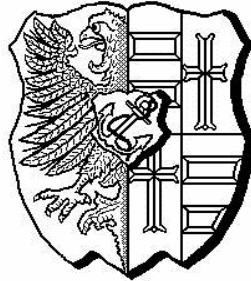


**Stadt
Nordenham**



Begründung mit Umweltbericht

zum

**Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung,
für ein Gebiet nördlich der Großensielener Straße
und westlich des Mittelweges**

Im Parallelverfahren mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung,
Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

Inhaltsverzeichnis Teil 1: Begründung

| | |
|--|-------|
| 1. Vorbemerkungen | S. 2 |
| 2. Grundlagen des Bebauungsplanes | S. 2 |
| 3. Plangrundlage | S. 2 |
| 4. Geltungsbereich | S. 2 |
| 5. Flächennutzungsplan | S. 3 |
| 6. Veranlassung der Planung | S. 3 |
| 7. Aufstellung des Bebauungsplanes – Verfahren | S. 6 |
| 8. Art und Maß der baulichen Nutzung/Festsetzungen | S. 6 |
| 9. Verkehr und Erschließung | S. 7 |
| 10. Belange des Umweltschutzes | S. 7 |
| 11. Schallschutz | S. 8 |
| 12. Altlasten und Bodenbelastungen | S. 8 |
| 13. Brandschutz | S. 8 |
| 14. Kampfmittel | S. 8 |
| 15. Kosten des Bauleitplanverfahrens | S. 9 |
| 16. Städtebauliche Kenndaten | S. 9 |
| 17. Verfahrensvermerke | S. 10 |

Inhaltsverzeichnis Teil 2: Umweltbericht

| | |
|--|-------|
| 1. Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) | S. 11 |
| 2. Lärmschutz | S. 11 |
| 3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | S. 11 |
| 4. Schutzgut Boden / Fläche | S. 12 |
| 5. Schutzgut Wasser/Grundwasserschutz/ Niederschlagswasserbeseitigung | S. 12 |
| 6. Schutzgut Luft und Klima | S. 12 |
| 7. Schutzgut Landschaft | S. 12 |
| 8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter | S. 13 |
| 9. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern | S. 13 |
| 10. Zusammenfassung | S. 13 |

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen, für das Plangebiet die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 im Parallelverfahren mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 06.07.2023 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 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 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

3. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerfKatG) vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

4. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes an der Großensieder Straße und umfasst eine Fläche von 85.722 m². Betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 10, Gemarkung Abbehausen:

