

Stadt Nordenham



Erläuterungsbericht

zur

40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham

(Gebiet nordwestlich der Wesermarsch-Klinik)

Verfahrensstand: 11. Dez. 2003

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	6
06. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht	7
07. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	7
08. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	8
09. Archäologische Denkmalpflege	11
10. Naturschutz und Landschaftspflege	11
11. Darstellungen zum Immissionsschutz	15
12. Verfahrensablauf	16
a) Änderungsbeschluss	16
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	17
c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB	17
d) Erneute öffentliche Auslegung	18
e) Feststellungsbeschluss	18

Anlagen

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

01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 G des Rechtes der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz – OLGVertrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 707), geändert werden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 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 (BGBl. 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.

Als Planunterlage findet die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5.000 Verwendung.

02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

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

Der Planbereich erstreckt sich westlich der Wesermarsch-Klinik bis zum Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal. Er grenzt im Norden an das Baugebiet Mühlheimer Straße.

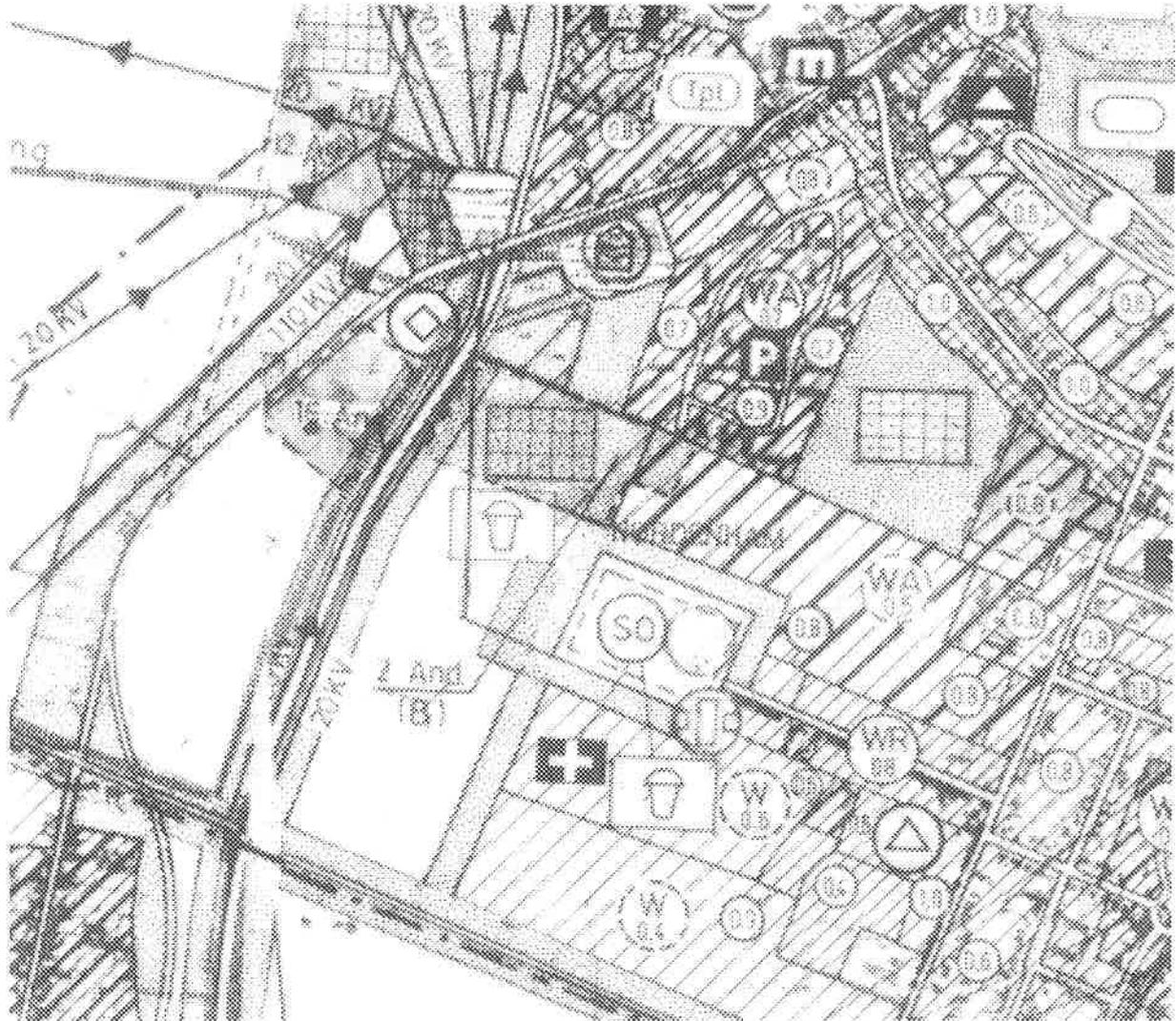
Das Plangebiet beinhaltet an der Südseite einen Streifen im Privatbesitz befindlicher Grundstücke, die für die mittelfristige Herstellung einer Verbindungsstraße zwischen Oldenburger Straße und Mittelweg vorgesehen sind.

