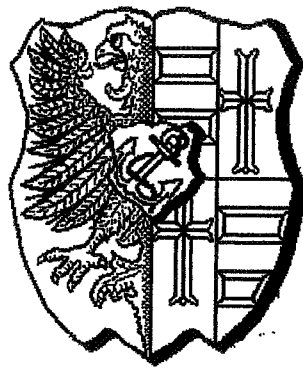


# Stadt Nordenham



## Begründung

zur 3. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 11  
(Gebiet nördlich des großen Sieltiefs/Vogelviertel)

Verfahrensstand: 17.03.2005

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04. Planunterlage	4
05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplan- änderung	4
06. Anschlussplanung bzw. Inhalt des Urplans, 1. und 2. Änderung	5
07. Derzeitige Situation/Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebau- ungsplanänderung	6
08. Umweltbericht - Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	6
09. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 9.1 Art der baulichen Nutzung 9.2 Maß der baulichen Nutzung 9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 9.4 Sonstige Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweis	6
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
11. Altlasten, Altablagerungen	12
12. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	12
13. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	13
14. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	16
15. Historische Bodenfunde	17
16. Brandschutz	17
17. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	18
18. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung	18
19. Flächenübersicht	18
20. <u>Verfahrensablauf:</u> a) Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB c) Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB d) Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentl. Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB e) Satzungsbeschluss	19

## 01. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. Seite 701), geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 17.03.2005 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen in dem 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 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

## 02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 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 berücksichtigt diese Ziele.

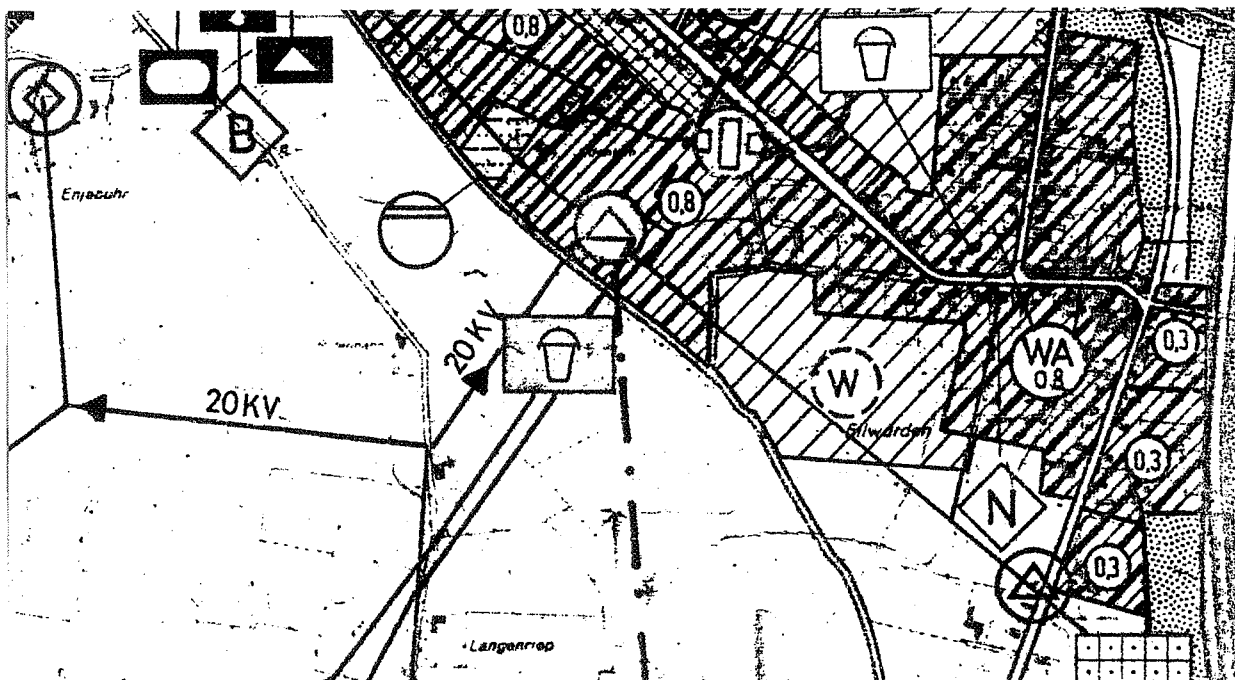
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

## 03 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Urplan) der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 309.7-21101-6701) sieht für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) nördlich sowie einen Kinderspielplatz südlich vor. Die Geschossfläche (GFZ) ist mit 0,8 dargestellt.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist somit hergestellt.

