

STADT NORDENHAM

Landkreis Wesermarsch



Bebauungsplan Nr. 149

Begründung (Teil I)

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

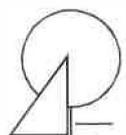
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: 1

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.0 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 1 |
| 1.1 | Städtebauliche Erforderlichkeit | 2 |
| 2.0 | RAHMENBEDINGUNGEN | 2 |
| 2.1 | Kartenmaterial | 2 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 2 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur | 2 |
| 3.0 | PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE | 3 |
| 3.1 | Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) | 3 |
| 3.2 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 3 |
| 3.3 | Vorbereitende Bauleitplanung | 3 |
| 3.4 | Verbindliche Bauleitplanung | 4 |
| 4.0 | ÖFFENTLICHE BELANGE | 4 |
| 4.1 | Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung | 4 |
| 4.2 | Belange des Klimaschutzes | 4 |
| 4.3 | Belange der Verkehrssicherheit | 5 |
| 4.4 | Belange des Immissionsschutzes | 5 |
| 4.5 | Belange der Wasserwirtschaft | 6 |
| 4.6 | Belange des Denkmalschutzes | 7 |
| 4.7 | Altablagerungen | 7 |
| 4.8 | Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes | 7 |
| 4.9 | Kampfmittel | 8 |
| 5.0 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 149 | 8 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen | 9 |
| 5.4 | Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Gewässerräumstreifen | 10 |
| 5.5 | Verkehrsflächen | 10 |
| 5.5.1 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 10 |
| 5.5.2 | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | 10 |
| 5.6 | Grünflächen | 11 |
| 5.6.1 | Öffentliche Grünflächen | 11 |
| 5.7 | Wasserflächen | 11 |
| 5.8 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 11 |
| 5.9 | Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, | 12 |
| 5.10 | Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen | 12 |
| 6.0 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 13 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 7.0 | VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 15 |
| 8.0 | VERFAHRENSGRUNDLAGE/-VERMERKE | 16 |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen | 16 |
| 8.2 | Planverfasser | 17 |

TEIL I:**1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum beabsichtigt die Stadt Nordenham die Siedlungsentwicklung im Südwesten des Stadtgebietes abzurunden. In den bestehenden Baugebieten des Mittelzentrums Nordenham sind nur noch wenige Bauplätze für Einfamilienhausbebauung vorhanden und die Nachverdichtungspotenziale in Bestandsgebieten sind bereits weitestgehend genutzt worden. Insgesamt gibt es damit einen größeren Nachfrageüberhang nach Baugrundstücken in der Stadt Nordenham.

Um die Herausforderungen des demografischen Wandels abzuschwächen und der Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen, plant die Stadt Nordenham gemeinsam mit der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (GNSG) die Ausweitung eines weiteren Baugebietes in Angrenzung an die bestehende Bebauung im Süden des Stadtgebietes. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 149 aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 befindet sich östlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals, nördlich des Erich-Lampe-Weges und westlich des Mittelweges. Der etwa 4 ha große Geltungsbereich schließt direkt an die bestehende Bebauung der Lise-Meitner-Straße und der Mühlheimer Straße an. Das Plangebiet bildet derzeit eine Siedlungslücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Gewässer.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham wird der Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Norden des Plangebietes war ursprünglich die Herstellung einer Verbindungsstraße zwischen dem Krankenhaus und der Oldenburger Straße vorgesehen. Durch die Schließung des Krankenhausstandortes und dessen Verlagerung an die Helios Klinik im Süden des Stadtgebietes ist diese Straße städtebaulich nicht mehr erforderlich. Aufgrund der veränderten Ausgangsbedingungen soll nun die Wohnbauflächenentwicklung an dieser Stelle vorangetrieben werden. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Zuge der 61. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 149.

