

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 113

(für ein Gebiet östlich der Oldenburger Straße, westlich des Butjadinger
Zu- und Entwässerungskanals und südlich des
Sondergebietes „Baumarkt“.)

Verfahrensstand: 25.06.2003

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	5
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
05. Angrenzende Bebauungspläne	7
06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
08. Umweltverträglichkeiten (UVP)	9
09. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	9
09.1 Art der baulichen Nutzung	
09.2 Maß der baulichen Nutzung	
09.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
09.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Kennzeichnung/Nachrichtliche Übernahmen/Hinweis	
10. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	14
11. Archäologische Denkmalpflege	15
12. Darstellung zu Boden- und Grundwasseruntersuchung	15
13. Naturschutz und Landschaftspflege	16
14. Darstellung zum Immissionsschutz	18
15. Brandschutz	20
16. Kinderspielplätze	22
17. Bodenordnung	22
18. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	22
19. Verfahrensablauf	23
a) Aufstellungsbeschluss	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Satzungsbeschluss	
e) Wiederholung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
f) Satzungsbeschluss	

Anlagen

- Grünordnungsplan vom Planungsbüro PLF, Bremerhaven
- Schalltechnisches Gutachten vom Institut für Technische und Angewandte Physik itap GmbH an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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 2 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762) 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 03.07.2003 als Satzung beschlossen worden.

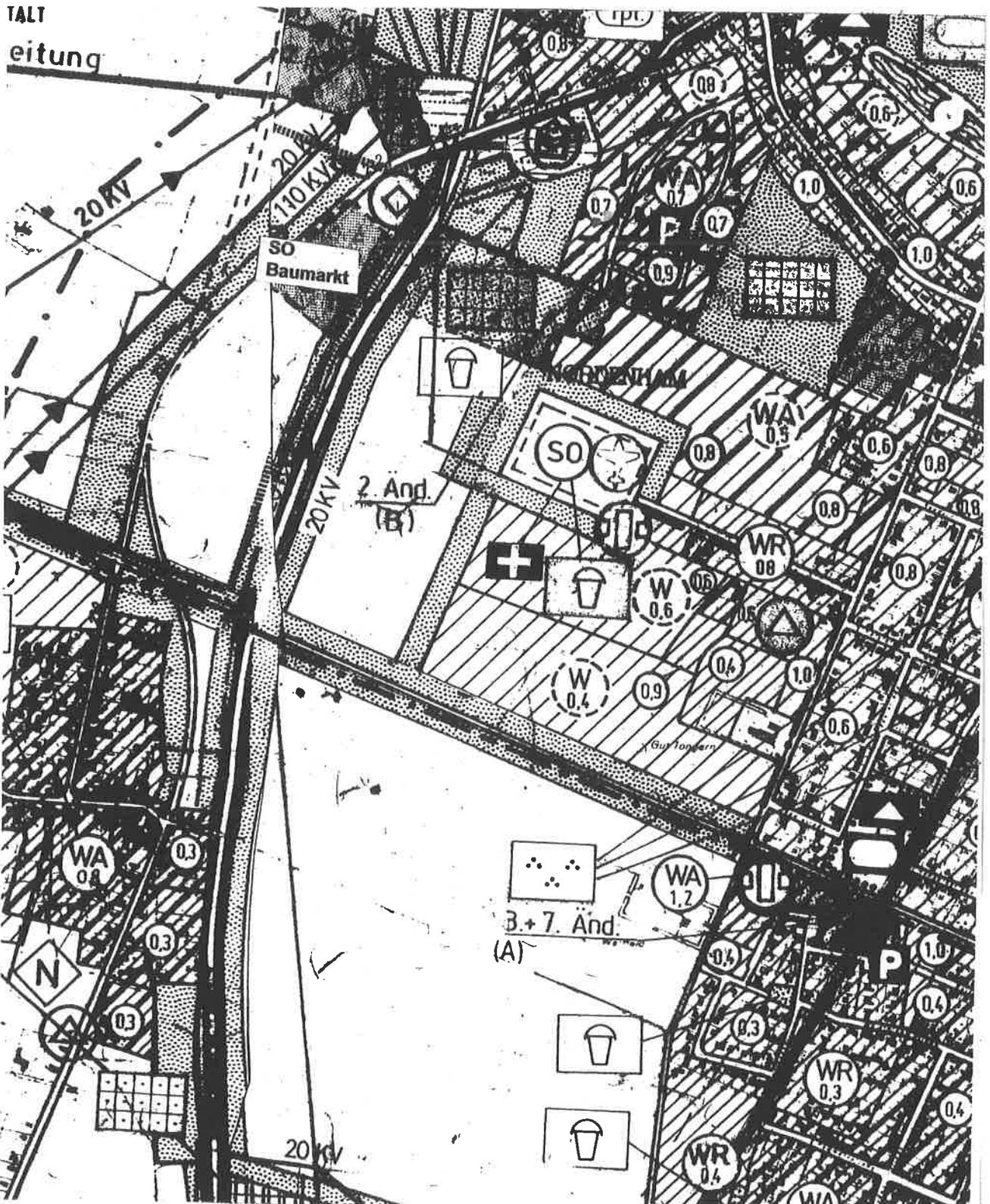
Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite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

