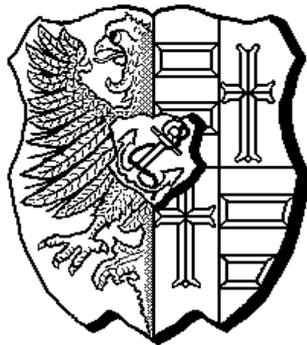


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung

(innerstädtisches Gebiet an der Deichgräfen- und Gatestraße,
östlich der Ludwigstraße)

Amt für Bauen und Umwelt,
Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham

Inhaltsübersicht**Seite**

01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03.	Planunterlage	5
04.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05.	Angrenzende bzw. überlagerte Bebauungspläne	6
06.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
07.	Umweltverträglichkeitsprüfung/ Umweltbericht	8
08.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	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/ Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	
10.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
11.	Altlasten, Altablagerungen	15
12.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
13.	Umweltbericht/ Allgemein verständliche Zusammenfassung (siehe textlich gesonderten Teil)	18
14.	Darstellung zum Immissionsschutz	18
15.	Brandschutz	19
16.	Kinderspielplätze	19
17.	Bodenordnung	19
18.	Flächenübersicht	20
19.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	20
20.	Verfahrensablauf	20
	a) Aufstellungsbeschluss	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	d) Satzungsbeschluss	

Anlagen:

Grünordnungsplan

Bodengutachten

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

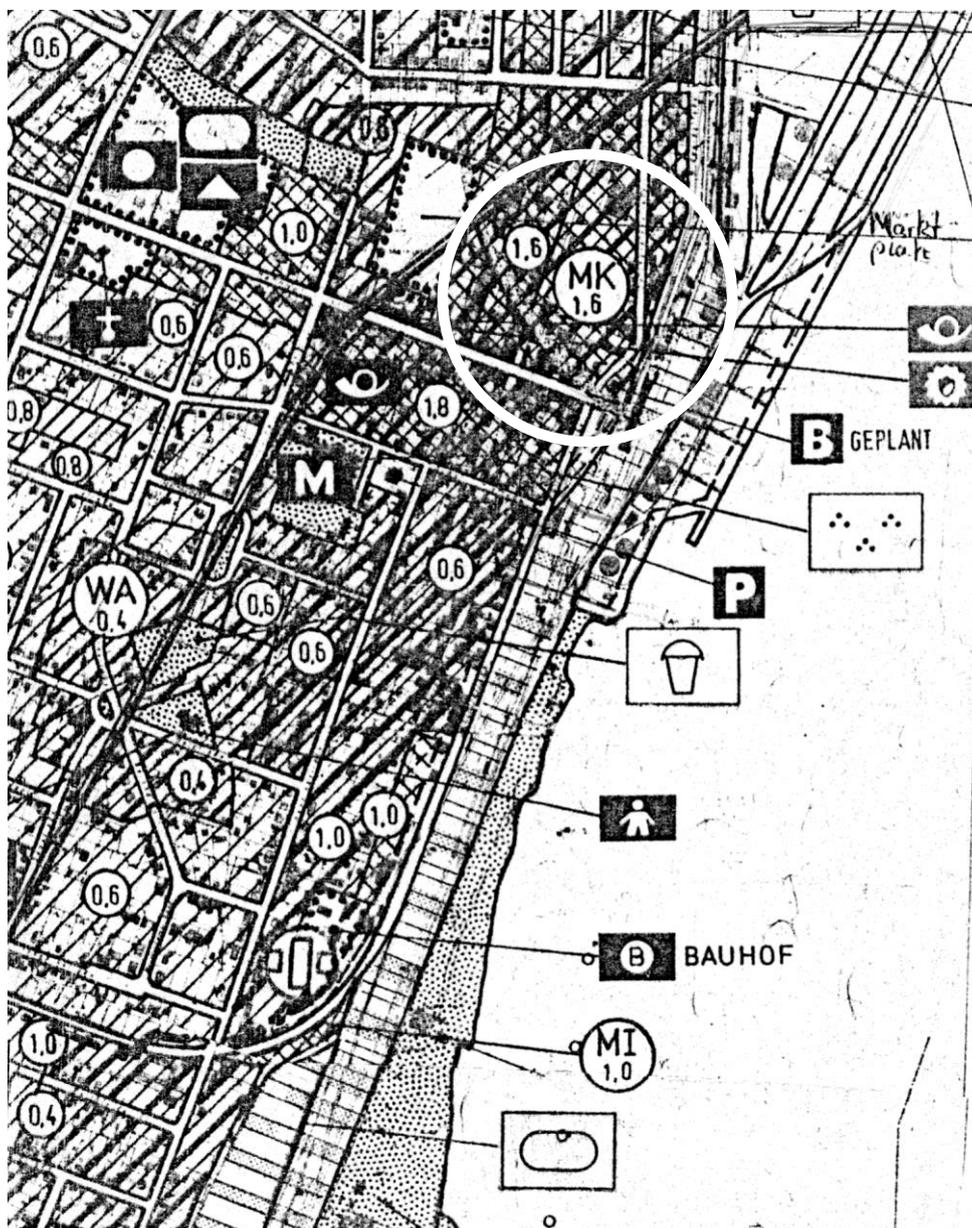
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, Nr. 52) aufgestellt und wurde vom Rat der Stadt Nordenham am 18.10.2007 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 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) stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 als Maß der baulichen Nutzung dar. Dies entspricht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Änderung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.02.1981, M. 1 : 10.000
(Lage des geltungsbereiches siehe Kreis)