Das Kompensationsflächendefizit des Bebauungsplanes Nr. 149 wird über den Flächenpool Angelkuhle und Reitlander Herrenweg der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch ausgeglichen. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 114 und 120, der Flur 3, der Gemarkung Oldenbrok und um das Flurstück 60/3, der Flur 10, der Gemarkung Seefeld, die jeweils anteilig als Kompensationsfläche eingestellt werden. Die Absicherung des Kompensationsflächendefizits erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis Wesermarsch (Flächenagentur) und der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit

Gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Nordenham rechnet die NBank aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen und einer nur geringfügigen Verkleinerung der Haushaltsstruktur ab 2016 mit einer Stagnation und anschließend mit einem kontinuierlichen Rückgang der Haushaltszahl. Bei der Fortschreibung dieser Trends werden im Jahr 2035 in der Stadt Nordenham ca. 7,6 % (ca. 1.130) weniger Haushalte leben als 2015. Die Stadt Nordenham ist bestrebt bestehende Potenziale zu nutzen, um den Trend der zunehmenden Alterung sowie des Bevölkerungsrückgangs abzumildern bzw. umzukehren. Bereits im Stadtteilsteckbrief „Südliches Stadtzentrum“ wurde hervorgehoben, dass sich das Neubaugebiet Tongern positiv auf die Entwicklung des Stadtteiles ausgewirkt hat und die Möglichkeiten zur Baulandbeschaffung südlich der Albert-Schweitzer-Straße ein Potential für einen nachhaltigen Bevölkerungszuwachs bot. Dieses Gebiet wurde inzwischen durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 149 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und damit die Weiterentwicklung der innerstädtischen Wohnlagen ermöglicht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere auch für Ein- bis Zweifamilienhäuser, möchte die Stadt die positive Entwicklung in diesem Bereich des südlichen Stadtzentrums fortschreiben und westlich der Baugebiete Paracelsusstraße und Tongern die Ausweisung eines weiteren Baugebietes in Angrenzung an die bestehende Bebauung im Süden des Stadtgebietes.

Bisher wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist vor dem Hintergrund des oben aufgeführten Bedarfes an Wohnbauflächen und der Darstellung des Gebietes im RROP als zentrale Siedlungsgebiet gerechtfertigt. Die Bestrebungen das Gebiet als Wohngebiet zu entwickeln laufen bereits seit mehreren Jahren, sodass dem Bewirtschafter der künftige Wegfall der Flächen bekannt ist. Eine starke einzelbetriebliche Betroffenheit ergibt sich durch die Inanspruchnahme von 4 ha Fläche daher nicht.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 149 wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Brake zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 befindet sich östlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals, nördlich des Erich-Lampe-Weges und westlich des Mittelweges. Das etwa 4 ha große Plangebiet schließt im Norden und Osten direkt an die bestehende Bebauung der Mühlheimer Straße und der Lise-Meitner-Straße an. Das Plangebiet bildet eine Siedlungslücke zwischen der bestehenden Bebauung und dem Gewässer. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zudem befinden sich einige Gräben an den Geltungsbereichsgrenzen.

Nördlich grenzt das Wohngebiet an der Bochumer Straße und östlich das Wohngebiet an der Lise-Meitner-Straße an den Geltungsbereich. Im Süden schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Westlich verläuft der Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal. Im Nordosten war früher der Krankenhausstandort

