

# Stadt Nordenham



## Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 118

Gebiet Nord-Westlich der Wesermarschklinik

- Teilaufhebung -

**Verfahrensstand: 07.10.2010**

**Inhaltsübersicht**

**Seite**

1. Grundlagen des Bebauungsplanes .....	3
2. Plangrundlage .....	3
3. Geltungsbereich .....	3
3.1. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) .....	3
3.2. Angrenzende Bebauungspläne .....	5
3.3. Urplan.....	5
4. Anlass und Ziel der Planung.....	5
5. Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
6. Umweltbericht.....	7
7. Verfahrensablauf .....	8
7.1. Änderungsbeschluss .....	8
7.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	8
7.3. Öffentliche Auslegung .....	9
7.4. Satzungsbeschluss .....	9

**Anlagen**

Entwurf-Umweltbericht  
Entwurf-Gründordnungsplan

## **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 ..... 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 NVerm-KatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

## **3. Geltungsbereich**

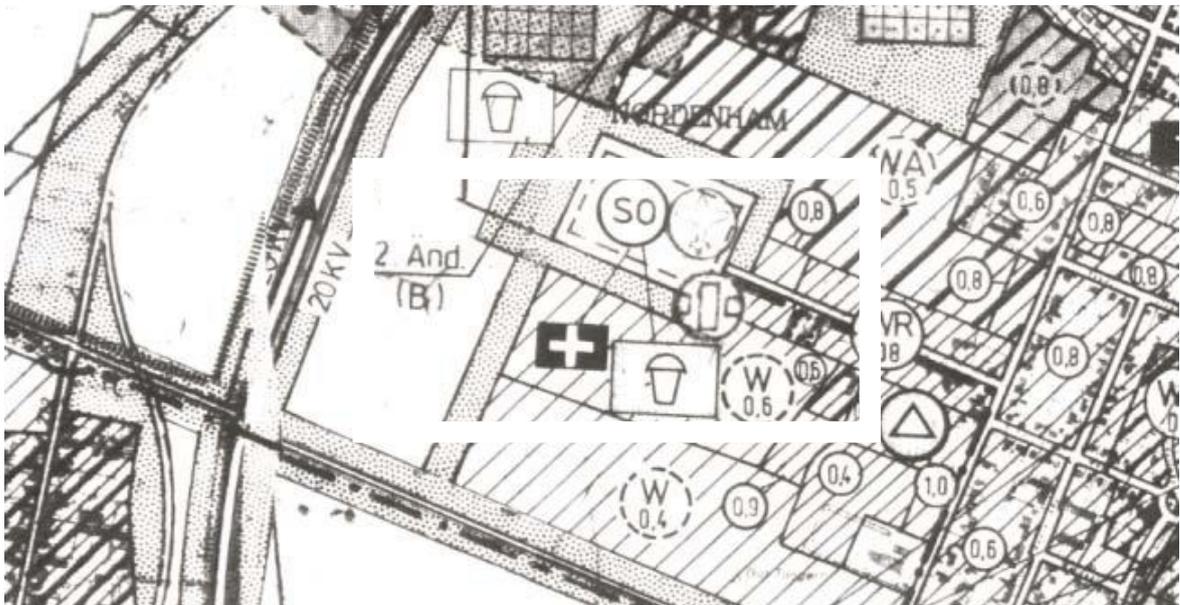
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Teilaufhebung) ist im Einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachstehenden Übersicht zu ersehen. Betroffen sind die Flurstücke 48 tlw., 49 tlw. und 51/86 tlw., Gemarkung Nordenham, Flur 17



### **3.1. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

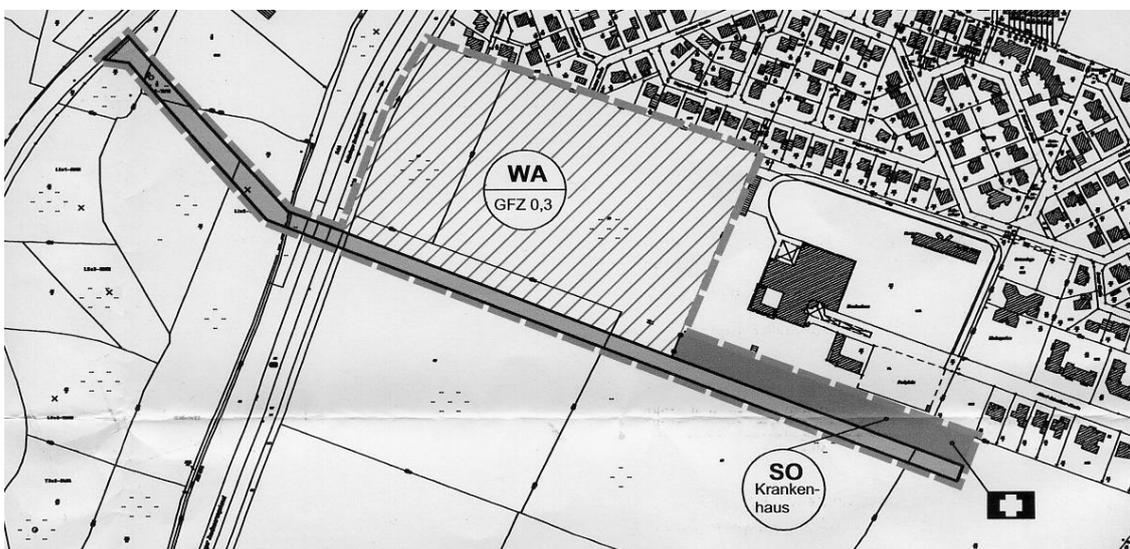
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung, sowie eine Grünfläche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