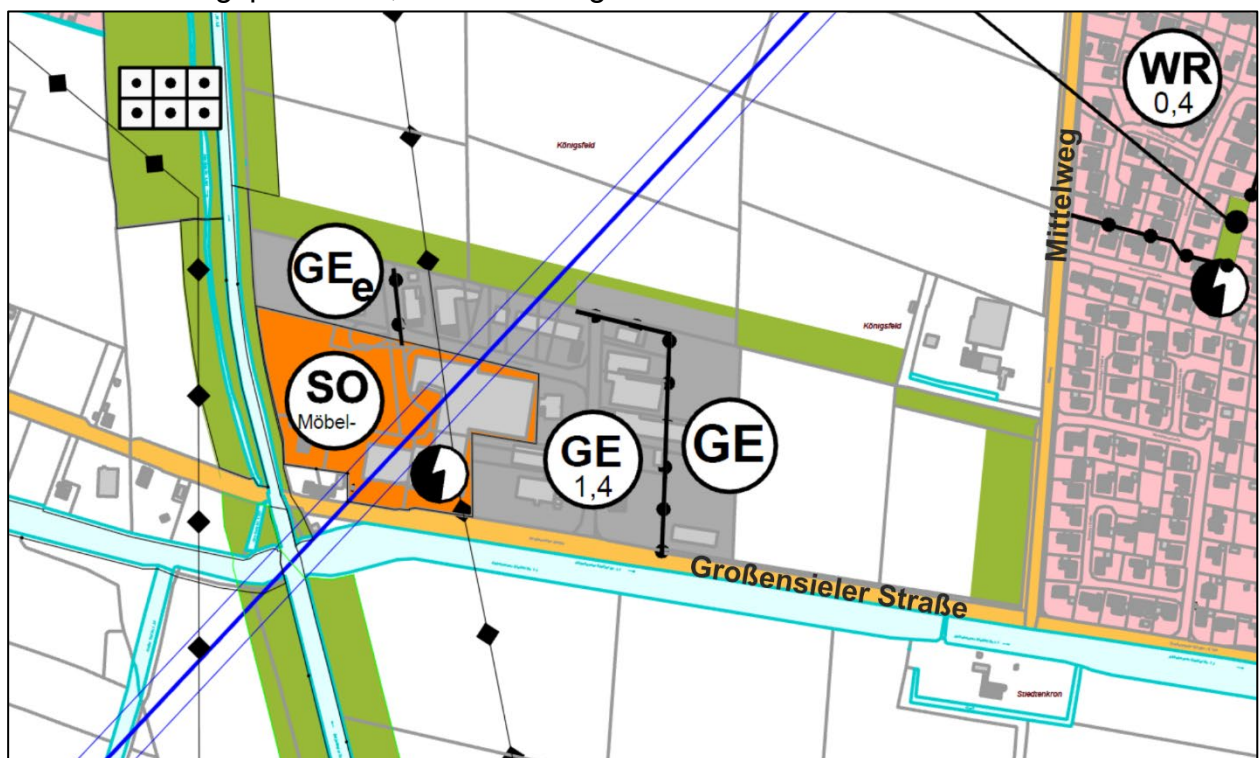
7/5, 7/7, 8/2, 8/12, 8/16, 8/18, 8/21, 8/28, 8/30, 8/31, 8/32, 8/33, 8/37, 8/38, 8/39, 8/40, 8/41, 8/42, 8/43, 8/44, 8/45, 8/46, 8/47, 8/48, 8/49, 8/50, 8/52, 8/53, 8/54, 8/55, 8/56, 8/57, 9/9, 9/15, 9/18, 9/20, 9/21, 9/25, 9/27, 9/34, 9/35, 9/36.

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nordenham in der Neubekanntmachung vom 17.05.2019 stellt für den Änderungsbereich Gewerbe- und Sondergebietsflächen, sowie eine kleine Außenbereichsfläche im südwestlichen Bereich dar. Die Gewerbeflächen werden unverändert übernommen. In Teilen des Sondergebietes soll dagegen zukünftig eine gewerbliche Nutzung möglich sein, daher werden diese Bereiche entsprechend geändert. Die Außenbereichsfläche sowie Teile des Sondergebietes sollen darüber hinaus als Mischgebietsflächen dargestellt werden. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Flächennutzungsplan 2019, Bereich Plangebiet:



6. Veranlassung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 36 zur Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen ist am 03.11.1978 rechtskräftig geworden. Die 1. Änderung wurde am 27.09.1991 rechtskräftig, die 2. Änderung am 22.05.2009.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist die Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebieten auf Flächen, die bisher einer Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Möbeln vorbehalten waren. Zudem soll die direkt an den Planbereich angrenzende Außenbereichsfläche mit einem Mischgebiet überplant werden, um den Eigentümern der dort bestehenden Immobilien ggf. eine adäquate Nachnutzung zu ermöglichen.