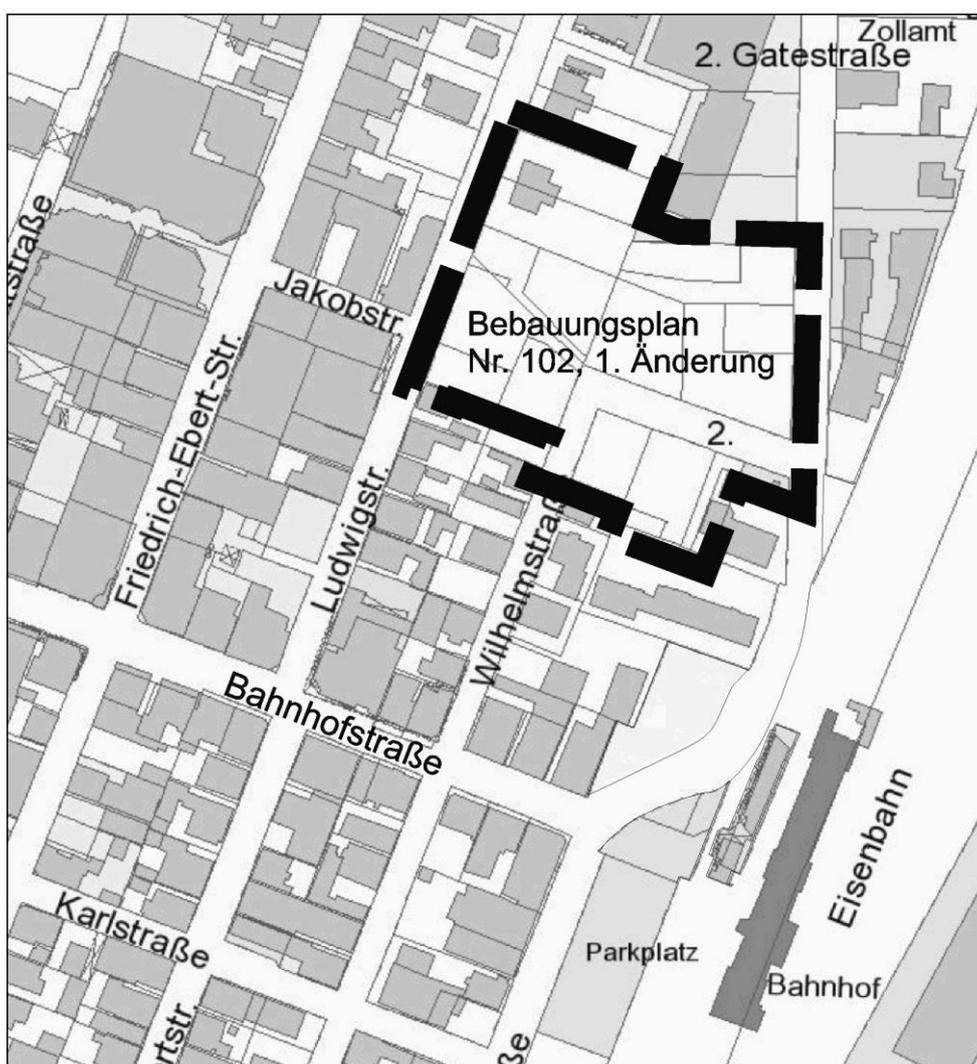


03. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NvermKatG) 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:



Betroffen sind die Flurstücke 250/4, 250/5, 249/1, 249/2, 247/1, 248, 137, 136/1, 136/2 tlw., 135/3, 138, 133/11, 140/1, 142/1, 142/2 tlw., 155/1, 157, 156/1, 156/2, 246/2, 246/3, 246/4, 245/6, 245/7, 245/11 tlw. und 155/2 der Flur 13, Gemarkung Nordenham.

Das Bebauungsplangebiet wird westlich durch die Ludwigstraße und östlich durch die Deichgräfenstraße begrenzt.