Nordenham. Inzwischen ist das Gebäude durch den Bau der Helios Klinik im Süden der Stadt Nordenham abgerissen worden.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 149, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Die Stadt Nordenham wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Grundsätzlich soll sich die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren (2.1 Ziffer 05). Die mit dieser Planung vorgesehene Vorbereitung einer Wohnbauflächenentwicklung an einem infrastrukturell bereits vorgeprägten Standort entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wesermarsch konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2019 stammenden RROP sind als Ziele und Grundsätze der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im RROP 2019 ist die Stadt Nordenham ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Des Weiteren schließt das ausgewiesene Zentrale Siedlungsgebiet das Plangebiet mit ein. In diesem sind die zentralörtlichen Infrastrukturen zu bündeln. Die Siedlungsentwicklung zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung ist zu diesen zentralörtlichen Funktionen und Infrastrukturen der Stadt Nordenham zu zählen. Die planungsrechtliche Vorbereitung der Siedlungsflächenenerweiterung in direktem Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge der Stadt Nordenham ist daher aus dem RROP 2019 entwickelt.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham stammt aus dem Jahr 1981. Er wurde im Jahr 2019 mit den bis dahin genehmigten Flächennutzungsplanänderungen zusammengeschrieben und neu bekannt gemacht. Das Plangebiet wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die 40. Flächennutzungsplanänderung wurde im Jahr 2004 bereits ein schmaler Streifen im Norden des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gem. § 1 (2) Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Es erfolgte zudem die Zuordnung einer Geschossflächenzahl von 0,3 für diese Fläche. Im Norden des Plangebietes war ursprünglich zudem die Herstellung einer Verbindungsstraße zwischen dem Krankenhaus und der Oldenburger Straße vorgesehen. Durch die Schließung des Krankenhausstandortes und dessen Verlagerung an die Helios Klinik im Süden des Stadtgebietes ist diese Straße städtebaulich nicht mehr erforderlich. Entlang des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals ist zudem eine Grünfläche ausgewiesen. Überlagernd mit der Grünfläche ist zudem eine oberirdische 20 KV-Leitung dargestellt. Aufgrund der veränderten Ausgangsbedingungen erfolgt durch die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellte 61. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Vorbereitung der Wohnbauflächenentwicklung an dieser Stelle. Die Grünfläche wird wie in den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen verschmälert.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für Teile des Plangebietes gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118 „Gebiet Nord-Westlich der Wesermarsch-Klinik“ aus dem Jahr 2004. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 149 wird dort eine öffentliche Verkehrsfläche für die zeitweise geplante Verbindungsstraße vorgesehen. Angrenzend daran werden Schallschutzmaßnahmen (Mauern), die von Anpflanzmaßen umgeben sind festgesetzt. Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, wird das der Bau einer Verbindungsstraße an dieser Stelle aufgrund der geänderten Gegebenheiten nicht mehr verfolgt. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 149 wird in diesem Bereich entsprechend der geänderten Entwicklungsvorstellungen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes werden die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 für diese Bereiche überplant.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft/ Umweltprüfung

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

Das Kompensationsflächendefizit des Bebauungsplanes Nr. 149 wird über den Flächenpool Angelkuhle und Reitlander Herrenweg der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch ausgeglichen. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 114 und 120, der Flur 3, der Gemarkung Oldenbrok und um das Flurstück 60/3, der Flur 10, der Gemarkung Seefeld, die jeweils anteilig als Kompensationsfläche eingestellt werden. Die Absicherung des Kompensationsflächendefizits erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis Wesermarsch (Flächenagentur) und der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH.

4.2 Belange des Klimaschutzes

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 27.06.2019 beschlossen, die Bedeutung des Klimaschutzes anzuerkennen und bei eigenen Entscheidungen der Stadt Nordenham als gewichtigen Belang einzustellen. Bei gleich geeigneten Lösungen soll die klimafreundlichere Variante bevorzugt werden.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 149 wurden einige Maßnahmen getroffen, um die Auswirkungen auf das Klima durch das neue Baugebiet abzumildern. Zum einen schließt das Plangebiet an schon bestehende Siedlungsstrukturen an, sodass vorhandene Einrichtungen der technischen Infrastruktur genutzt werden können und lediglich erweitert werden müssen. Zum anderen enthält der Bebauungsplan klimagerechte Festsetzungen. Ein Grünstreifen zwischen der Bestandssiedlung im Osten und dem Neubaugebiet dient der Durchgrünung und Durchlüftung des Plangebietes. Innerhalb des Grünstreifens sind Anpflanzmaßnahmen mit heimischen Gehölzen vorzunehmen, sodass der Grünstreifen sowohl eine positive Wirkung auf das Stadtklima als auch auf die Biodiversität haben wird. Zudem befinden sich sowohl bestehende als auch neue Gräben im Plangebiet, die zusätzlich eine kühlende Wirkung haben. Der Bebauung enthält die Vorgabe für die Oberflächenentwässerung zusätzlich zu den Gräben Zisternen auf den Grundstücken unterzubringen. Das gesammelte Niederschlagswasser soll für die Gartenbewässerung genutzt werden und damit der zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenwirkt werden. Darüber hinaus wird den Bauherren vorgeschrieben, dass mindestens 25 % der Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen und Außenflächen der Gebäude einen durchschnittlichen Reflexionsgrad von mind. 30 % aufweisen müssen.