02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

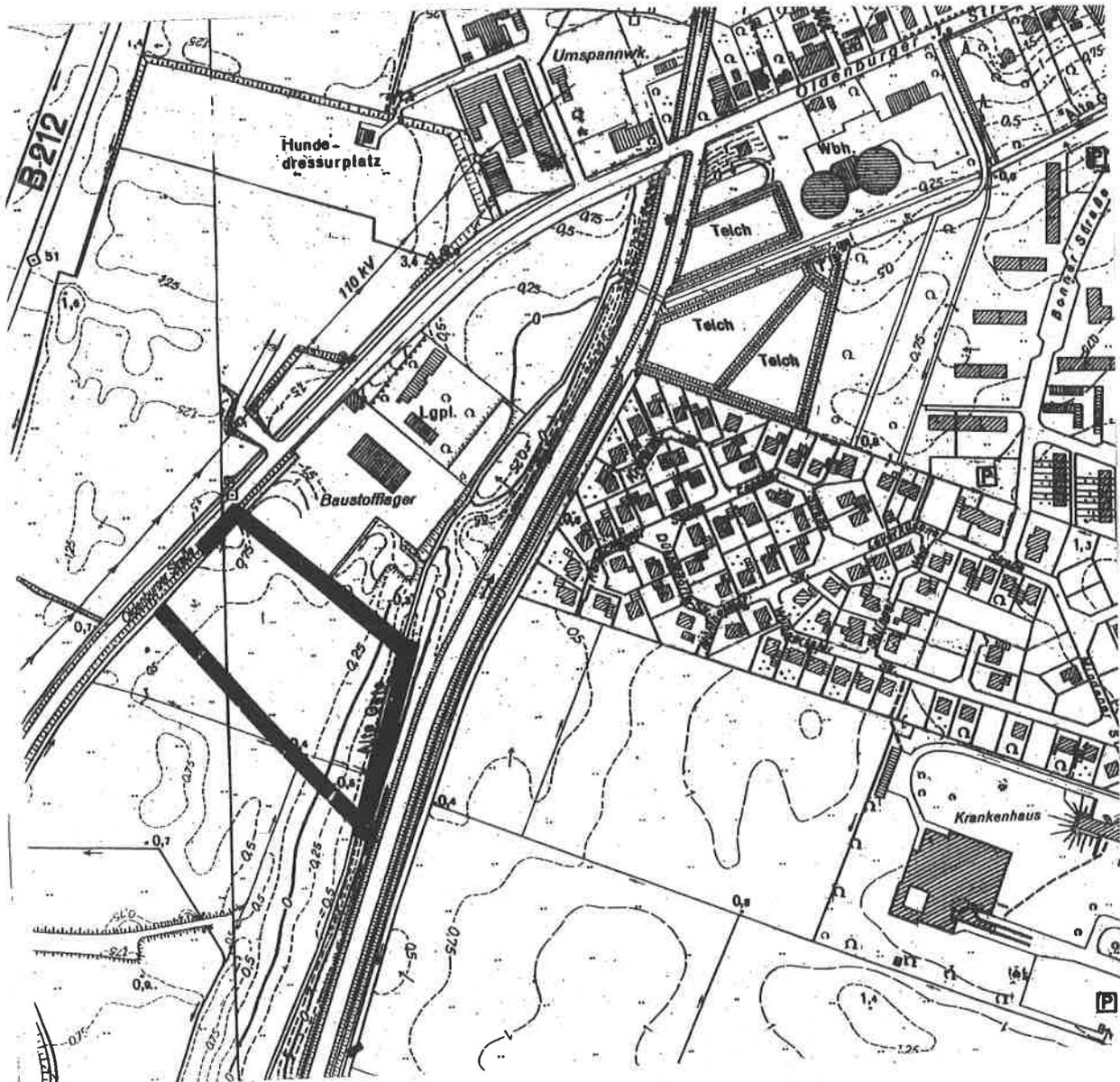
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) enthielt für den Planbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung keine Darstellung.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 geändert.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.02.1981, M 1: 10.000



Der Bereich der 35. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. (Der Geltungsbe-
reich der 35. Flächennutzungsplanänderung hat die gleiche Größe wie der Be-
bauungsplan Nr. 113).