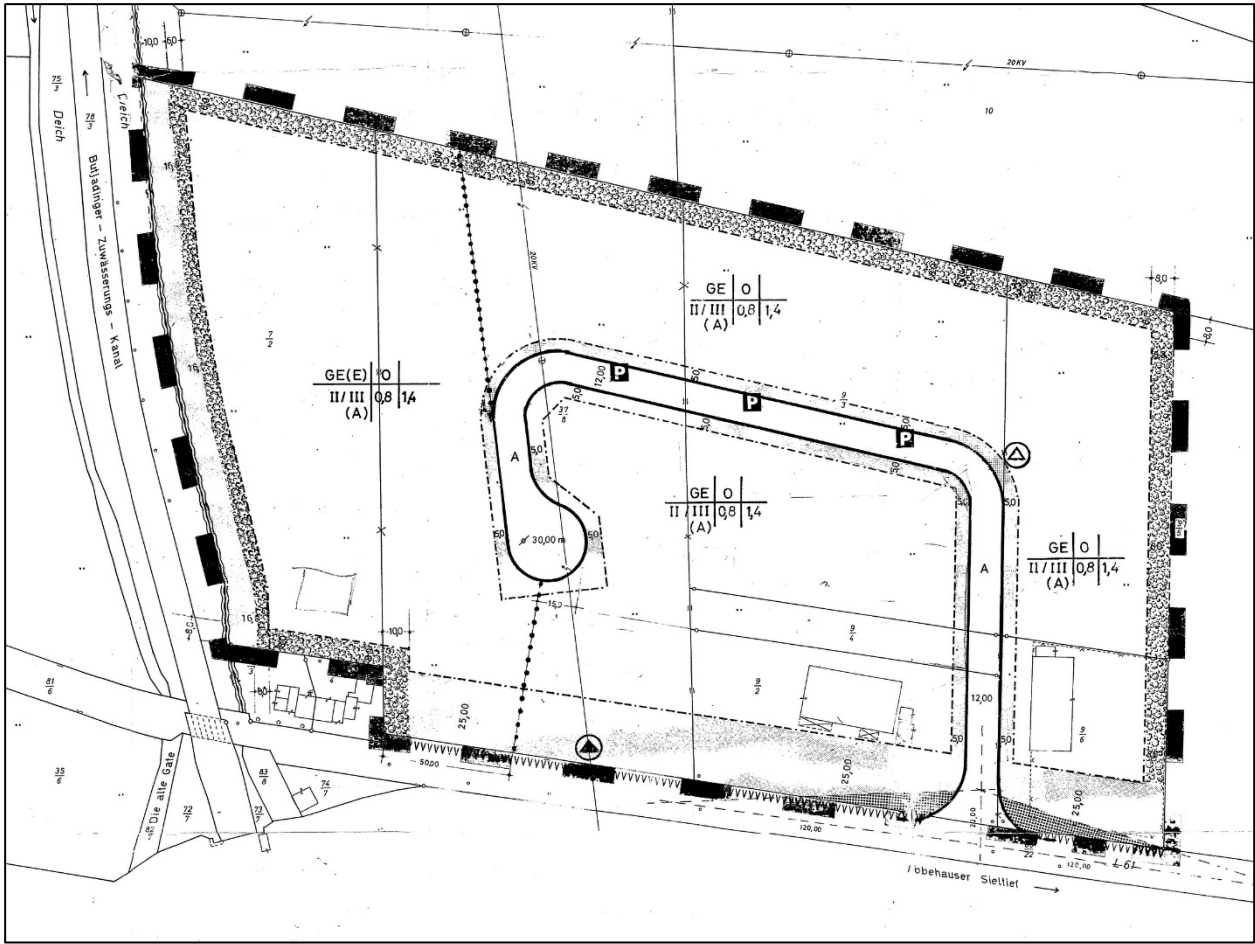
Das bisher ausgewiesene Sondergebiet soll von derzeit rd. 2,8 ha auf zukünftig rd. 1,2 ha verkleinert und die freiwerdenden Flächen als Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Dadurch kann die Ansiedlung von neuem Gewerbe auf den bisher nicht genutzten Sondergebietsflächen im westlichen Bereich des SO ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen auch Teile des Möbelhaus-Gebäudes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, die aus planungsrechtlichen Gründen derzeit nicht möglich ist. Darüber hinaus wird das Gebäude Nordseestraße 16 aus dem Sondergebiet herausgenommen und diese Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Die Gebäude Großensielener Straße 118 und 120 werden daran anschließend ebenfalls mit einem Mischgebiet überplant, um diesen zurzeit im Außenbereich gelegenen Häusern eine planungsrechtliche Arrondierung an das Gewerbegebiet zu ermöglichen. Hierbei werden die zulässigen Nutzungen im Hinblick auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gem. Gutachten der CIMA aus dem Jahre 2016 angepasst. Das CIMA Gutachten wurde vom Rat der Stadt Nordenham als städtebauliche Konzeption entsprechend beschlossen.