4.3 Belange der Verkehrssicherheit

Durch das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm wurde geprüft, ob die mit dem vorliegenden Vorhaben sowie der Bebauung des ehemaligen Krankenhausareals mit ca. 80 Wohneinheiten zu erwartenden Mehrverkehre mit der Leistungsfähigkeit der Anbindungsstraßen vereinbar sind. Im Ergebnis zeigt die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbauentwicklungen auf die Albert-Schweitzer-Straße, den Mittelweg (K 188) sowie das weitere umliegende Straßennetz auf, dass die Anbindung der geplanten Wohngebiete aus Sicht der Verkehrssicherheit als auch der Leistungsfähigkeiten wie geplant möglich ist. Grundsätzlich sollte der Radverkehr innerhalb der Wohngebiete, wie bereits im Bestand ausgewiesen, auf der Fahrbahn geführt werden. Das Gutachten gibt darüber hinaus Empfehlungen, die sich nicht auf das Plangebiet beziehen und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung daher keinen Niederschlag finden. Für die Straßenzüge Mittelweg und Albert-Schweitzer-Straße wird vorgeschlagen die Führung des Radverkehrs sowie die Haltestellen des ÖPNV entsprechend aktueller Standards zu optimieren. Zudem könnte die Bushaltestelle verlegt werden und in Kombination mit der Fußgänger-Lichtsignalanlage an der Albert-Schweitzer-Straße zur Steigerung deren Leistungsfähigkeit beitragen.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße sowie der Bundesstraße B 212. Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang. Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Schallgutachten¹ bei der itap

¹ ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 „Tongern 2“ der Stadt Nordenham. Oldenburg, 14.04.2021

– Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten. Aus gutachterlicher Sicht sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die umliegenden gewerblichen Betriebe innerhalb der Bebauungspläne Nr. 113 und Nr. 88 sowie der Bewirtschaftung der Ackerflächen auf das Plangebiet zu erwarten.

Das Gutachten kommt hinsichtlich des Verkehrslärmes zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an den am stärksten belasteten Baugrenzen um jeweils < 2 dB(A) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 einzuhalten. Des Weiteren sind entsprechend der berechneten Beurteilungspegel Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen erforderlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden, wobei eine dezibelgenaue Berechnung und die abschirmenden Eigenschaften der Gebäudestruktur berücksichtigt werden können.

Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan die vorgenannten maßgeblichen Außenlärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Stadt Nordenham einzusehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie der Bau eines Lärmschutzwalles kommen aus Platzgründen nicht in Frage.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Heinzelmann erstellt.

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Hof- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen abgeleitet. Die Bemessung dieser Grundleitungen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die westlich liegenden Grundstücke sollen über Hausanschlusschächte an die im öffentlichen Straßenraum neu verlegte Regenwasserkanalisation DN 300 angeschlossen werden. Diese wird jeweils an die neu errichtenden Gräben angeschlossen. Um ausreichend Rückhaltevolumen vorzuhalten werden im Baugebiet neue Gräben errichtet. Zusätzlich wird der südlich verlaufende Graben auf einer Länge von rund 292 Meter aufgeweitet. Das Oberflächenwasser des Plangebietes soll über die neu herzustellenden Gräben in den Graben 1 des Bebauungsplangebietes Nr.130 entwässern. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser über die Gräben letztlich in den östlich verlaufenden Schaugraben 2 entwässern. Um das Regenrückhaltesystem herum werden ausreichend breite Räumstreifen errichtet, die eine Unterhaltung der Gräben durch die zukünftigen Eigentümer ermöglichen. Der südlich liegende Grenzgraben soll mit einer Betonwand von dem Schaugraben 3 abgeschottet werden.