Geltungsbereich der 40. Änderung des F-Planes der Stadt Nordenham**03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) werden für den Planbereich der 40. Änderung im westlichen und östlichen Bereich Grünflächen dargestellt; im übrigen Planbereich enthält der Flächennutzungsplan keine Darstellung.

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

Kartenausschnitt Urplan M 1 : 10.000



04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994, Teil 1 und Teil 2, enthält keine Festlegung, die der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Das „Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch - 2003“ liegt mit Genehmigungsvermerk der Bezirksregierung Weser-Ems vom 24.06.2003 und mit dem Beitrittsbeschluss des Kreistages zu den mit der Genehmigung des RROP ergangenen Maßnahmen vom 06.10.2003 vor. Somit ist für den Raumordnungsplan des Landkreises von einer so genannten formellen wie materiellen Planreife auszugehen. Die Rechtskraft ist zu erwarten.

Auch zum „Regionalen Raumordnungsprogramm - 2003“ sind in Bezug auf die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Widersprüche zu erwarten.

Nach dem Stand der Raumordnungsplanung ergibt sich für die Stadt Nordenham folgende Festlegung:

- Die Stadt Nordenham als Standort mit Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zählt als Mittelzentrum zum Ordnungsraum um Bremerhaven.

05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

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

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

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

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

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

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

06. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Zusammenhang mit den Bauleitplänen ist ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt worden. Der GOP ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 118.

07. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) werden für den Planbereich der 40. Änderung im westlichen und östlichen Bereich Grünflächen dargestellt; im übrigen Planbereich enthält der Flächennutzungsplan keine Darstellung.

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen dargestellt werden. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann aber auch nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiet dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 dargestellt. Für die südlich im Planbereich gelegene Parkplatzfläche erfolgt eine Darstellung als Sondergebiet (SO) Krankenhaus.

08. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Verkehrliche Erschließung:

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

Das neue Wohngebiet ist in ca. 370 m Entfernung in der Bahnhofstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestellen werden durch die Buslinien der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH bedient. Diese Linien verbinden das Plangebiet mit dem Stadtzentrum Nordenham und über den hier ebenfalls verkehrenden „Weser – Sprinter“ mit dem Umland.

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

Zukünftiges Verkehrskonzept:

Mit der Verbindungsstraße von der Oldenburger Straße zum Mittelweg, entlang der südlichen Grenze des Plangebietes, ist eine Sammelstraße geplant, die eine Erschließung des Bereiches südlich der Wesermarsch-Klinik, nördlich des alten Bahndammes und westlich des Mittelweges sicherstellen soll. Hier können langfristig ca. 400 Einfamilienhäuser entstehen, da mit einer weiteren Nachfrage nach Bauplätzen zu rechnen ist.