Auszug aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan vom 27.03.1980:

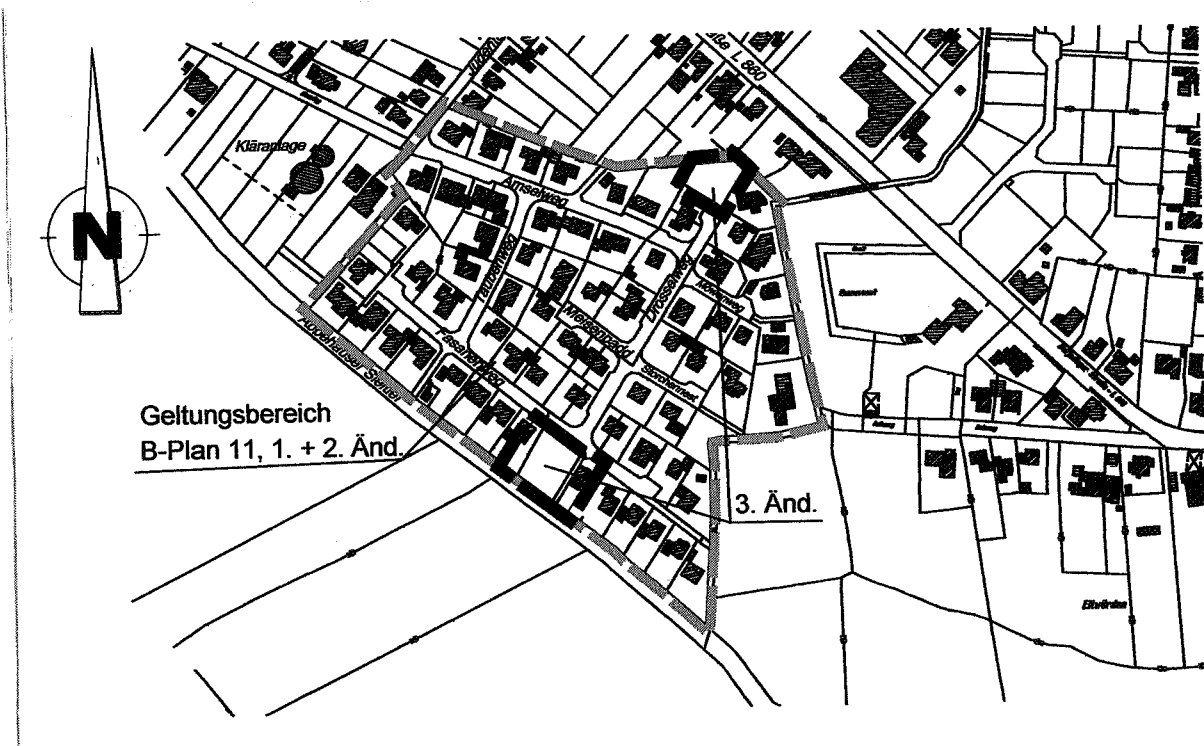


#### 04. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan in digitaler Form vom 03.09.2004. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

#### 05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Änderung ist im Einzelnen in der Planzeichnung gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Der Bebauungsplanbereich umfasst die Flurstücke 131/43 (nördlicher Änderungsbereich), 138/21 teilweise, 139/35, 139/36, 139/25 teilweise und 139/13 teilweise (südlicher Änderungsbereich) der Flur 9 in der Gemarkung Abbehausen.

Der nördliche Änderungsbereich befindet sich südlich der L 860 und nördlich des Amselweges/Drosselweges. Der südliche Änderungsbereich befindet sich nördlich des Abbehauser Sieltiefs und südlich des Fasanenweges.

#### 06. Anschlussplanung bzw. Inhalt des Urplans, der 1. und 2. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Urplans sowie innerhalb der 1. und 2. Änderung.

Im Einzelnen bestanden bzw. bestehen folgende Festsetzungen:

- B-Plan Nr. 11 (Urplan), allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, zweigeschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,8. Eine Spielplatzfläche nördlich des Abbehauser Sieltiefs

- B-Plan Nr. 11, 1. Änderung, allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, ein- bis zweigeschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,5 und 0,8. Im Plangebiet sind 2 Spielplätze festgesetzt.
- B-Plan Nr. 11, 2. Änderung, sieht die Beibehaltung der 1. Änderung vor, jedoch bei eingeschossiger Bauweise und einer Geschossflächenzahl von maximal 0,5.