Die Gründe für die die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 sind vielschichtig: Zum einen lässt sich ein geringeres Flächenbedürfnis für den Möbelhandel mit dem auch in der Wesermarsch stattfindenden demografischen Wandel und den sich damit verändernden Umsatzpotentialen feststellen. Zum anderen muss man sich aber auch die allgemeine Veränderung in der Branche des Möbeleinzelhandels hin zu filialisierten Großflächenanbietern in Oberzentren und zu spezialisierten, vielfach inhabergeführten Fachgeschäften in großen aber insbesondere in mittleren Städten vergegenwärtigen. Ein weiterer Aspekt ist der Druck auf den stationären Handel durch Online-Anbieter und die mit den vorgenannten Aspekten einhergehenden betriebswirtschaftlichen Zwänge zwischen Verkaufsfläche, Gebäudegröße und Unterhaltungskosten. Der Inhaber des ansässigen Möbeleinzelhandels muss daher das Konzept für seine Immobilie den neuen Rahmenbedingungen anpassen, damit der Betrieb auch zukünftig wettbewerbsfähig bleibt. Für Nordenham als industriell geprägtes Mittelzentrum ist das Angebot an spezialisierten, Kunden orientierten und Arbeitsplatz schaffenden mittelständischen Betrieben von größter Wichtigkeit, da hier viele nicht industrielle Arbeitsplätze vorhanden sind. Der Verlust von industriellen Arbeitsplätzen durch Schließung einer der wenigen Großbetriebe würde Nordenham überproportional hart treffen.

