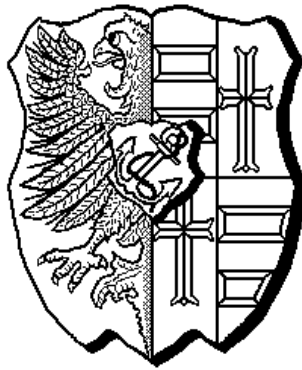


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19, 7. Änderung

Im Bereich 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. Urplan.....	6
5. Städtebauliche Situation.....	7
6. Anlass und Ziel der Planung.....	7
7. Öffentliche Belange	8
7.1. Naturschutz und Landschaftspflege	8
7.2. Erschließung und Entsorgung	8
7.2.1 Erschließung	8
7.2.2 Entsorgung.....	9
7.3. Lärmimmission	9
7.3. Altlasten, Altablagerungen	12
7.4. Archäologische Denkmalpflege	12
7.5. Bodenordnung.....	12
7.6. Kampfmittel	12
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO).....	12
8.2. Art der baulichen Nutzung.....	12
8.3. Maß der baulichen Nutzung	13
8.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen.....	13
8.5. Sonstige Festsetzungen.....	13
8.6. Grünordnerische Festsetzungen	13
8.7. Nachrichtliche Übernahmen	14
8.8. Hinweise.....	15
8.9. Verfahrensschlussvermerk.....	16
9. Umweltbericht.....	16
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	16
11. Verfahrensablauf.....	16
11.2. Aufstellungsbeschluss.....	16
11.3. Öffentliche Auslegung	17
11.4. Satzungsbeschluss	17

Anlage

Entwurf-Schallimmissionsprognose

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 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366), aufgestellt und am 07.10.2010 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 erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