05. Angrenzende bzw. überlagerte Bebauungspläne

An die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 29 Teil C1 und Nr. 67.

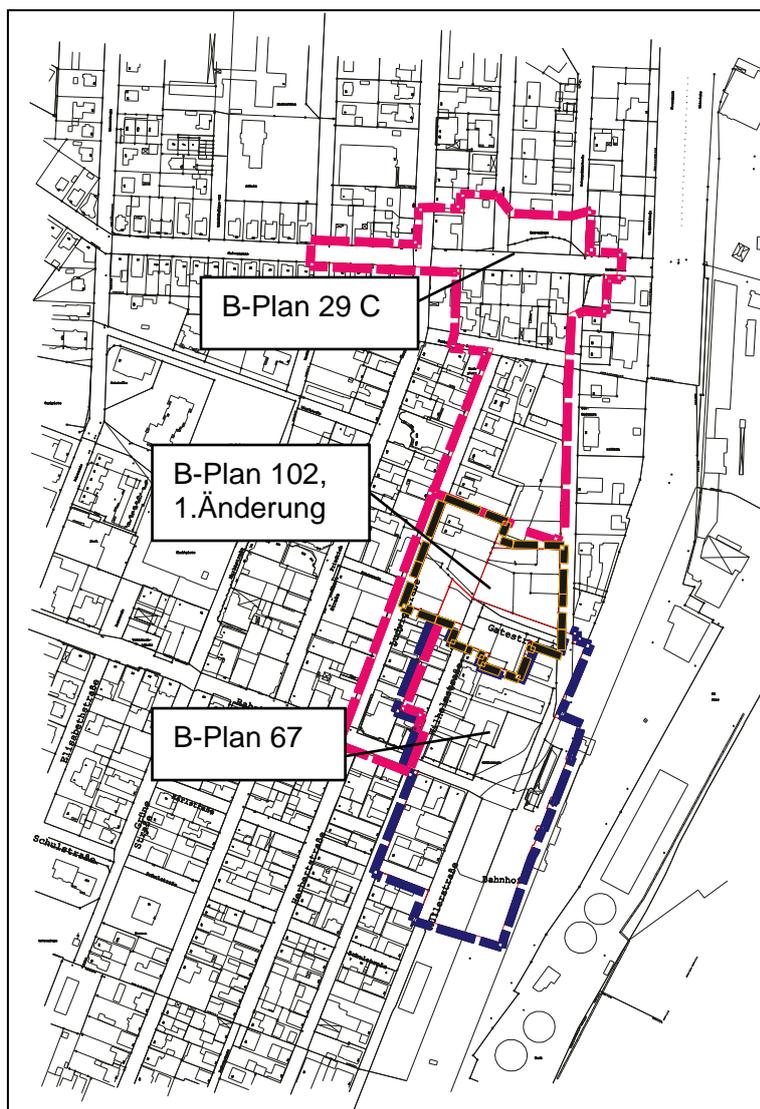
Der Bebauungsplan Nr. 29 Teil C1 erlangte am 14.02.1986 Rechtskraft. Er setzt für die Fläche östlich der Ludwigstraße ein Mischgebiet (MI) als offene Bauweise mit zwei zwingenden Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4/ GFZ von 0,8 fest.

