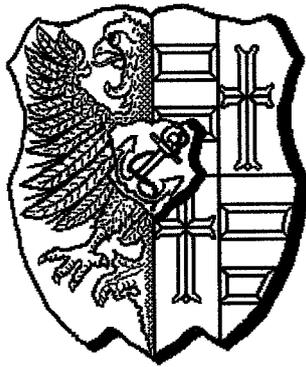


# Stadt Nordenham



## Begründung

zur

16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

„Fläche östlich der Jahnstraße und nördlich  
der Lloydstraße“

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Amt für Stadtentwicklung, Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

**Verfahrensstand: 12.04.2011**

<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
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).....	4
4.3. Bebauungsplan Nr. 29 (Urplan) und dessen relevanten Änderungen.....	5
4.4. Bestehender Bebauungsplan Nr. 29 – 5. Änderung .....	5
4.5. Angrenzende Bebauungspläne .....	6
5. Städtebauliche Situation .....	7
5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes.....	7
5.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung .....	7
6. Anlass und Ziel der Planung .....	7
7. Öffentliche Belange .....	7
7.1. Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
7.1.1. Erhaltung von Bäumen.....	7
7.1.2. Liste der zu erhaltenden Bäume.....	8
7.1.3. Übersicht der zu erhaltenden Bäume .....	8
7.1.4. Foto Dokumentation.....	9
7.1.5. Wiederanpflanzung von festgesetzten Einzelbäumen .....	9
7.1.6. Baumschutz auf Baustellen.....	10
7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	11
7.2.1. Erschließung.....	11
7.2.2. Versorgung .....	11
7.2.3. Entsorgung .....	11
7.3. Lärmimmission.....	11
7.4. Brandschutz.....	12
7.5. Altlasten, Altablagerungen .....	13
7.6. Archäologische Denkmalpflege.....	13
7.7. Bodenordnung .....	13
7.8. Kampfmittel.....	13
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	13
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
8.2. Maß der baulichen Nutzung .....	13
8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	14
8.4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
8.5. Grünordnerische Festsetzung.....	14
8.6. Nachrichtliche Übernahmen.....	14
8.7. Hinweise .....	15
9. Umweltbericht.....	15
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes .....	15
11. Verfahrensablauf .....	15
11.1. Aufstellungsbeschluss.....	15
11.2. Öffentliche Auslegung .....	16
11.3. Satzungsbeschluss .....	16
12. Städtebauliche Kenndaten.....	16

**Anlagen**

Schallimmissionsprognose (Anlage 1)

## 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), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 13, 22 b, 22 d, 39, 43, 55 h, 61, Fünfter Teil, Vierter Abschnitt werden mit Wirkung zum 24.12.2010 (Artikel 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)) ergänzt bzw. inhaltlich geändert durch Regelungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) und durch Artikel 5 (Übergangsvorschriften) des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), aufgestellt und am 30.06.2011 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden. Für die 16. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 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.

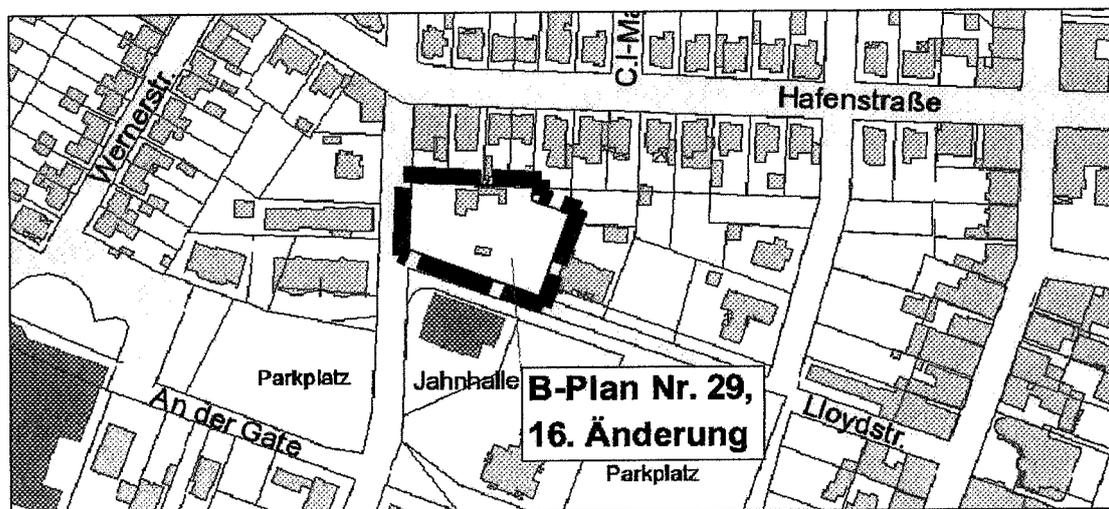
## 2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1000 angefertigt.