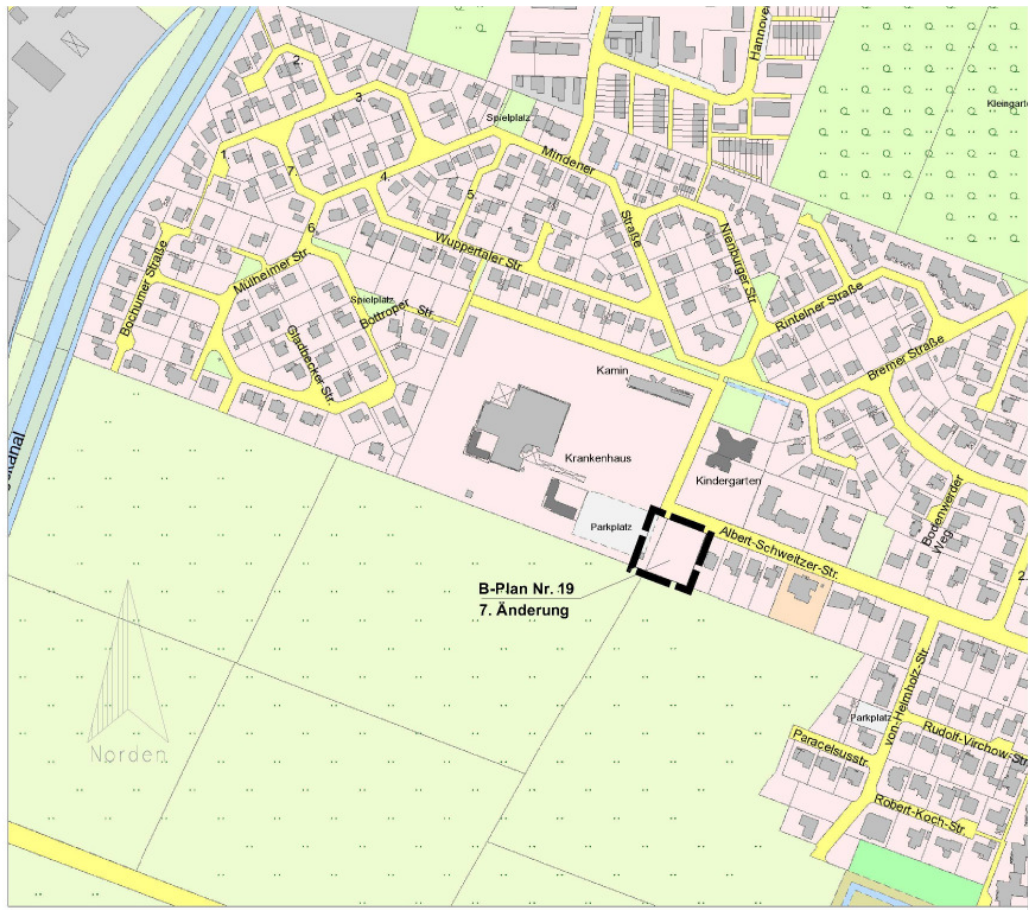
2. Plangrundlage

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

3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche liegt östlich der Wesermarsch-Klinik im Bereich der Parkplatzfläche des Krankenhauses.

Betroffen sind die Flurstücke 36/9 und 37/06 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.

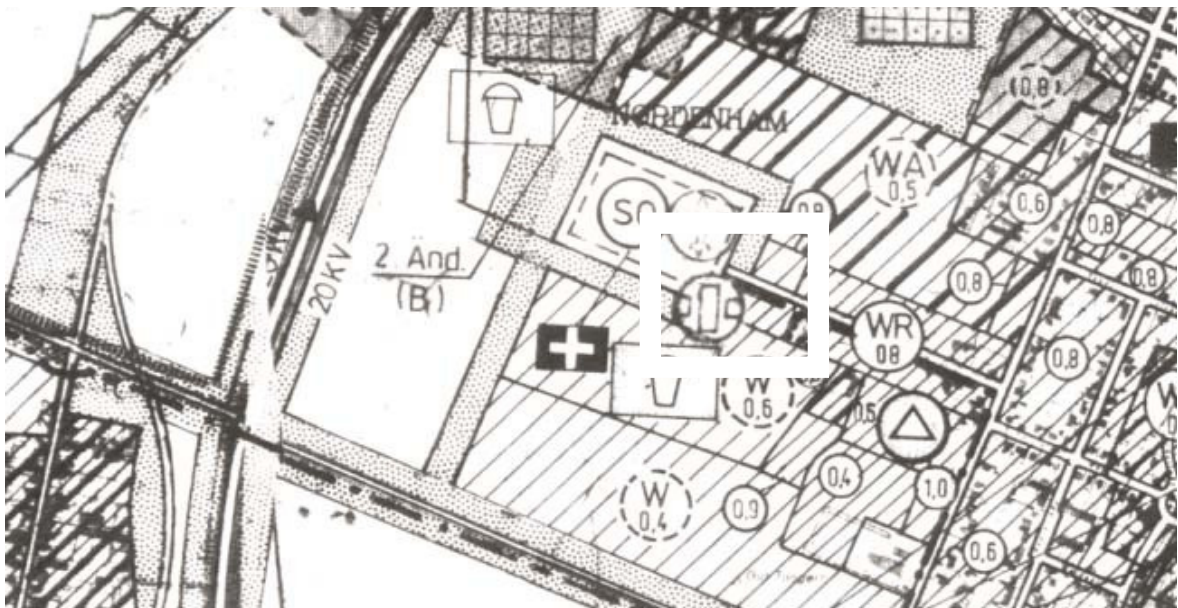
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sichert man die Planungsrechtliche Erschließung des Bebauungsplanes 130 der die Ziele der Ausweisung eines Wohngebietes und einer Fläche für ein Gesundheitszentrum verfolgt. Diese Ziele entsprechen dem RROP.

