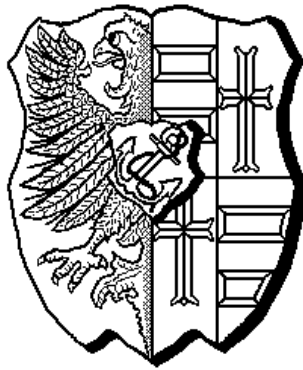


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 130

Gebiet südlich des Krankenhauses

| <u>Inhaltsübersicht</u> | <u>Seite</u> |
|---|---------------------|
| 1. Grundlagen des Bebauungsplanes | 3 |
| 2. Plangrundlage | 3 |
| 3. Geltungsbereich | 3 |
| 4. Planerische Vorgaben | 4 |
| 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 4.2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) | 5 |
| 4.3. Angrenzende Bebauungspläne | 6 |
| 5. Städtebauliche Situation | 7 |
| 5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes | 7 |
| 5.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung | 7 |
| 6. Anlass und Ziel der Planung | 8 |
| 7. Öffentliche Belange | 9 |
| 7.1. Naturschutz und Landschaftspflege | 9 |
| 7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung | 10 |
| 7.2.1. Erschließung | 10 |
| 7.2.2. Versorgung | 12 |
| 7.2.3. Entsorgung | 12 |
| 7.3. Lärmimmission | 13 |
| 7.4. Brandschutz | 16 |
| 7.5. Altlasten, Altablagerungen | 16 |
| 7.6. Archäologische Denkmalpflege | 17 |
| 7.7. Bodenordnung | 17 |
| 7.8. Kampfmittel | 17 |
| 8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO) | 17 |
| 8.1. Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 8.2. Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen | 19 |
| 8.4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB | 19 |
| 8.5. Grünordnerische Festsetzungen | 20 |
| 8.6. Nachrichtliche Übernahmen | 23 |
| 8.7. Hinweise | 24 |
| 8.8. Verfahrensschlussvermerk | 25 |
| 9. Umweltbericht | 25 |
| 10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes | 26 |
| 11. Verfahrensablauf | 27 |
| 11.1. Aufstellungsbeschluss | 27 |
| 11.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung | 27 |
| 11.3. Öffentliche Auslegung | 27 |
| 11.4. Erneute öffentliche Auslegung | 27 |
| 11.5. Erneute öffentliche Auslegung | 28 |
| 11.6. Satzungsbeschluss | 28 |

- Anlagen:**
- Umweltbericht
 - Gründordnungsplan
 - Schallimmissionsprognose
 - Orientierende schalltechnische Messung im Plangebiet

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414, Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), zuletzt geändert durch Artikel 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember.2010 (Nds. GVBl. S. 576), aufgestellt und am vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaurandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

2. Plangrundlage

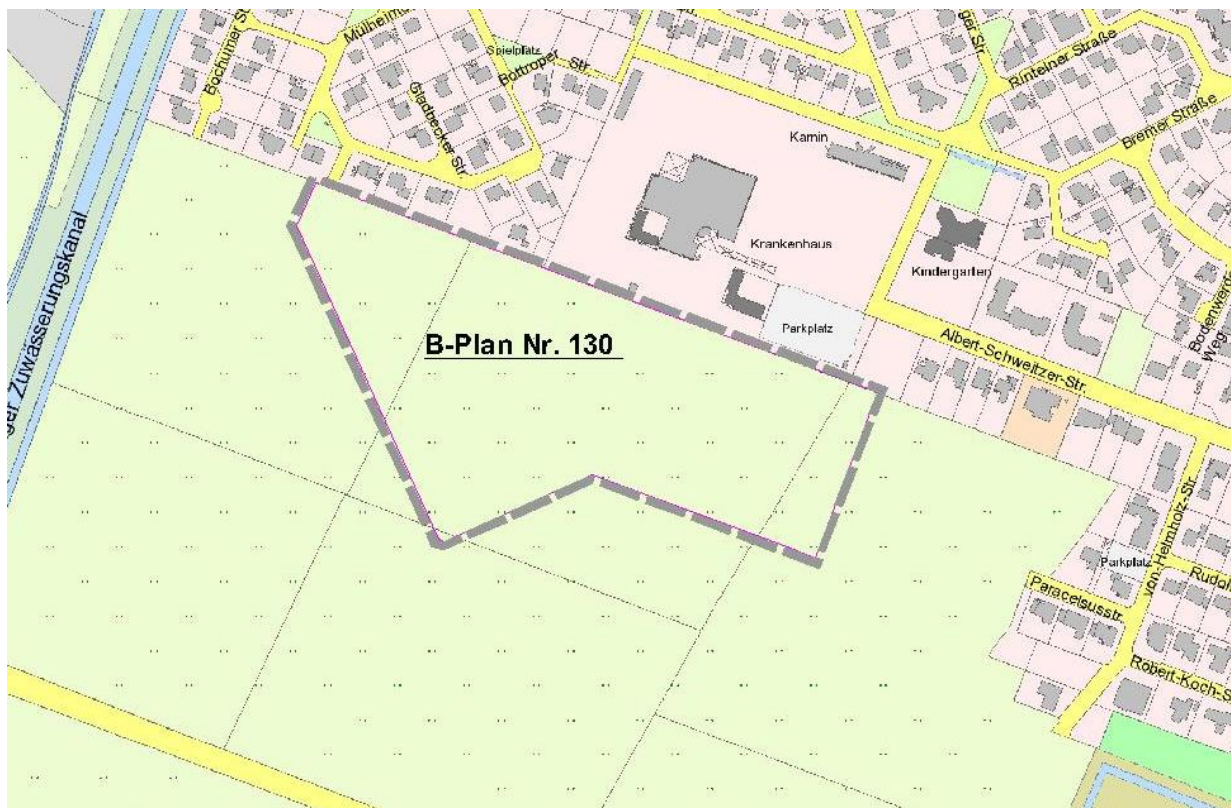
Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVer- KatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche liegt südlich der Wesermarsch-Klinik. Nordwestlich schließt das Baugebiet Treidelpadd an. Nordöstlich wird an die Albert-Schweitzer-Straße angebunden. Ansonsten ist das Plangebiet von Gründland umgeben.