#### **07. Derzeitige Situation/Städtebauliches Ziel und Zweck der B-Planänderung**

Die seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung, festgesetzten Spielplätze sind in einer Entfernung von ca. 180 m auf kleiner Fläche angeordnet. Die 3. Änderung sieht vor, die südliche Spielplatzfläche zu erweitern (ca. 400 m<sup>2</sup>) und die nördliche Spielplatzfläche durch eine Wohnbaufläche zu ersetzen.

Diese Maßnahme erleichtert die Pflege, verringert die gemeindlichen Kosten und lässt eine verbesserte Spielplatzgestaltung zu. Dabei wird die zulässige Entfernung nach Niedersächsischem Spielplatzgesetz (NSpPG) zum geplanten, vergrößerten südlichen Spielplatz eingehalten, ohne verkehrsreiche Straßen überqueren zu müssen.

#### **08. Umweltbericht - Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Gemäß § 2a BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Umweltbericht anzulegen.

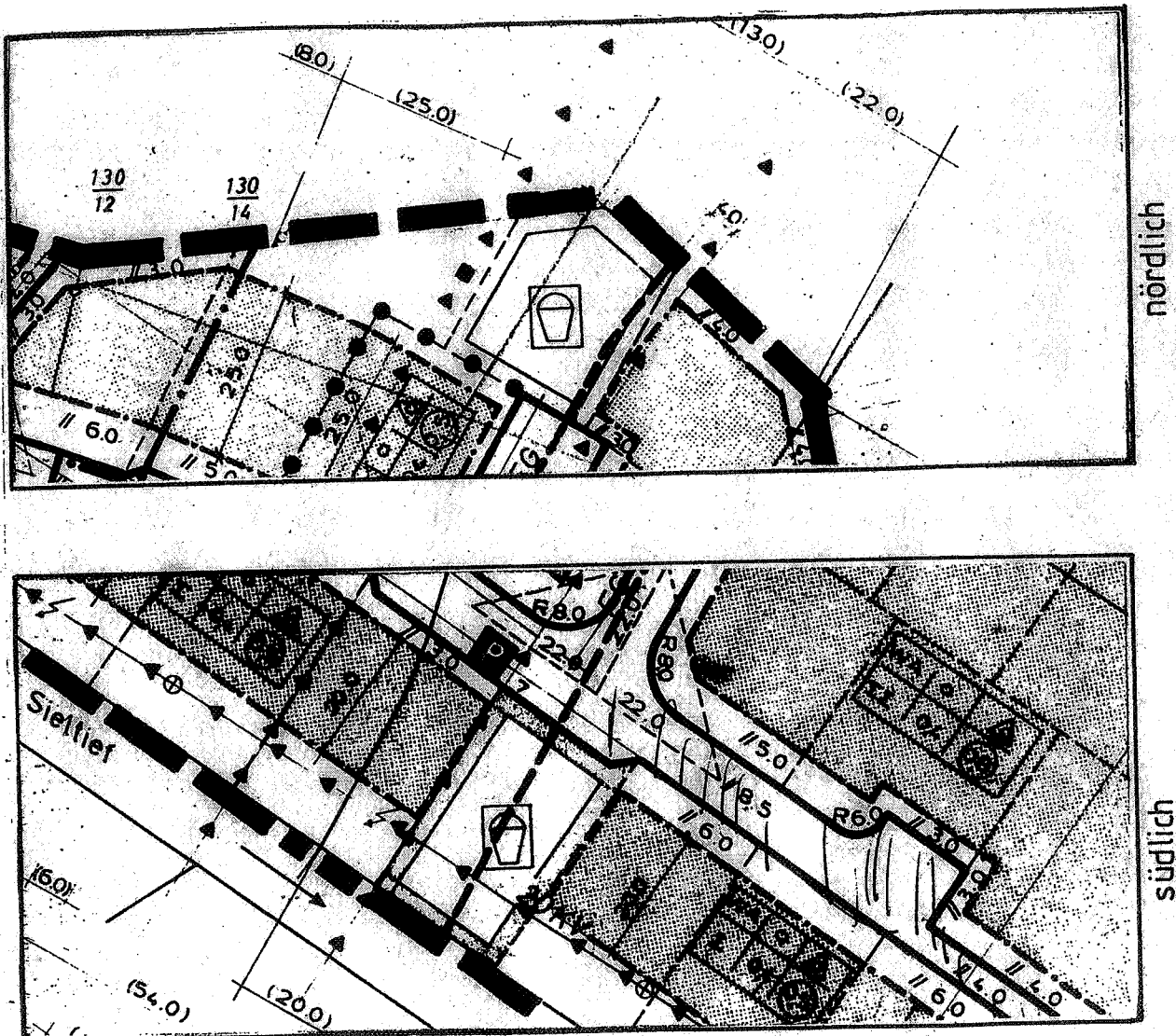
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Zusammenhang mit dem Bauleitplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