4.2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

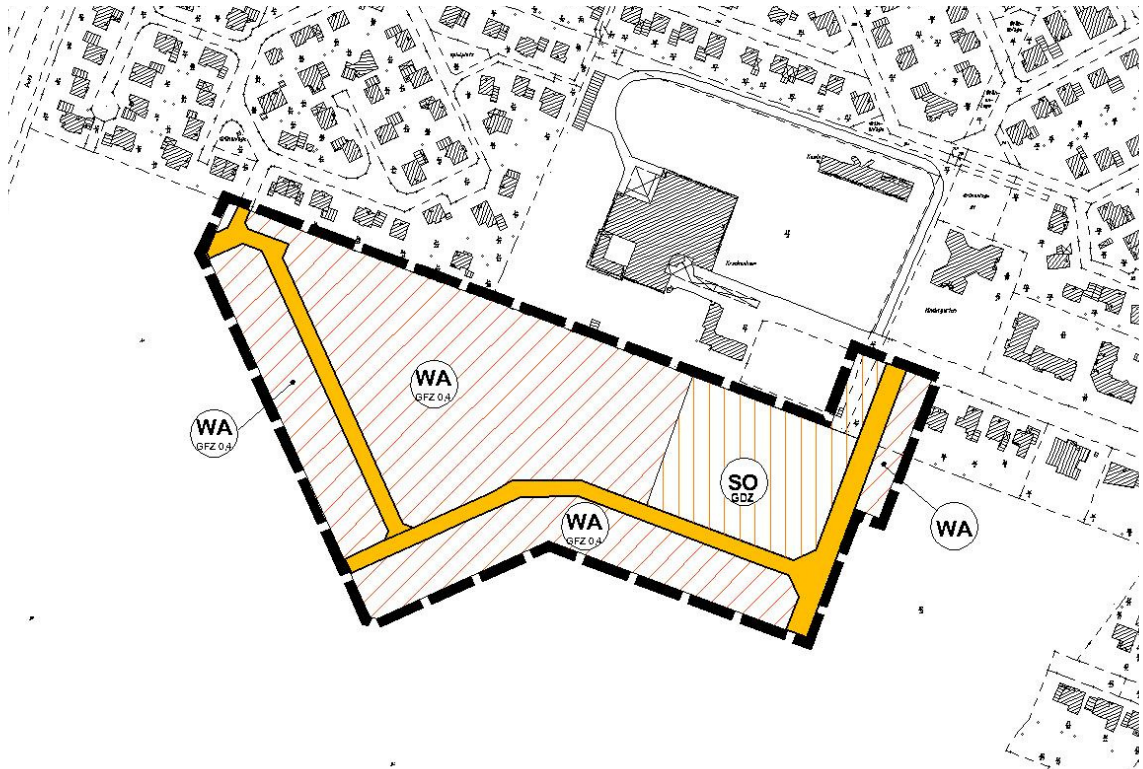
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen für ein reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 als Maß der baulichen Nutzung dar. Zudem ist ein Versorgungssymbol (Gas) dargestellt.

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



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. Der Änderungsbereich betrifft auch die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19. Die neue Darstellung zeigt eine SO Fläche „Klinik“, die Straßenverkehrsfläche der Verbindungsstraße und eine allgemeine Wohngebietsfläche.