Betroffen sind die Flurstücke 48 tlw., 49 tlw., 58 tlw. und 51/86 tlw., Gemarkung Nordenham, Flur 17.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



4. Planerische Vorgaben

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

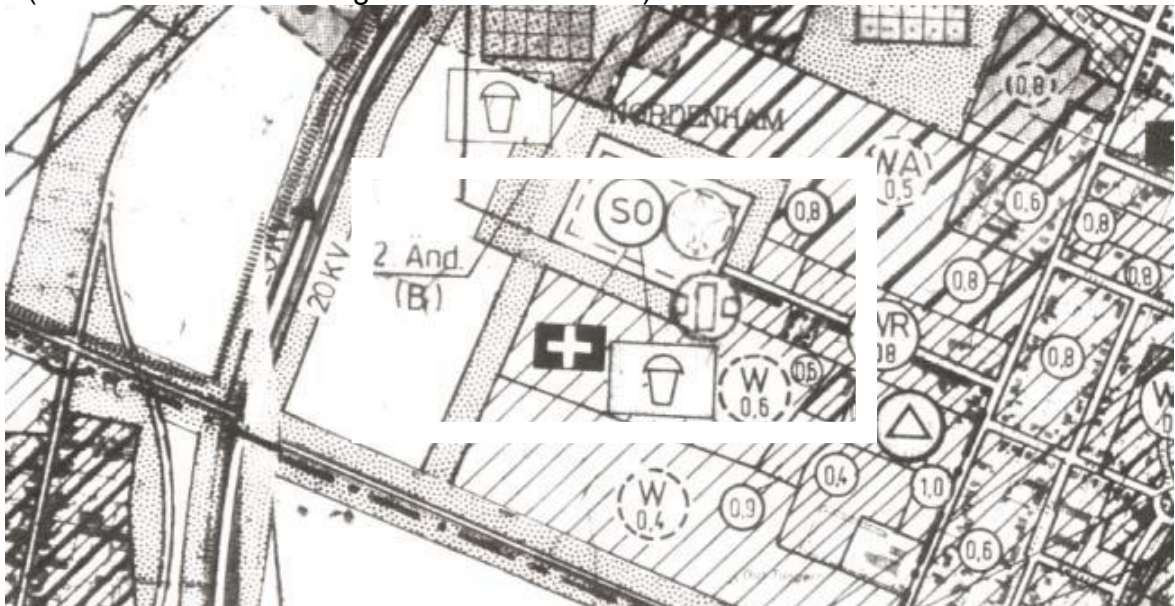
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 mit dem Ziel der Ausweisung eines Wohngebietes und einer Fläche für ein Gesundheitszentrum folgt somit den Zielen des RROP.

4.2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung, sowie eine Grünfläche dar.

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



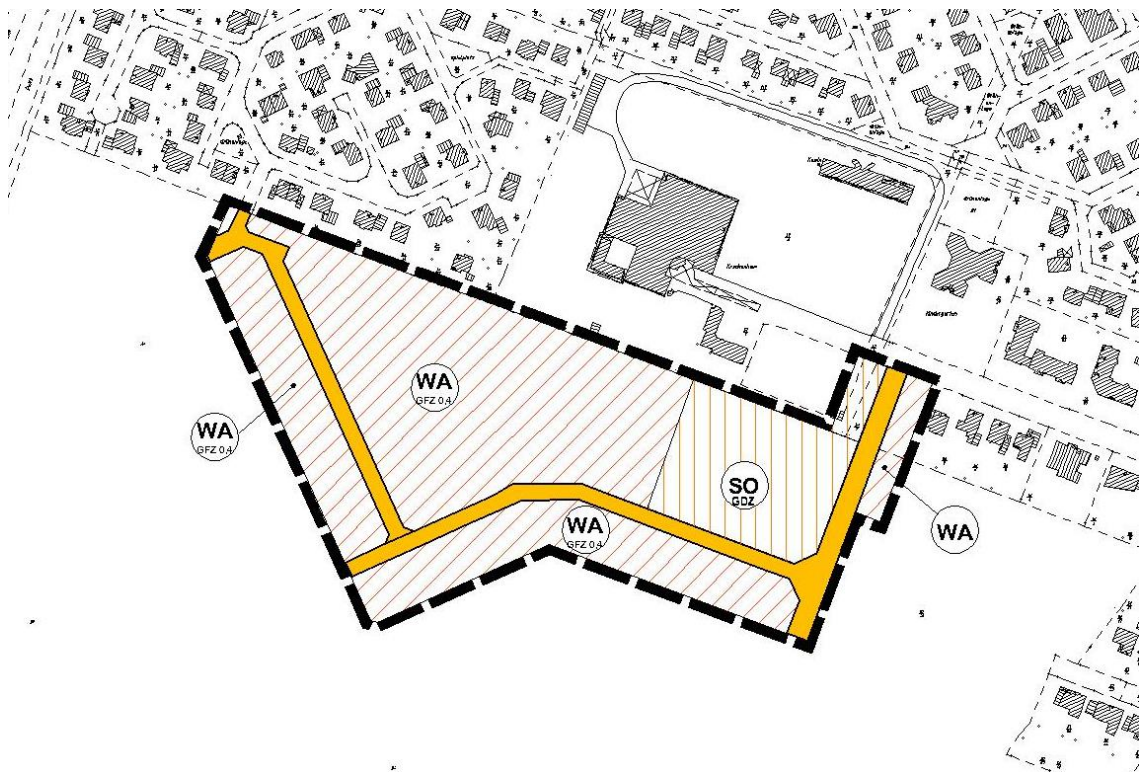
Die 40. Flächennutzungsplanänderung stellt für Teile des Plangebietes eine Straßenverkehrsfläche, ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 und eine Sonderbaufläche (SO) „Krankenhaus“ dar.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die 40. Flächennutzungsplanänderung:



Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan (45. Änderung) im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 geändert. Es erfolgt für die vorgesehene Bebauung die Darstellung als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 0,4, sowie die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) „Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum“ (GDZ). Außerdem wird eine Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Der Bereich der 45. Flächennutzungsplanänderung ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



