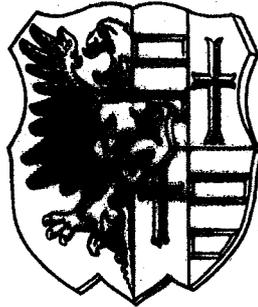


S t a d t N o r d e n h a m



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 86
(Gebiet westlich der Bullingstraße)**

Stadtplanungs- und Hochbauamt, Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

Verfahrensstand: 05.10.1995 (Satzungsbeschluß)

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	4
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne	6
06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
08. <u>Festsetzungen:</u>	8
1. Art der baulichen Nutzung	
2. Maß der baulichen Nutzung	
3. Überbaubare Grundstücksfläche	
4. Bauweise	
5. Sonstige Festsetzungen	
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	12
11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	15
12. Brandschutz	17
13. Altlasten, Altablagerungen	18
14. Historische Bodenfunde	18
15. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	18
16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	19
17. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	20
18. <u>Verfahrensablauf:</u>	22
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB	
d) Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
e) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	
f) Satzungsbeschluß	

Anlage

Ökologisches Gutachten vom Büro Dr. Gerdsmeyer vom 26.09.1994,
Seite 1 - 34; geändert am 13.07.1995 mit Seite 25a

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253); zuletzt geändert durch Artikel II Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebebahnen (Magnetschwebebahnplanungsgesetz - MBPIG) vom 23.11.1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 3486), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 09.09.1993 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 359), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 5. Oktober 1995 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 III des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

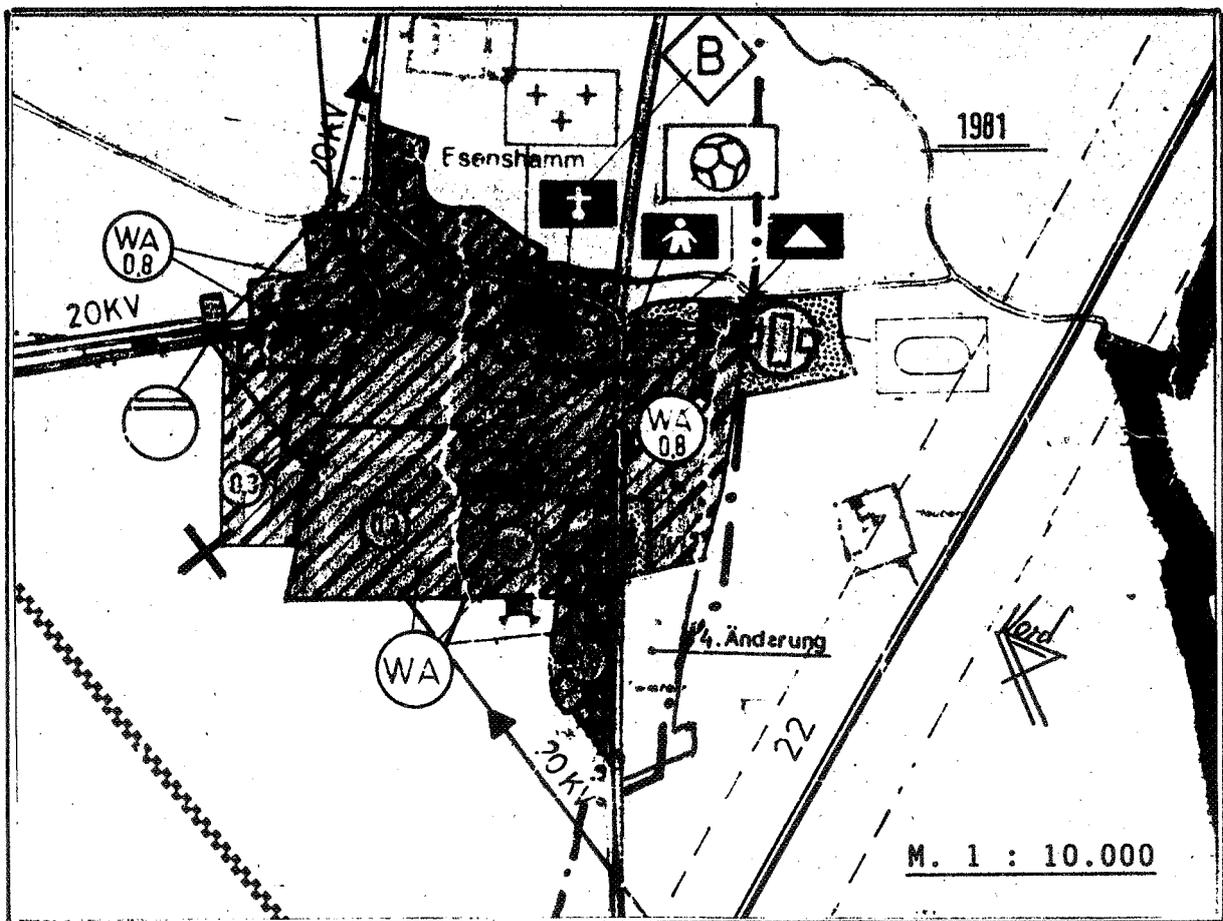
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) sieht für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Geschoßfläche (GFZ) ist mit 0,3 dargestellt. Der südliche Teil hat keine planerische Ausweisung (Außenbereich).