## 3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt im zentralen Innenstadtbereich. Südlich des Änderungsbereichs verläuft die Lloydstraße und im Westen die Jahnstraße. Das Plangebiet ist rundherum bebaut und es umfasst ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt über die Jahnstraße im Westen und die Lloydstraße im Süden.

Betroffen ist das Flurstück 161, Gemarkung Nordenham, Flur 12. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



#### 4. Planerische Vorgaben

##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

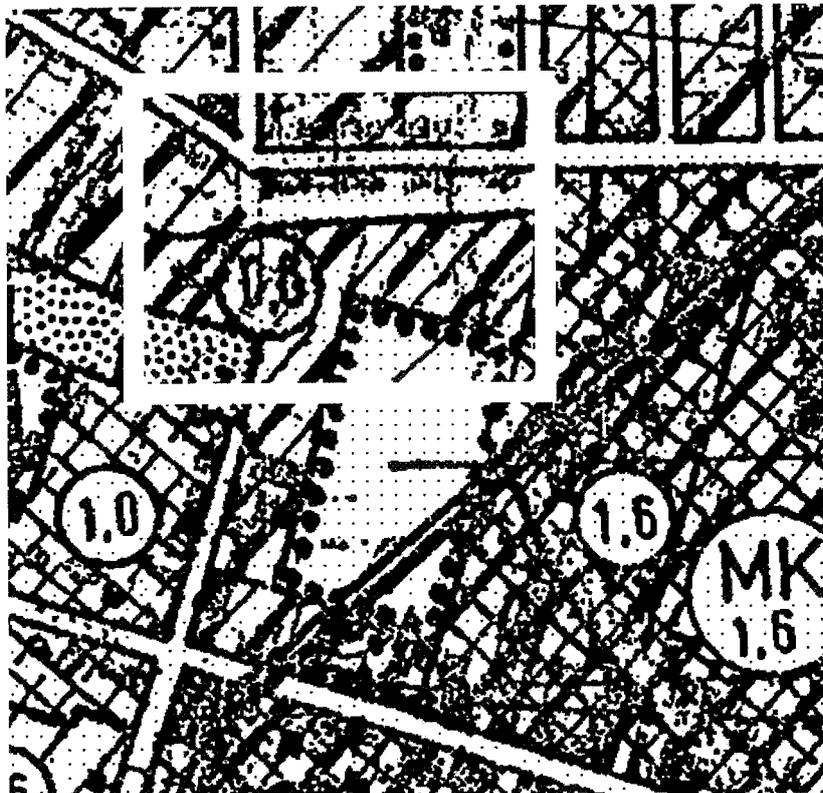
Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan steht diesen Zielen nicht entgegen.