4.3. Angrenzende Bebauungspläne

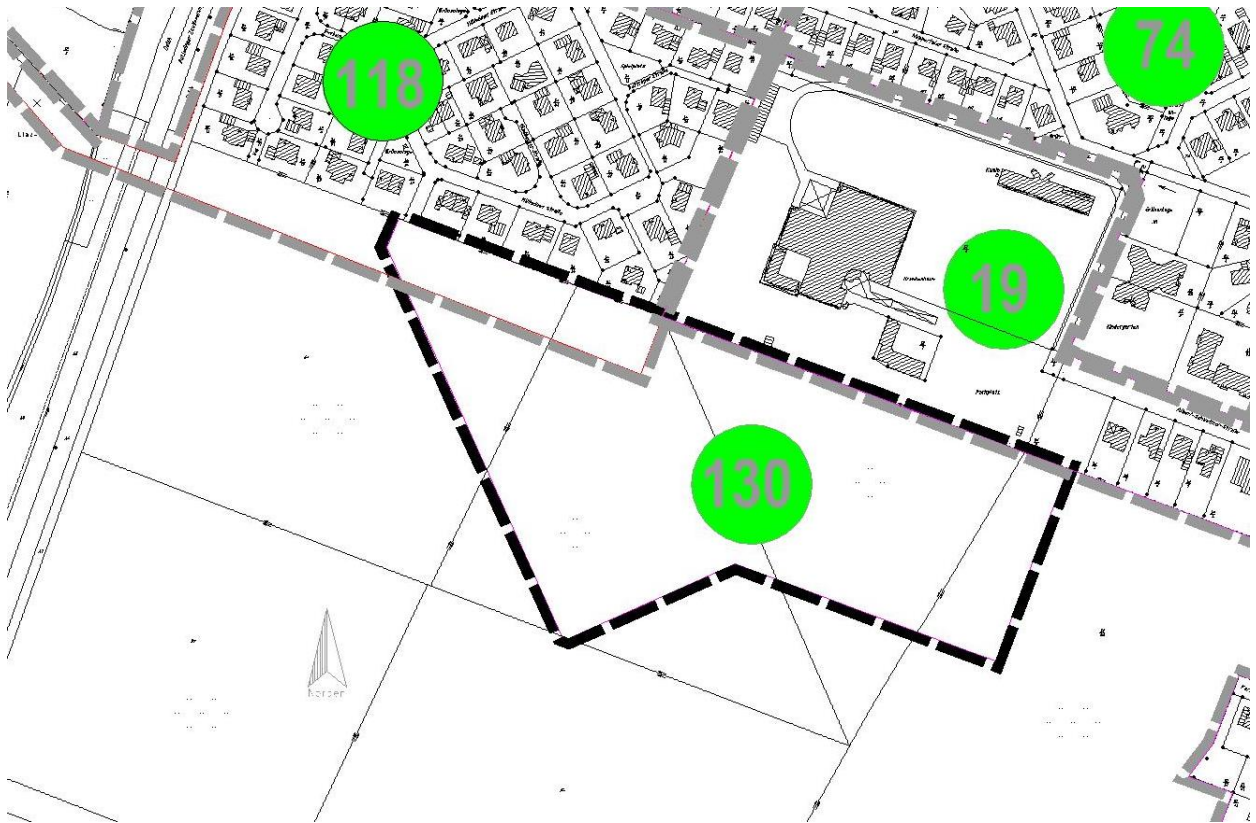
An den Bebauungsplan Nr. 130 grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 118.

Der Bebauungsplan Nr. 19 erlangte am 25.04.1975 Rechtskraft. Er setzt im Grenzbereich zum Bebauungsplan Nr. 130 Stellplatzflächen und eine Sondergebietsfläche Krankenhaus fest.

Der Bebauungsplan Nr. 118 erlangte am 24.12.2004 Rechtskraft. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) als offene Bauweise mit einer maximalen

Traufhöhe von 5 m und eine maximalen Firsthöhe von 9 -10 m und einer GRZ von 0,3 / GFZ von 0,4 fest. Außerdem setzt er eine Verbindungsstraße von der Oldenburger Straße bis zum Krankenhausparkplatz, sowie eine Sondergebietsfläche Krankenhaus fest.

Planübersicht der benachbarten Bebauungspläne:



5. Städtebauliche Situation

5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Prägend für die Umgebung ist die Wesermarschlinik im Norden. Ansonsten befinden sich im direkten Umfeld bereits Wohngebiete.

5.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Die Einzelhandelsversorgung des Gebiets erfolgt über den Nahversorgungsmarkt am Mittelweg, welcher ca. 1200 m entfernt liegt. Außerdem bietet die Nordenhamer Innenstadt in 1500 m Entfernung vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Kindergarten (200 m), Grundschule / Gymnasium (1200m), Realschule (2200 m), Stadtbibliothek (1300 m) sowie das Rathaus (1400 m) befinden sich in

der Gemarkung Nordenham. Die Hauptschulen in den Ortsteilen Abbehausen und Blexen werden vom ÖPNV angefahren.

6. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplan Nr. 130 ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum und der Ausweisung von Baulandflächen sowie die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 118.

Durch das Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum verfolgt die Stadt Nordenham das Ziel, dass bestehende Angebot seitens der Klinik sinnvoll zu ergänzen. Des Weiteren dient eine derartige Ausweisung der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet und somit verfolgt die Stadt damit die Ziele der Raumordnung.

Nachdem die von der Stadt Nordenham bereitgestellten Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser in zentrumsnaher Lage nahezu komplett bebaut sind, zeigt sich unvermindert eine Nachfrage für derartige Grundstücke. Für die Erweiterung der in der Stadt Nordenham geplanten Wohnbaugebiete ist das Gebiet rund um die Wesermarsch-Klinik und die sich daran anschließende Fläche zwischen dem Butjadinger Zuwässerungskanal und dem Mittelweg vorgesehen. Davon steht nunmehr die Fläche südlich der Wesermarsch-Klinik für eine Bebauung zur Verfügung. Auch hier verfolgt die Stadt die Ziele der Raumordnung die Nordenham als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nennt.