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan (12. Änderung) im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 geändert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist danach im südlichen Bereich um eine Wohnbaufläche zu ergänzen und im nördlichen Bereich aufgrund der Nähe zur städtischen Kleinkläranlage aufzuheben bzw. in eine Fläche für die Landwirtschaft umzuwandeln. Durch diese planerische Maßnahme wird auch die erforderliche Distanz zwischen Wohnnutzung und Nutzung der Kleinkläranlage herbeigeführt (siehe hierzu auch Darstellungen zum Immissionsschutz, Punkt 11). Die derzeitige Geschößflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Weitere Angaben sind aus der 12. Änderung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Auszug aus dem derzeitigen Stand des Flächennutzungsplanes:

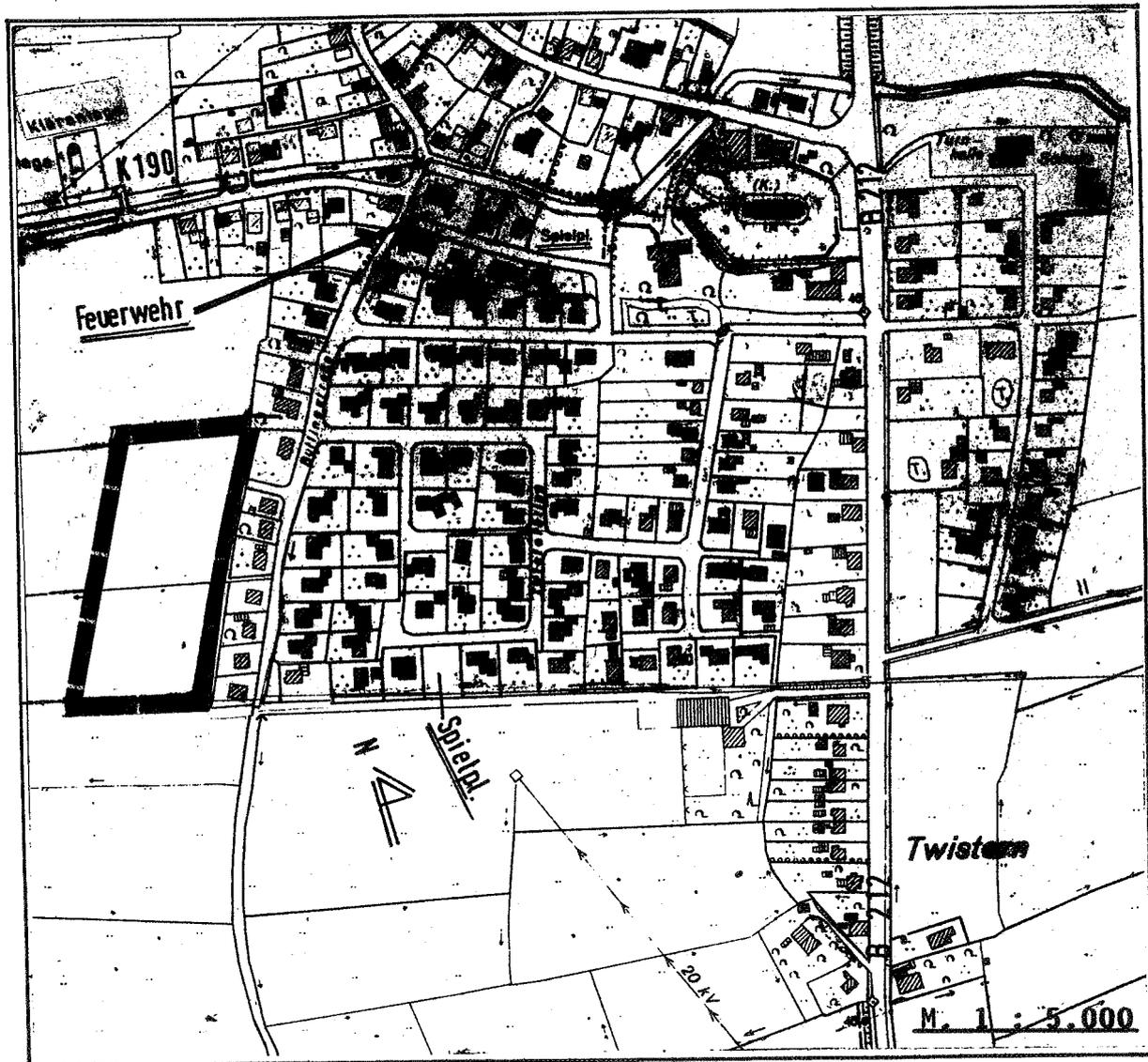


03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 11.01.1995. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flurstücke 2/12 teilweise und 11/6 teilweise der Flur 7 der Gemarkung Esenshamm.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich westlich der Bullingstraße, südlich der K 190, nördlich des Flurstücks 12 und östlich der Flurstücke 10 und 3 der Flur 7 in der Gemarkung Esenshamm.

05. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne

Der Planbereich grenzt im Süden, Westen und Norden an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Viehwirtschaft, Grünland) genutzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die Bebauungspläne Nr. 4 A bzw. 4 und 4/1. Änderung. Im Bebauungsplan Nr. 4 A ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bei eingeschossiger offener Bauweise. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4; die Geschößflächenzahl 0,5. Ferner sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung, ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Ferner ist eine offene eingeschossige Bauweise zulässig.