#### **09. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

##### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Beide Änderungsbereiche befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11, 1. und 2. Änderung. Innerhalb dieser Fläche ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung sowie 2 Spielplätze auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung:



Die nunmehr durchzuführende Änderung sieht vor, die nördliche Teilfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen; die südliche Teilfläche als Spielplatz zu belassen, jedoch um ca. 400 m<sup>2</sup> zu erweitern.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in beiden Änderungsbereichen der 2. bzw. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Danach beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der 2. Änderung. Hiernach ist lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig.

### **9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Urplans und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Ferner ist die Gebäudeform auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt.

Innerhalb der 3. Änderung wird diese Festsetzung übernommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Baunutzungsverordnung wurde innerhalb der 3. Änderung mit einer Baugrenze festgesetzt. Der Verlauf berücksichtigt dabei die vorhandene bzw. zukünftige Bebauung; im Bereich der nördlichen Änderungsfläche, insbesondere die Vorschriften der EWE bei der Verlegung von Ferngasleitungen. Danach muss ein besonderer Schutzstreifen von 2,00 m links und rechts der Gasleitung freigehalten werden.

### **9.4 Sonstige Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweis**

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde im nördlichen Änderungsbereich und südlichen Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die städtebauliche Entwicklung und der erfolgte Ankauf einer zusätzlichen Spielplatzfläche - südlich - ermöglicht es nunmehr, den nördlichen Spielplatz in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Weitere Ausführungen siehe Punkt 14 (Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes).

Der gesamte Bebauungsplan Nr. 11 wird von einer Erdgashauptleitung (unterirdisch) und einer 110 kV Freileitung (oberirdisch) durchquert. Betroffen sind beide Änderungsbereiche sowie der gesamte Drosselweg. Zur Sicherung der Erdgasleitung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Sicherheitsabstandsfläche von der Bebauung freizuhalten. Diese Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die im Änderungsbereich festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit öffentlicher Parkfläche entspricht der 1. Änderung des B-Planes 11 und wurde lediglich übernommen.



### Textliche Festsetzungen

1. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung, wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Zur Kompensation der schon vollzogenen 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 hat die Stadt Nordenham nicht mehr benötigte Teilflächen der Kläranlage Abbehausen unter Berücksichtigung der o. g. Zielsetzungen zu einer neuen Parkanlage (Biotoptyp PAN) mit Tendenz zu einem Parkwald (Biotoptyp PAW) umgewandelt. Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgte im Vorgriff auf zu erwartende Kompensationsanforderungen aus benachbarten Eingriffsflächen.
3. Der entstandene Zierteich hat ohne Abflussgraben eine Größe von 375 m<sup>2</sup> (ca. 30 x 12,5 m) mit der Wertstufe 2 (Biotoptyp Zierteich SXG). Durch die Anlage des Zierteichs erfolgte eine Wertstufensteigerung von 0 bzw. 1 auf 2, also um mindestens 1 Wertstufe. Insgesamt ist mit der Wertsteigerung um mindestens 375 Punkte eine vollständige Kompensation des Defizits von 235 Punkten erreicht.
4. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen  
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle zugeordnet.

Es sind Ersatzmaßnahmen auf einer Kompensationsfläche in Höhe von 375 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes auf einem sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstück in der Gemarkung Abbehausen, Flurstück 1106/243 und Flurstück 1107/243 tlw. der Flur 9 entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen.

Es werden die folgenden Festsetzungen für die Kompensationsmaßnahme „Schaffung eines Zierteichs“ im Bereich der ehemaligen Kläranlage Abbehausen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 zugeordnet:

- Umwandlung bestehender Absetzbecken in einen Zierteich durch Entfernung aller Boden- und Seitenbefestigungen.
- Gestaltung der Teichufer in unterschiedlichen Böschungsneigungen zwischen 1 : 1,5 und 1 : 3.

