiederanpflanzung hat an gleicher Stelle zu erfolgen, damit die ökologische Funktion und die städtebauliche Wirkung erhalten bleiben.

Weiterhin sind grundsätzlich die zu erhaltenden Bäume während der Bauphasen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind zu beachten.

Übersichtsplan Standort Baum



## 7.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Müllerstraße und die Peterstraße.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist durch die Haltestelle „Nordenham Bahnhof“ (Linien 401, 402, 403, 404, 406, 408, 416, 440 und 453) gegeben. Hierdurch bestehen Verbindungen in das Mittelzentrum Brake sowie zum Oberzentrum Oldenburg. Am Bahnhof Nordenham bieten sich Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Regio-S-Bahn RS3 u. a., sowie weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.



### 7.3 Versorgung

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

### 7.4 Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird im Mischsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

### 7.5 Lärmimmissionen

Die ted GmbH aus Bremerhaven wurde von der Stadt Nordenham beauftragt, die Geräuschimmissionssituation in zwei Bereichen an der Müllerstraße in Nordenham zu beurteilen (im Geltungsbereich: Flurstück 32; außerhalb des Geltungsbereiches: Flurstück 268). An der Müllerstraße sind Geräuschimmissionen insbesondere durch den Schienenverkehr auf der angrenzenden Gleisanlage sowie durch die benachbarten Hafen- und Gewerbeanlagen vorhanden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die resultierenden Geräuschimmissionen im Hinblick auf die mögliche Errichtung von Wohngebäuden auf den beiden untersuchten Grundstücken unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Einstufung eines allgemeinen Wohngebietes beurteilt.

#### Schienenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch den Schienenverkehr auf dem Flurstück 268 außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 142 tags und nachts deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 4109 1N3/ vorhanden sind. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 1G51 werden ebenfalls in weiten Teilen überschritten. Somit kommt eine Bebauung mit Wohnnutzung kaum in Frage.

Für das Flurstück 32 innerhalb des B-Planes Nr. 142 westlich der Müllerstraße haben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 /N3/ für allgemeine Wohngebiete durch den Schienenverkehr ergeben.

#### Gewerbe

Die Auswertung der Immissionsmessung hat auf dem Flurstück 268 außerhalb des B-Planes Nr. 142 einen stationären Immissionsanteil für Geräusche aus gewerblichen Anlagen von 43 bis 44 dB(A) und nachts von 41 bis 43 dB(A)

ergeben (für Obergeschosse bei mehrgeschossiger Bebauung). Insofern kann in der Nachtzeit (ungünstigste Nachtstunde) nach einer Beurteilung gemäß TA Lärm /G4/ eine Überschreitung des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes um bis zu 3 dB nicht ausgeschlossen werden.

Die örtlichen Verhältnisse mit den vorhandenen Gewerbe- / Industrieansiedlungen lassen den Ursprung der gewerblichen Geräuschimmissionen aus nördlicher Richtung erwarten. In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 142 westlich der Müllerstraße (Flurstück 32) kann in der Nachtzeit (ungünstigste Nachtstunde) ebenfalls eine Überschreitung des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes um bis zu 3 dB nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation im Plangebiet, wo insbesondere industrielle Nutzungen und Wohngebiete quasi direkt nebeneinander liegen, werden trotz der möglichen Überschreitung des Immissionsrichtwertes keine besonderen Festsetzungen diesbezüglich für den Geltungsbereich getroffen. Es ist städtebaulich gewollt, dass im Plangebiet ausschließlich die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (WA) zulässig sind. Es wird davon ausgegangen, dass in dem Planbereich überwiegend der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete in der Nachtzeit eingehalten wird, bei einer Überschreitung aber der für z. B. Dorf- oder Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Aus der einschlägigen Fachliteratur geht zudem hervor, dass dieser Wert als nicht Gesundheit gefährdend für Mensch und Tier angesehen wird. Insofern wird die Festsetzung eines WA beibehalten und mit einer Kennzeichnung für die Vorbelastung mit Geräuschimmissionen von +5 dB(A) versehen.

Die Schallimmissionsprognose ist eine Anlage zum Bebauungsplan Nr. 142 (Anlage 1).

