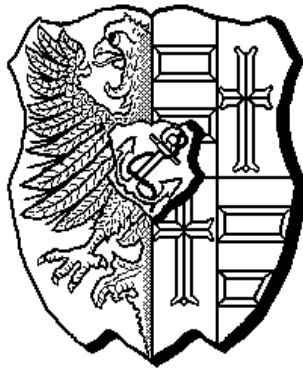


# Stadt Nordenham



## Begründung

zur

45. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Nordenham

(Gebiet südlich des Krankenhauses)

**Verfahrensstand: 12.08.2010**

<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
1. Grundlagen des Bebauungsplanes .....	3
2. Geltungsbereich .....	3
3. Planerische Vorgaben .....	4
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	4
4. Städtebauliche Situation .....	5
4.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes .....	5
4.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung .....	5
5. Anlass und Ziel der Planung .....	6
6. Öffentliche Belange .....	7
6.1. Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
6.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	8
6.2.1. Erschließung .....	8
6.2.2. Versorgung .....	10
6.2.3. Entsorgung .....	10
6.3. Lärmimmission .....	10
6.4. Altlasten, Altablagerungen .....	13
6.5. Archäologische Denkmalpflege .....	13
6.6. Kampfmittel .....	13
7. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung – Darstellungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	14
7.1. Besondere Art der baulichen Nutzung .....	14
7.2. Allgemeines Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge .....	14
7.4. Hinweise .....	14
8. Umweltbericht .....	14
9. Verfahrensablauf .....	16
9.1. Änderungsbeschluss .....	16
9.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	16
9.3. Öffentliche Auslegung .....	16
9.4. Feststellungsbeschluss .....	17

**Anlagen**

Entwurf-Umweltbericht  
Entwurf-Gründordnungsplan  
Entwurf- Schallimmissionsprognose

## 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

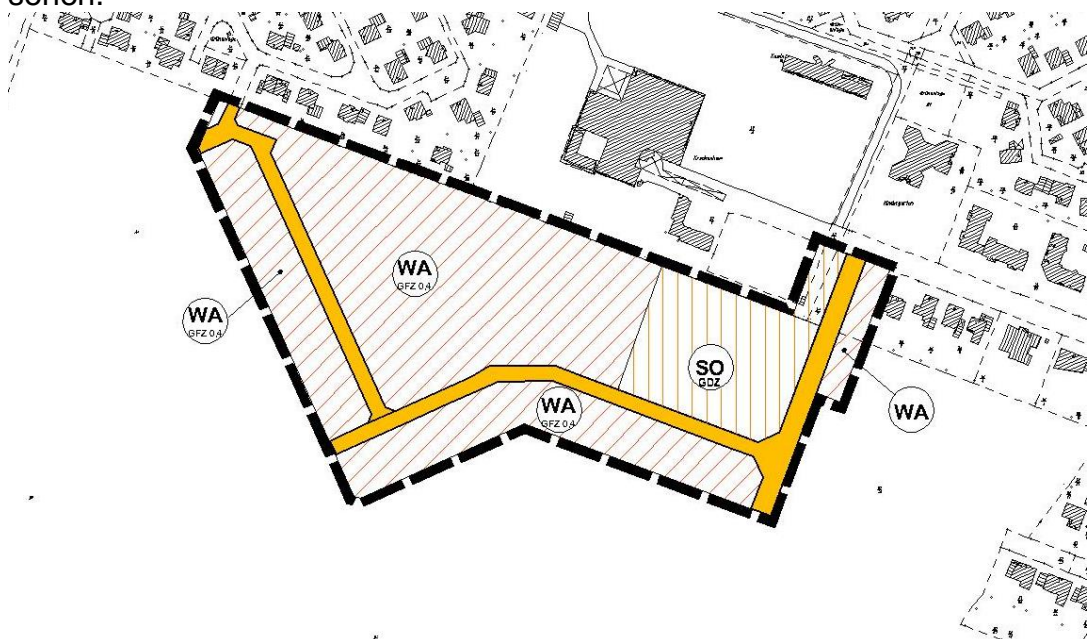
Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414, Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 40 der Nieders. 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), geändert werden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. 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, Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

Als Plangrundlage findet die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 Verwendung.