- Sicherung der permanenten Wasserführung durch Stauanlage mit festgelegter Überlaufhöhe, Wassertiefe bis ca. 1,5 m.
- Verwendung des Bodenaushubs für Ufergestaltung und weitere Geländemodellierungen in der neuen Parkanlage.
- Keine Mahd der angrenzenden Grünflächen bis Abstand von ca. 0,5 m von der Wasserfläche zur Ermöglichung der Entwicklung von Uferrohrbüscheln oder Uferstaudenfluren.

### Nachrichtliche Übernahme

1. Sollten bei den geplanten 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, Telefon: 0 47 31/8 42 00 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Telefon 04 41/7 99 21-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.
2. 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. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass sich entlang der Ausgleichsfläche und des südlichen Bebauungsplan-Änderungsbereiches das Abbehauser Sieltief befindet. Lt. Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
5. Im Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung 110-kV-Leitung Varel-Nordenham. Der Prüfung durch die E.ON Netz liegen DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

#### Hinweis

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 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 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### 10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bereits erstellten Wohngebietsstraßen (Amselweg, Drosselweg, Fasanenweg und Taubenweg) gesichert.

Gleicher Sachverhalt gilt für die Abfall-, Abwasser-, Regenwasserbeseitigung, Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Abbehausen, Infelder Weg“ erschlossen, die von den Buslinien 402, 404, 406 und 408 bedient wird. Über diese Linien besteht eine Anbindung zum Bahnhof Nordenham und zur SPNV-Linie R8 Richtung Bremen. Die Linien 404 und 406 sind allerdings auf die Belange der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend im Ortsteil Abbehausen abgedeckt werden.

Die Versorgung im Kindergarten- und Grundschulbereich ist im Stadtteil Abbehausen gesichert. Die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz sowie der Kindergarten befinden sich in ca. 700 m Entfernung zum Plangebiet.

### 11. Altlasten, Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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 (NLWK) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplante Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage 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 nennenswerte Schwermetallbelastung im Süden des Stadtgebietes ansteht. Vielmehr ist der Belastungsschwerpunkt im nordöstlichen Stadtgebiet vorzufinden.

### 12. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

#### a) Geruchsimmission

Wegen des teilweise ländlichen Umfeldes müssen im Plangebiet mögliche Geruchseinwirkungen, bedingt durch entsprechende Windrichtungswechsel, als zumutbar hingenommen werden.

#### b) Lärmimmission

Durch die in ca. 100 m am nördlichen Plangebiet vorbei laufende L 860 - Butjadinger Straße entsteht keine Schallbelastung auf das Gebiet.

Andere Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das übrige Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr.

### **13. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen**

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde das Planungsbüro PLF, Stresemannstraße 46, 27572 Bremerhaven, 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 Änderung des Bebauungsplanes. 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 dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11, 3. Änderung berücksichtigt.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage).**

Laut Beschluss des Rates der Stadt Nordenham sollen frei werdende Flächen der Kläranlage Abbehausen im Hinblick auf zukünftige Eingriffe im Stadtteil unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Gesichtspunkte umgestaltet werden. Betroffen sind die in der Gemarkung Abbehausen gelegenen Flurstück 1106/243, 1107/243 tlw., 1108/243 tlw. und 1117/243 der Flur 9. Die genannten Flurstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt Nordenham. Somit ist die Ausgleichsmaßnahme dauerhaft gesichert (Lageplan siehe Seite 15).

Zur Kompensation der schon vollzogenen 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 hat die Stadt Nordenham nicht mehr benötigte Teilflächen der Kläranlage Abbehausen unter Berücksichtigung der o. g. Zielsetzungen zu einer neuen Parkanlage (Biotoptyp PAN) mit Tendenz zu einem Parkwald (Biotoptyp PAW) umgewandelt.

Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgte im Vorgriff auf zu erwartende Kompensationsanforderungen aus benachbarten Eingriffsflächen.

Der entstandene Zierteich hat ohne Abflussgraben eine Größe von 375 m<sup>2</sup> (ca. 30 x 12,5 m) mit der Wertstufe 2 (Biototyp Zierteich SXG). Durch die Anlage des Zierteichs erfolgte eine Wertstufensteigerung von 0 bzw. 1 auf 2, also um mindestens 1 Wertstufe. Insgesamt ist mit der Wertsteigerung um mindestens 375 Punkte eine vollständige Kompensation des Defizits von 235 Punkten erreicht.