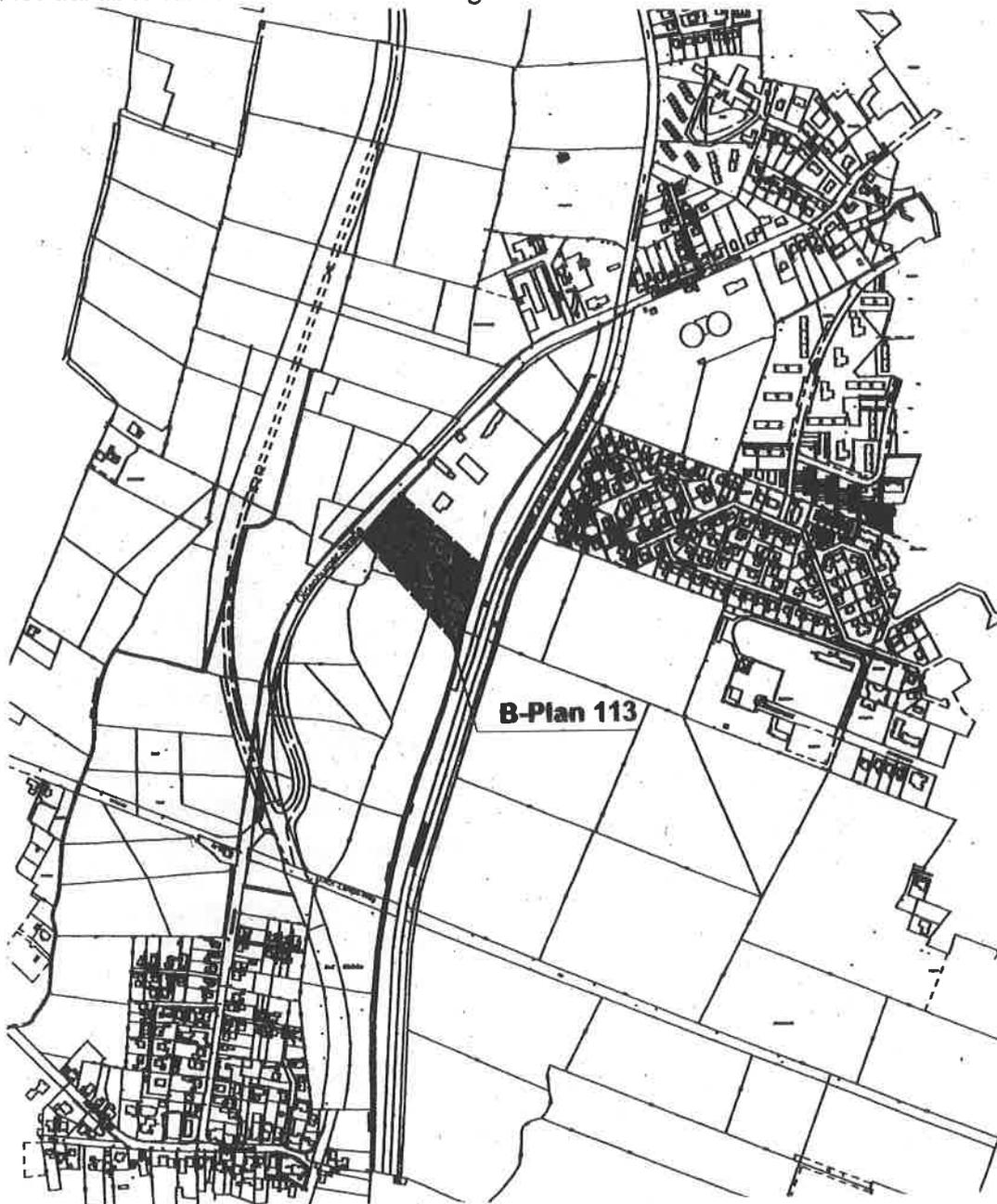


03. Panunterlage

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

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.