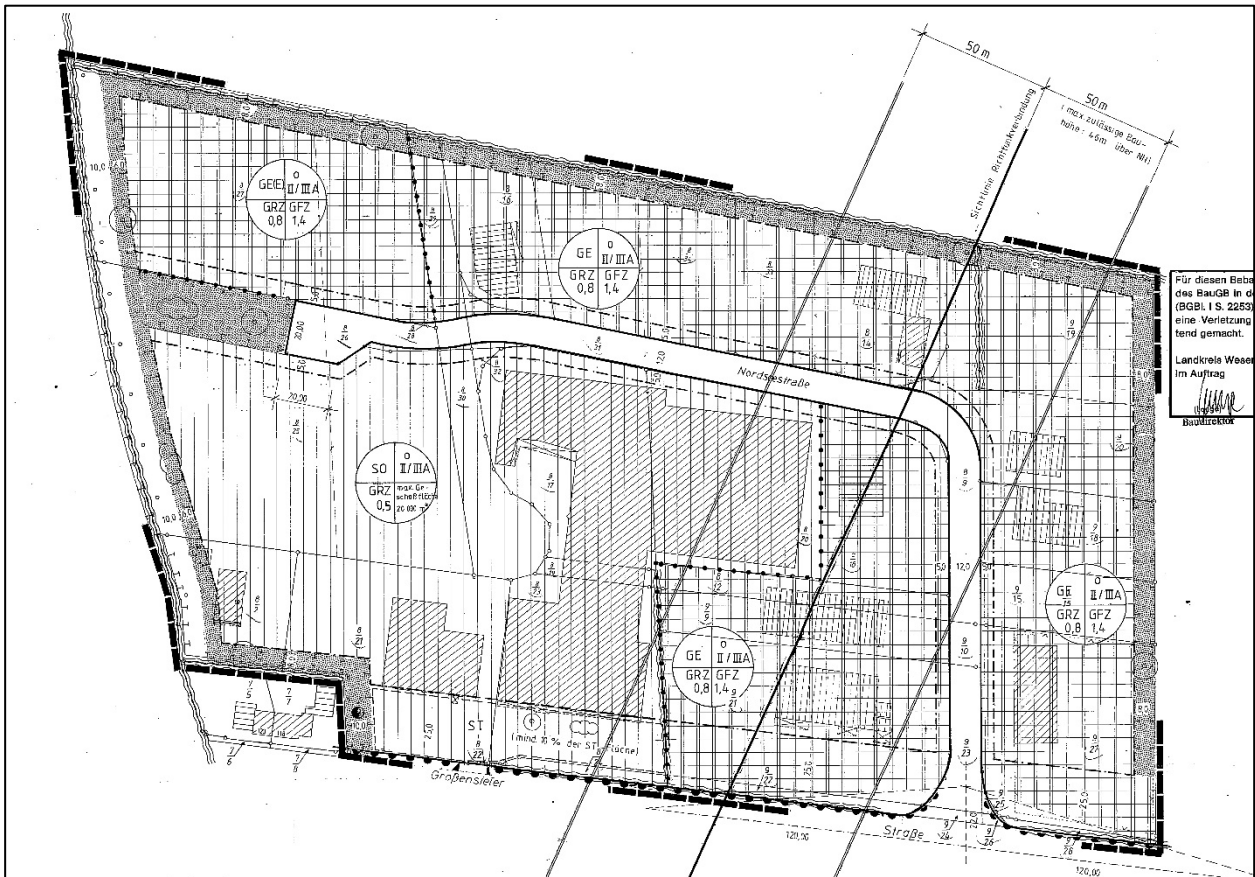
Die beantragte Änderung, insbesondere die Verkleinerung des Sondergebietes, ist planungsrechtlich möglich und städtebaulich äußerst sinnvoll, damit sich das Gewerbegebiet insgesamt an die sich stark verändernden Bedingungen im Einzelhandel anpassen kann. Darüber hinaus werden an strategisch günstiger Stelle zusätzlich attraktive Gewerbeflächen geschaffen, für die es bereits eine Nachfrage gibt.

Bebauungsplan, Urplan (s. nächste Seite):

Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung



Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung:



7. Aufstellung eines Bebauungsplanes - Verfahren

Die Stadt Nordenham führt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 im Verfahren gem. § 1 Abs. 3 BauGB durch. Die Öffentlichkeit wird entsprechend frühzeitig von den Planungen unterrichtet und hat anschließend im Zuge der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) die Möglichkeit zur Stellungnahme.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung/Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 36 mit seinen Änderungen -soweit erforderlich- übernommen.

Analog zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 wird in den Gewerbe- und Sondergebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bei einer höchstens zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke wird die Geschossflächenzahl (GFZ) geringfügig von 1,4 auf 1,6 erhöht sowie eine abweichende Bauweise (a1) mit Gebäudelängen bis höchstens 75 m Länge in den Gewerbegebieten und bis zu höchstens 125 m (a2) in den Sondergebieten festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäuden im Plangebiet.

In den Mischgebieten werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 bei einer offenen, zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Auch diese Festsetzungen dienen einer optimalen Ausnutzung der teilweise relativ kleinen Grundstücke.

Für den Änderungsbereich werden folgende textlichen Festsetzungen zusätzlich zu den übernommenen Festsetzungen aus der 1. und 2. Änderung aufgenommen:

Festsetzung Nr. 4:

Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Diese Festsetzung stellt sicher, dass keine Nebenanlagen im Lichtraumprofil der Verkehrsflächen errichtet werden. Die verfügbaren Bauteppiche sind auf allen Grundstücken ausreichend großzügig bemessen, damit Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können.