Beide Planbereiche sind nahezu vollständig bebaut. Die erstellte Bausubstanz widerspricht nicht den oben genannten städtebaulichen Festsetzungen.

Bei genauer Betrachtung stellt sich die vorhandene Bebauung in den Plangebieten 4 A und 4, 1. Änderung, wie folgt dar:

Ausschließlich eingeschossige Wohngebäude in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von ca. 0,25 bis 0,35 und einer Geschößflächenzahl von ca. 0,30 bis 0,40. Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind nicht anzutreffen.

06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm 1994 (veröffentlicht im Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt, Teil 1, Nr. 5, vom 09.03.1994, und Teil 2, Nr. 16, vom 25.07.1994) enthält keine Festlegungen, die dem Bebauungsplan Nr. 86 widersprechen.

Ferner widerspricht der Bebauungsplan Nr. 86 nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Esenshamm) befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Aufgrund der geographischen Entfernung zum eigentlichen Stadtgebiet (ca. 5 km) ist der Stadtteil Esenshamm ein in sich geschlossener, separater, Ortsteil. Das Stadtteilge-

biet gliedert sich in eine ursprünglich gewachsene Wohnbebauung nördlich im Bereich der Kirche und einer überplanten Fläche südlich der Kirche. Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung, im Jahre 1979 wurde erkennbar, daß eine gewisse Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in ländlicher Umgebung vorhanden ist. Dem zufolge wurde im Jahre 1985 der Bebauungsplan Nr. 4 A an das vorgenannte Plangebiet angegliedert.

Da auch dieser Bereich nunmehr mit Wohngebäuden nahezu überbaut ist und auch andere Flächen im Stadtteil Esenshamm nicht zur Verfügung stehen, möchte die Stadt Nordenham ihrem gesetzlichen Planungsauftrag nachkommen und zusätzliches Bauland ausweisen. Gleichsam werden die derzeit teuren zentrumsnahen Wohngebiete entlastet. Um dennoch das Ziel der Verdichtung der Innenstadt nicht zu unterlaufen, soll im Bebauungsplan Nr. 86 nur eine begrenzte Anzahl (ca. 21 Stück) an Bauplätzen ausgewiesen werden.