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

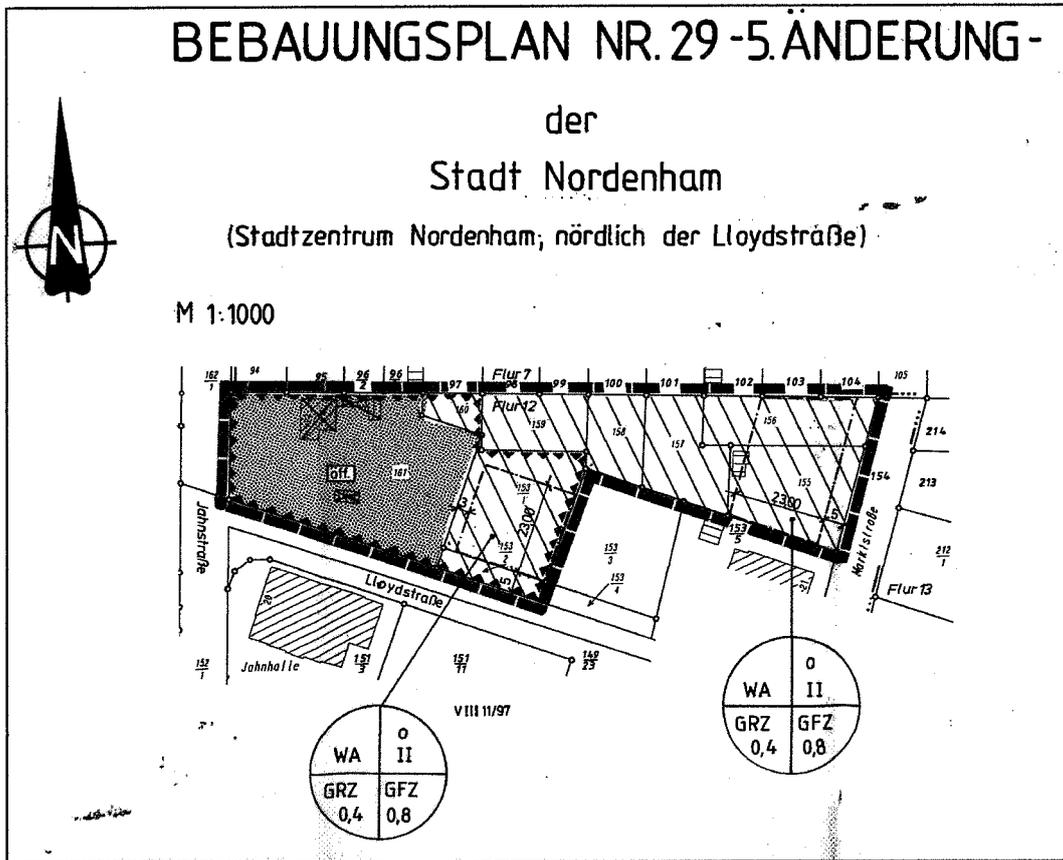
##### 4.2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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 mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 als Maß der baulichen Nutzung dar. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