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (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 GRZ von 0,3, sowie die Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) „Gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum“ (GDZ). Außerdem wird eine Straßenverkehrsfläche dargestellt.

### **3.2. Angrenzende Bebauungspläne**

An den Bebauungsplan Nr. 118 grenzt der rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 19.

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

### **3.3. Urplan**

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.

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

Der Bebauungsplan Nr. 118 wird aus den folgenden Gründen teilweise aufgehoben und mit dem Bebauungsplan Nr. 130 überplant.

Ziel des Bebauungsplan Nr. 130 ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gerontopsychiatrisches Dienstleistungszentrum und der Ausweisung von Baulandflächen. Daneben wird 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 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.

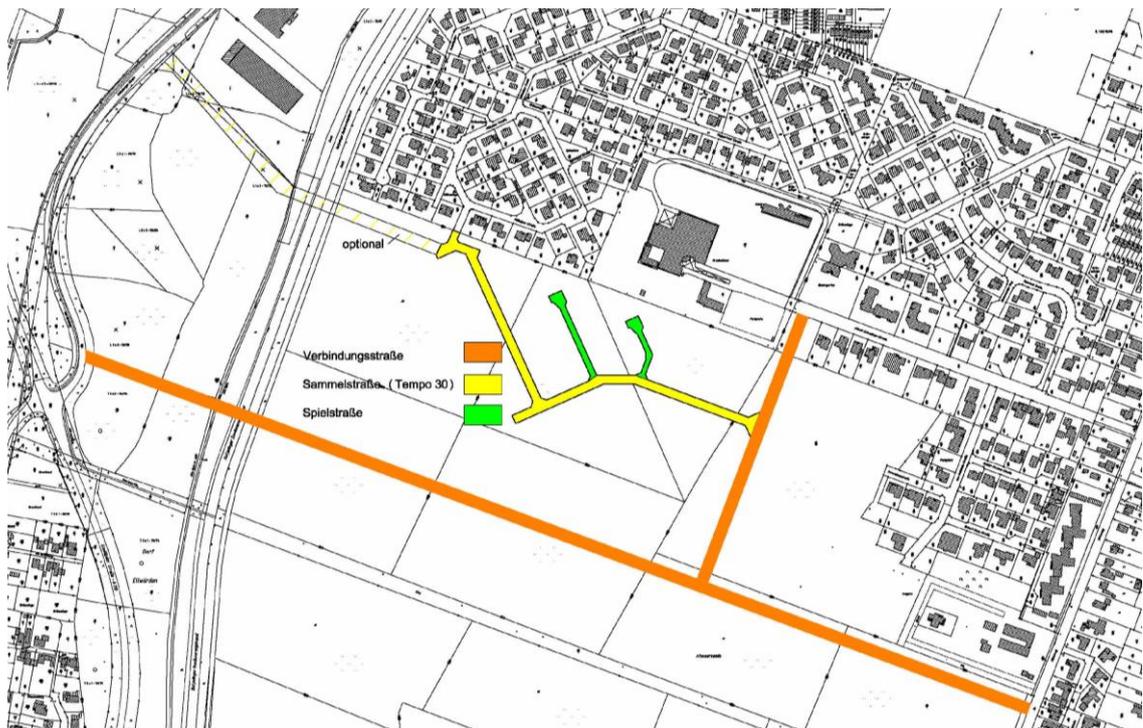
Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Albert-Schweitzer-Straße und den Mittelweg. Diese Straßen können den Verkehr des Plangebietes aufnehmen.

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-Parkplatz 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 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.

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 Mülheimerstraße aufgehoben und der Flächennutzungsplan dementsprechend geändert.

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.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 130, 45. Flächennutzungsplanänderung und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 118 wurde ein Gründordnungsplan erstellt. (siehe Anlagen)

## 6. 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 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 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.

## **7. Verfahrensablauf**

### **7.1. Änderungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 den Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 gefasst.

### **7.2. 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.

### **7.3. 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.

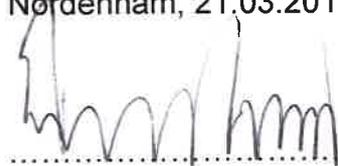
In seiner Sitzung am 12.08.2010 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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.

### **7.4. Satzungsbeschluss**

Am 07.10.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 21.03.2011



Francksen  
Bürgermeister