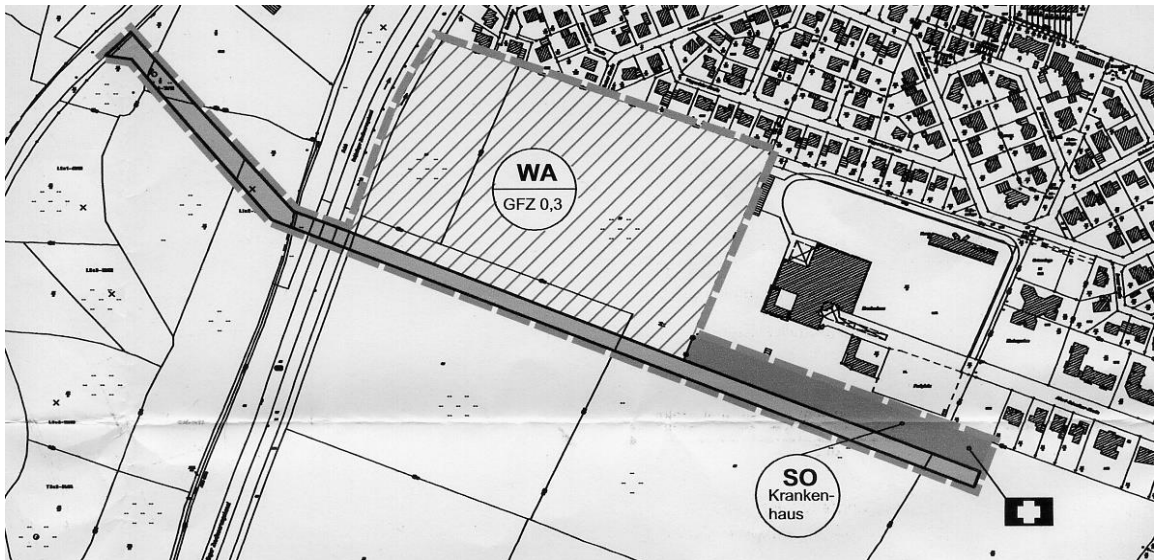
## 2. Geltungsbereich

Betroffen sind die Flurstücke 48 tlw., 49 tlw., 58 tlw., 51/86 tlw. und 37/6 tlw., sowie komplett 36/9, Gemarkung Nordenham, Flur 17. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.





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 GRZ von 0,3, sowie die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) „Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum“ (GDZ). Außerdem wird eine Straßenverkehrsfläche dargestellt.

#### **4. Städtebauliche Situation**

##### **4.1. 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.

##### **4.2. 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.

## **5. Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der 45. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum und der Ausweisung von Baulandflächen sowie die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 118 geregelt.

Durch das Gerontopsychiatrische 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 der 45. Flächennutzungsplanänderung 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.

## 6. Öffentliche Belange

### 6.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Siehe Entwurf des Gründordnungsplanes als Anlage

#### Planungsvorgaben aus dem Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch (1992) gehört der B-Plan-Geltungsbereich nicht zu den besiedelten Bereichen, für die die Karten des Landschaftsrahmenplans keine im Aufstellungsverfahren des B-Plans 130 zu berücksichtigenden 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 B Plan- Aufstellungsverfahren soweit möglich berücksichtigt.

#### Schutzgebietssystem Natura 2000

Der B-Plan-Geltungsbereich 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 dem B-Plan 130 nicht betroffen sein. Der B-Plan-Geltungsbereich 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 B-Plans nicht vollständig kompensierbar sind, so dass die Durchführung von B-Plan 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.