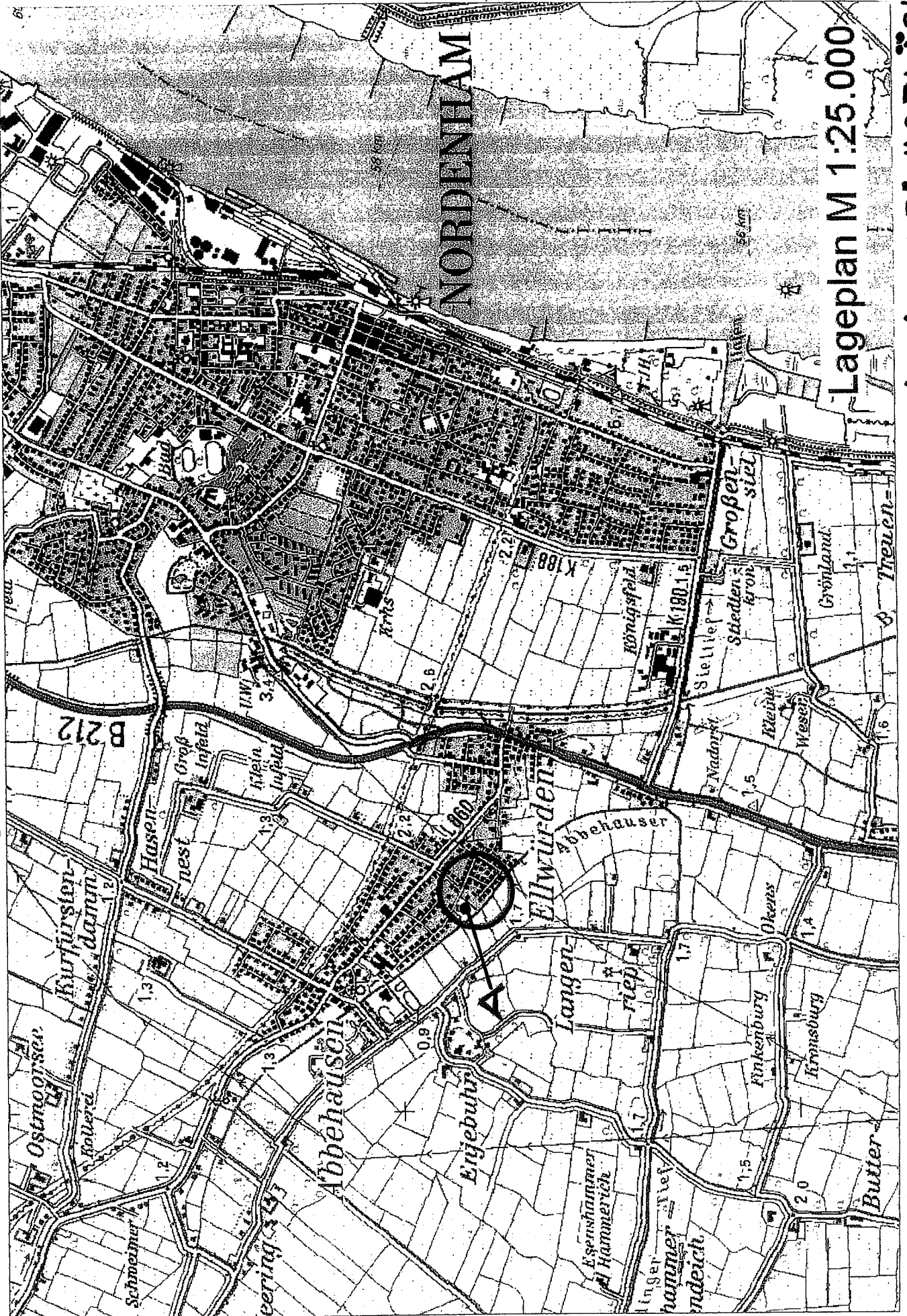
#### Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle zugeordnet (nicht mehr benötigte Teilflächen der ehemaligen Kläranlage Abbehausen).

Es sind Ersatzmaßnahmen auf einer Kompensationsfläche in Höhe von 375 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes auf einem sich im Besitz der Stadt Nordenham befindlichen Grundstück in der Gemarkung Abbehausen, Flurstück 1106/243 und Flurstück 1107/243 tlw. der Flur 9 entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen.

