

Stadt Nordenham



Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99
(Gewerbegebiet am Wesertunnel,
Nordenham-Havendorf)
- im vereinfachten Verfahren -

Verfahrensstand: 25.10.2001

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
04. Planunterlage	7
05. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	7
06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und geänderte Festsetzung	8
07. Naturschutz und Landschaftspflege	9
08. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	16
09. Verfahrensablauf	09
a) Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss	
b) Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)	
c) Satzungsbeschluss	

Anlage

- Grünordnungsplan vom Planungsbüro INGWA GmbH, Oldenburg, mit Grünordnungsplanänderung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 99 (Gewerbegebiet am Wesertunnel, Nordenham-Havendorf) - im vereinfachten Verfahren -

01. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 25.10.2001 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der 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.

02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Teil 1 und 2 (veröffentlicht im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 vom 25.07.1994), enthält keine Darstellung, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 widerspricht. Ferner widerspricht die B-Planänderung nicht der Entwurfsergänzung 1997 zum LROP. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Wesermarsch wird gleichsam von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

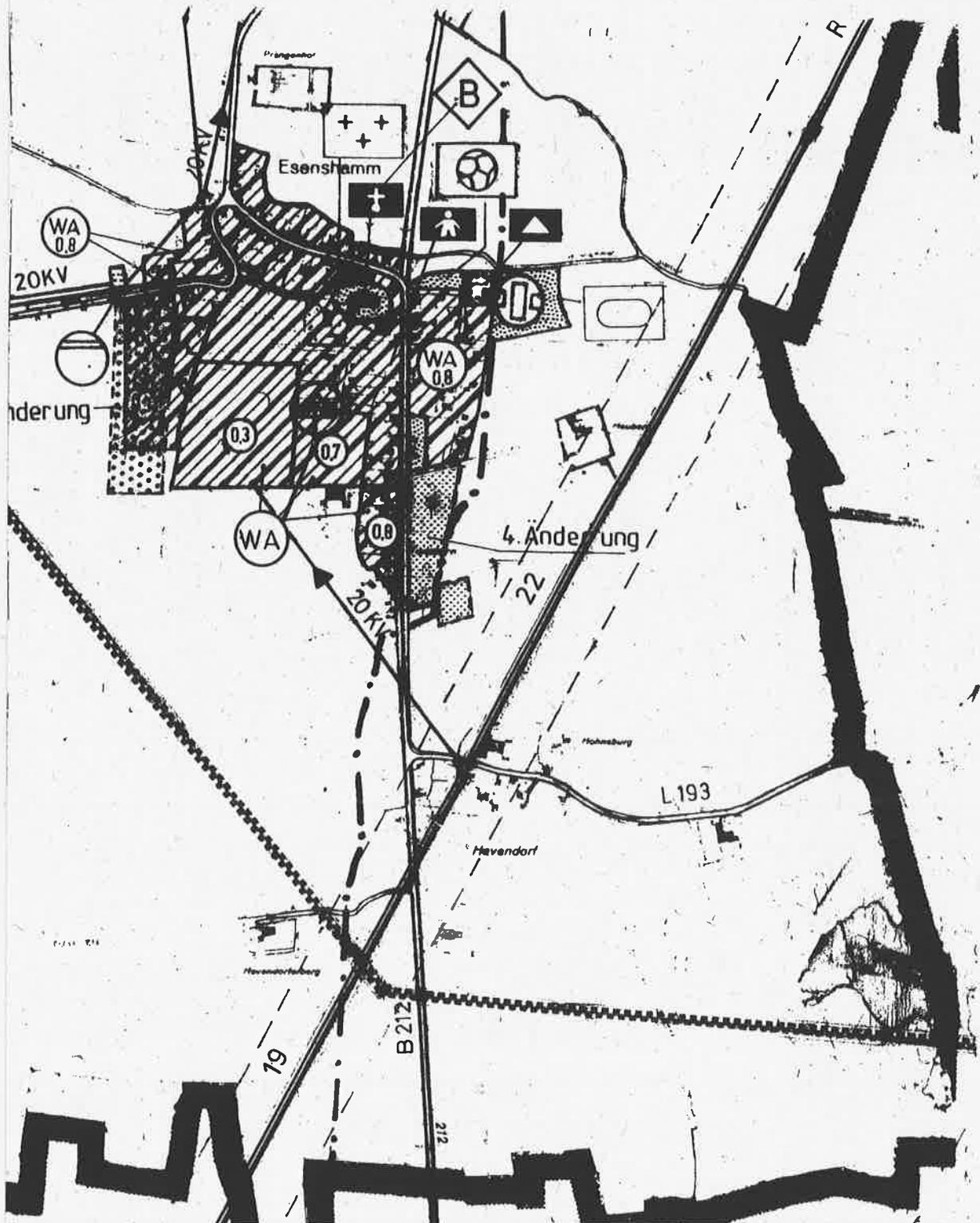
Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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) enthielt für den Planbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung keine Darstellung.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 geändert.