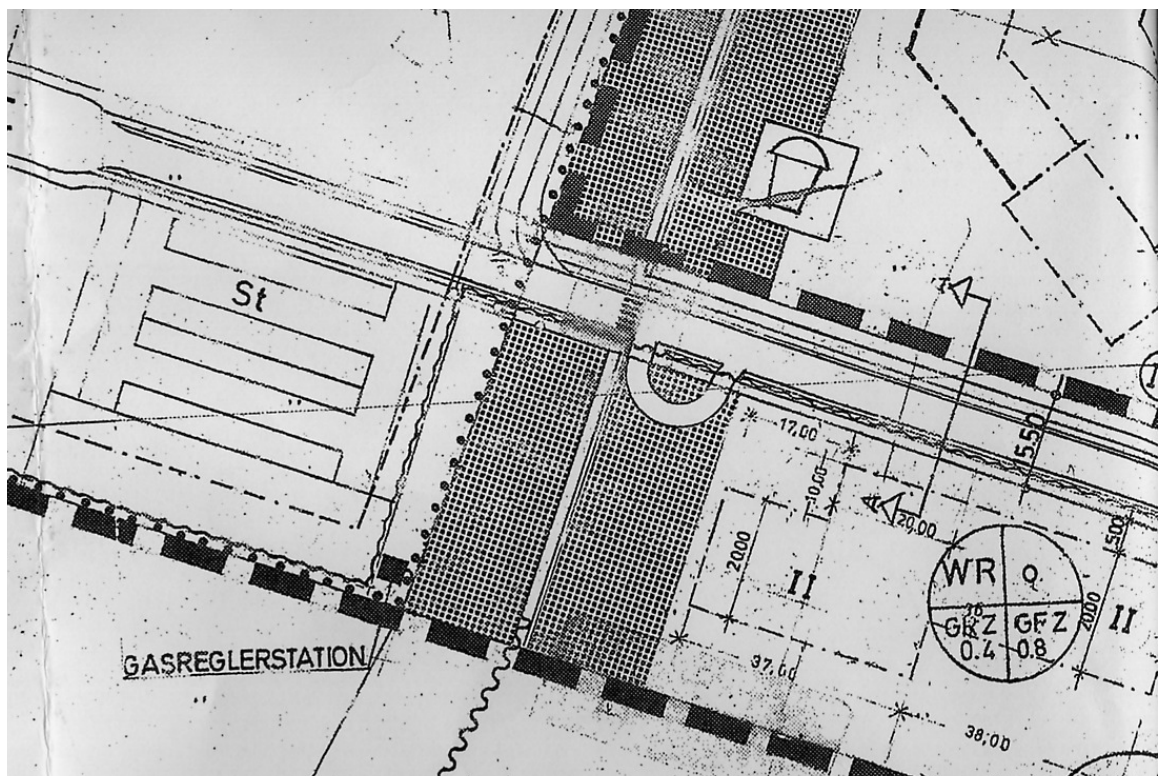
Der Bereich der 45. Flächennutzungsplanänderung ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



4.3. Urplan

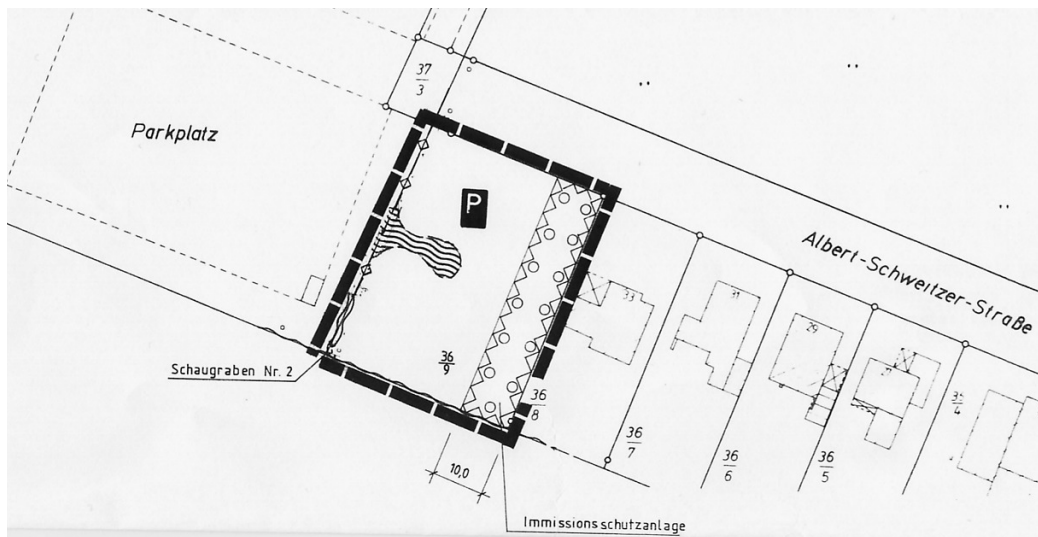
Der Bebauungsplan Nr. 19 erlangte am 25.04.1975 Rechtskraft. Er setzt eine Grünfläche und eine Sondergebietsfläche Krankenhaus fest:

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 19:



Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 setzt für den Änderungsbereich eine Immissionschutzanlage sowie eine Parkplatzfläche mit einer kleinen Wasserfläche fest.