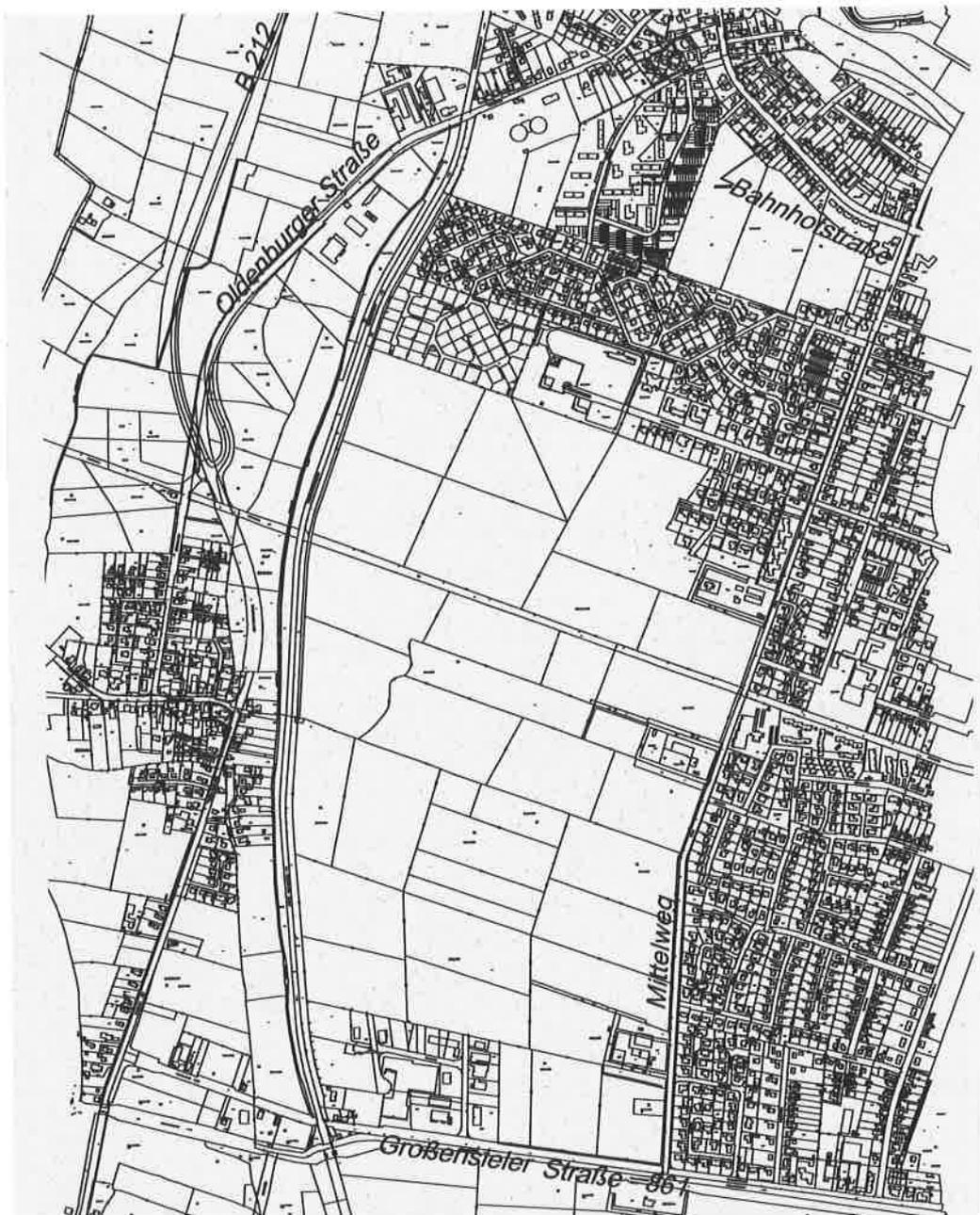
Die neue Verbindung zwischen Oldenburger Straße und Mittelweg wird zu einer Entlastung der Bahnhofstraße führen, da hier ein Teil des aus Abbehausen und von der B 212 kommenden Verkehrs in Richtung Innenstadt und den Stadtsüden abfließen wird.