Die 23. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Bezirksregierung Weser-Ems mit Schreiben vom 23.04.2001 unter Auflage teilweise genehmigt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.02.1981, M. 1 : 10.000

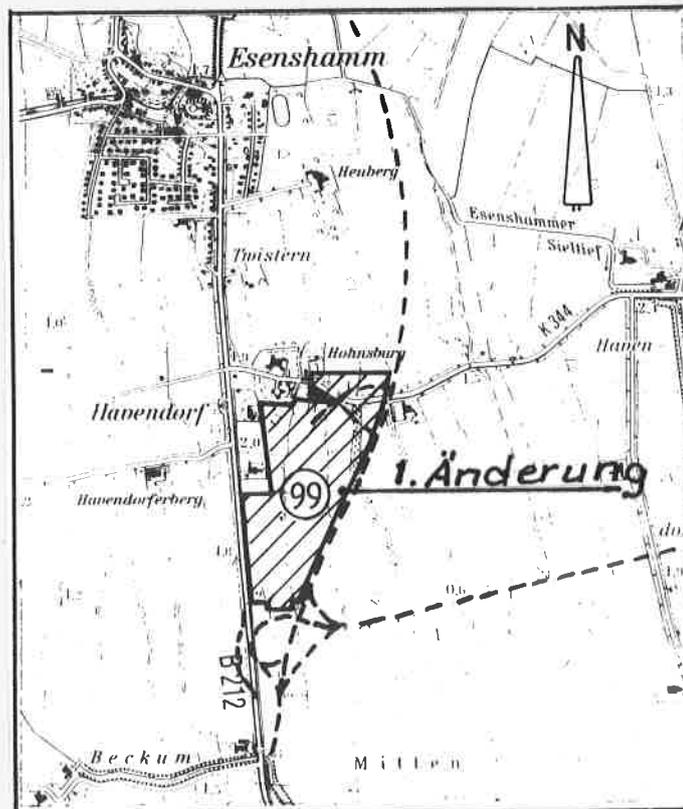


04. Planunterlage

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.

05. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeich-
nung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



Der Bebauungsplan Nr. 99, 1. Änderung umfasst die Flurstücke 52/1 tlw., 54/2 tlw., 54/1, 135/55 tlw., 137/12 tlw., 122/12 tlw., 13/4 tlw., 155/13 tlw., 98/11 tlw., 174/67 tlw., 136/56, 51, 50 tlw., 157/60 tlw., 63 tlw., 109/65 tlw., 58, 57, 66, 67 tlw., 69 tlw., 65, 64, 49 tlw., 70, 110/71, 72 tlw. und 175/80 tlw. der Flur 8, Gemar-
kung Esenshamm.

Das Bebauungsplangebiet wird westlich durch die Bundesstraße 212 (Alte Heerstraße) und östlich durch die zurzeit im Bau befindliche neue Bundesstraße 212 n sowie nördlich durch die Havendorfer Chaussee begrenzt.

06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und geänderte Festsetzung

Die Stadt Nordenham hat an ihrer südlichen Gemarkungsgrenze an der Verknüpfung der B 212 neu (Esenshamm-Rodenkirchen) mit der B 437 (Wesertunnel) die Ausweisung eines Gewerbegebietes vollzogen, direkt an der neu erbauten B 212. In diesem Zusammenhang sind mit einer wasserrechtlichen Genehmigungsplanung neue Gräben für eine entsprechende Oberflächenentwässerung entstanden.

Laut Scheiben der Stadlander Sielacht ist das neue Verbandsgewässer III. Ordnung westlich der B 212 n ein Schaugraben für das Gewerbegebiet Havendorf. Dieses war während der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 nicht bekannt.

Die geplante Baumreihe entlang der B 212 n, welche als ökologische Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangebietes im Grünordnungsplan berechnet ist, wird verschoben, d. h. die Baumreihe wird 8,0 m von der Böschungsoberkante festgesetzt. Damit hält die ausgewachsene Baumkrone einen Mindestabstand von 5,0 m zur Böschungsoberkante ein, bei einem Kronendurchmesser der geplanten Bäume von 6,0 m.