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. 130 orientiert sich an der nördlich vorhandenen Bebauung und bildet eine homogene Erweiterung des Wohngebietes westlich der Wesermarsch-Klinik (Bebauungsplan Nr. 118).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 130 wird außerdem eine verkehrstechnische neu Strukturierung des Areals zwischen Klinik und Bahndamm vorbereitet und begonnen. Hierbei wurde besonders auf den geplanten Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 118 Wertgelegt. Dies dient zur Entlastung der Leverkusener – und Bonner Straße.

7. Öffentliche Belange

7.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Siehe Gründordnungsplan als Anlage

Planungsvorgaben aus dem Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch (1992) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 130 folgende Darstellungen (siehe folgende Auflistung) enthalten. Die Karten des Landschaftsrahmenplans enthalten für den Geltungsbereich des B-Plans 130 und seine direkte Umgebung die folgenden Darstellungen:

Karte 1, Arten und Lebensgemeinschaften - Ausgewählte Ökosystemtypen:

Geltungsbereich: keine Darstellungen

Karte 2, Arten und Lebensgemeinschaften - Wichtige Bereiche:

Geltungsbereich: Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts – Teilaspekt Arten und Lebensgemeinschaften; Es kommen nur vereinzelt naturbetonte Ökosystemtypen vor, zumeist ohne besondere Lebensraumqualitäten oder Arteninventar, Potenzial aufgrund von Nutzungen und Beeinträchtigungen nicht ausgeschöpft.

Karte 3, Vielfalt, Eigenart und Schönheit - Zustandsbeschreibung:

Geltungsbereich: keine Darstellungen

Karte 4, Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche:

Geltungsbereich: keine Darstellungen

Karte 5, Entwicklungsziele und Maßnahmen:

Geltungsbereich: keine Darstellungen

Die im Landschaftsrahmenplan aufgeführten grundsätzlichen im Rahmen der Bauleitplanung möglichst zu beachten Aspekte wie Regelungen zu Fassaden- oder Dachbegrünungen, Erhalt typischer Siedlungsmuster, Vermeidung von konturlosem Zusammenwachsen von Ortschaften, Erhalt von Grabennetzen in Neubaugebieten und Regenwasserrückhaltung bei großflächigen Bauvorhaben werden im Bebauungsplan- Aufstellungsverfahren soweit möglich berücksichtigt.

Schutzgebietssystem Natura 2000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem FFH-Gebiet und nicht in einem EU-Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet Nr. 2316-331 Unterweser. Dieses kann aufgrund der Entfernung von mehr als 1,1 km von der Planung nicht betroffen sein. Der Geltungsbe-

reich liegt auch nicht in einem EU-Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet ist das Gebiet-Nr. DE 2416-431 Butjadingen. Dieses kann mit einer Entfernung von mindestens 1,7 km ebenfalls von dem B-Plan 130 nicht betroffen sein.

Das Vorhaben verursacht Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensierbar sind, so dass die Durchführung von externen Ersatzmaßnahmen erforderlich wird. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen auf Grundlage des Grünordnungsplans und des Umweltberichts erfolgt seitens der Flächenagentur Wesermarsch im Auftrag der Stadt Nordenham. Der Standort der Ersatzmaßnahme wird seitens der Flächenagentur mit der Stadt Nordenham abgestimmt.

7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

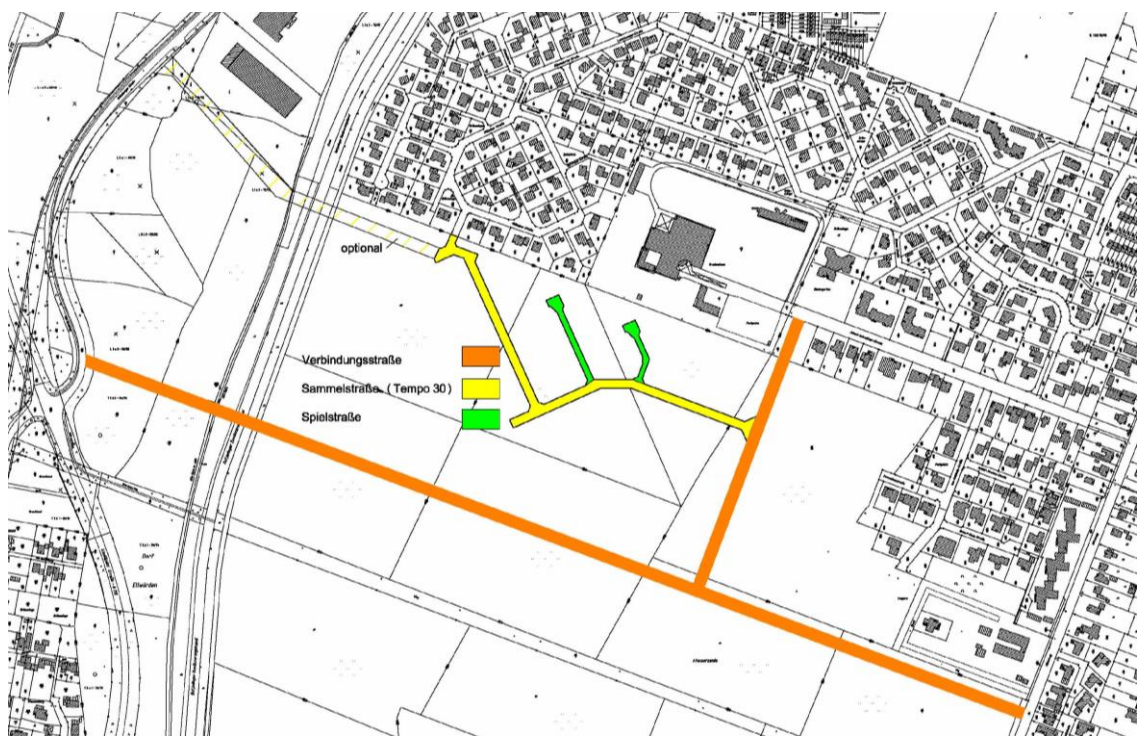
7.2.1. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Albert-Schweitzer-Straße und den Mittelweg. Diese Straßen können den Verkehr des Plangebietes aufnehmen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 wird die Planung einer Verbindungsstraße von der Oldenburger Straße zum Mittelweg vorgesehen. Diese Straße sollte neben dem Wohngebiet gleichzeitig das Krankenhaus an den überörtlichen Verkehr anschließen. Derzeitig wird von dieser Planung Abstand genommen und die Verbindungsstraße zwischen Oldenburger Straße und Mittelweg weiter südlich geplant. Da aber weiterhin auch das Krankenhaus hierüber erschlossen werden soll wird im Bebauungsplan Nr. 130 eine Trasse für diesen Zweck vorgesehen. Diese schließt im östlichen Bereich des bestehenden Krankenhaus-Parkplatzes an die Albert - Schweitzer - Straße an. Um den im Bebauungsplan Nr. 118 für 2010 anvisierten Anschluss des Wohngebietes an die Verbindungsstraße weiterhin realisieren zu können wird abgehend von der östlichen Trasse südlich des geplanten Gerontopsychiatrischen Dienstleistungszentrums eine Sammelstraße festgesetzt, die neben dem Anschluss des Bebauungsplan Nr. 118 (Anschluss an die Mülheimerstraße) vom Querschnitt auch die Möglichkeit bietet den Verkehr weiterer Wohngebiete aufzunehmen. Somit wird die derzeitige Belastung durch den Zu- und Abgangsverkehr des Bebauungsplanes Nr. 118 in der Leverkusener – und Bonner Straße deutlich verringert. Die übrigen Planstraßen sind als Spielstraßen geplant die