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

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 fällt das Flurstück 245/7 der Flur 13, Gemarkung Nordenham, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil C1 heraus.

Planübersicht nächste Seite

Planübersicht der angrenzenden Bebauungspläne:



06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. Der § 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.

Ein Maßstab für die Attraktivität des Einzelhandels ist die Kaufkraftbindung. Durch eine Gegenüberstellung der am Ort vorhandenen Kaufkraftpotentiale mit den tatsächlichen Umsätzen kann die Kaufkraftbindungsquote errechnet werden. Sie zeigt an, in welchem Maße es den Einzelhandelsbetrieben der Stadt gelingt, die vorhandene Kaufkraft zu binden. Die Kaufkraftbindung der Stadt Nordenham ist gering. Dramatisch ist die geringe Bindung der Kaufkraft im Sortimentsbereich des täglichen Bedarfes (75 % Bindungsquote laut Einzelhandelsgutachten Stadt Nordenham vom April 2000).

Hier wird deutlich, dass viele Kunden inzwischen andere Standorte anfahren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass selbst ein Erreichen von 100 % Bindungsquote für ein Mittelzentrum mit dem Einzugsbereich wie Nordenham keinen positiven Wert darstellen würde. Mittelzentren, die ihrer Aufgabe gerecht werden sollen, mit Dienstleistungen des Einzelhandels auch ihren Versorgungsbereich zu bedienen, müssen Kaufkraftquoten über 100 % erzielen. Das ist in Nordenham nicht der Fall.

Die Ansiedlung neuer Handelsbetriebe, die die Erwartungen der Kunden an Angebot und Präsentation erfüllen, ist laut Einzelhandelsgutachten notwendig.

07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist ein Umweltbericht anzulegen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Neufassung vom 25.06.2005, die auf diesen Bebauungsplan Anwendung findet, nicht erforderlich. Der relevante Prüfwert von 20.000 m² lt. Anlage 1, Nr. 18.8 wird nicht erreicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Änderung, umfasst eine Gesamtfläche von 10.035 m².

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

08. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham hat zwischen Ludwigstraße und Deichgräfenstraße wegen der hohen Bedeutung dieser Fläche für die weitere Stadtentwicklung ein Kerngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 102 ist 1999 mit dem Ziel aufgestellt worden, sowohl eine fußläufige Anbindung von der Fußgängerzone über die Jakobstraße bis zur Deichgräfenstraße zu schaffen, als auch die Umnutzung von Flächen an der Deichgräfenstraße zu ermöglichen.

Nach Erlangung der Rechtskraft sollte in dem Plangebiet mit dem „Wesertor“ ein kleines Einkaufszentrum mit einem Lebensmittler sowie Schuh- und Bekleidungs-geschäften entstehen, dass über die Jakobstraße an die Fußgängerzone ange-schlossen werden sollte.