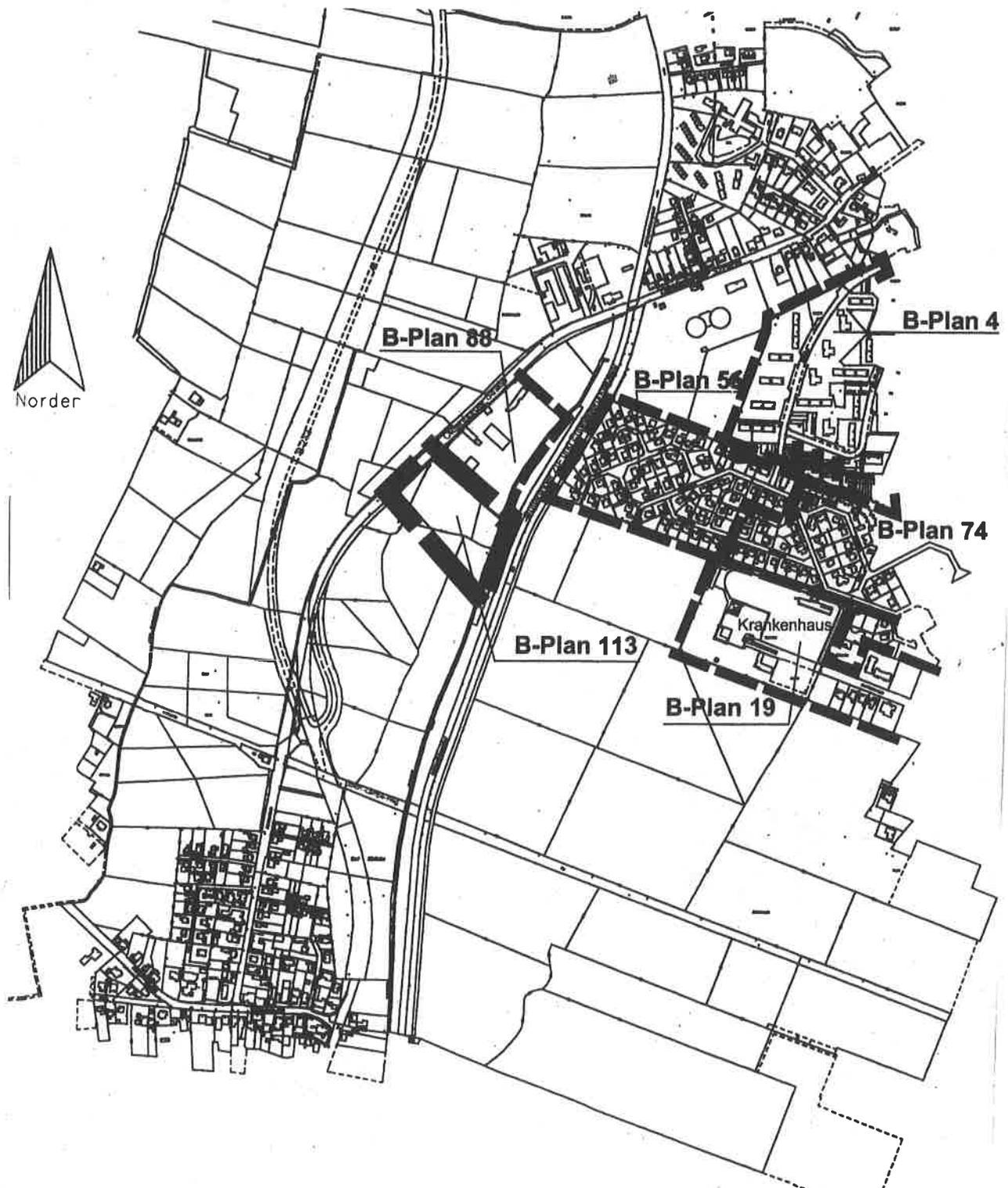


Der Bebauungsplan Nr. 113 umfasst die Flurstücke 1/3 tlw. der Flur 17, Gemarkung Nordenham, 78/4 tlw. und 79 tlw. der Flur 9, Gemarkung Abbehausen.

Das Bebauungsplangebiet wird westlich durch die Oldenburger Straße, nördlich durch das Sondergebiet „Baumarkt“, westlich durch den Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal sowie südlich durch eine als Weideland genutzte Grünfläche begrenzt.

05. Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 113 erstreckt sich östlich der Oldenburger Straße, westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals und südlich des Sondergebietes „Baumarkt“. Im Nordwesten grenzt mittelbar der Bebauungsplan Nr. 56 an. Die Lage der angrenzenden Bebauungspläne ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Die Stadt Nordenham ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, es sind jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm keine Widersprüche zu erwarten.

07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham plant in dem Gebiet südöstlich der Oldenburger Straße und nordwestlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal bzw. des Gewässers III. Ordnung „Alte Gate“ die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE). In dieses Gewerbegebiet wird ein örtlich ansässiger Sanitär- und Stahl-fachhandel umsiedeln. Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Nordenham ist es, den Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes zu sichern.

Zur Zeit befindet sich der Betrieb in einer innerstädtischen Lage, die überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist und eine Erweiterung der Kapazitäten nicht zulässt. Zudem werden die Anlieger in diesem Bereich z. Zt. mit Schallemissionen durch den betriebsbedingten An- und Auslieferverkehr belastet, eine Umsiedelung des Betriebes ist daher erstrebenswert. Damit die vorgesehene Planung einen städtebaulich geordneten Rahmen erhält, wird der Bebauungsplan Nr. 113 erstellt.