Festsetzungen Nr. 5:

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehene Ausnahme ist allgemein zulässig, wenn die Betriebsleiterwohnungen unmittelbar mit einem Betriebsgebäude baulich untrennbar verbunden sind.

Hierdurch soll den Betriebsinhabern ermöglicht werden, selbst vor Ort zu wohnen oder leitende Fachkräfte durch die Möglichkeit des Wohnens am Arbeitsort (sehr kurzer

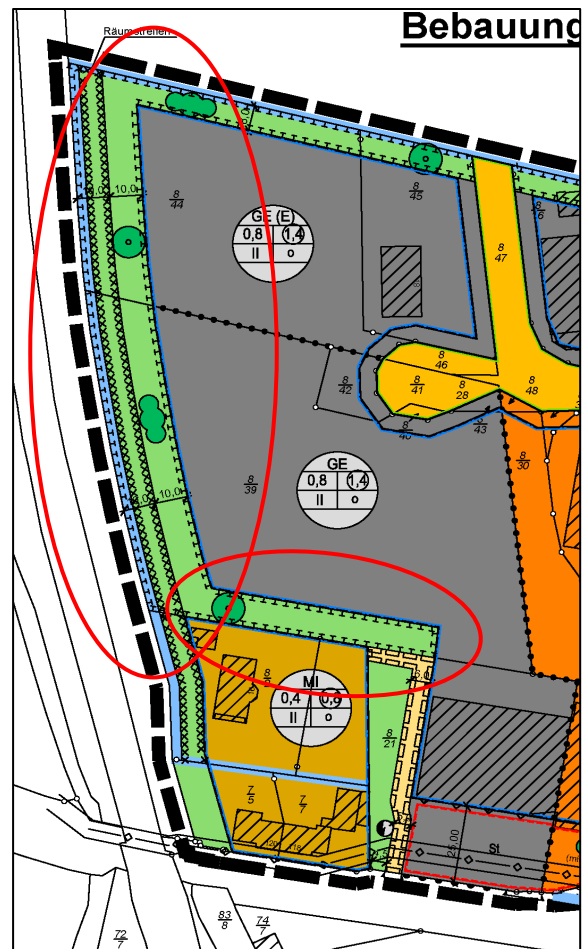
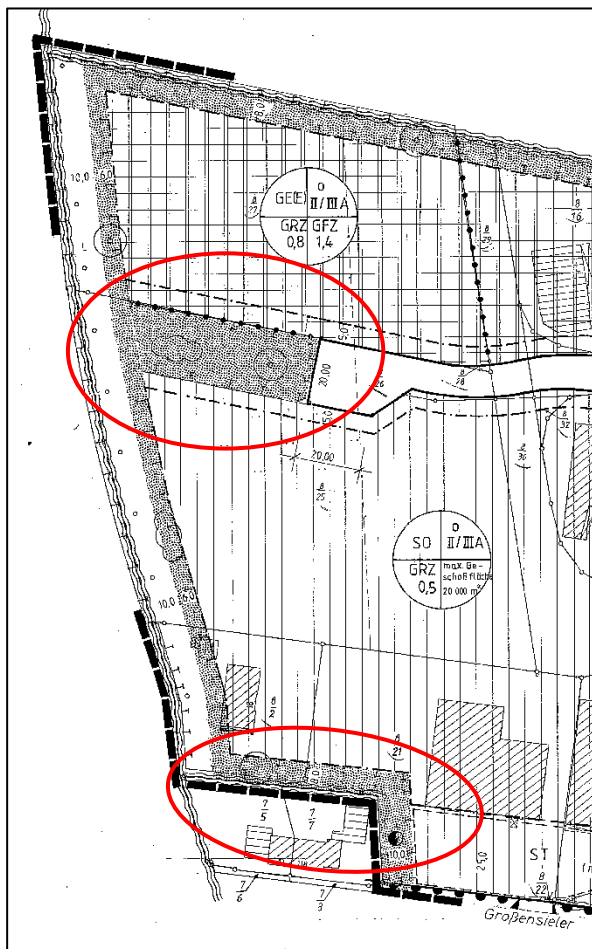
Arbeitsweg, kein Zeitverlust durch Pendeln etc.) für den Betrieb zu gewinnen. Allerdings soll durch die Einschränkung verhindert werden, dass sich in den Gewerbe- und Sondergebietsflächen frei stehende Einfamilienhäuser entwickeln, die der eigentlichen Zweckbestimmung dieser Baugebiete widersprechen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

9. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits abzweigend von der Großensieder Straße über die Nordseestraße voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind ausreichend bemessen und können die Ver- und Entsorgung des Gebietes auch zukünftig sicherstellen.

10. Belange des Umweltschutzes

Mit der Neuorganisation der Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind auch kleinere Anpassungen im Bereich der Grünflächen am westlichen und südwestlichen Rand des Geltungsbereiches erforderlich. Die Gesamtfläche der Grünflächen mit den entsprechenden Festsetzungen bleibt dabei unverändert erhalten (s. a. nachfolgende Pläne).



Verlegung der festgesetzten Grünfläche westlich des Wendehammers an die westliche Grenze des Geltungsbereiches und Anpassung der südwestlichen Grünflächen

11. Schallschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gewerbegebiete und Sondergebiete festgesetzt (§ 8 BauNVO). Die Festsetzungen sehen keine Einschränkungen der allgemein zulässigen Betriebe vor. Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 50(A) nachts. Eine Gliederung der Betriebsanlagen nach ihrem Emissionsgrad ist im westlichen Randbereich des Gewerbegebietes erforderlich. Aufgrund der nahegelegenen Allgemeinen Wohngebiete im Stadtteil Abbehausen wird hier die Festsetzung für ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 übernommen. Wegen des begrenzenden Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals bildet dieser eingeschränkte Bereich gleichzeitig den westlichen Abschluss des Gewerbegebietes. Zulässig ist hier ein äquivalenter Dauerschallpegel für ein Mischgebiet von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Auf diese Abstufung wird im östlichen Randbereich verzichtet, da entlang des Mittelweges nach der mittelfristigen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ein abschirmender Grüngürtel angelegt werden soll.

12. Altlasten und Bodenbelastungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine bekannten Altlasten oder Verdachtsflächen für Bodenkontaminationen durch Schwermetalle o. ä.

13. Kampfmittel

Der Planbereich ist bereits 1978 überplant und überwiegend bebaut worden, dabei wurden keine Hinweise auf Kampfmittel entdeckt. Darüber hinaus sind keine Bombentreffer etc. in diesem Bereich dokumentiert, daher ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht zu erwarten.

14. Brandschutz

Im Plangebiet ist eine DN100 Wasserleitung mit insgesamt drei Unterflurhydranten sowie ein Löschrinnen vorhanden, die eine Löschwasserversorgung des Gebietes sicherstellen (Übersicht s. nächste Seite).

Übersichtsplan Löschwasserversorgung (dunkelblau: Hydrant/hellblau: Löschbrunnen):



15. Kosten des Bauleitplanverfahrens

Der Stadt Nordenham entstehen durch das Bauleitplanverfahren Kosten in Höhe von ca. 2.500,- € brutto. Hierin enthalten sind die Kosten für Vervielfältigungen, Bekanntmachungen, Portokosten etc.