Da diese Planungen nicht verwirklicht werden konnten, sollen jetzt zwei Einzelhan-delsunternehmen der REWE-Gruppe in dem Gebiet angesiedelt werden. Es handelt sich um zwei Lebensmitteldiscounter mit Nettoverkaufsflächen von rd. 1.640 m² (da-von 423 m² Getränkemarkt) und 820 m². Bei der Ansiedlung der zwei Lebensmittel-Einzelhändler handelt es sich um eine zentrenrelevante Neuansiedlung im Innen-stadtbereich, der z. Zt. durch eine Unterversorgung im Bereich Lebensmittel (Ver-kaufsflächenanteil 7,71%, Zentralität 103,1%) geprägt ist. Der Durchschnitt der Zent-ralität aller Branchen liegt bei 109,7%, der anzustrebende Wert beträgt 130%. Ohne die Neuansiedlung der beiden Lebensmittel-Discounter im Plangebiet kann der inner-städtische Bereich weder die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen, noch kann dem Kaufkraftabfluss in periphere Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen infrastrukturellen Versorgung im in-nerstädtischen Bereich ist daher nicht zu erwarten. Aufgrund der Planungsvorgaben des Investors wird der bisherige Geltungsbereich um ein Grundstück erweitert. Zudem ist jetzt die Verkehrsführung im Planbereich an die Anforderungen der geänderten Planungen anzupassen.

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

09.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Änderung, wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 1).

Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll eine Konzentration auf Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung im Sinne eines Innenstadtstandortes erreicht werden. Die ausgeschlossene Nutzung könnte gegebenenfalls kleinteilige Nutzungen verdrängen, die in ihrer Gesamtstruktur für eine breite Angebotspalette eines Innenstadtstandortes wichtig sind.

Im Kerngebiet sollen Gebäude oder Gebäudekomplexe mit höchstens zwei Vollgeschossen entstehen. Eine Kerngebietsnutzung im Sinne der BauNVO ist für alle Geschosse in einer kleineren Stadt wie Nordenham nicht zu erwarten; hier fehlt die Nachfrage. Daher wird ab dem 1. Obergeschoss sonstiges Wohnen allgemein zugelassen (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 2).

09.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Anforderungen eines innerstädtischen Standortes werden hier relativ hohe Ausnutzungsziffern festgesetzt.

Im Kerngebiet (MK) wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Der innerstädtischen Lage entsprechend ist eine vollständige Ausnutzung des Gebiets städtebauliches Ziel. Damit wird eine bauliche Verdichtung entsprechend dem Gebietscharakter des Kerngebietes erreicht. Während für ein Mischgebiet das Maß der baulichen Nutzung bei höchstens 1,2 liegt, ist das gleiche Nutzungsmaß im Kerngebiet nach BauNVO fast dreimal so groß. Um die bestehenden Proportionen und Strukturen der Stadt Nordenham zu erhalten, wurde mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 ein Mittel gewählt.

Im Kerngebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Somit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an dem Ziel der städtebaulichen Verdichtung und der Nutzungsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen vor allem in der Erdgeschossebene.

09.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Änderung, wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Soweit es die Baugrenzen zulassen, ist eine seitliche Grenzbebauung zulässig (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 3).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche sind insgesamt sehr großzügig festgesetzt worden.

An der städtebaulich bedeutsamen Situation der Fassadenflucht an der Ludwigstraße ist eine Baulinie festgesetzt worden. Damit soll der Raum entsprechend den Vorstellungen der städtebaulichen Ziele eng gefasst werden und die bestehenden Gebäudekanten direkt an der Straßenbegrenzungslinie aufgenommen werden.

Die überbaubaren Bereiche halten mit den Baugrenzen in der Regel einen Abstand von 3 - 5 m zu den Verkehrsflächen oder benachbarten Grundstücken.

09.4 Textliche Festsetzungen/ Sonstige Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden festgesetzt:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft:

1. Der an der Nordseite des Änderungsbereichs vorhandenen Einzelbaum (Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*) (Blatt Nr. 1, lfd. Nrn. 13) ist zu erhalten. Er darf im Zuge der Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Das Befahren oder die Ablagerung von Baumaterialien ist im Bereich der Kronentraufe zu unterlassen. Während der Bauarbeiten sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Ein Verlust wird im Verhältnis 1:1 durch die Pflanzung eines Hochstammes mit Stammumfang mindestens 20-25 cm der verloren gehenden Art ersetzt (vgl. Grünordnungsplan Pkt. 8.1)
2. Innerhalb der anzulegenden Kraftfahrzeugstellplätze sind je 6 Stellplätze ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung (Wuchshöhen bis 20 m und höher) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen (bei einer geplanten Stellplatzanzahl von 138 = 23 Bäume). Die Baumscheiben sind ausreichend groß zu bemessen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten (vgl. Grünordnungsplan Pkt. 8.2). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen:
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