nur den Anliegerverkehr aufnehmen sollen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der Spielstraßen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Ihre Dimensionierung erfolgte gemäß der Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05).

Schematische Übersicht des Verkehrskonzepts:



Der genaue Verlauf der Verbindungsstraße zwischen Oldenburger Straße / B 212 und dem Mittelweg ist noch nicht konkret festgelegt.

Um sich die Option des Anschlusses an die Oldenburgerstraße aus der 40. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplan Nr. 118 weiter offen zu halten, wird der Bebauungsplan Nr. 118 nur bis zum Anschluss an die Mühlheimerstraße aufgehoben und der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert.

Weitere Anpassungen können dann später in einem gesonderten Verfahren umgesetzt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch die Haltestellen „Nordenham Kreis-krankenhaus“ (ca. 200 m / Linien 401, 408 und 416) und „Nordenham Von-Helmholtz-Straße“ (ca. 350 m / Linie 401) sichergestellt. Hierdurch bestehen Verbindungen nach Eckwarden, Kleinensiel, Blexen sowie zum Bahnhof

Nordenham. Am Bahnhof Nordenham bietet die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Linie R8 u. a. weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

7.2.2. Versorgung

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

7.2.3. Entsorgung

Das anfallende Abwasser in allen Planstraßen wird über noch zu erstellende Schmutzwasserkanäle in die bestehende Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke wird in die Gräben und Gewässer des Plangebietes eingeleitet.

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die vorhandenen Gräben eingeleitet.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 4 und 5 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Da das Parken in Spielstraßen außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig ist, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen, ist gewährleistet, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug in den vorgesehenen Wendeanlagen rangieren kann. Das Zurücksetzen des Müllfahrzeuges mit nur einem Mann Besatzung ist gemäß § 7 Absatz 2 der Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften (BGV) C 27 -Müllbeseitigung - in Verbindung mit der Durchführungsanweisung zulässig, wenn durch Anordnung

von Verkehrsspiegeln, es dem Fahrer ermöglicht wird, den gefährdeten Bereich zu überblicken, Fernsehanlagen (Rückraumüberwachungsanlagen) eingesetzt werden oder Funksprechverkehr genutzt wird. Die eingesetzten Fahrzeuge der Abfallbeseitigung verfügen über ein Rückraumüberwachungssystem. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

7.3. Lärmimmission

Siehe Schallimmissionsprognose und Erläuterungen zur orientierenden schalltechnischen Messung im Plangebiet als Anlage

Zusammenfassung

Die ted GmbH wurde von der Stadt Nordenham beauftragt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 130 „Gebiet südlich des Krankenhauses“ und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bereich des Krankenhauses“ schalltechnische Berechnungen durchzuführen.

Im Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplans Nr. 130 ist die Ausweisung eines Wohngebietes sowie die Ausweisung einer Sonderbaufläche für ein gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum vorgesehen. Der Teilbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 soll der verkehrlichen Anbindung an die Albert-Schweitzer-Straße dienen.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die resultierenden Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 sowie die Auswirkungen durch das geplante gerontopsychiatrische Dienstleistungszentrum beurteilt. Des Weiteren wurden Geräuschimmissionsberechnungen für Straßenverkehr durchgeführt und beurteilt.

Gesamtbelastung im geplanten allgemeinen Wohngebiet

Die Berechnungen haben ergeben, dass in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet tagsüber der geltende Immissionsrichtwert durch die Beurteilungspegel der gewerblichen Gesamtbelastung eingehalten werden kann. In der Nachtzeit kann rechnerisch in einem Teilbereich eine Überschreitung des geltenden Richtwertes um 1 dB nicht ausgeschlossen werden. Diese Überschreitung ist maßgeblich auf die Zuluft-/ Abluftstutzen an der Südseite der Wesermarsch-Klinik zurückzuführen.

Deshalb wurde im fraglichen Bereich eine orientierende schalltechnische Messungen durchgeführt, um die stationären Geräuschimmissionen durch die nördlich angrenzende Wesermarsch Klinik einzuschätzen.

Während der Messungen wurden die technischen Anlagen der Wesermarsch Klinik, insbesondere die an der südlichen Gebäudeseite, nach Auskunft von Vertretern der Wesermarsch Klinik in einem hohen Auslastungszustand betrieben.

Die Messung ergab das an dem Messort bzw. dem Immissionsaufpunkt IAP 2 eine Einhaltung des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes nach TA Lärm von 40 dB(A) in der Nachtzeit zu erwarten ist, zumal insbesondere die technischen Anlagen an der Südseite der Klinik ab ca. 19 Uhr sogar in einem verminderten Betriebszustand betrieben werden sollen.

Zusatzbelastung durch das Pflege- und Dienstleistungszentrum

Die Berechnungen haben ergeben, dass an dem betrachteten Immissionsaufpunkt an der Alber-Schweitzer-Straße tagsüber die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch das Pflege- und Dienstleistungszentrum den geltenden Immissionsrichtwert rechnerisch um mindestens 6 dB unterschreitet. Die betrachteten Geräuschimmissionen können somit im Regelfall gemäß TA Lärm /G4/, Nummer 3.2.1 als nicht relevant angesehen werden.