Das Entwässerungskonzept sowie die zugehörigen Erläuterungen und hydraulischen Berechnungen sind den Unterlagen beigelegt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch gestellt.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie- Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden.“

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.“

4.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z.B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt. Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

4.8 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Nach dem Kartenmaterial des LBEG Niedersachsen, ist das Plangebiet im Suchraum potentiell sulfatsaurer Böden mit erfasst. Durch die Baugrund Ammerland GmbH wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. An neun Punkten im Plangebiet wurden Kleinrammbohrungen durchgeführt. Ausgehend von OK-Gelände wurde zunächst ein bindiger Mutterboden mit einer steifen Konsistenz angetroffen. Die organogenen Deckschichten weisen eine Mächtigkeit von 0,4 m bis 0,5 m auf. Es folgen dann bindige Bodenschichten, die als Klei angesprochen wurden. Der Klei besteht aus einem Schluff mit Nebenbestandteilen von Organik, Ton und Feinsand. Die Konsistenz wurde organoleptisch bis in eine Tiefe von $t = 0,8$ m und $t = 0,9$ m als steif bestimmt. Unterlagernd weist er dann eine weich bis steife, maßgeblich aber nur weiche Konsistenz auf. Der Klei konnte in einer Tiefe zwischen $t = 3,8$ m und $t = 4,2$ m durchfahren werden. Es wurden abschließend Wattsande erbohrt. Diese Feinsande weisen erhöhte Beimengungen von Schluffen, sowie Schluffbänder und Schlufflagen auf. Sie können entsprechend partiell

auch bindige, bodenmechanische Eigenschaften aufweisen. Die Aussagen des geotechnischen Berichtes sind in der Bauausführung zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zum sachgerechten Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.9 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Die Luftbildauswertung seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ergab keinen Handlungsbedarf für das Plangebiet. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 149

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles der Schließung einer Siedlungslücke im Süden des Stadtgebietes und der weiteren baulichen Entwicklung des südlichen Stadtzentrums, erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen fügen sich aufgrund ihrer Größe und ihrer Emissionen nicht in die gewollte Nutzungsstruktur ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die angrenzenden Baugebiete

wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, um einen an die bestehenden Siedlungsstrukturen und den Übergang zur Landschaft angepassten Versiegelungsgrad sicherzustellen.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung über die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO definiert. Zur Sicherstellung einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung wird eine harmonische und den Bestandsgebäuden angepasste Höhenentwicklung angestrebt. Dazu erfolgt die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Im nördlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird im Übergang zu der älteren Bestandssiedlung an der Bochumer und Mühlheimer Straße eine Firsthöhe von maximal 7,80 m und eine Traufhöhe von maximal 4,80 m festgesetzt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist in Anlehnung an die Festsetzungen des westlich angrenzenden Gebietes an der Lise-Meitner-Straße eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Bei Flachdachgebäuden gilt die Traufhöhe als Gebäudeoberkante. Zudem gilt innerhalb des Plangebietes, dass die Sockelhöhe (SH) der Gebäude maximal 0,3 m betragen darf. Überhohe Sockelgeschosse sind in der Umgebung und im Plangebiet untypisch und könnten zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 149 festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge 1,33 m über NHN (Schachtdeckel des Regenwasserkanals in der Lise-Meitner-Straße nördlich des Gebäudes Nr. 19, s. Kennzeichnung im Plan).

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Für die Firsthöhe ist die obere Firstkante maßgeblich. Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, maximal 0,3 m über den unteren Bezugspunkt maßgebend.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Innerhalb des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend des Planungszieles eine aufgelockerte, kleinteilige und an die Umgebungsstrukturen angepasste bauliche Entwicklung zu ermöglichen, werden die Gebäudelängen begrenzt. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) darf die Länge von Gebäuden der jeweiligen Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) insgesamt maximal 25 m betragen. Die Grenzabstände sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Überwiegend werden die Baugrenzen in einer Entfernung von 3,00 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen sowie den Wasserflächen (Gräben) festgesetzt. Entlang des nördlichen und westlichen Grabens wird die nicht überbaubare Fläche auf 5,00 m Breite festgesetzt, um einen breiteren Räumstreifen zu gewährleisten. Im Osten wird die Baugrenze direkt anschließend an die private Grünfläche festgesetzt.

Die besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als „Gewässerräumstreifen“ sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Einzäunungen und Nebengebäuden jeglicher Art dauerhaft freizuhalten.

Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und über-

dachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die der Gartennutzung dienen und aus zweckentfremdeten baulichen Anlagen oder aus zweckentfremdeten Bauteilen/Baustoffen bestehen, sind unzulässig. Hierzu zählen z.B. See-Container oder sonstige Transportbehälter, Buswartehäuschen, Abstellanlagen für Einkaufswagen, Bauwagen oder ausrangierte Fahrzeuge, LKW-Planen, Trapezbleche, Wellbleche, Faserzementplatten usw. Von dieser Festsetzung können Ausnahmen erteilt werden, wenn zweckentfremdete bauliche Anlagen oder zweckentfremdete Bauteile und Baustoffe nur als nicht sichtbare Unterkonstruktion für eine gartentypische Nebenanlage verwendet werden.

5.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: Gewässerräumstreifen

Entlang der festgesetzten Gräben werden die nicht überbaubaren Flächen überlagernd als Gewässerräumstreifen gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB festgesetzt. Die besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Gräben (Gewässerräumstreifen) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Einzäunungen und Nebengebäuden jeglicher Art dauerhaft freizuhalten. Dies entspricht auch der Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen für das an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gewässer III. Ordnung „Schaugraben 3“.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über neu herzustellende Planstraßen. Die Straßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mischfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Planstraßen knüpfen im Norden und Süden des Gebietes an die bestehende Käthe-Kollwitz-Straße sowie die Lise-Meitner-Straße an. Die Planstraße verläuft U-förmig in einer Breite von 9,00 m durch das Gebiet. Eine Stichstraße mit einer Breite von 7 m geht von dieser Planstraße ab, um die innenliegenden Bereiche zu erschließen. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin sämtliche notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können. Durch die Festsetzung als Mischfläche ist es im Nachgang straßenrechtlich möglich die Straße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.

Im Norden des Plangebietes wird eine 3,00 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um das gesamte Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten. Der Fuß- und Radweg schafft eine Wegeverbindung zum nördlich angrenzenden Wohngebiet an der Bochumer Straße. Im Westen des Plangebietes wird noch ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In den Kurven- und Kreuzungsbereichen der neuen Planstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um Unfällen in diesen Bereichen vorzubeugen.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Öffentliche Grünflächen

Nördlich der Planstraße wird eine größere öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt, die als Treffpunkt im Quartier dienen soll und entsprechend mit Bepflanzung und Bänken gestaltet werden wird. Südlich der Planstraße befinden zwei öffentliche Grünflächen, die zugunsten der Aufreinigung der angrenzenden Gewässer größtenteils von Anpflanzungen freigehalten werden müssen.

Zwischen dem an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Graben und der neugeplanten Bebauung wird ebenfalls eine breitere Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zum Großteil ist diese Fläche überlagernd mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und dient der Anpflanzung von heimischen Gehölzen. Entlang des Gewässers dient sie als Gewässerräumstreifen.

5.7 Wasserflächen

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Hof- und Dachabläufe aufgefangen und über die erforderlichen Grundleitungen abgeleitet. Die Bemessung dieser Grundleitungen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die westlich liegenden Grundstücke sollen über Hausanschlussschächte an die im öffentlichen Straßenraum neu verlegte Regenwasserkanalisation DN 300 angeschlossen werden. Diese wird jeweils an die neu errichtenden Gräben angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden und neu herzustellenden Gräben. Um ausreichend Rückhaltevolumen vorzuhalten werden im Baugebiet neue Gräben errichtet. Zusätzlich wird der südlich verlaufende Graben auf einer Länge von rund 292 Meter aufgeweitet.

Eine nachträgliche Veränderung der Gewässer- und Uferstruktur (z.B. Befestigung oder Verbauungen des Ufers) der bestehenden und neu herzustellenden Gräben ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Maßnahmen zulässig, wenn die Bodenstruktur eine Abstützung erfordert. Hierbei sind natürliche, wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (Terrassierungen oder Bepflanzungen) zu wählen.