16. Städtebauliche Kenndaten (Flächenanteile)

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <u>Größe des Plangebietes:</u> | 85.722 m ² = 100% |
| Sondergebiete: | 12.190 m ² = 14,2% |
| Gewerbegebiete: | 54.251 m ² = 63,3% |
| Mischgebiete: | 3.640 m ² = 4,2% |
| Verkehrsflächen: | 6.703 m ² = 7,8% |
| Grünflächen: | 7.841 m ² = 9,2% |
| Wasserflächen: | 680 m ² = 0,8% |
| Geh,- Fahr- und Leitungsrecht: | 467 m ² = 0,5% |

17. Verfahrensvermerke

17.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

17.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde nach Bekanntmachung in den örtlichen Tageszeitungen am 05.09.2022 durchgeführt. Der anwesenden Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit zur Information und Stellungnahme gegeben.

17.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.08.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 12.09.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

17.4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 hat zusammen mit der Begründung vom 17.01.2023 bis zum 17.02.2023 öffentlich im Rathaus der Stadt Nordenham ausgelegt.

17.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2023 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 17.02.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

17.6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 06.07.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans 36 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

17.7. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Nordenham ist am 25. AUG. 2023 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 ist damit am 25. AUG. 2023 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 05. JULI 2023

.....
Siemen

Bürgermeister



Umweltbericht

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

1. Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit Umsetzung des B-Plans Nr. 36, 3. Änderung, sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

2. Lärmschutz

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 nicht zu erwarten, da mit der Planung keine Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Situation des Plangebietes verbunden sind. Die lärmimmissionsbedingten Einschränkungen auf der nordwestlichen Teilfläche des Gewerbegebietes (GEe) bleiben unverändert erhalten.

Der Lärmschutz in den festgesetzten Mischgebieten muss im weiteren Verfahren näher untersucht werden, sowohl im Hinblick auf die angrenzenden Gewerbegebiete wie auch hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Großsieseler Straße.

3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Da im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 die Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten wird, bleibt der von Bebauung freizuhalten Anteil der Grundstücke unverändert bestehen. Die Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,8 in den Sondergebietsflächen und auf den Gewerbegebietsflächen, die zuvor als Sondergebietsflächen festgesetzt waren, deckt sich mit der ursprünglichen Kompensationsberechnung für Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8, die im Urplan festgesetzt waren. Eine Verschlechterung der Bedingungen für Flora und Fauna ist durch die Planänderung daher nicht zu erwarten. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 festgesetzte Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes, zwischen Wendehammer und Graben, wird flächenmäßig 1:1 als Verbreiterung des bestehenden Grünstreifens entlang des

westlichen Grabens hergestellt (Verbreiterung von 6 m auf 10 m mit entsprechendem Pflanzgebot lt. textlichen Festsetzungen).

4. Schutzgut Boden / Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden von Nordenham an der Großensielener Straße (K 190). Das Gebiet ist bereits voll erschlossen und entsprechend bebaut, nur im westlichen Bereich sind noch unbebaute Gewerbeflächen vorhanden. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

5. Schutzgut Wasser/Grundwasserschutz/Niederschlagswasserbeseitigung

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf den Grundwasserschutz nicht erforderlich.

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

6. Schutzgut Luft und Klima

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der Eigenart des Gebietes nicht vorhanden. Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung voraussichtlich erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

7. Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund der Eigenart des Gebietes überwiegend bebaut. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder sonstige schützenswerte Sachgüter bekannt.

9. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen erwarten ließen.

10. Zusammenfassung:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden die Belange des Umweltschutzes nicht negativ berührt. Die ursprünglichen Festsetzungen zum Umweltschutz und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden im Plangebiet bereits umgesetzt und werden unverändert in den geänderten Plan aufgenommen.

Lediglich eine kleine festgesetzte Grünfläche westlich des Wendehammers wird nun mit Gewerbegebieten überplant, aber in gleicher Qualität und Größe an anderer Stelle wieder festgesetzt und hergestellt. Da es sich um eine derzeit nur mit Rasen bewachsene Fläche handelt, müssen bei einer späteren Bebauung keine Bäume oder Sträucher etc. entfernt werden.