Die Frequentierung der Großensielener Straße wird in etwa gleich bleiben, da einerseits durch die Ausweisung von Baugebieten westlich des Mittelweges ein höheres Verkehrsaufkommen in/ aus Richtung Süden/ B 212 zu erwarten ist, andererseits sinkt die Belastung durch Verlagerung des Verkehrs aus der Innenstadt über die neue Verbindungsstraße in Richtung B 212 und umgekehrt.

Der Mittelweg wird insgesamt höher belastet werden, da durch zukünftige Baugebiete im Stadtsüden mehr Verkehr in Richtung Innenstadt einsetzen wird. Das Verkehrsaufkommen auf dem Mittelweg ist zurzeit als mäßig einzuschätzen (DTV-Wert max. 10.100 Kfz/24 h), so dass mit einer Überschreitung der Leistungsfähigkeit dieses Netzes mit einem DTV-Wert von max. 20.000 Kfz/24 h gem. EAHV nicht zu rechnen ist.

Entlang der zukünftigen Verbindungsstraße werden zum Schutz der Anlieger vor Lärmimmissionen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen. Eine abschließende Beurteilung kann aber erst nach Erarbeitung von Bebauungsplänen in Abstimmung mit den zu erstellenden schalltechnischen Gutachten vorgenommen werden.

Karte zum Verkehrskonzept (ohne Maßstab)



Versorgung des Gebietes:

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

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

Der Anschluss an die Fernmeldeanlagen und das Kabelfernsehnetz der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Bahnhofstraße.

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

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

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

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

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

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben und Gewässer des Plangebietes einzuleiten. Bei Grundstücken, die keinen direkten Zugang zu einem Graben haben, erfolgt die Beseitigung des Regenwassers über die Regenentwässerung der Straßen. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung des Baugebietes die bereits vorhandenen Gräben teilweise aufgereinigt werden. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung.

09. Archäologische Denkmalpflege

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 4 wird darauf hingewiesen:

Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1 a Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wurde das Büro INGWA, Ing.-Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH, Beratende Ingenieure in 26135 Oldenburg beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d.h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 118 berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest.

Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) ist eine Anlage zur 40. Flächennutzungsplanänderung sowie Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 118.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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

Wohngebiet:

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

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

Umgehungsstraße:

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

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

Kompensationsfläche:

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

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

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

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsauflagen zu beachten:

1. Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.
2. Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1-2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoff-Anreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
3. Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, eventuell auch ein Pflegeschnitt. Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
4. Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
5. Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
6. Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.

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

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

11. Darstellungen zum Immissionsschutz

a) Lärmimmission

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Geruchsimmissionen

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

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Südosten ist mit zeitweiligen Immissionen aus der Gülledüngung zu rechnen. Diese Immission ist jedoch von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen.

Der gesamte südliche Stadtbereich Nordenhams ist von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Den zukünftigen Bewohnern ist bewusst, dass sie in einer ländlich strukturierten Umgebung wohnen.

Im Einzelfall kann ihnen daher ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen zugemutet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist diese Immission auch nur an wenigen Tagen im Jahr vorhanden.

12. Verfahrensablauf

a) Änderungsbeschluss

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

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

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

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

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

Weitere planungsrechtlich relevante Bedenken oder Anregungen wurden nicht erhoben.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB

In seiner Sitzung am 29.04.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen des Erläuterungsberichtes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgt in der Zeit vom 12.05.2003 bis 11.06.2003 einschl. im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

d) Erneute öffentliche Auslegung

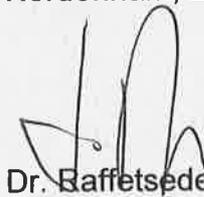
In seiner Sitzung am 09.07.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Entwurf des Flächennutzungsplanes nebst dem Entwurf des Erläuterungsberichtes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung ist aufgrund von Änderungen des Entwurfs der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig geworden. Sie erfolgte in der Zeit vom 07.10.2003 bis 07.11.2003.

e) Feststellungsbeschluss

Am 11.12.2003 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht beschlossen.

Nordenham, 20. Januar 2004



Dr. Raffetseder, Bürgermeister