Die vorliegende Planung wird langfristig in ein städtebauliches Konzept eingebunden. Die Arrondierung des Standortes durch eine gewerbliche Nutzung im Anschluss an das SO „Baumarkt“ entspricht den Zielen der Stadt Nordenham. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen als Teil eines Gesamtkonzeptes zur Erweiterung und damit verbundenen Abrundung des Ortsbildcharakters im Bereich Oldenburger Straße, Bahnhofstraße, Mittelweg und ehemaliger Bahnlinie („Bahndamm“), mit der Wesermarsch-Klinik als zukünftigen Mittelpunkt des Areals.

Ergänzend ist die gute verkehrliche Anbindung des geplanten Standortes mit unmittelbarer Lage an der Oldenburger Straße aufzuführen. Dieses ist insbesondere von Bedeutung, da der Einzugsbereich des Fachhandels und nachfolgender gewerblicher Betriebe durch das gesamte Stadtgebiet und das Umland bestimmt wird. Die Erreichbarkeit ist hier gesichert, ohne dass weitere bebaute Bereiche verkehrlich belastet werden.

Langfristiges Ziel der Stadt Nordenham ist eine Arrondierung der gewerblichen Nutzungen im gesamten Bereich südlich des Sondergebietes „Baumarkt“ bis zur Kreuzung von Oldenburger Straße und Bundesstraße B 212 und die Ausweisung eines Wohngebietes mit ca. 400 Bauplätzen östlich des Zu- und Entwässerungskanals.

08. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Ein Grünordnungsplan liegt vor und ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 113. Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor und ist eine Anlage zum B-Plan Nr. 113.

09. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Grundsätzliches zu den Festsetzungen:

Eine Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe mit einem bestimmten Warensortiment, wie z.B. ein Sanitär- und Stahlfachhandel mit großem Flächenbedarf, wobei die Kunden auf den Transport von z. T. sperrigen Gütern angewiesen sind, gehört typischerweise nicht in den Innenstadtbereich.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nahe der Innenstadt werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt. Ein Abzug von Kaufkraft aus dem Stadtzentrum und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wäre jedoch zu erwarten, wenn in dem Gewerbegebiet ein zu breit gefächertes Warensortiment angeboten würde. Die Bildung eines Subzentrums in Konkurrenz zur Innenstadt ist in jedem Fall zu verhindern.

Es werden daher textliche Festsetzungen erforderlich, die eine entsprechende Einschränkung der Nutzungen in dem Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener und fehlender Angebote im zentralen Versorgungsbereich vorsehen. Durch die Festsetzung der maximalen Geschoßfläche und der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen ist die zukünftige Größe der gewerblichen Nutzung hinreichend bestimmt.

09.1 Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 wird eine eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. (Auflage siehe Punkt 14 und Anlage).
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.
- Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Textilien, Elektro- und Elektronikartikel, Schuh- und Lederwaren und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher diesen vergleichbar sind, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sind generell nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

09.2 Maß der baulichen Nutzung

- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

09.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Bereich des Gewerbegebietes eine Gebäudelänge von 120 m zulässig.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei den Straßenverlauf, vorhandene Gewässer sowie die Möglichkeiten einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen innerhalb der Räumstreifen der Gewässer wird somit ausgeschlossen.
Erschließungsstraßen, Feuerwehrezufahrten und Wege auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

09.4 Textliche Festsetzungen/ Sonstige Festsetzungen/ Kennzeichnung/ Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden festgesetzt:

- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben.
Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage).

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet. (Siehe Punkt 13 und Anlage)

- Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Gewerbegebiet festgesetzt: (Gliederung des Baugebietes im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften.)

GEE - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Es sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auflage:

Die „GE“-Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60,0 dB(A) tagsüber und 45,0 dB(A) nachts festgesetzt.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschallleistungspegels zugechnet werden.

- Zum Schutz vor Lärmemissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche eine Lärmschutzmaßnahme (bestehend aus Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 3,50m über Geländeneiveau anzulegen. Die Fläche der Lärmschutzmaßnahme ist als Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt (siehe auch Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 113).

Das Schalltechnische Gutachten (einschließlich Maßnahmenplan) ist eine Anlage des Bebauungsplanes Nr. 113.

Innerhalb der sonstigen Festsetzungen werden festgesetzt:

- Im südöstlichen Geltungsbereich ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand als Grünfläche mit der Zeckbestimmung privat festgesetzt. Für diesen Lärmschutzanlagen ist das Anpflanzen von Sträuchern als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ein Grünstreifen als Gehölzstreifen in 5,00m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe auch Grünordnungsplan).
- Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist das Anlegen von Zufahrten zum Plangebiet mit Hinblick auf zukünftige städtebauliche Maßnahmen nicht zulässig.

Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Vorhandene offene Gräben und Grüppen 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. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
2. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
3. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.
4. Siehe Punkt 11. Archäologische Denkmalpflege

Als Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 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), zu Grunde.
2. Gem. der Satzung des Entwässerungsverband Butjadingen ist entlang der Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche, hier Lärmschutzwall), die sich am Verbandsgewässer III. Ordnung NWG, Schaugraben 4 (Alte Gate) befindet, ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

10. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung, Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Oldenburger Straße, der Verbindung zwischen B 212 und nordwestlichem Stadtgebiet. Der auf der westlichen Seite der Straße vorhandene Radweg verbindet den Ortsteil Atens mit dem Ortsteil Ellwürden.