Die gewählte Lage des Bebauungsplanes Nr. 86 resultiert aus der bereits im Bebauungsplan Nr. 4 A eingeplanten 7 m breiten Verkehrsfläche. Es bedarf nur einer geringfügigen Flächennutzungsplanergänzung.

Um eine weitere Ausdehnung des Stadtteils Esenshamm in westlicher Richtung (Außenbereich) und in nördlicher Richtung (Kleinkläranlage) zu unterbinden, wird die Verkehrsführung im Plangebiet so ausgelegt, daß ein weiterer Anschluß einer Verkehrsfläche unterbunden wird.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bebauungsplan Nr. 86 ist nahezu identisch mit den angrenzenden Plangebieten (siehe Punkt 05). Aus städtebaulicher Sicht wird dadurch ein Spannungsfeld der Gebiete untereinander verhindert.

08. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten und Nordosten an ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Dem zufolge ist auch im Bebauungsplan Nr. 86 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Regelung hinsichtlich des § 4 Abs. 3 (Ausnahme zulässige bauliche Anlagen) erfolgt im Bebauungsplan Nr. 86 nicht. Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,3, die Geschosflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht der angrenzenden derzeitigen östlichen Wohnbebauung.

Es wurde eine eingeschossige Bauweise gemäß § 20 Baunutzungsverordnung gewählt. Auch diese Festsetzung entspricht der näheren Umgebung. Überdurchschnittlich hohe Gebäude, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken, werden durch die Festsetzung verhindert.

Bei der Berechnung der Geschosflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2). Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschoßausnutzung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Aus städtebaulichen Gründen wurde die Lage der überbaubaren Fläche so gewählt, daß möglichst eine straßennahe Bebauung entstehen kann. Dieses minimiert zum einen die privaten Zufahrtsflächen (Versiegelungsfläche) und zum anderen wird somit eine rückwärtige Eingrünung des Grundstücks erleichtert.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, daß eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen eintritt; insbesondere auf den westlich gelegenen Grundstücken. Eine Behinderung von Nebenanlagen am Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.

4. Bauweise

Im gesamten Stadtteil Esenshamm ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung anzutreffen. Dem zufolge ist im Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung können in einem Baugebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden. Unter Berücksichtigung der bereits jetzt vorhandenen Einzelhausstruktur sind im Baugebiet lediglich Einzelhäuser zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, daß die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die maximale Ausnutzung 0,45.

Weitere textliche Festsetzungen siehe Punkt 10 Naturschutz und Landschaftspflege sowie Punkt 09 Erschließung, Ver- und Entsorgung.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

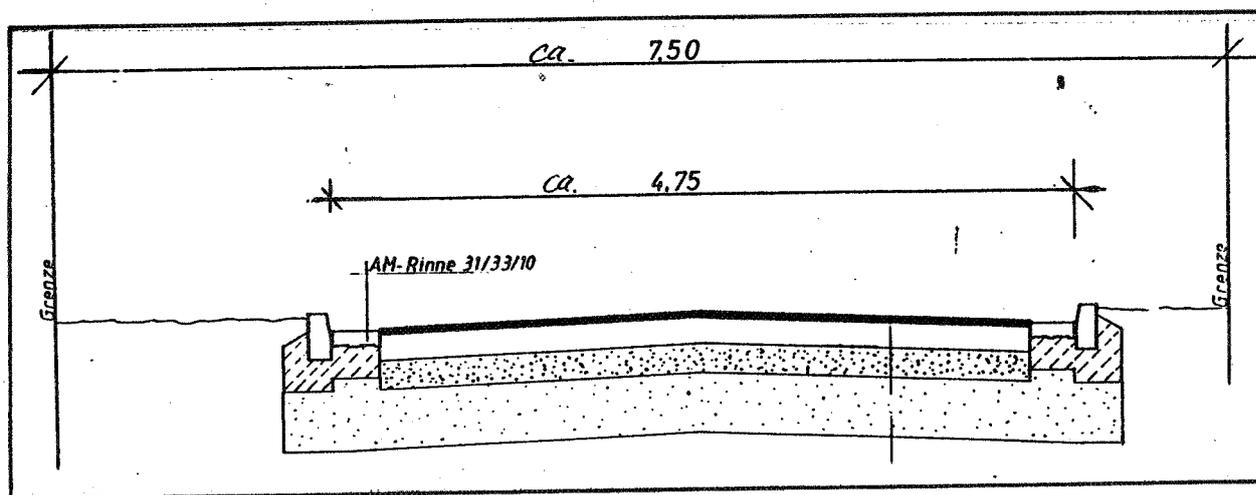
Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bullingstraße und Hayo-Hussekensstraße als Wohngebietsstraße und die B 212 als übergeordnete Straßenführung. Beide Wohngebietsstraßen sind mit einer ca. 4,50 bis 6 m breiten Schwarzdecke mit seitlichem Parkplatzstreifen versehen.