Die besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Gräben (Gewässerräumstreifen) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Einzäunungen und Nebengebäuden jeglicher Art dauerhaft freizuhalten.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf einer Breite von 9,50 m wird im Osten des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche hat verschiedene Funktionen. Sie dient der Durchgrünung und Kühlung des Plangebietes sowie der Eingrünung der neuen Bebauung gegenüber der Bestandssiedlung. Zudem werden durch die Gehölzanpflanzungen Teile des mit der Planung erfolgten Eingriffes in Natur und Landschaft kompensiert. Innerhalb der beiden Maßnahmenflächen 1 und 2 (MF 1 und 2) sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb der festgesetzten Fläche für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2 (MF 2) fünf verschiedene Obstbäume (Hochstämme) in einem Abstand von mindestens 8 m und höchstens 12 m zueinander in einer Reihe zu setzen. Die Obstbäume sind entsprechend standortsicher zu verankern, um das Anwachsen zu gewährleisten. Die Anpflanzungen in MF 1 und MF 2 sind in der auf die Fertigstellung der Baustraßen und Gräben folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Zudem ist zur ökologischen und klimatischen Aufwertung des Gebietes auf den Baugrundstücken je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Zusätzlich wird als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude und von den versiegelten Grundstücksflächen über ausreichend dimensionierte Zisternen oder Regenwasseranlagen mit einem Volumen von mindestens 3.000 Litern (bei bis zu 2 Wohneinheiten) bzw. 5.000 Litern (ab 3 Wohneinheiten) zu speichern sind. Über Pumpen muss das Regenwasser aus den Speichern an einer Entnahmestelle verfügbar gemacht werden. Das gesammelte Regenwasser dient der Bewässerung der Baugrundstücke bei langanhaltenden Trockenperioden und soll der zunehmenden Austrocknung des Bodens entgegenwirken. Zusätzlich wird dadurch eine Entlastung der Trinkwassernetze erreicht. Durch einen Überlauf kann das überschüssige Wasser in die Gräben abgeleitet werden.

5.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB mindestens 25 % der Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Mit dieser Vorgabe möchte die Stadt Nordenham die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien fördern und einen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz leisten.

5.10 Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Nebenanlagen müssen so errichtet werden, dass eine Blendwirkung z.B. durch glatte Oberflächen, auf den Nachbargrundstücken vermieden wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'w_{ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 55 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'w_{ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'w_{ges} = 30$ dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'w_{ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'w_{ges} = 30$ dB

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß $R'w_{ges}$ der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 im Allgemeinen Wohngebiet 2 bzw. nach Anlage 3 im Allgemeinen Wohngebiet 1, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter der Umgebungsstrukturen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßensbildes betonen. Die umliegenden Siedlungen machen derzeit durch die aufgelockerte Bebauung und die dazwischen liegenden Gärten und Vorgärten einen durchgrünten Eindruck. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften sind die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den Gebäuden ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten. Zum Schutz des Klimas sowie als Anpassungsmaßnahme an die Folgen des Klimawandels sind Vorgärten gärtnerisch zu gestalten bzw. zu bepflanzen. Eine Versiegelung der Vorgärten mit unbelebten Materialien wie Kies, Schotter, Mulch, Vliesen oder Folien ist unzulässig (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO). Unbebaute Grundstücksflächen außerhalb der Vorgärten sind zum Schutz des Klimas sowie als Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels durch Pflanzen zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenbedeckungen durch unbelebte Materialien wie Kies, Schotter, Mulch, Vliesen, Folien unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Flächen für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Swimmingpools sowie sonstige nach Planungsrecht bzw. Landesbauordnung zulässige Nebenanlagen. (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO) Abweichend von diesen örtlichen Bauvorschriften dürfen 2 % der gesamten Grundstücksfläche durch unbelebte Materialien wie Kies, Schotter oder Mulch als Zierbeete angelegt werden.

Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Grundstückstiefe von 5,0 m, gemessen von der straßenseitigen Grenze, nur als einheitliche Zaunanlagen in Form von Metallzäunen oder Holzzäunen mit senkrechter Lattung/Verstrebung und einem Mindestmaß an Bodenfreiheit von 10 cm oder als Hecken zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße. Mauerwerk oder Betonwerkstoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnittene Hecken, Zäune sowie die Toranlagen entlang von Verkehrsflächen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten. (§ 84 (3) 6 NBauO)

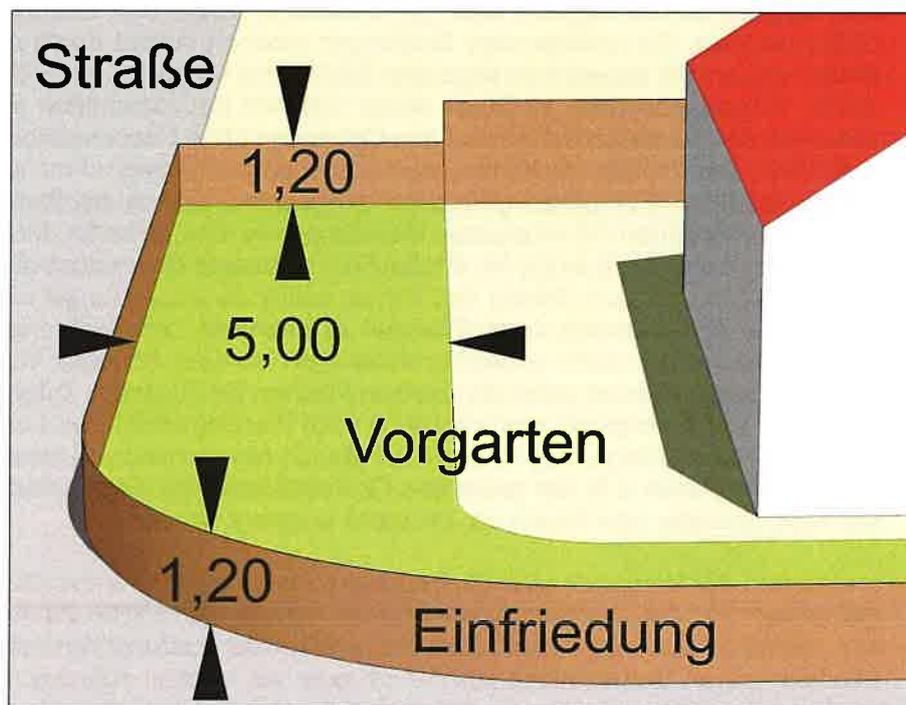
Zu verwendende Pflanzenarten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

Zum Schutz des Klimas sowie als Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels müssen die verwendeten Baustoffe an den Außenflächen der Gebäude einen durchschnittlichen Reflexionsgrad von mind. 30 % aufweisen. Z.B. hellrote/orange Dachpfannen und weiße, hellgraue, beige oder hellrote Außenwandbekleidungen. Hier von ausgenommen sind begrünte Dächer, PV-Anlagen sowie Fenster und Türen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

Zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes oder für bestimmte Nutzungen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagen oder einschränken. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzuhalten. In besonderen Fällen, z.B. bei Mehrfamilienhäusern/Wohngruppen mit Car-Sharing-Projekten oder bei Tiny-Häusern, sind mindestens 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Die Stadt Nordenham reduziert hier den Stellplatzbedarf, um moderne Mobilitätskonzepte zu fördern.

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschriften sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Zur Veranschaulichung dient folgende Skizze:



Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Käthe-Kollwitz-Straße von wo der Verkehr über weitere Sammelstraßen an den Mittelweg (K 188) angeschlossen wird.
- **ÖPNV**
In der Nähe des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Kindergarten Mitte“, die von der zwischen Nordenham und Blexen verkehrenden Buslinie 401 angefahren wird.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes soll über ein rd. 600 m langes Kanalnetz DN 200 gesammelt und an den Bestandschacht Nr. 16121150 in der Käthe-Kollwitz-Straße angeschlossen werden.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über neu herzustellende Gräben innerhalb des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung in den Graben 1 des Bebauungsplangebietes Nr.130. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser über die Gräben letztlich in den östlich verlaufenden Schaugraben 2 entwässern.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGE/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 149 erfolgte im Auftrag der Stadt Nordenham vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

Nordenham, 21. NOV. 2023