## **6.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **6.2.1. Erschließung**

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

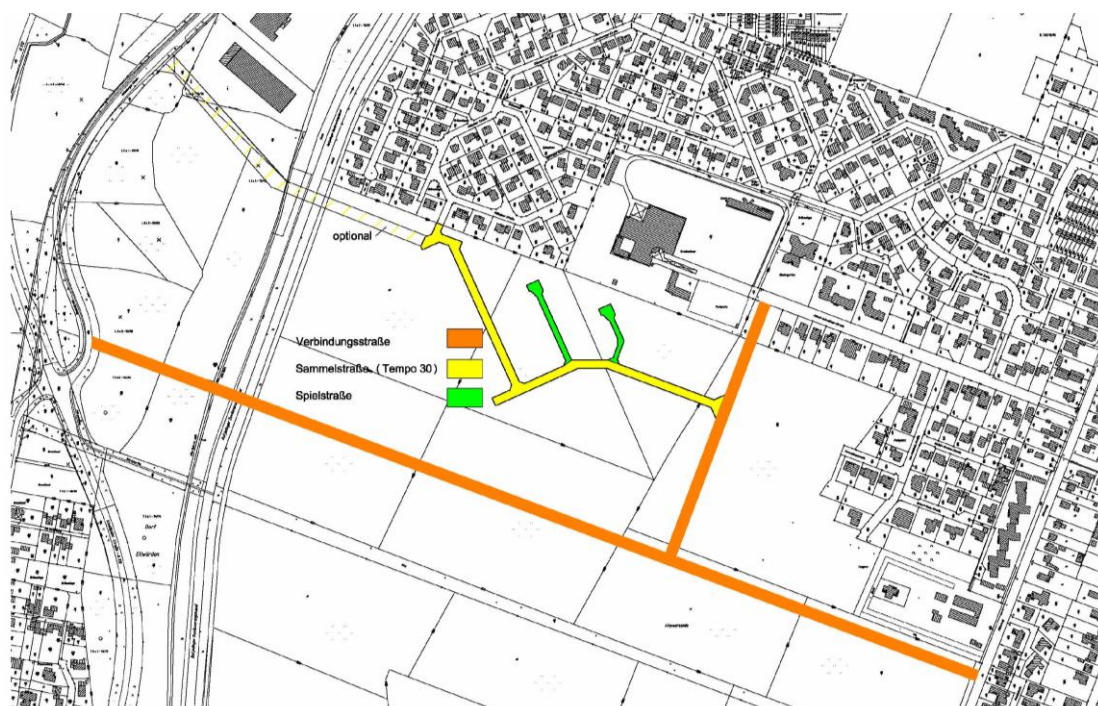
In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 wird die Planung einer Verbindungsstraße von der Oldenburger Straße zum Mittelweg vorgesehen. Diese Straße sollte neben dem Wohngebiet gleichzeitig das Krankenhaus an den überörtlichen Verkehr anschließen. Derzeitig wird von dieser Planung Abstand genommen und die Verbindungsstraße zwischen Oldenburger Straße und Mittelweg weiter südlich geplant. Da aber weiterhin auch das Krankenhaus hierüber erschlossen werden soll wird in der 45. Flächennutzungsplanänderung 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 weitere Wohngebiete auf-



zunehmen. 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.

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

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.

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.

### **6.2.2. Versorgung**

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

### **6.2.3. Entsorgung**

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in allen Planstraßen in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Von hieraus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation der Stadt Nordenham.

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.

## **6.3. 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 ist die Ausweisung eines Wohngebietes sowie die Ausweisung einer Sonderbaufläche für ein gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum vorgesehen. Der Teil-

bereich 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 Albert-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 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.

#### **6.4. 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.

#### **6.5. Archäologische Denkmalpflege**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Natur- oder Bodendenkmale.

#### **6.6. Kampfmittel**

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

## **7. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung – Darstellungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **7.1. Besondere Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung wird ein Baugebiet nach der besonderen Art der Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Außerdem wird eine Sonderbaufläche (SO) „Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum“ dargestellt.

### **7.2. Allgemeines Maß der baulichen Nutzung**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Geschossflächenzahl mit 0,4 dargestellt. 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.

### **7.3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**

Im Änderungsgebiet wird des Weiteren eine Verkehrsfläche dargestellt die dem überörtlichen Verkehr dient, sowie den Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 118 als örtlicher Hauptverkehrszug.

### **7.4. Hinweise**

Dieser Flächennutzungsplanänderung 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.

## **8. 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 B-Plan-Geltungsbereich liegt südlich der Wesermarsch-Klinik. Die Erschließung des B-Plan- 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.

Der B-Plan-Geltungsbereich wird bisher als 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 B-Plan-Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der B-Plan-Geltungsbereich grenzt an das Krankenhausgelände der Wesermarschklinik 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 beabsichtigt, die Flächenagentur Wesermarsch mit der Umsetzung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen zu beauftragen.

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.

## **9. Verfahrensablauf**

### **9.1. Änderungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 den Änderungsbeschluss für die 45. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

### **9.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

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

### **9.3. 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 45. Flächennutzungsplanänderung 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.



#### **9.4. Feststellungsbeschluss**

Am 07.10.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen die 45. Flächennutzungsplanänderung mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 26.10.2010

gez. Francksen  
Francksen  
Bürgermeister

(L.S.)