Unter der Baumreihe entlang der B 212 n (östliche Geltungsbereichsgrenze) sind Stellplätze mit einem Mindestabstand von 6,0 m bis zur Böschungsoberkante des neuen Schaugrabens zulässig. Die Baugrenze wird auf 10,0 m von der Böschungsoberkante festgesetzt.

Es wird ein Räumstreifen von 6,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten. Dazu wird die Baugrenze im südlichen Verlauf des Schaugrabens (von Ost nach West) um 1,0 m zurückgenommen.

07. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1 a Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 wurde das Planungsbüro INGWA GmbH, Bremer Straße 18, 26135 Oldenburg, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 und die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan und der Grünordnungsplanänderung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 99 und der 1. Änderung berücksichtigt.

Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest. Der Grünordnungsplan und die Grünordnungsplanänderung (einschließlich Maßnahmenplan) sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 99 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99.

Neben Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 und der 1. Änderung auf den Grundstücken und im Bereich der neuen Planstraßen sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 und der 1. Änderung in Nordenham-Blexen als Ersatzflächen Nr. 1, 2 und 3 sowie in Nordenham-Phiesewarden als Ersatzfläche Nr. 4 vorgesehen.

Das heißt Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken und Planstraßen im Geltungsbereich, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 und der 1. Änderung auf vor beschriebenen Ersatzflächen als Ersatzmaßnahmen erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.

Die Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und sind somit dauerhaft gesichert.

Grünordnungsplanänderung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Gewerbegebiet am Wesertunnel, Nordenham-Havendorf“

Vorbemerkung:

Es sind im Wesentlichen nur die Veränderungen bzw. Ergänzungen dargestellt, die sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Gewerbegebiet am Wesertunnel, Nordenham-Havendorf“ ergeben haben. Ansonsten gelten die Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 99 auch hier.

Die folgenden Kapitelnummern entsprechen denen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 99.

5.7.1 Anlage von Gehölzbiotopen

Es sind im Osten (zur B 212 neu) einzelne Baumanpflanzungen (Ebereschen) im Abstand von untereinander ca. 10 m (53 Stück) vorgesehen (vgl. Karte 2: Maßnahmenplan). Die Gehölze werden in einem Abstand zum Graben von mindestens 8 m, gemessen von der Grabenoberkante, gepflanzt. Die Kronendurchmesser der ausgewachsenen Bäume dürfen, bei einem Grabenabstand von 8 m, 6 m nicht überschreiten, um einen gehölzfreien Räumstreifen von 5 m zu gewährleisten. Bei großkronigeren Bäumen muss ein entsprechend größerer Abstand vom Grabenrand eingehalten werden. Die Gehölze können in potentiell angrenzende Stellplatzflächen gepflanzt werden, müssen dann aber unversiegelte Baumscheiben von mindestens 9 m² erhalten, um die Wasser- und Sauerstoffversorgung der Baumwurzeln sicherzustellen.

5.7.2 Entwicklung von extensiv genutzten Grünflächen

Auf dem 6 m breiten Grünstreifen entlang der B 212 neu, auf dem 6 m breiten Grünstreifen entlang der B 212 alt und zwischen Graben und Lärmschutzwand ist die Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Grünstreifen vorgesehen (insgesamt ca. **0,55 ha**). Sie werden lediglich einmal jährlich als Räumstreifen genutzt.

5.10 Pflanzungen; Angaben zur Gehölzartenauswahl

Bäume auf Grundstücken

Zur Neugestaltung des Orts-/Landschaftsbildes werden standortgerechte Laubbäume auf den Grundstücken gepflanzt. Neben der Gehölzreihe entlang der B 212 neu (53 Ebereschen) ist auf jedem Baugrundstück pro 200 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Baumarten können verwendet werden (Empfehlung; Liste nicht abschließend):

<u>Gehölzart</u>	<u>Wissenschaftl. Name</u>	<u>Kronendurchmesser</u>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	15 - 20 m
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	15 - 20 m
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	8 - 12 m
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	7 - 12 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	7 - 12 m
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	20 - 30 m
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	15 - 20 m
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	10 - 15 m
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	4 - 6 m
Obstgehölze		4 - 8 m

Die aufgeführten Kronendurchmesser sind dem Sortimentskatalog der Baumschule Bruns aus Bad Zwischenahn entnommen und beziehen sich auf Böden mit durchschnittlichen Standortbedingungen.