Es sind Ersatzmaßnahmen auf zwei Kompensationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 3.504 m² außerhalb des Plangebietes auf den sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstücke in Phiesewarden, Gemarkung Blexen, Flurstücke 1/11 tlw. der Flur 10 (3.128 m²) und 32 tlw. der Flur 20 (376 m²) entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken anzulegen.

Dies entspricht unter Berücksichtigung des geplanten Kerngebiets (Versiegelungsfläche) und der Verkehrsfläche in Höhe von insgesamt 10.035 m² je 1 m² zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 0,35 m².

4. Die Flächen der Ersatzmaßnahmen (3.504 m²) werden in extensiv genutzte Grünlandflächen mit dauerhafter Nutzung als Weide oder zur Mahd mit den folgenden Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen) und zur Förderung der Bodenfunktionen umgewandelt. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist zu beginnen, sobald der Eingriff erfolgt.

Die Auflagen orientieren sich an der "Maximalvariante" der Flächenagentur des Landkreis Wesermarsch (LK Wesermarsch et al. 1999).

Textliche Festsetzung für die Ersatzflächen Intensivgrünland

Flurstücke 1/11 (Restfläche) der Flur 10 und Flurstück 32 der Flur 20
Gemarkung Blexen

- Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- Keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
- Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
- Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der Einebnung, Planierung
- Keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
- Beweidung vom 01.05. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE / ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE / ha.
- 1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd erlaubt, keine 3. Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes
- Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen

Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. 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.

2. Gemäß dem Niedersächsischem 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 im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

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.

Als Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 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.

2. Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 fällt das Flurstück 245/7 der Flur 13, Gemarkung Nordenham, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil C1 heraus.
3. Die im Grünordnungsplan (GOP, Tabelle „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“) genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten.
4. Während der Bauphase sind gegebenenfalls Vorkehrungen zum Schutz der Bäume nach der DIN 18920 zu treffen. Als Baumschutz sind ggf. vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Bauzäune zu errichten. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass insbesondere der Wurzelbereich und der Stammfuß von Bäumen nicht beschädigt wird. Materiallagerungen im Bereich von Baumscheiben sind zu untersagen.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Kerngebietes erfolgt über die Gatestraße und die Wilhelmstraße. Der spätere Lieferverkehr soll ausschließlich über die Gatestraße, Deichgräfenstraße, Hafenstraße und Walther-Rathenau-Straße erfolgen.

Die Nahverkehrsverbindungen sind durch Linienbusse mit Haltestelle am nahegelegenen Bahnhof Nordenham vorhanden. Diese Linien verbinden Nordenham mit dem Mittelzentrum Brake sowie dem Oberzentrum Oldenburg. Am Bahnhof Nordenham bietet die Anbindung an das ÖPNV-Netz u. a. weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremerhaven, Oldenburg und Bremen.

Versorgung:

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

Entsorgung:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach dem Mischsystem. Das anfallende Abwasser und Regenwasser ist in den vorhandenen Kanal innerhalb der Ludwigstraße und Wilhelmstraße oder Deichgräfenstraße abzuleiten. Es wird so der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Gräben und Grüppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden und somit nicht zu berücksichtigen.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch

11. 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 wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab, dass sich keinerlei nennenswerte Bodenbelastungen im innerstädtischen Bereich befinden. Das Gutachten ist eine Anlage des Bebauungsplanentwurfs.