Das Plangebiet selber wird über die Planstraßen A und B sowie über das Flurstück 2/9 erschlossen. Bei dem vorgenannten Flurstück handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Bebauungsplan Nr. 4 A als verkehrliche Anschlußfläche für weitere Bebauungspläne ausgewiesen wurde.

Beide Planstraßen erhalten eine Schwarzdecke mit seitlichen Rinnenstreifen und Bordsteinen. Zur Auflockerung der Oberfläche werden verschiedene Flächen mit Klinker oder Betonpflaster überbaut. Für die Leitungen der Versorgungsträger ist ein Seitenstreifen von ca. 1,60 m vorgesehen. Ferner sollen ca. 15 Straßenbäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 im Straßenbereich gepflanzt werden. Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den Baugrundstücken eine Einstellmöglichkeit finden. Durch die gewählte Straßenbreite ist jedoch auch ein seitliches Parken möglich. Beide Planstraßen erhalten eine ausreichende ortsübliche Straßenbeleuchtung.

Weitere Informationen sind dem anliegenden Straßenquerschnitt zu entnehmen:



Die gesamten Planstraßen A und B werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, ausgeführt und beschildert. Mit dieser Maßnahme soll nicht zuletzt der nicht vorhandene Spielplatz kompensiert werden.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems. Das vorhandene Netz in der Bullingstraße wird entsprechend erweitert.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Der Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der B 212.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann im Ortsteil Esenshamm nur begrenzt abgedeckt werden. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl ist bislang die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsläden nicht möglich. Der Bedarf ist somit teilweise im ca. 5 km entfernten Nordenham abzudecken.

Die Versorgung im Kindergarten- und Grundschulbereich ist im Stadtteil Esenshamm gesichert. Die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz sowie der Kindergarten befinden sich im Bereich der B 212.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in den Planstraßen A und B in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Bullingstraße eingeleitet. Von hieraus erfolgt die Einleitung zum Kleinkläärwerk an der K 190. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere 20 bis 21 Hausgrundstücke anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist, sofern keine Versickerung auf dem Baugrundstück stattfindet, in die Gräben des Plangebietes (Graben A bis E) einzuleiten. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß bei der Erstellung des Baugebietes der bereits vorhandene Graben A aufgeweitet werden muß.

Der Gräben B bis E sind neu anzulegen und an die vorhandenen Gräben anzuschließen. Der derzeit zwischen dem Flurstück 2/12 und 11/6 verlaufende Graben ist zu verfüllen und durch den Graben B zu ersetzen. Die Gräben D + C sind keine Grenzgräben (siehe Planzeichnung).