Die zu wählende Qualität (Hochstämme) sollte einen Mindest-Stammumfang von 14 - 16 cm aufweisen (in 1 m Stammhöhe gemessen). Die Gehölze sind in der unmittelbar nach der Realisierung des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Übersichtsplan der Ersatzflächen in Blexen Nr. 1 und Nr. 2

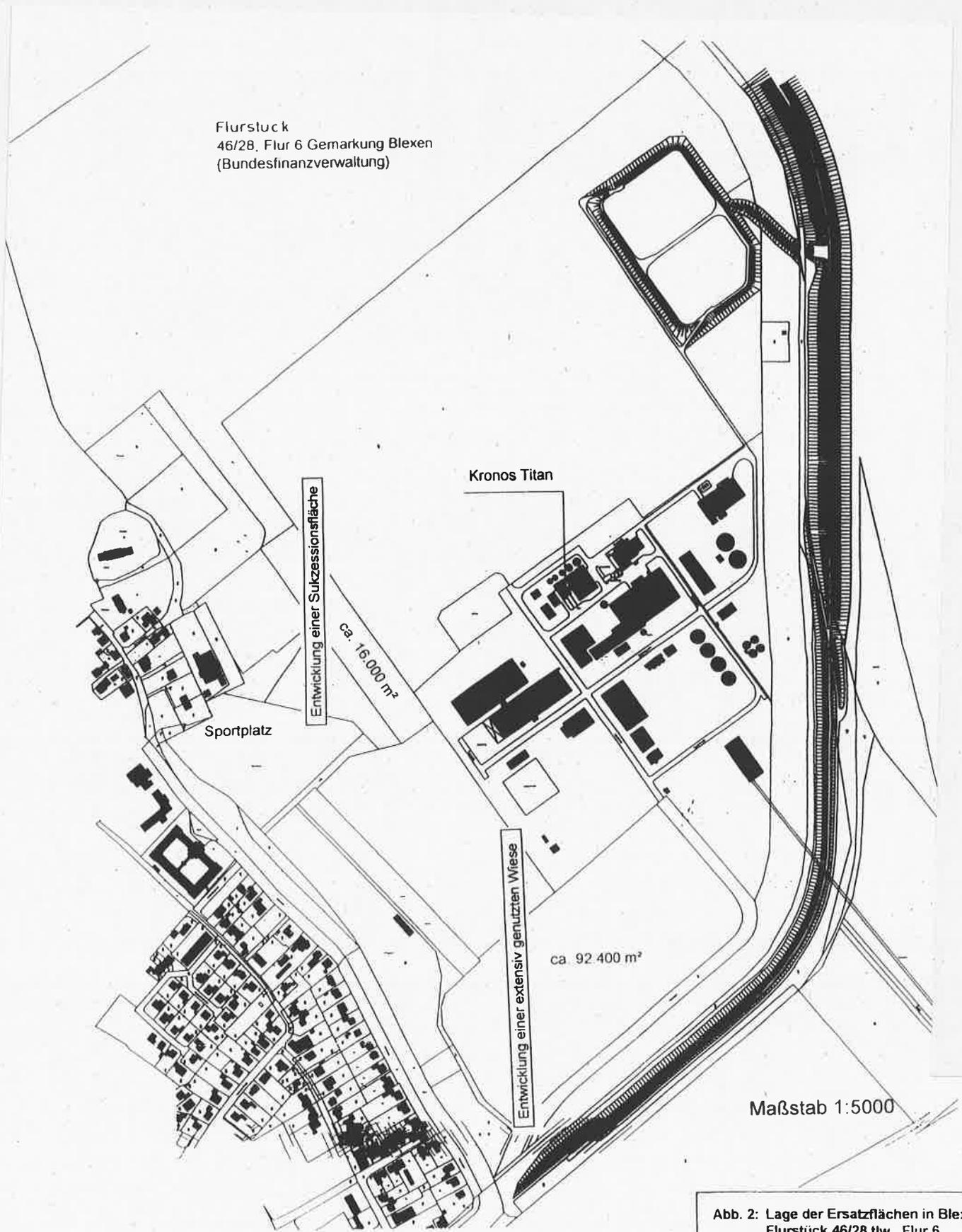


Abb. 2: Lage der Ersatzflächen in Blexen
Flurstück 46/28 tw., Flur 6
Maßstab 1 : 5 000
Ersatzflächen Nr 1 + 2