12. Naturschutz und Landschaftspflege

Das betreffende Gebiet stellt sich im Bestand wie folgt dar:

Der Geltungsbereich ist bis auf die Flurstücke 245/6 und 245/7 unbebaut. Hier befindet sich ein Wohnhaus mit Hausgarten. Auf der mit Sand aufgefüllten Fläche hat sich über die Jahre sukzessiv ein Bewuchs mit Gras entwickelt. Zusätzlich zu der Grasfläche und den Hausgärten mit Bäumen befinden sich an der Nordseite der Gatestrasse 3 Einzelbäume.

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

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 wurde die PLF Planungsgesellschaft aus 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. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschafts-

bildes, 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 berücksichtigt.

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

Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1).

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

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

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen der **Flächenwerte**:

Flächen	Ist-Zustand	nach Bebauung
Flurstücke 250/4, 250/5, 249/1, 249/2, 247/1, 248, 137, 136/1, 136/2 tlw., 135/3, 138, 133/11, 140/1, 142/1, 142/2 tlw., 155/1, 157, 156/1, 156/2, 246/2, 246/3, 246/4, 245/6, 245/7, 245/11 tlw. und 155/2	8.207	1.200
Zur Kompensation erforderlicher Flächenwert:	8.207 - 1.200 = 7.007	

Das Kompensationsdefizit von 7.007 Wertpunkten wird im Rahmen einer gleichwertigen Ersatzmaßnahme vollständig kompensiert. In der Ersatzmaßnahme ist eine Wertsteigerung um 2 Wertfaktoren angestrebt.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so dass weitere externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca. $7.007 \text{ m}^2 / 2 = 3.504 \text{ m}^2$ (bei einer ökologischen Aufwertung der Fläche um zwei Wertstufen) notwendig sind.

Die Größe der Ersatzmaßnahme wurde unter Berücksichtigung des geplanten Kerngebietes (Versiegelungs- und Gartenfläche) und der Verkehrsfläche berechnet.

Die Division der Gesamtfläche der Ersatzmaßnahmen (3.504 m²) durch die geplanten Gewerbe - und Verkehrsflächen (10.035 m²) ergibt, dass pro 1 m² Kerngebiet 0,35 m² Ersatzfläche erforderlich sind.

Kompensationsfläche

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch oben genannte Vermeidungs, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Nordenham werden Kompensationsflächen in der Größenordnung von insgesamt 3.504 m² (3.128 m² + 376 m²) in der Stadt Nordenham, Gemarkung Blexen, zur Verfügung gestellt. Die Restflächen der Flurstücke 1/11 der Flur 10 und 32 der Flur 20 befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und liegen im Ortsteil Phiesewarden. Es handelt sich um an naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen aus anderen Projekten angrenzende, intensiv genutzte struktur- und artenarme Grünlandfläche der Marschen (GIM).

Die Bestandsbewertung der intensiv genutzten Marschgrünlandfläche liegt bei Wertstufe 3; nach der Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Hilfe der unten genannten Nutzungsaufgaben ist eine Höherstufung um 2 Wertstufen auf Wertstufe 1 möglich.

Die Ersatzflächen liegen rd. 6 km nordwestlich vom Eingriffsort (vergl. Übersichtsplan auf der Planunterlage).

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsaufgaben zu befolgen:

1. Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
2. Keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
3. Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
4. Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der Einebnung, Planierung
5. Keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
6. Beweidung vom 01.05. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE / ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE / ha.
7. Erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd erlaubt, keine dritte Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes
8. Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen

Die zu kompensierenden Flächen werden je nach Versiegelungsgrad den einzelnen Grundstückseigentümern im Plangebiet zugeordnet. Als Berechnungsgrundlage wurde die gesamte Fläche der Ersatzmaßnahmen von 3.504 m² durch die zu versiegelnde Fläche von 10.035 m² dividiert, so dass pro 1 m² zu versiegelnder Boden 0,35 m² Kompensation berechnet werden.