Die Oberflächenentwässerung der Planstraßen A und B erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation. Das Oberflächenwasser dieses Kanals wird in die Gräben B und C sowie teilweise in die Bullingstraße eingeleitet.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 3 und 4 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben die jeweiligen Grundstücksseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurde ein ökologisches Gutachten vom Büro Dr. Gerdsmeier in 48268 Greven erstellt. Das Gutachten kommt auf Seite 25 bzw. auf Seite 25a (nach erneuter öffentlicher Auslegung) zu dem Ergebnis, daß lediglich ein Flächendefizit von 467 qm vorliegt. Da es sich um eine relativ geringe Fläche handelt, soll dieses Flächendefizit vernachlässigt werden. Dies auch deshalb, da in der Regel die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,45 (siehe § 19 Abs. 4 BauNVO) in einem Einfamilienhaus-Wohngebiet nicht erreicht wird.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Entlang der Planstraße A und B sind 15 Straßenbäume (z.B. Ahorn, Eiche oder Linde, Mindestumfang 14 bis 16 cm in einer Höhe von 1,00 m) von der Stadt Nordenham bzw. vom jeweiligen Erschließungsträger im öffentlichen Straßenraum anzupflanzen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen. Da gemäß vorliegendem Gutachten diese Anpflanzung nicht als Ausgleich herangezogen werden kann, handelt es sich hierbei um eine freiwillige Leistung.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 b müssen 16 % des Baugrundstückes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden. In der Planzeichnung sind einige standortgerechte Gehölzarten genannt. Andere standortgerechte Gehölzarten sind darüber hinaus zulässig. Nicht standortgerecht und somit nicht zulässig sind in der Regel Nadelgehölze/Koniferen (Fichte, Tanne etc.). Diese Gehölzarten dürfen nur im Einzelfall auf dem Baugrundstück gepflanzt werden. Die Lage der erforderlichen Anpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück kann vom Grundstückseigentümer/Bauherrn frei gewählt werden. Ausgenommen ist hiervon die textliche Festsetzung Nr. 4 a. Um eine möglichst sofortige Verdichtung der Neuanpflanzungen zu erreichen, darf der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander nicht größer als 1,00 x 1,50 m betragen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn überdurchschnittlich große Büsche und Bäume zum Einsatz kommen.

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung herzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 a aufgenommen. Danach sind auf den mit einem Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzten Flächen ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher (in der Regel 2 x verschult) anzupflanzen. Die möglichen Gehölzarten sind in der Planzeichnung bzw. im ökologischen Gutachten vorgegeben. Andere standortgerechte Gehölze sind jedoch zulässig. Nicht standortgerecht sind Nadelgehölze/Koniferen (Tanne, Fichte etc.). Diese dürfen vereinzelt in Ausnahmefällen angepflanzt werden. Um eine möglichst sofortige Verdichtung des Gehölzstreifens zu erreichen, ist das angegebene Pflanzschema und insbesondere der dort angegebene Pflanzabstand (1,00 x 1,50 m) innerhalb der Pflanzinseln einzuhalten. Die Mindestgröße einer Pflanzinsel beträgt mindestens 4,00 x 6,00 m. Der Abstand der einzelnen Pflanzinseln kann darüber hinaus zwischen 0 bis 10 m frei gewählt werden. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 20 m entstehen somit mindestens 2 Pflanzinseln je Baugrundstück. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers/Bauherrn kann jedoch eine Gesamteingrünung in voller Breite gewählt werden.

Bei der Berechnung der textlichen Festsetzung Nr. 4 b (16 % des Baugrundstückes sind einzugrünen) ist der Pflanzstreifen/die Pflanzinsel mit einzurechnen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 d muß das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser/Regenwasser auf dem Grundstück selber versickert werden oder in die Gräben A bis E abgeleitet werden. Diese textliche Festsetzung soll bewirken, daß das anfallende Oberflächenwasser unmittelbar der Umgebung zugeführt wird. Dies entlastet den städtischen Regenwasserkanal und schützt die Ressource Grundwasser.

Auf weitere textliche Festsetzungen bzw. Maßnahmen wurde verzichtet.

Anlage: Ökologisches Gutachten Dr. Gerdsmeyer Seite 1 bis 34

11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

a) Lärmimmission

Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens wurde im Plangebiet verzichtet. Das Gebiet ist derzeit im Osten und Nordosten von einer reinen Wohnbebauung umgeben. Die Straßen dieser Wohnbebauung werden lediglich als Wohngebietsstraßen genutzt und haben somit ein geringes Störpotential. Die Bullingstraße ist als Sackgasse ausgebildet. Im Süden und Westen grenzt der Bebauungsplan an den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich (Viehwirtschaft). Im Norden in ca. 180 m Entfernung verläuft die Kreisstraße 190. Aufgrund des großen Abstandes wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (tagsüber 55 dB A, nachts 45 dB A für Verkehrsbereiche) eingehalten werden. Andere Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich 20 bis 21 Grundstücke angeschlossen werden, die Straße verkehrsberuhigt ist und als Sackgasse ausgeführt wird.