Übersichtsplan der Ersatzfläche in Blexen Nr. 3

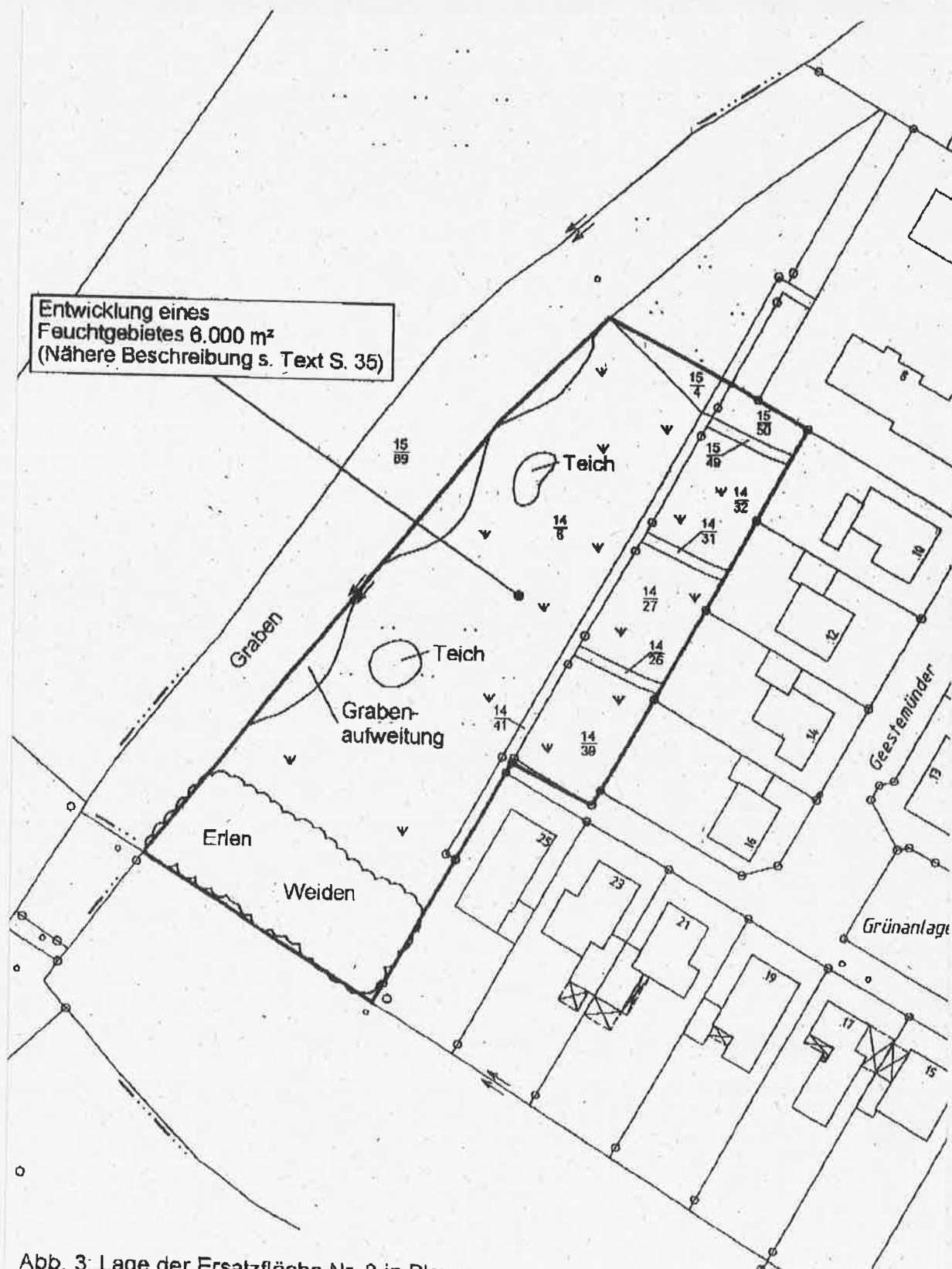


Abb. 3: Lage der Ersatzfläche Nr. 3 in Blexen
 Flurstücke 14/6, 14/26, 14/27, 14/31,
 14/32, 14/39, 14/41, 15/4 tlw., 15/41 tlw.,
 15/49 und 15/50 tlw. der Flur 14
 Maßstab 1:1000