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19:



5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit als Parkplatz genutzt. Prägend für die Umgebung ist die Wesermarschklinik im Westen. Im Norden liegt der Kindergarten Mitte. Im Osten grenzt Wohnbebauung an das Änderungsgebiet.

6. Anlass und Ziel der Planung

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 wird die verkehrliche Erschließung des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 130 bauplanungsrechtlich festgesetzt.

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.

Die abgängigen Parkplätze werden auf dem Krankenhaugelände erstellt oder sind schon vorhanden. Die bereits vorhandenen Parkplätze im Norden des Klinikgeländes könnten durch die Mitarbeiter der Klinik genutzt werden. Die

Angestellten des Krankenhauses nutzen derzeit mehrheitlich den Besucherparkplatz.

7. Öffentliche Belange

7.1. Naturschutz und Landschaftspflege

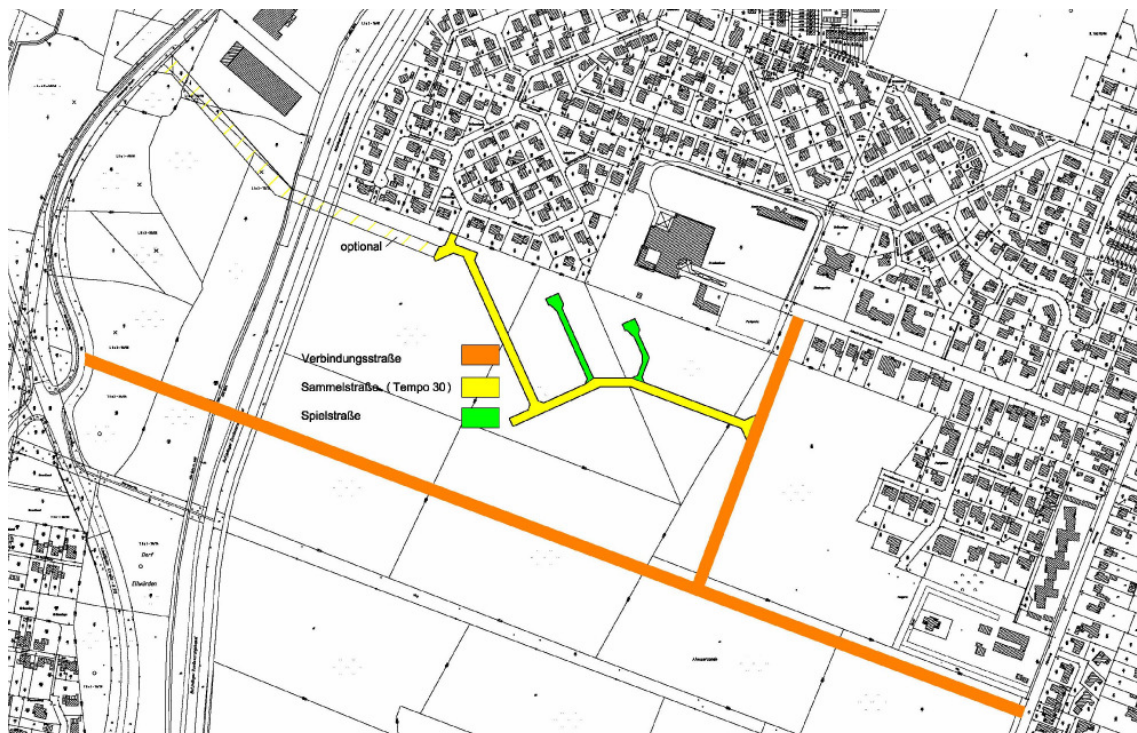
Durch Bebauungsplanänderung wird der bisherige Grünstreifen zur Wohnbebauung an der Albert-Schweitzer-Straße wird vergrößert. Durch diese Maßnahme wird die Versiegelte Fläche verkleinert.

7.2. Erschließung und Entsorgung

7.2.1 Erschließung

Die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 dient der Erschließung des neu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 130. Sie schafft den notwendigen Anschluss an die Albert-Schweitzer-Straße und bietet somit langfristig einen besseren Anschluss des Krankenhauses an das überörtliche Verkehrsnetz.