Auf die bereits im Bebauungsplan 4 A ausgewiesene Anschlußverkehrsfläche für weitere Bebauungspläne wird hingewiesen.

b) Geruchsimmissionen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt werden. Im hier vorliegenden Fall sind die Geruchsimmissionen des nördlich gelegenen Kleinkläranwerkes zu berücksichtigen.

Die Kläranlage Esenshamm befindet sich in ca. 180 bis 200 m Entfernung zum Bebauungsplan Nr. 86. In ca. 70 m Entfernung befindet sich die an der K 190 bereits vorhandene Wohnbebauung. Die Kläranlage Esenshamm hat eine Leistungskapazität für 1.200 Einwohnergleichwerte (EGW). Die derzeitige Nutzung liegt bei ca. 800 EGW. Durch den Ausbau des Plangebietes erhöht sich der Faktor um ca. 60 bis 65 EGW. Der Ausbau der Anlage ist nicht erforderlich und in den nächsten Jahren nicht geplant. Der derzeitige Funktionsablauf stellt sich wie folgt dar:

Das anfallende Schmutzwasser des Stadtteils Esenshamm wird mit einer relativ kurzen Verweildauer (relativ neues Kanalnetz mit gutem Gefälle und somit geringer Geruchsentwicklung) in die vollbiologische Anlage eingespeist. Diese Anlage wurde im Jahre 1985 vollkommen saniert. Insbesondere wurde die Belebung auf das Tauchtropfkörperverfahren umgestellt. Nach Abschluß des Klärvorganges wird das verbleibende Abwasser in das nahe gelegene Sieltief abgeführt. Die hier entnommenen Meßergebnisse sind bislang als gut zu bezeichnen und sind sehr geruchsarm. Geringe Geruchsbelästigungen entstehen lediglich durch einen offenen Container in dem Überschußschlamm und Rechengut abgelagert wird. Die Abholzeit wurde nach Rücksprache mit dem Landkreis Wesermarsch von 8 Wochen auf 4 Wochen verringert.

Nach der vorgenannten Sanierung der Kläranlage im Jahre 1985 hat es keine Beschwerden der benachbarten Anlieger gegeben. Dies bestätigt auch eine im November 1994 erneut durchgeführte Umfrage der nächstgelegenen Anwohner. Bei dieser Umfrage wurden keine Beschwerden vorgebracht.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden, Westen und Süden ist mit zeitweiligen Immissionen aus der Gülledüngung zu rechnen. Diese Immission ist jedoch von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Der gesamte Stadtteil Phiesewarden ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Den zukünftigen Bewohnern ist bewußt, daß sie in einer ländlich strukturierten Umgebung wohnen. Im Einzelfall kann ihnen daher ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen zugemutet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist diese Immission auch nur an wenigen Tagen im Jahr vorhanden.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Sachverhaltes geht die Stadt Nordenham davon aus, daß der Bebauungsplan Nr. 86 bauplanungsrechtlich zulässig ist und unzumutbare Geruchsbelästigungen nicht auftreten.