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

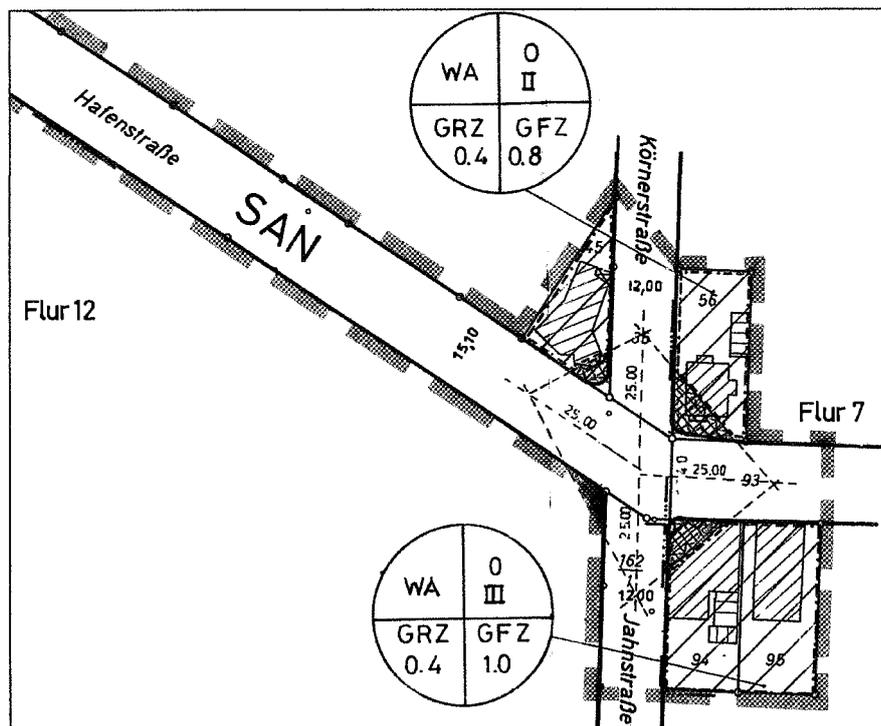






#### 4.5. Angrenzende Bebauungspläne

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 29 A setzt für die Flächen nördlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) als offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 / GFZ von 1,0 fest.



Bebauungsplan Nr. 29 A

## **5. Städtebauliche Situation**

### **5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes**

Das Änderungsgebiet liegt in einer Innenstadtlage. Südlich liegt das Veranstaltungszentrum „Jahnhalle“. Im Norden schließt sich im Kreuzungsbereich Jahnstraße / Hafenstraße eine gemischte Nutzungsstruktur mit einer Gaststätte, einer Fahrschule, einem Blumenladen und einer Heißmangel an. In westlicher und östlicher Richtung stehen Wohngebäude. Im Geltungsbereich der Änderung stehen einige erhaltenswerte Bäume, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.

### **5.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung**

Die Einzelhandelsversorgung des Gebiets erfolgt über den Nahversorgungsmarkt am „Wesertor“, der ca. 400 m entfernt liegt. Außerdem bietet die Innenstadt von Nordenham mit ihrer Fußgängerzone und dem Marktplatz eine sehr gute Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und darüber hinaus.

Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Stadtbibliothek sowie das Rathaus befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Hauptschule befindet sich im Ortsteil Abbehausen und wird durch den ÖPNV angefahren.

## **6. Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Nordenham verfolgt mit der Ausweisung der Mischgebietsfläche die städtebauliche Nachverdichtung auf zentrumsnahen Flächen. Es handelt sich bei dem Planverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung sowie eine städtebauliche Nachverdichtung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Nach derzeitigem Stand ist auf der Fläche die Ansiedlung eines Ärztehauses geplant. Durch Umzug der Wesermarschklinik nach Esenshamm ist die ärztliche Versorgung im Stadtzentrum neu zu strukturieren. Aus Sicht der Stadt Nordenham soll durch die Ausweisung der Mischgebietsfläche die Möglichkeit geschaffen werden, eine zentrumsnahe ärztliche Versorgung sicherzustellen. Sollte eine derartige Nutzung nicht verwirklicht werden, kann eine anderweitige sinnvolle Mischgebietsnutzung erfolgen.

## **7. Öffentliche Belange**

### **7.1. Naturschutz und Landschaftspflege**

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich erhaltenswerte Ortsbild prägende Bäume. Diese Bäume runden den innerörtlichen Grünzug (Gateteiche) im nördlichen Bereich ab. Um weiterhin den Gesamteindruck beizubehalten, werden diese Bäume im Bebauungsplan als erhaltenswerte Bäume festgesetzt und somit besonders geschützt.

#### **7.1.1. Erhaltung von Bäumen**

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

Sofern der zu erhaltende Baum abgängig ist, muss an dieser Stelle eine Ersatzpflanzung erfolgen. Anhand einer Ortsbesichtigung wurden die Bäume des Baumbestands 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, unterliegen damit der Erhaltungsfestsetzung.