In der Nachtzeit sind durch den Betriebsablauf des geplanten Pflege- und Dienstleistungszentrum Nordenham keine immissionsrelevanten Geräuschemissionen zu erwarten.

Geräuscheinwirkungen durch die Wesermarsch-Klinik auf das Pflege- und Dienstleistungszentrum

Die Berechnungen haben ergeben, dass tagsüber am Pflege- und Dienstleistungszentrum der Immissionsrichtwert rechnerisch um mindestens 10 dB durch die Zusatzbelastung, verursacht durch die Wesermarsch-Klinik, unterschritten wird. Insofern befinden sich diese Immissionsaufpunkte nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ tagsüber nicht im Einwirkungsbereich der Wesermarsch-Klinik.

In der Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert um mindestens 2 dB unterschritten. Da das Pflege- und Dienstleistungszentrum nicht im Einwirkungsbereich

weiterer gewerblicher Anlagen liegt, kann die Zusatzbelastung durch die We-
sermarsch-Klinik als Gesamtbelastung betrachtet werden.

Hubschrauberüberflüge

Eine Maximalwert-Betrachtung hat ergeben, dass durch einen Hubschrauber-
anflug bzw. -abflug innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes Im-
missionspegel von 80 dB(A) erwartet werden können. Auf der Planzeichnung
sollte durch textliche Festsetzungen darauf hingewiesen werden, dass auf
dem Gelände der Klinik sowohl tags als auch nachts Anflüge durch Rettungs-
hubschrauber stattfinden können, die im gesamten Plangebiet deutlich wahr-
zunehmen sind.

Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr

Die Berechnungen zeigen, dass in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet in
der ersten Baureihe an der Planstraße A die geltenden Orientierungswerte
nach Beiblatt 1 der DIN 18005 /N3/ in Erdgeschosshöhe eingehalten werden.
In Dachgeschosshöhe kann der geltende Orientierungswert tagsüber gering-
fügig um 1 dB und nachts um 2 dB überschritten werden.

In dem geplanten Sondergebiet werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1
der DIN 18005 /N3/ für Mischgebiete sowohl tagsüber als auch nachts rechne-
risch eingehalten.

Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte nach der
16. BImSchV /G5/ können unter Berücksichtigung der Eingangsparameter
sowohl in Erdgeschoss- als auch in Dachgeschosshöhe eingehalten werden.

In Bezug auf die Wohnbebauungen an der Albert-Schweitzer-Straße (insbe-
sondere Hausnummer 33) außerhalb des geplanten Geltungsbereiches des B-
Plan Nr. 130 ist anzumerken, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV /G5/ für
reine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts rechnerisch eingehalten wer-
den.

Schallminderungsmaßnahmen

In Bezug auf die Überschreitung der Orientierungswerte durch den betrachte-
ten Straßenverkehr wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen diskutiert,
wobei unter städtebaulichen Aspekten die Festsetzung passiver Schall-
schutzmaßnahmen favorisiert wird.

7.4. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Niedersächsisches Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung kann dabei bezüglich der Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt 48 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten sind auf maximal 150 m begrenzt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen und ggf. die Einrichtung eines Löschwasserflachspiegelbrunnens sind von der Feuerwehr beim Bau der Erschließungsanlage vorzugeben.

7.5. Altlasten, Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Im September 1994 wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover, das Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, dass keine nennenswerten Schwermetallbelastungen im Süden des Stadtgebietes anstehen. Vielmehr ist der Belastungsschwerpunkt im nordöstlichen Stadtgebiet vorzufinden.

7.6. Archäologische Denkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Natur- oder Bodendenkmale. (Siehe auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 1)

7.7. Bodenordnung

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

7.8. Kampfmittel

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Im Plangebiet liegen keine Verdachtsflächen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 wird neben einem Sondergebiet „Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum“ (GDZ) ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um den Charakter des Gebietes als Wohngebiet zu sichern, sollen die in § 4 Absatz 3 Nr. 2. (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5. (Tankstellen) BauNVO genannten Anlagen und Betriebe im gesamten Planbereich auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. (textliche Festsetzung 1)

Im Sondergebiet (SO) „Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum“ sind gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO Gewerbebetriebe des Gesundheitswesens (z.B. Pflegzentrum) sowie Wohnungen für betreutes Wohnen zulässig. Ausnahmsweise können Räume und Gebäude für freie Berufe des Gesundheitswesens (z.B. Arztpraxen), Einrichtungen und Anlagen zur Fortbildung im Bereich des Gesundheitswesens (z. B. Seminarbereich), nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe des Dienstleistungssektors im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieben des Gesundheitswesens (z.B. Friseur, Kiosk, Blumenladen) sowie Schank- und Speisewirtschaften im Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben des Gesundheitswesens (z. B. Cafeteria) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Be-

triebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.

Die zulässigen Einrichtungen dürfen nicht störende Geräuschemissionen mit Hauptaktivitäten in der Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, ohne immissionsrelevante Aktivitäten in der Nachtzeit aufweisen. (siehe Schallimmissionsprognose und textliche Festsetzung 2)

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist für den Bebauungsplan Nr. 130 die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Es soll entlang des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal eine einheitliche und harmonische städtebauliche Bebauungsqualität erreicht werden. Hierzu wurde konsequenterweise eine Ausnutzungsziffer entsprechend dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 118 gewählt.

Im Sondergebiet (SO) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Dies ermöglicht eine dem Vorhaben entsprechende Ausnutzung der Grundstücksfläche.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Für das Plangebiet wird hinsichtlich der Geschossigkeit keine Festsetzung getroffen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von Trauf- und/oder Gebäudehöhen geregelt. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m der obersten Traufe festgesetzt. Somit sollen auch Häuser im Toskana-Stil ermöglicht werden. (textliche Festsetzung Nr. 5) Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m betragen. Im Sondergebiet (SO) beträgt die maximale Gebäudehöhe 11,0 m. Der Bezugspunkt für die zulässigen maximalen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) bildet der Schachtdeckel des Schmutzwasserkanals in der Mülheimerstraße im Bereich zwischen den Häu-

sern Nr. 11 und Nr. 20a (1,01 m NN, somit maximale Gebäudehöhe über NN 10,01 m). Für das Sondergebiet (GDZ) gilt als Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen der Schachtdeckel des Mischwasserkanals in der Albert-Schweitzer-Straße im Bereich des Haus Nr. 33 und dem Kindergarten (1,71 m NN, somit maximale Gebäudehöhe über NN 12,71 m). (textliche Festsetzung Nr. 6).