Das neue Gewerbegebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung stadteinwärts an der Oldenburger Straße.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über im Bereich des Plangebietes anzulegende Schmutzwasserleitungen der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neu anzulegenden offenen Wasserzüge. Sie werden zur Oberflächenentwässerung des Baugrundstückes herangezogen. Der Oberflächenentwässerungsplan ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch bzw. ist von dem anzusiedelndem Betrieb zu regeln.

11. Archäologische Denkmalpflege

Die nachrichtliche Übernahme unter Punkt 5 enthält folgenden Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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.

12. Darstellungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist für den Änderungsbereich keine relevanten Bodenbelastungen aus.

13. 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 das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wurde das Planungsbüro PLF, Stresemannstraße 46, 27572 Bremerhaven, 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) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113 berücksichtigt.

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

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 (siehe Grünordnungsplan).

Je m² möglicher zu versiegelnder Fläche sind 1,048 m² Kompensationsflächen auf den sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstücke, entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.

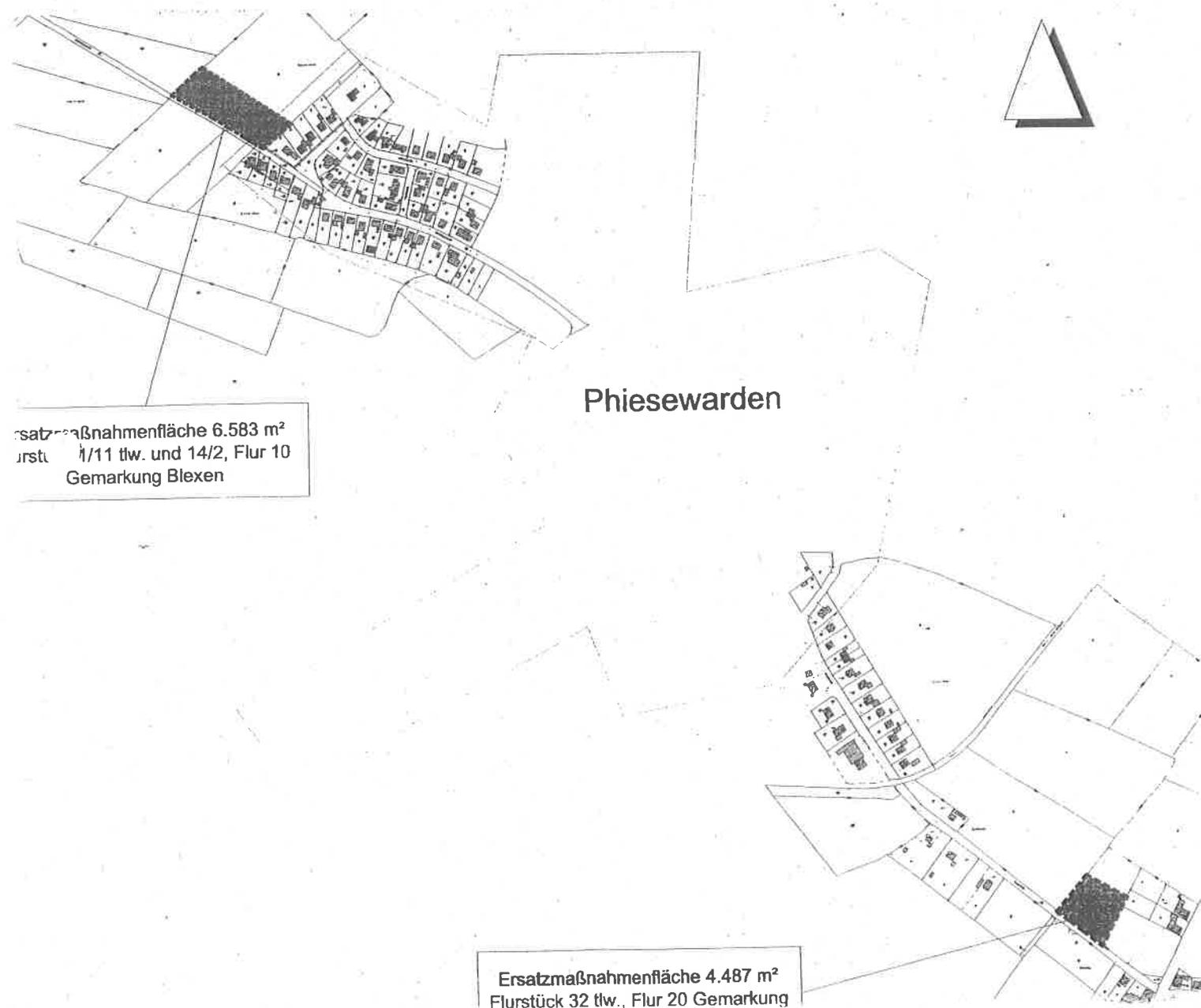
Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest (siehe Grünordnungsplan).