Es werden die folgenden Festsetzungen für die Kompensationsmaßnahme „Schaffung eines Zierteichs“ im Bereich der ehemaligen Kläranlage Abbehausen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 11 zugeordnet:

- Umwandlung bestehender Absetzbecken in einen Zierteich durch Entfernung aller Boden- und Seitenbefestigungen.
- Gestaltung der Teichufer in unterschiedlichen Böschungsneigungen zwischen 1 : 1,5 und 1 : 3.
- Sicherung der permanenten Wasserführung durch Stauanlage mit festgelegter Überlaufhöhe, Wassertiefe bis ca. 1,5 m.
- Verwendung des Bodenaushubs für Ufergestaltung und weitere Geländemodellierungen in der neuen Parkanlage.
- Keine Mahd der angrenzenden Grünflächen bis Abstand von ca. 0,5 m von der Wasserfläche zur Ermöglichung der Entwicklung von Uferrohrrieten oder Uferstaudenfluren.



NORDHEIM

Lageplan M 1:25.000

A = AUSGLEICHSFLÄCHE

#### 14. Kinderspielplätze

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren und Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen sowie zu unterhalten. Für die zuletzt genannte Altersstufe sind die Gemeinden bzw. die Städte zuständig. Gemäß § 3 NSpPG muss dabei die nutzbare Nettofläche eines Spielplatzes innerhalb eines Wohngebietes mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Ferner ist eine Mindestspielplatzfläche von 300 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Nach dem NSpPG ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 11 folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche

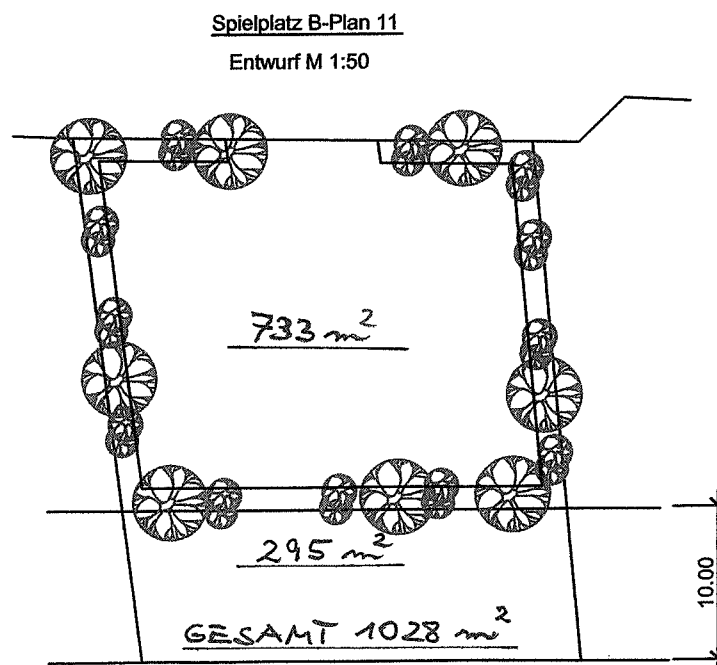
$$51.120 \text{ m}^2 \times 0,5 = 25.660 \text{ m}^2 \times 0,02 = 511 \text{ m}^2$$

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll die südliche Änderungsfläche als vergrößerte Spielplatzfläche festgesetzt werden. Dabei ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bruttogrundstücksfläche = 1.028 m<sup>2</sup>

Nettospielplatzfläche (Rasenfläche, Sandfläche etc.) = 733 m<sup>2</sup>

Die Forderung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist somit mehr als erfüllt.





### 15. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten 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, Telefon: 0 47 31/8 42 00 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Telefon 04 41/7 99 21-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird auch darauf verwiesen.