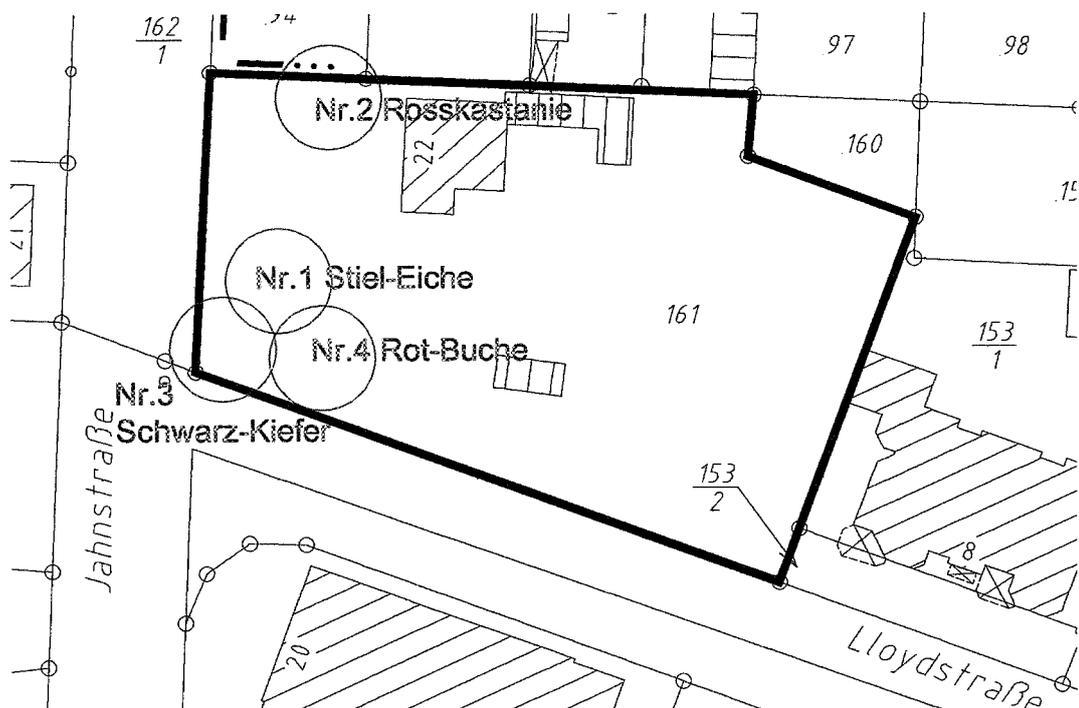
Die festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgängigkeit wiederanzupflanzen (siehe Punkt 7.1.4). Die Wiederanpflanzung hat auf dem Grundstück zu erfolgen, damit die ökologische Funktion und die städtebauliche Wirkung der Gesamtheit erhalten bleiben.

Weiterhin sind grundsätzlich die zu erhaltenen Baumbestände während der Bauphasen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die DIN 18920 sowie die RAS LP 4 sind zu beachten (siehe Punkt 7.1.6).

**7.1.2. Liste der zu erhaltenden Bäume**

Lfd. Nr.	Baumarten	Wissensch. Name	Standort	Höhe m	StammØ	Alter
1	Quercus robur	Stieleiche	Südwestseite	20	64	61
2	Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Nordwestseite	18	84	77
3	Pinus nigra ssp. Nigra	Schwarzkiefer	Südwestseite	18	64	61
4	Fagus sylvatica	Rotbuche	Südwestseite	18	60	58

**7.1.3. Übersicht der zu erhaltenden Bäume**



#### 7.1.4. Fotodokumentation



1. Stieleiche
3. Schwarzkiefer
4. Rotbuche



2. Rosskastanie

#### 7.1.5. Wiederanpflanzung von festgesetzten Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgängigkeit wiederanzupflanzen. Die Wiederanpflanzung hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Je abgängigen Einzelbaum ist ein großkroniger Baum 1. Ordnung als Hochstammpflanze mit einem Stammumfang von 30 bis 35 cm der folgenden Arten wiederanzupflanzen:

- Spitzahorn (*Acer Platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Schwarzkiefer (*Pinus nigra*)

(siehe Grünordnerische Festsetzung Nr.1)