Blexen, und die Flurstücke 14/2 und 1/11 tw., Flur 10, Gemarkung Blexen, vorgesehen.

Das heißt, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken im Geltungsbereich, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 auf vor beschriebener Ersatzfläche als Ersatzmaßnahmen erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.

Die Ersatzfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist somit dauerhaft gesichert.

(Übersichtsplan der Ersatzflächen siehe Grünordnungsplan)



14. Darstellungen zum Immissionsschutz (Schallimmission)

Die Stadt Nordenham beabsichtigt, 2002/2003 ein Wohngebiet mit ca. 400 Bauplätzen zwischen dem Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal, der ehemaligen Bahnlinie und dem Mittelweg aufgrund des erhöhten Bedarfs an Bauland im Stadtgebiet auszuweisen. Das geplante Wohngebiet knüpft städtebaulich an die vorhandenen Gebietsstrukturen in diesem Bereich an, die Erschließung dieses Gebietes wird über die Oldenburger Straße und den Mittelweg erfolgen.

Parallel dazu plant die Stadt Nordenham eine städtebauliche Fortsetzung des Sondergebietes „Baumarkt“ westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals und östlich der Oldenburger Straße mit dem Bebauungsplan Nr. 113 und der Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen in diesem Gebiet bis zur ehemaligen Bahnlinie. Diese Fläche bietet wegen der guten Verkehrsanbindung und der durch den Kanal abgeschirmten Lage zur geplanten Wohnbebauung optimale Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen, deren Einzugsbereich durch das Stadtgebiet und das weitere Umland bestimmt werden.

Übersichtsplan M 1:5000



Aufgrund der mittelbaren Nähe der geplanten Gewerbefläche zu den geplanten Wohngebieten östlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals sind Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen nicht auszuschließen. Deshalb wurde das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) an der Carl-von-Ossietzky-Universität Oldenburg beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in welchem die auf der Gewerbefläche möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt wurden.

Durch die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen und potentiellen Vorbelastung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet einer optimalen Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Schutzanspruches zukünftiger Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

- Die Wohnumgebung des Bebauungsplanes ist durch die Geräusche aus den bereits bestehenden Gewerbeflächen vorbelastet. Immissionsmessungen vor Ort und Ausbreitungsberechnungen ergaben, dass es derzeit in Bezug auf Immissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen zu keinen Konflikten kommt.
- Zusätzlich wurde die potentielle Vorbelastung durch bereits ausgewiesene, aber noch nicht genutzte Erweiterungsflächen für gewerbliche Betriebe berechnet. Die Berücksichtigung dieser künftigen Geräuschquellen ergab nur eine unbedeutende Erhöhung der Immissionen an der Wohnbebauung.
- Durch die vorhandene und potentielle Vorbelastung werden die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum deutlich unterschritten. Zusätzliche Immissionen durch das Plangebiet Nr. 113 sind somit grundsätzlich möglich.
- An der nächstgelegenen Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen und potentiellen Vorbelastung tagsüber und nachts nahezu ausgeschöpft, wenn folgende flächenbezogene Schalleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt werden:

Plangebiet Nr. 113: $L''_{WA} = 60,0 \text{ dB (A) /m}^2$ tagsüber
 $L''_{WA} = 45,0 \text{ dB (A) /m}^2$ nachts

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung kann das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden, wenn die genannten Festsetzungen getroffen werden.

Das Schalltechnische Gutachten ist eine Anlage zur 35. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113