Übersichtsplan der Ersatzfläche in Phiesewarden Nr. 4

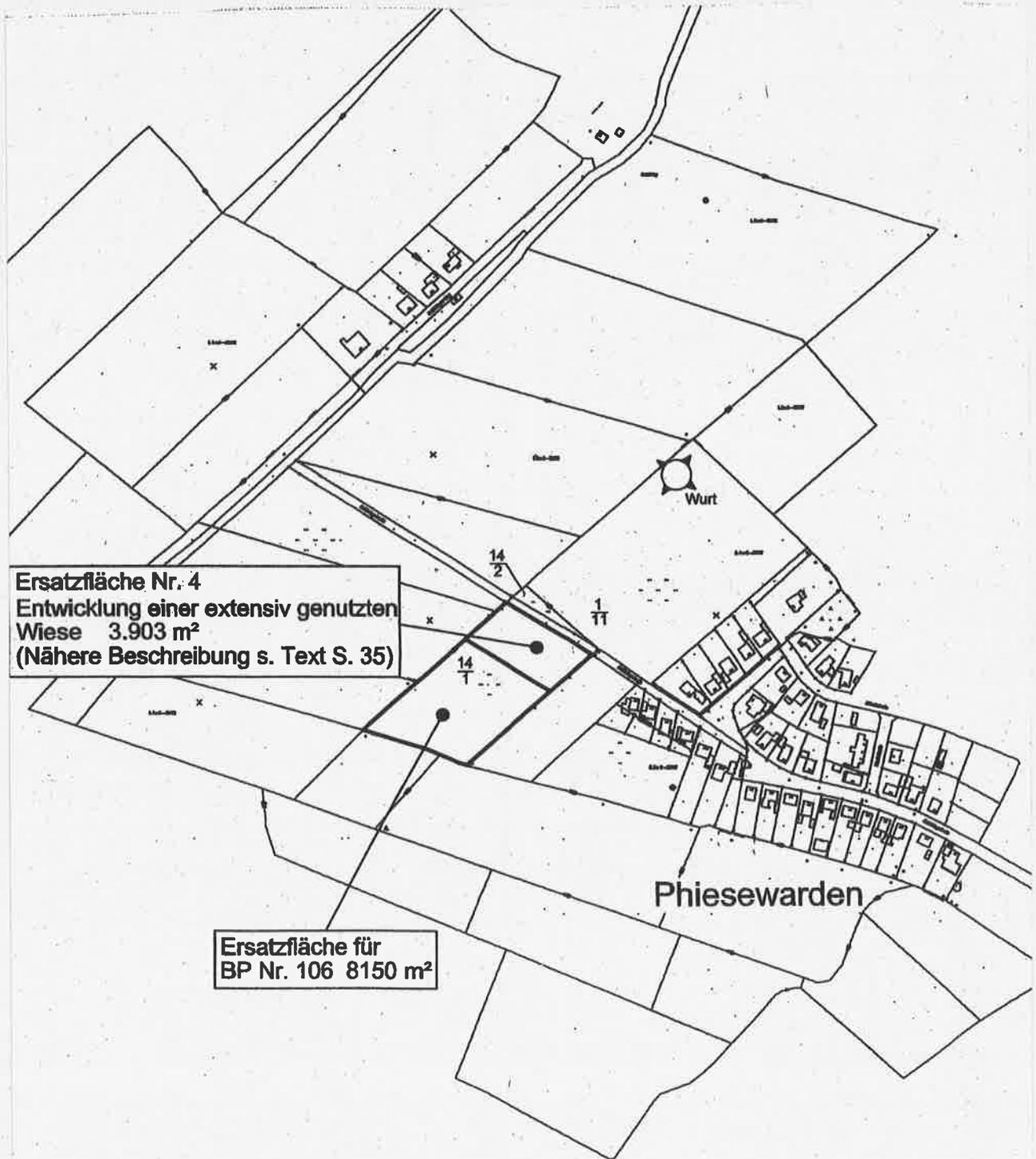


Abb. 4: Lage der Ersatzfläche Nr. 4 in Phiesewarden
Flurstück: 14/1 tlw. der Flur 10
Maßstab 1:5000

08. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 entstehen der Stadt Nordenham keine weiteren Kosten.

09. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss

Im Jahre 2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 99 aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 24.10.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 beschlossen.

b) Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, d. h. es erfolgte keine frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung sowie Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange.

Dem Eigentümer von der Änderung betroffener Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die Betroffenen haben der 1. Änderung zugestimmt.

c) Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 (Gewerbegebiet am Wesertunnel, Nordenham-Havendorf) im vereinfachten Verfahren wurde vom Rat der Stadt Nordenham am 25.10.2001 als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 03. 5. 04




Dr. Raffetseder, Bürgermeister