8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, sowie eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise bis 65 m Gebäudelänge entsprechend der geplanten Nutzung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche sind insgesamt sehr großzügig festgesetzt worden. Sie halten im Bereich der Planstraßen A bis C einen mindest Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche. Im Bereich der verkehrsberuhigten Bereiche (Planstraßen D und E) beträgt der Abstand 3 m zur Verkehrsfläche.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand ihrer Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m Abstand, zu jeder Grundstücksgrenze einhalten. (textliche Festsetzung Nr. 7)

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und mit einem mindest Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 8)

8.4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche des Plangebietes, die dem Betriebsleiterwohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bau-

teilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden. (siehe Schallimmissionsprognose und textliche Festsetzung Nr. 9)

8.5. Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt nicht in ausreichendem Umfang kompensierbar. Zur vollständigen Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden ist die Durchführung von Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Der Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen umfasst eine Wertsteigerung von Biotoptypen um 65.017 Wertpunkte. Bei einer Wertsteigerung der Biotoptypen in den Ersatzflächen um 2 Wertstufen, z.B. von Wertstufe 2 auf Wertstufe 4 beträgt der Flächenbedarf für die Ersatzmaßnahme 32.509 m².

Die Division des vorhandenen Flächenwertes von 103.774 (Tab.3) durch die Gesamtflächen des geplanten Wohngebietes (40.119 m²) zzgl. des Gerontopsychiatrischen Zentrums (SO 8.800 m²), ergibt einen Flächenwert/m² von 2,1213. Bezogen auf die erforderliche Wertsteigerung der beiden Flächen des WA und des SO, abzüglich der vorhandenen Flächenwerte, ergibt sich die Größe der externen Ausgleichsflächen. Demnach werden pro m² des Wohngebietes 0,617 m² und pro m² des Gerontopsychiatrischen Zentrums 0,880 m² Ersatzfläche zugeordnet. Somit sind unter den vorgenannten Bedingungen für das Wohngebiet 24.759 m² und für das Gerontopsychiatrische Zentrum 7.750 m² Ersatzfläche herzustellen.

Die erforderlichen Flächen wird die Stadt Nordenham über die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch bereitstellen. (textliche Festsetzung Nr. 11)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (textliche Festsetzung Nr. 12)

Auf jedem der ca. 50 Baugrundstücke ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sollten Hochstammpflanzen STU 14-16 (Stammumfang 14-16 cm) der folgenden Arten verwendet werden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Moor-Birke (*Betula pubescens*)
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)

Silber Weide (Salix alba)
Spitzahorn (Acer Platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Ulmenarten (Ulmus spec.)
Walnus (Juglans regia)
heimische Obstbäume

Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Gerontopsychiatrisches Zentrum (textliche Festsetzung Nr. 13)

Innerhalb der vorgesehenen Stellplatzflächen ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm pro fertig gestellte 6 Kfz-Stellplätze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sollen die unter der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgelisteten Arten als Hochstammpflanzen STU 14-16 verwendet werden.

Verkehrsflächen (textliche Festsetzung Nr. 14)

Die innerhalb oder am Rand der Verkehrsflächen festgesetzten Standorte von Baumpflanzungen sind jeweils mit 1 Laubbaum als Hochstamm zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sollten die unter der textlichen Festsetzung Nr. 11 aufgelisteten Arten als Hochstammpflanzen STU 14-16 verwendet werden.

Öffentliche Grünflächen (Unterhaltungswege) (textliche Festsetzung Nr. 15)

Die als Unterhaltungswege dienenden öffentlichen Grünflächen sind mit einer geeigneten Rasenmischung (möglichst einheimischer Herkunft) zu begrünen und einer weitgehend naturnahen Entwicklung zu überlassen. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und zur Gewährleistung der Nutzung als Unterhaltungstreifen sind die folgenden Unterhaltungsmaßnahmen zulässig:

- max. 1 x Mahd oder Mulchmahd pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres
- Abtransport des Mähgutes

Öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall) (textliche Festsetzung Nr. 16)

Der Lärmschutzwall ist zur Entwicklung eines geschlossenen Laubgehölzes vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Das entwickelte Laubgehölz ist zu erhalten. Durch Abgänge entstandene Lücken sind wieder neu zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der zu verwendenden Sträucher beträgt max. 1,5 x 1,5 m. Es sollten Sträucher Str. 60 – 100 (Höhe 60 – 100 cm) möglichst einheimischer Herkunft der folgenden Arten verwendet werden:

Hasel (*Corylus avellana*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)
Schw. Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Strauchweiden (*Salix spec.*)

Öffentliche Grünflächen (Regenrückhaltung) (textliche Festsetzung Nr. 17)

Die als Regenrückhaltebecken gelegentlich überstaute öffentliche Grünfläche ist zubegrünen und einer weitgehend naturnahen Entwicklung zu überlassen. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und zur Gewährleistung der Nutzung als Regenrückhaltebecken sind die folgenden Maßnahmen zulässig:

- Begrünung der Fläche mit einer für den Standort geeignete Rasenmischung (möglichst einheimischer Herkunft)
- Initialpflanzung in sumpfigen Bereichen der Fläche mit Pflanzenarten (möglichst einheimischer Herkunft) wie:

Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*)
Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)
Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
Schilf (*Phragmites australis*)
Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)
Rohrkolbenarten (*Typha spec.*)

- max. 1 x Mahd oder Mulchmahd pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres
- Abtransport des Mähgutes

Gräben (Wasserflächen Grabenböschungen bis zur Geländeoberkante) (textliche Festsetzung Nr. 18)

Die Gräben (Wasserflächen und Böschungen) sind unter Berücksichtigung von naturschutzfachlichen Gesichtspunkten (besonders Fische und Amphibien) zu unterhalten. Es sind die folgenden Unterhaltungsmaßnahmen zuzulassen:

- Mahd oder Mulchmahd der Grabenböschungen max. 1 x pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres
- Mahd von nur 1 Grabenseite im Jahr im Wechsel mit der gegenüberliegenden Grabenseite

- kein Einsatz von Grabenfräsen innerhalb der Grenzen des B-Plan Geltungsbereichs
- Abtransport des Mähgutes
- Wiederherstellung des Grabenprofils durch Sohlräumung im Abstand von mindestens 3 Jahren in den Monaten November bis Februar mit Baggerlöffel, Mähkorb oder händisch

Wasserfläche, Fläche für Regenrückhaltung (textliche Festsetzung Nr. 19)

Die Gräben (Wasserflächen und Böschungen) sind unter Berücksichtigung von naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu unterhalten. Es sind die folgenden Maßnahmen zugelassen:

- Mahd oder Mulchmahd der Böschungen max. 1 x pro Jahr, Zeitpunkt nicht vor dem 15.07. des Jahres
- kein Einsatz von Grabenfräsen
- Abtransport des Mähgutes
- Entnahme von Ablagerungen (Sohlräumung) im Abstand von mindestens 3 Jahren in den Monaten November bis Februar mit Baggerlöffel, Mähkorb oder händisch
- Initialpflanzungen in sumpfigen und wasserbedeckten Bereichen des Beckens mit Pflanzenarten (möglichst einheimischer Herkunft) wie:

Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
Schilf (*Phragmites australis*)
Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)
Rohrkolbenarten (*Typha spec.*)
Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*)
Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)
Ästiger Igelkolben (*Sparganium erectum*)
Froschbiss (*Hydrocharis morsus-ranae*)
Laichkrautarten (*Potamogeton natans*)

8.6. Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731-84200 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/79921-20

bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG) ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.
3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
4. Vorhandene offene Gräben und Gruppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wasserschutz.
5. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

8.7. Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 446), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.
2. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die

aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

3. Auf dem Gelände der Klinik können sowohl tags als auch nachts An – und Abflüge durch Rettungshubschrauber stattfinden, die im gesamten Plangebiet deutlich wahrzunehmen sind. Durch die Hubschrauberflüge sind innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) kurzzeitige Immissionspegel von bis zu 80 db(A) zu erwarten.

8.8. Verfahrensschlussvermerk

Mit Rechtswirkung des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Nordenham sind die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 118 für den betroffenen Änderungs- /oder Aufhebungsbereich außer Kraft gesetzt.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung (siehe Anlagen)

Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Zweck der allgemein verständlichen Zusammenfassung besteht darin, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange die wichtigsten Aspekte und Ergebnisse des Umweltberichts auf anschauliche Weise zugänglich und verständlich zu machen (SCHRÖDTER et al. 2004).

In dem ca. 5,81 ha großen B-Plan-Geltungsbereich soll ein ca. 4,28 ha als Wohngebiet mit Verkehrsflächen und Spielplatz und ein ca. 0,77 ha großes Sondergebiet für ein Gerontopsychiatrisches Zentrum ausgewiesen werden. Die restlichen 0,76 ha sind für Gräben, Grünflächen, Lärmschutzwall und Unterhaltungswegen vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Wesermarsch-Klinik. Die Erschließung Geltungsbereichs ist über die vorhandenen Straßen Mittelweg und Albert-Schweitzer-Straße gesichert. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen wird durch die Erweiterung der öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen erfolgen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. An den Flurstücksgrenzen verlaufen Entwässerungsgräben,

die teilweise deutlich verlandet sind und dort geringe Wassertiefen haben. Gehölze oder andere Biostrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das Krankenhausgelände der Wesermarschlinik und an Wohngebiete an. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham sind für den Geltungsbereich und die angrenzenden nicht bebauten Bereiche überwiegend Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die geplante Umwandlung des Geltungsbereichs in Wohn- und Sonderbaufläche verursacht erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Landschaft(sbild). Menschen, abgesehen von den durch Flächenverlust direkt betroffenen Landwirten, und die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft werden nicht nennenswert beeinträchtigt. Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch zusätzliche Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen können nicht vermieden, weiter vermindert oder im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden. Die im Geltungsbereich nicht ausgleichbaren Eingriffe sollen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden. Die Stadt Nordenham hat, die Flächenagentur Wesermarsch mit der Umsetzung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen beauftragt.

Im Geltungsbereich des B-Plans wurden keine weiteren Bodenuntersuchungen durchgeführt, da keine Hinweise auf Altablagerungen und auf nennenswerte Schwermetallbelastungen des Oberbodens vorliegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante städtebauliche Entwicklung des B-Plan- Geltungsbereichs zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen wird, da die nicht vermeidbaren zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensierbar sind.

10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Die anfallenden Kosten werden mit Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages durch den Investor übernommen. Der Stadt Nordenham entstehen durch die Bauleitplanverfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 somit keine Kosten.

Die Erschließung des Plangebietes wird voraussichtlich durch einen Investor durchgeführt. Für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von 1.500.000 €.

Es ist geplant, dass der Erschließungsträger mit der Stadtverwaltung einen Erschließungsvertrag für den Ausbau des Baugebietes abschließt. Darin werden alle Erschließungsfragen abschließend geregelt.

11. Verfahrensablauf

11.1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 130 gefasst.

11.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In seiner Sitzung vom 11.03.2010 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die Versammlung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 08.06.2010, um 19.00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses der Stadt Nordenham durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

11.3. Öffentliche Auslegung

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

In seiner Sitzung am 12.08.2010 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 25.08.2010 bis einschließlich 24.09.2010 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

11.4. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.10.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute

öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Grund für die erneute Auslegung war die Bitte des Investors innerhalb des Sondergebietes (SO) „Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum“ Wohnungen für betreutes Wohnen zuzulassen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.10.2010 bis 22.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

11.5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.12.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Grund für die erneute Auslegung war die Bitte des Erschließungsträgers die Breiten der Verkehrsflächen zu verändern.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.12.2010 bis 21.01.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

11.6. Satzungsbeschluss

Am 24.02.2011 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 130 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 21.03.2011

Gez. Francksen
Francksen
Bürgermeister

(L.S)