Schematische Übersicht des Verkehrskonzepts:



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

7.2.2 Entsorgung

Die Oberflächenentwässerung der Planstraße 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 Gräben und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet.

7.3. Lärmimmission

Siehe Entwurf der Schallimmissionsprognose als Anlage

Zusammenfassung

Die ted GmbH wurde von der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25 in 26954 Nordenham beauftragt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 130 „Gebiet südlich des Krankenhauses“ und der 7. Änderung des B-Plan Nr. 19 „Bereich des Krankenhauses“ schalltechnische Berechnungen durchzuführen.

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

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die resultierenden Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des B-Plan 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 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.

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 Geräuschemissionen 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 Wesermarsch-Klinik als Gesamtbelastung betrachtet werden.

Hubschrauberüberflüge

Eine Maximalwert-Betrachtung hat ergeben, dass durch einen Hubschrauberanflug bzw. -abflug innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes Immissionspegel von 80 dB(A) erwartet werden können. Im Planeinschrieb sollte

durch textliche Festsetzungen darauf hingewiesen werden, dass auf dem Gelände der Klinik sowohl tags als auch nachts Anflüge durch Rettungshubschrauber stattfinden können, die im gesamten Plangebiet deutlich wahrzunehmen 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 geringfügig 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 rechnerisch 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 (insbesondere 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 werden.

Schallminderungsmaßnahmen

In Bezug auf die Richtwertüberschreitungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet wurden verschiedene Schallschutzmaßnahmen diskutiert, wobei sich eine städtebauliche Vereinbarung zwischen der Stadt Nordenham und der Wesermarsch-Klinik als pragmatischer Lösungsansatz darstellt. Im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung kann sich die Stadt Nordenham verpflichten, Schallminderungsmaßnahmen an relevanten Schallquellen der Klinik umzusetzen.

In Bezug auf die Überschreitung der Orientierungswerte durch den betrachteten Straßenverkehr wurden ebenfalls verschiedene Schallschutzmaßnahmen diskutiert, wobei unter städtebaulichen Aspekten die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen favorisiert wird.

7.3. 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.

7.4. Archäologische Denkmalpflege

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

7.5. Bodenordnung

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

7.6. 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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das bestehende Klinikgelände ein Sondergebiet „Klinik“ § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Somit bleibt es bei der bestehenden Festsetzung des Urplans, der ebenfalls ein Sondergebiet „Klinik“ ausweist.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet (SO) werden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem Urplan.

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

Innerhalb des Sondergebietes wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Außerdem wurde der Verlauf der Baugrenze auf dem Sondergebiet aus dem Urplan übernommen.

8.4. Sonstige Festsetzungen

Des Weiteren wird eine Grünfläche festgesetzt in der ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall realisiert werden muss.

Neben der Verkehrsfläche für die Verbindungsstraße und einer Parkplatzfläche, wird außerdem die vorhandene Gasregelstation planungsrechtliche abgesichert. Die dargestellte unterirdische Stromleitung ist eine Festsetzung aus dem Urplan.

8.5. Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen

1. 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)

2. 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.*)

Wasserflächen einschließlich deren Böschungen bis zur Geländeoberkante

3. Die Wasserflächen und die Grabenböschungen sind unter Berücksichtigung von naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu unterhalten. Es sind die folgenden Unterhaltungsmaßnahmen zugelassen:
- 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

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 oder 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 Grüppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wasserschutz.
5. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

8.7.Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegen 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. Mit Inkrafttreten dieser Änderung treten die für diesen Bereich bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft.

8.8. Verfassungsschlussvermerk

Mit Rechtswirkung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Nordenham sind die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 19 und dessen bisherigen Änderungen für den betroffenen Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.

9. Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Diese 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 folgende Kosten:

Straßenausbaukosten:	ca.:	100.000,-
Grünflächen:	ca.:	3.500,-

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

11. Verfahrensablauf

11.2. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gefasst. Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 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. Satzungsbeschluss

Am 07.10.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 21.03.2011

Gez. Francksen

(L.S)

Francksen
Bürgermeister