Die mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 verbundenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich vollständig durch die oben genannten Vermeidungsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren. Damit werden die eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsflächen in ähnlicher Art und Weise wieder hergestellt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

13. Umweltbericht/ Allgemein verständliche Zusammenfassung

(siehe textlich gesonderten Teil der Begründung)

14. Darstellungen zum Immissionsschutz

Der Geltungsbereich zwischen der Ludwigstraße und der Deichgräfenstraße ist mit Rechtskraft Bebauungsplanes Nr. 102 als Kerngebiet ausgewiesen worden. Die rechtskräftigen und angrenzenden Bebauungspläne setzen ebenfalls im Wesentlichen Kerngebiete fest.

Im Kerngebiet herrschen geschäftliche Nutzungen vor. Daher sind damit verbundene Immissionen, wie Stellplatzverkehr und Anlieferung, zulässig.

Im Kerngebiet sind Betriebswohnungen und sonstige Wohnungen zulässig. Sonstiges Wohnen ist hier nach Maßgabe des Bebauungsplanes ab dem 1. Obergeschoss als städtebauliches Ziel gewollt.

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.

Die nötige Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Änderung, durch den vorhandenen Bestand der Hydranten und Löschwasserbrunnen abgedeckt.

16. Kinderspielplätze

Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet ein Kerngebiet (MK) vor. Nach § 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes müssen bei Neuplanungen von Bebauungsplangebieten mit Wohnnutzung Spielplätze für Kinder angelegt werden. Zur Zeit ist in dem Plangebiet kein Kinderspielplatz vorhanden.

Da das Kerngebiet vorwiegend nicht dem Wohnen dient, werden nur 25 % der angenommenen Geschossflächenzahl in die Berechnung mit einbezogen:

$$9.333 \text{ m}^2 \text{ MK} \times 1,6 \text{ angenommene GFZ} \times 0,25 = 3.733 \text{ m}^2$$

Laut Spielplatzgesetz müssen 2 % der Geschossflächenzahl als Spielplatzfläche zur Verfügung gestellt werden. Danach ergibt sich ein Bedarf von $3.733 \text{ m}^2 \times 2\% = 75 \text{ m}^2$.

Da die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne bereits im Wesentlichen ein Kerngebiet festsetzen und die Überplanung ebenfalls ein Kerngebiet festsetzt, ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf.

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet kann verzichtet werden, da wegen der ergänzenden Nutzung des Gebietes als Geschäftsbereich kein Kinderspielplatz notwendig wird.

17. Bodenordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102, 1. Änderung, liegenden Flächen sind im Besitz der Stadt Nordenham und einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, die sich größtenteils im städtischen Besitz befindet.

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

18. Flächenübersicht

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 10.035 m². Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

Bauflächen

Kerngebiet ca. 9.333 m²

Verkehrsflächen

Straßen ca. 702 m²

19. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten:

• Straßenbau	ca. 84.000,- €
• Bäume + Begleitgrün	ca. 39.000,- €
• Straßenbeleuchtung	ca. 8.000,- €
• Entwässerung/Verlegung des Mischwasserkanals	ca. 103.000,- €
• <u>Planungskosten</u>	<u>ca. 23.400,- €</u>
Gesamtsumme:	<u>ca. 257.400,- €</u>

20. Verfahrensablauf**a) Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 08.12.2005 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 gefasst.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung am 08.12.2005 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 10.01.2006 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal der Stadt Nordenham statt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 09.12.2005 bis 09.01.2006.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 02.02.2006 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung, öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden fand in der Zeit vom 15.02.2006 bis einschließlich 15.03.2006 statt.

Während der Auslegungsfrist wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

d) Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. In seiner Sitzung am 28.03.2007 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung, erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden fand in der Zeit vom 12.04.2007 bis einschließlich 11.05.2007 statt. Während der Auslegungsfrist wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

d) Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. In seiner Sitzung am 12.07.2007 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung, erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden fand in der Zeit vom 25.07.2007 bis einschließlich 24.08.2007 statt. Während der Auslegungsfrist wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

e) Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 18.10.2007 nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplanentwurf Nr. 102, 1. Änderung, mit der zugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 23.April 2008

gez. Francksen

(L.S.)

Francksen, Bürgermeister