## 7.6 Staubimmission

Im Jahr 2010 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132, der an der Deichgräfenstraße in direkter Nachbarschaft zum Hafen als potentiellen Hauptemittenten gelegen ist, durch den TÜV-Nord die Immissions-situation im Plangebiet gutachterlich beurteilt. Der TÜV-Nord kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der TA Luft für Schwebstaub und Staubniederschlag ohne Staubinhaltsstoffe im Bebauungsplangebiet Nr. 132 eingehalten werden. Daher ist nicht davon auszugehen, dass im rd. 500m weiter südlich gelegenem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 mit davon abweichenden Staubimmissionen zu rechnen ist. Andere potentielle Staubemittenten sind in der Umgebung nicht bekannt.

### **7.7 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 erforderliche Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan Nr. 142 von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden wird durch zwei vorhandene Unterflurhydranten und einen Löschwasserbrunnen im Einzugsgebiet des Planbereiches abgedeckt.

### **7.8 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 im innerstädtischen Bereich keine unzulässigen Bodenbelastungen zu erwarten sind.

### **7.9 Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet befindet sich mit dem ehemaligen Güterschuppen ein Baudenkmal. In öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen. Diese Belange werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 berücksichtigt (s. a. Nachrichtliche Übernahme Nr. 1).

### **7.10 Bodenordnung**

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



### 7.11 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. 142 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dagegen im Geltungsbereich auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der vorhandenen und auch gewünschten Nutzungscharakteristik in diesem Bereich.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Damit wird eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich angestrebt, die doppelt so hoch ist, wie im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt (GFZ 0,6). Daher ist eine Korrektur des FNP erforderlich. Diese hohe Ausnutzung des Baugrundstücks ist notwendig, um das Wohnungsangebot möglichst vielfältig zu gestalten und damit eine entsprechende Rentabilität gesichert wird.

Die geplante Gebäudekubatur orientiert sich weniger an der kleinteiligen und durch Satteldächer geprägten Bestandsbebauung, sondern stellt sich vielmehr als zeitgemäße, moderne Architektur mit Staffelgeschossen und Flachdächern dar.

#### Nebenanlagen:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden

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

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 142 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die eine Gebäudelänge von bis zu 75 m zulässt. Diese Gebäudelänge wird durch den geplanten torähnlichen Überbau in der Müllerstraße erreicht. Die Durchfahrtshöhe soll dabei 4,70 m über Straßenniveau nicht unterschreiten (s. a. Darstellung im Bebauungsplan und Festsetzung Nr. 5).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche sind dem Gebietscharakter entsprechend festgesetzt worden.

Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen

### **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. 04731/84 200 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. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. 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.
4. 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.

## 8.6 Hinweise

1. 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.
3. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen sowie der Deutschen Bahn. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen etc. einzuholen.
4. Bei Einsatz von Hubgeräten (Kran, Mobilkran, Bagger o. ä.) im Planbereich ist das Überschwenken des Bahngeländes mit und ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Es muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Maßnahmen (Schwenkbegrenzung, Laufkatzenbegrenzung etc.) der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet werden kann. Entsprechende Planunterlagen (Kraufstellung) sind der Bahn rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zur Zustimmung vorzulegen.
5. Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn) Nr. 882 ff zu berücksichtigen.
6. Bei Bauanträgen im Planbereich ist die Deutsche Bahn AG zwingend zu beteiligen.

## 8.7 Kennzeichnung

Der Planbereich befindet sich in einer historisch gewachsenen Situation, die sich als Gemengelage von gewerblichen / industriellen Nutzungen und Wohngebieten im direkten Nebeneinander darstellt. Daher ist eine Vorbelastung durch Geräuschimmissionen von bis zu +5 dB(A) nachts gegenüber dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts für Allgemeines Wohnen (WA) vorhanden.



## **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 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Wohnungsbaugesellschaft auf Kostenübernahme entstehen der Stadt Nordenham durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 keine Kosten.

## **11. Verfahrensablauf**

### **11.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 142 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 03.05.2012 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 142 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 03.09.2012 bis einschließlich 02.10.2012 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 18.10.2012 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 142 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

**12. Städtebauliche Kenndaten**

<b>Objektart</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Gesamtflächenanteile</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	WA; III, a, GRZ 0,4 / GFZ 1,2	4.747	57,4%
<b>Verkehrsflächen</b>	vorhandene Straßen + Nebenanlagen	2.234	27,0%
<b>Grünflächen</b>	öffentliche Parkanlagen	1.289	15,6%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>Summe:</b>	<b>8.270</b>	<b>100%</b>

Nordenham, 23.01.2013

Gez.: Francksen  
Francksen  
Bürgermeister

(L.S.)