15. Brandschutz

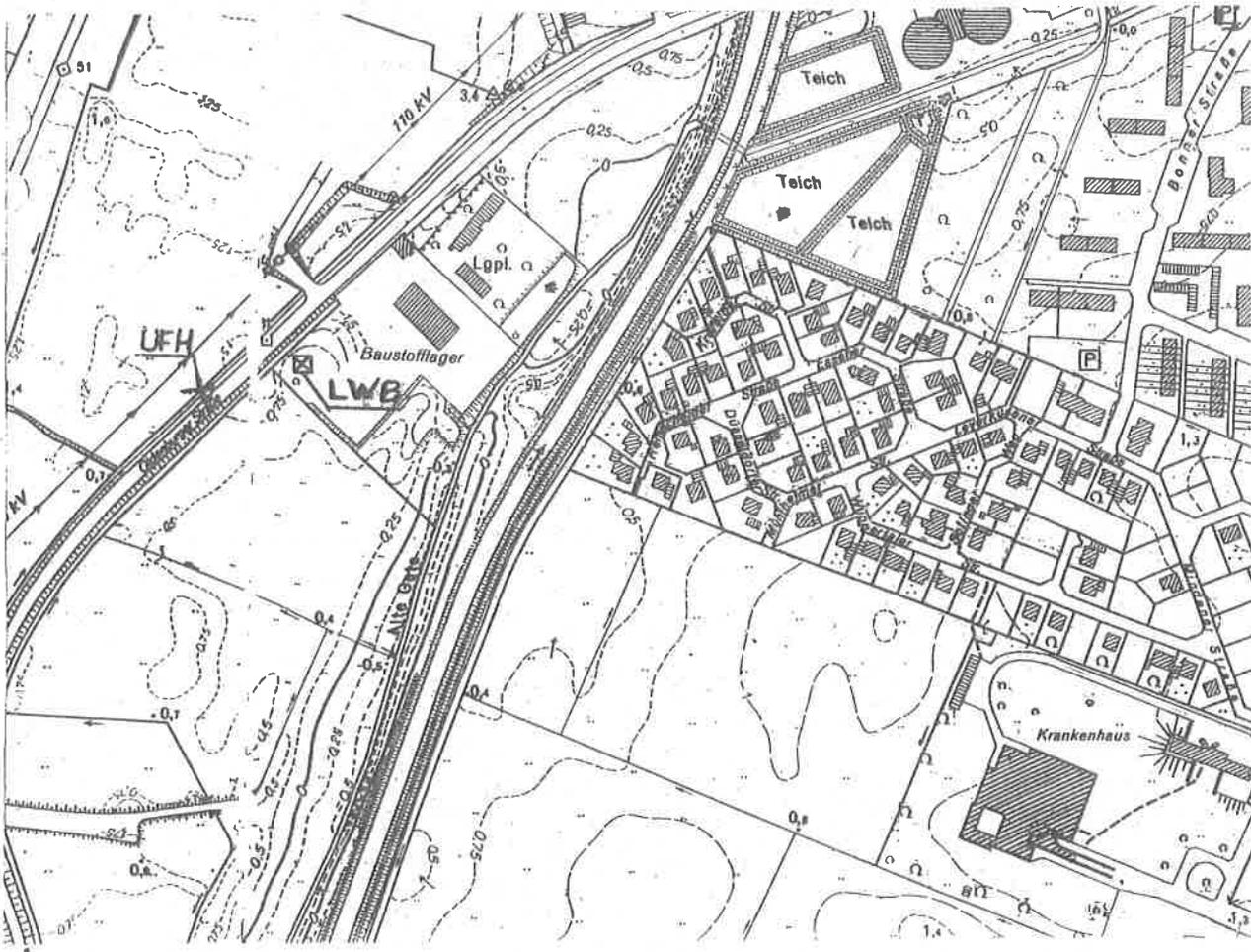
Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben dafür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Eine unabhängige Löschwasserversorgung(LWVS) in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 wird wie folgt erstellt:

1 St. Unterflurhydranten (UFH) auf 200er-Leitung,

1 St. Flachspiegelbrunnen (LWB) ist bereits auf dem Gelände des SO „Baumarkt“ vorhanden.

Planübersicht der Lage von x = Unterflurhydranten / ☒ Flachspiegelbrunnen



16. Kinderspielplätze

Nach den Ausführungsbestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (AB/NSpPG) zu § 2, 2.1 ist ein Spielplatz nicht erforderlich bei

- Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)

17. Bodenordnung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist von der Stadt in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Umlegung nicht erforderlich wird.

18. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 entstehen der Stadt Nordenham neben den Planungskosten folgende Kosten:

- Anlegen eines Unterflurhydranten (UFH) auf 200er-Leitung an der westlichen Seite der Oldenburger Straße, gegenüber des Plangebietes.

(Grundlage des Kostenansatzes für die Ausgleichsmaßnahmen ist das im Rahmen der Gründung der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch aufgestellte Berechnungsschema.)

Die Stadt Nordenham führt die o.g. Maßnahme durch.

19. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 15.04.2002 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Es war kein Bürger anwesend.

c) Wiederholung der öffentlichen 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 der Stadt Nordenham beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 113 und parallel dazu die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wiederholt öffentlich auszulegen.

Die Bauleitpläne wurden bereits in der Zeit vom 01.07.2002 bis zum 31.07.2002 öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss wurde am 07.11.2002 durch den Rat der Stadt Nordenham gefasst.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist ein Formfehler aufgetreten, der die Wiederholung der öffentlichen Auslegung und einen erneuten Satzungsbeschluss erfordert.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 12.05.2003 bis zum 11.06.2003 statt.

d) Satzungsbeschluss

Am 03.07.2003 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, 28. OKT. 2003

Dr. Raffetseder, Bürgermeister