### 16. Brandschutz

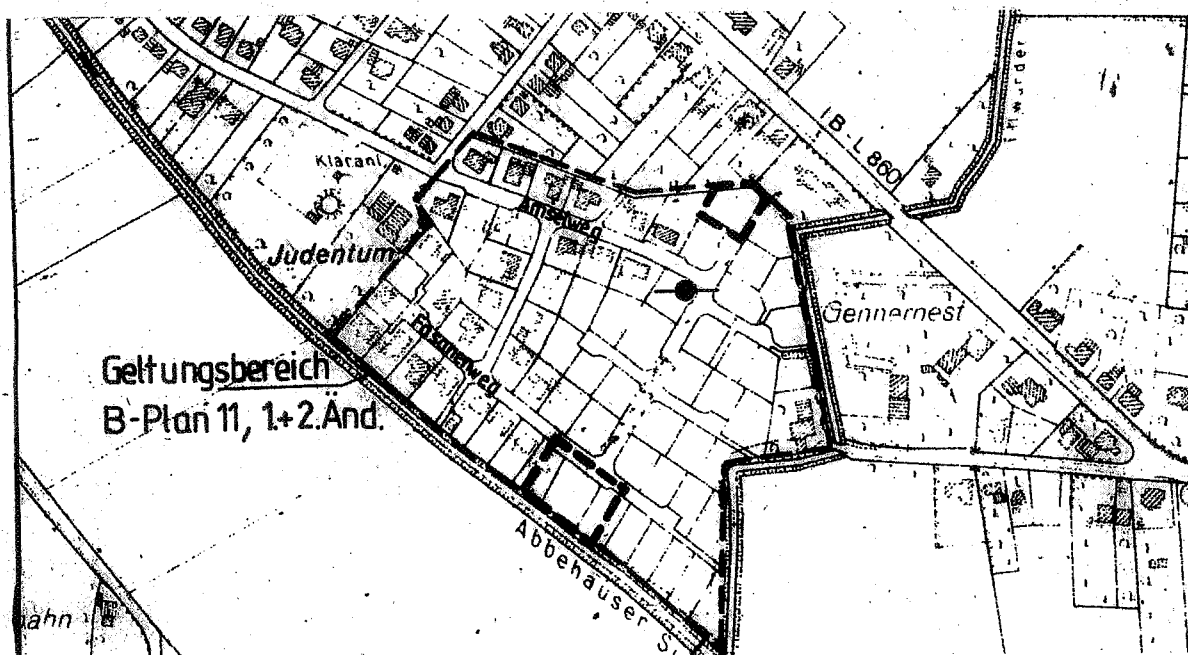
Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den vorhandenen Bestand an Unterflurhydranten abgedeckt. Die Lage der Hydranten ist in der anliegenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

M. 1 : 5.000

#### Legende

Unterflurhydrant mit Angabe  
des Durchmessers

● — DN 100 Ring



**17. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen**

Mit bodenordnenden Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 Baugesetzbuch ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht zu rechnen.

**18. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten, da ein Großteil der Maßnahmen (Erschließung/Spielplatz etc.) bereits durchgeführt ist.

Kostenübersicht:

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	-,- €
b) Straßenbeleuchtung	-,- €
c) Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasser)	-,- €
d) Grunderwerb	-,- €
e) Umsetzen eines Zaunes u. eines Spielgerätes, entfernen der Begrünung u. Neuanpflanzung	3.550,00 €
f) Sonstiges (z.B. Planungskosten, Gutachterkosten)	ca. 4.500,00 €
 Gesamtkosten brutto	 ca. 8.050,00 €

**19. Flächenübersicht**

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.700 m<sup>2</sup>. Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

- Öffentliche Grünfläche/Spielplatz ca. 1.028 m<sup>2</sup>
- Baulandfläche ca. 1.455 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsfläche ca. 215 m<sup>2</sup>

## **20. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner 57. Sitzung am 29.06.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss/Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der örtlichen Presse am 16.01.1997 bekannt gemacht.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in gleicher Sitzung beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines öffentlichen Aushanges vom 27.01.1997 bis 04.02.1997 durchgeführt. Hierbei wurde durch Bedienstete des Bauplanungsamtes über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung der Bürger unterrichtet.

Innerhalb der vorgenannten Frist wurden von den Bürgern keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

### **c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die an der Planung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.1997 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 28.02.1997 abzugeben. Innerhalb des durchgeführten Verfahrens wurden Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht;

### **d) Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 11, 3. Änderung durchzuführen. Die nach § 4 Abs. 1 beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen und werden gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit diesem Verfahren beteiligt.

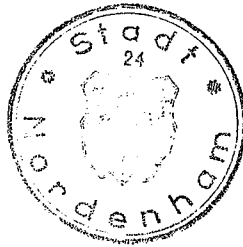
Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 22.12.2004 bis 24.01.2005 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Eine Bürgerin und verschiedene Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben.

**e) Satzungsbeschluss**

Am 17.03.2005 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Satzung beschlossen.

Nordenham, 31. MAI 2005



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Raffetseder', is written over the printed name below.

Dr. Raffetseder, Bürgermeister