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

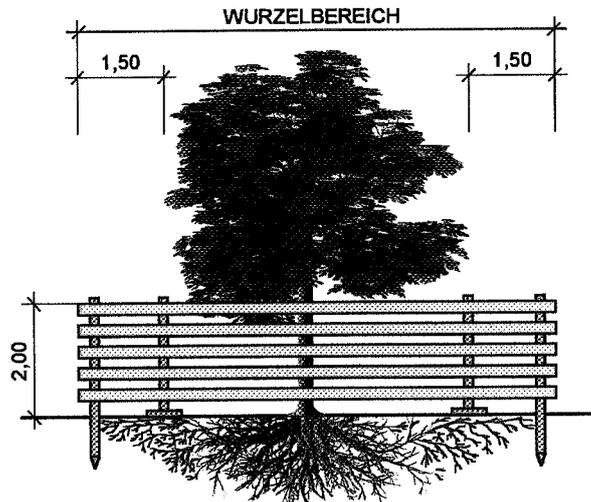
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EURO geahndet werden (Hinweis Nr. 3).

**7.1.6. Baumschutz auf Baustellen**

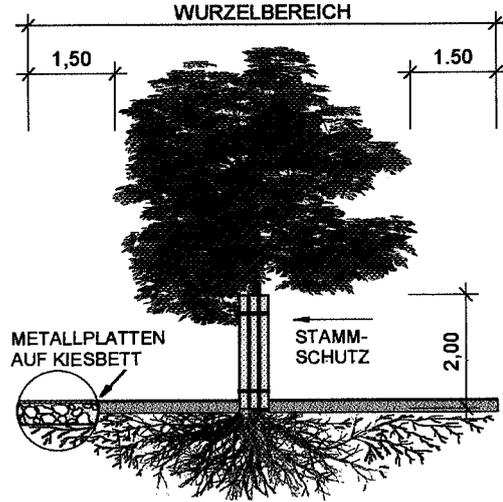
Zu erhaltende Einzelbäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweis Nr.4).

# Baumschutz auf Baustellen

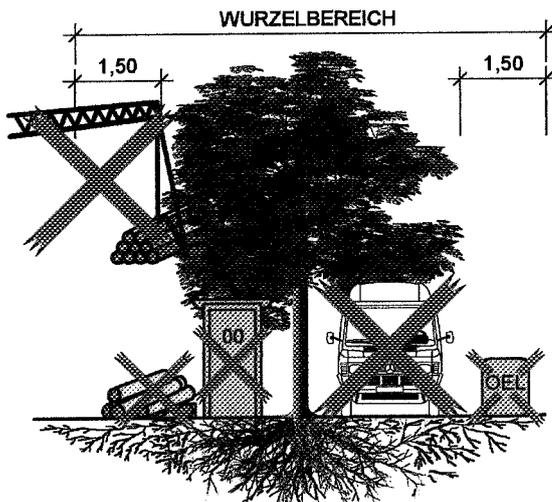
AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, GARTENAMTSLEITERKONFERENZ IM DEUTSCHEN STÄDTETAG



WURZELSCHUTZ  
DURCH ZAUN

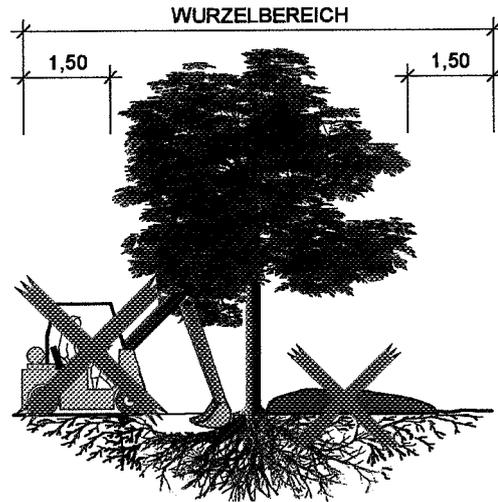


WURZELSCHUTZ  
DURCH LASTVERTEILUNG



NICHT BEFAHREN  
NICHT ABLAGERN:  
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN  
- BAUMATERIALIEN  
- BAUSTELLENEINRICHTUNG  
SCHWENKBEREICH BEACHTEN

**WICHTIG:**  
DIN 18920  
RAS -LP4



KEIN BODENABTRAG  
KEINE AUFSCHÜTTUNG  
NICHT VERDICHTEN  
KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!  
KRONE SCHÜTZEN

## **7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **7.2.1. Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Stadtstraßen „Jahnstraße“ und „Lloydstraße“.

Die Nahverkehrsverbindungen sind durch die Haltestelle „Jahnstraße / Kreiszeitung“ (Linien 401, 403, 404, 406, 408 und 416) in ca. 250 m zum Plangebiet vorhanden. Hierdurch bestehen Verbindungen nach Burhave, Schwei, Eckwarden und Kleinen-siel. Teilweise dienen die Linien der Schülerbeförderung. Außerdem ist durch die in 350 m Entfernung liegende Haltestelle „Nordenham Rathaus“ der Bus-Anschluss (Linie 440) zum Oberzentrum Oldenburg und zur Kreisstadt Brake gegeben. Am Bahnhof Nordenham bestehen Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Linie R8, sowie 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**

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

Der vorhandene Anschluss an den Kanal in der Jahnstraße ist abgängig und wird im Zuge der Realisierung der geplanten Baumaßnahme stillgelegt werden, sodass zukünftig die Entsorgung nur noch in Richtung Lloydstraße im Trennsystem möglich sein wird. Ggf. sind Regenrückhalte-Maßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

## **7.3. Lärmimmission**

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose sollen die im Änderungsbereich zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Gewerbe-, Freizeit- und Straßenverkehrslärm sowie die Auswirkungen durch für ein Mischgebiet charakteristische Nutzungen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen beurteilt werden.

### **Gewebe und Freizeit**

Anhand der Berechnungsergebnisse ist zu erkennen, dass in dem geplanten Mischgebiet tagsüber in 5 m und 7,5 m über GOK der geltende Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 von 60 dB(A) durch die von Gewerbe und Freizeit verursachten Beurteilungspegel eingehalten wird.

In der Nacht wird der geltende Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 von 45 dB(A) in 7,5 m über GOK bis zu einem Abstand von ca. 11 m geringfügig überschritten.

Entsprechend werden auch die Richtwerte der TA Lärm in der Nacht geringfügig überschritten. Im Sinne des Immissionsschutzes dürfen in einem 11 m breiten Ab-

schnitt parallel zur südlichen Grundstücksgrenze keine Gebäude bzw. Räume zugelassen werden, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen.

### **Öffentlicher Verkehr**

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung und die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 nur im nordöstlichen Bereich der angestrebten Mischgebietsfläche unterschritten werden können.

Angrenzend an die Jahnstraße und die Lloydstraße werden die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung und auch die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 deutlich überschritten.

Um den Schutzzweck innerhalb der Wohnräume Rechnung zu tragen, wurden Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ berechnet, auf deren Grundlage die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenlärmpegeln abgeleitet wurden. Den Lärmpegelbereichen liegt der maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde.

Anhand der Lärmpegelbereiche ist erkennbar, dass sich der an die Jahnstraße sowie die Lloydstraße grenzende Bereich des Plangebietes überwiegend innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und der nordöstliche Bereich des Plangebietes überwiegend innerhalb des Lärmpegelbereiches III befindet.

### **Geräuschemissionen durch typische Nutzungen im Mischgebiet**

Auf Basis der Eingangsdaten aus dem Gutachten des ttz Umweltinstituts für die Vorbelastung und der Berücksichtigung eines für typische Mischgebietsnutzungen charakteristischen Wertes für die Zusatzbelastung ergeben sich folgende Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung:

Anhand der Ergebnisse in Tabelle 17 des Schallgutachtens ist zu erkennen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte entsprechend TA Lärm an einigen der betrachteten Immissionsaufpunkte überschritten werden.

Die Eingangsparameter für eine typische Nutzung des Mischgebietes sowie die Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Störwirkung wurden pauschal vergeben, so dass die Berechnungsergebnisse eher konservativ im Sinne des Emissionsschutzes zu verstehen sind. Für ein konkretes Ansiedlungsvorhaben ist davon auszugehen, dass sich mit einer detaillierten akzeptorbezogenen Prognose eine Nutzung mit dem Charakter eines nicht störenden Gewerbes realisieren lässt.

## **7.4. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereit zu stellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nds. 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 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und

der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. In einem Mischgebiet mit einer GFZ von 0,8 beträgt die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge 96 cbm/h, was einer Fördermenge von 1.600 l/min. entspricht.

#### **7.5. Altlasten, Altablagerungen**

Altlasten sind im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 derzeit nicht bekannt und sind auch nicht zu erwarten (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 3).

#### **7.6. Archäologische Denkmalpflege**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Natur- oder Bodendenkmale (siehe nachrichtliche Übernahme Nr.1).

#### **7.7. Bodenordnung**

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

#### **7.8. 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 der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In den Mischgebieten (MI 1+2) des Änderungsbereichs sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Mit dem Ausschluss dieser Nutzung soll die bisherige Nutzungsstruktur im Umfeld des Änderungsbereichs gewahrt bleiben.

Im Mischgebiet MI 1 sind keine Gebäude oder Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt zur Nachtzeit dienen, zulässig (siehe Schallgutachten und textliche Festsetzung Nr. 2).

Im Mischgebiet MI 2 gilt diese Einschränkung nicht.

#### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für den Änderungsbereich wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Diese abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dient dem Bauvorhaben und ist in einem Mischgebiet in dieser zentralen Lage städtebaulich vertretbar.

In den Mischgebietgebieten (MI 1+2) sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Somit ist ein Staffelgeschoss als drittes Geschoss zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den benachbarten Bebauungsplänen.

### **8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1+2) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit orientiert man sich an den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese Baugrenzen ermöglichen eine Bebauung, die die derzeitige städtebauliche Situation aufnimmt und zugleich das parkartige Ambiente erhält.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

### **8.4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Teilbereich des Plangebietes LPB IV werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (z. B. Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von  $R_{w, res} = 40$  dB entsprechend des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 (Tabelle 8) erzielt wird.

Im Teilbereich des Plangebietes LPB III werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte durch den Verkehrslärm überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die gesamten Außenbauteile (u. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass ein erforderliches Schalldämm-Maß von  $R_{w, res} = 35$  dB entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 (Tabelle 8) erzielt wird.

Beim Einbau von schallgedämmten Fenstern ist zu berücksichtigen, dass die für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume erforderliche Einrichtung (Lüftungssystem) die Mindestanforderung an die resultierende Schalldämmung der Außenwand nicht unterschreitet.

### **8.5. Grünordnerische Festsetzung**

Siehe Punkt 7.1

### **8.6. 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. 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.
3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **8.7. 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.
2. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.
3. Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 EURO geahndet werden.
4. Zu erhaltende Einzelbäume sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

#### **9. Umweltbericht**

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

#### **10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Die Kosten des Verfahrens in Höhe von 12.000,00 € werden vom Flurstückskäufer getragen.

#### **11. Verfahrensablauf**

##### **11.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 29 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 17.06.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 im beschleunigten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 12.04.2011 bis einschließlich 12.05.2011 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

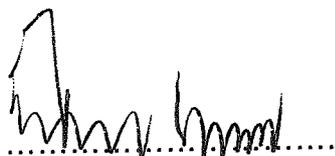
**11.3. Satzungsbeschluss**

Am 30.06.2011 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

**12. Städtebauliche Kenndaten**

Objektart	Bemerkung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gesamtflächenanteile
Mischgebiete	MI 1:	621	31%
	MI 2:	1395	69%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>Summe:</b>	<b>2016</b>	<b>100%</b>

Nordenham, 12.10.2011




Francksen  
Bürgermeister