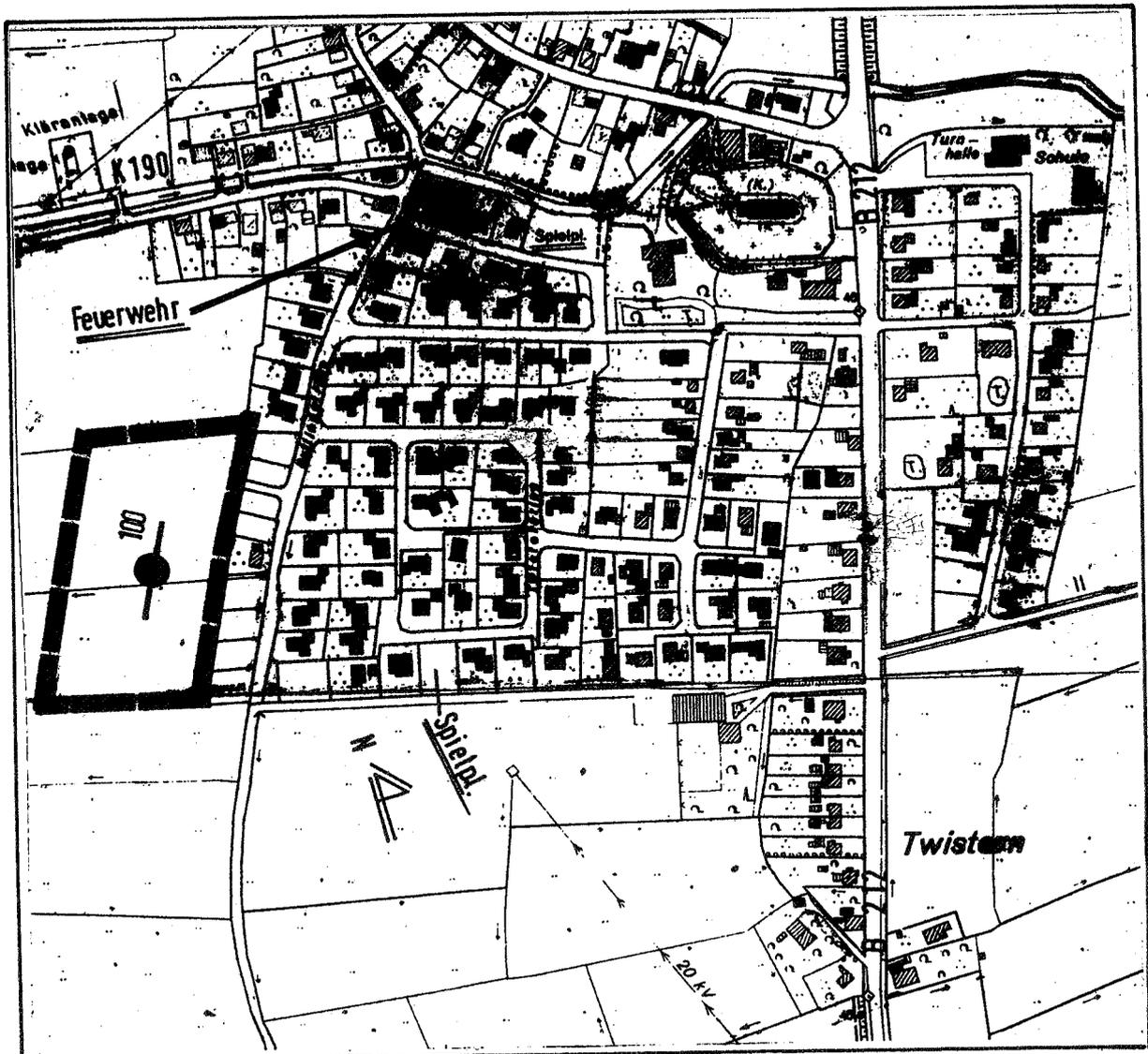
12. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den vorhandenen Bestand und einen weiteren neuen Wasserhydranten (DN 100) abgedeckt. Die Lage des Hydranten und die Lage der Feuerwehrnebenstelle Esenshamm sind in der anliegenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

M. 1 : 5.000

Legende

Unterflurhydrant mit Angabe des Durchmessers = DN 100



13. Altlasten, Altablagerungen

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 Bereich vorzufinden.

Sonstige Altablagerungen im B-Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, daß die Fläche seit Urzeiten landwirtschaftlich genutzt wird und somit unbelastet ist.

14. Historische Bodenfunde

Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Punkt 2).

15. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß die derzeitigen Grundstückseigentümer verkaufsbereit sind.

Derzeit ist nicht davon auszugehen, daß die Realisierung des Bebauungsplanes Sozialmaßnahmen hervorruft.

16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 entstehen der Stadt Nordenham für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	540.930,00 DM
b) Straßenbeleuchtung	14.000,00 DM
c) Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasser)	ca. 170.000,00 DM
d) Grunderwerb	39.000,00 DM
e) Sonstiges (z.B. Planungskosten, Gutachterkosten)	ca. <u>6.500,00 DM</u>
 Gesamtkosten brutto	 <u>770.430,00 DM</u>

Die erforderlichen Mittel werden im Laufe der nächsten Haushaltsjahre in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingeplant. Ferner werden die Kosten entsprechend dem gültigen Erschließungsrecht auf die jeweiligen Anlieger umgelegt bzw. auf die Wohnungsbau Wesermarsch.

17. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muß 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm betragen. Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche
ca. 16.600 qm x 0,4 = 6.640 x 2 % = 132,80 qm

Die erforderliche Spielplatzfläche gerundet 133,00 qm.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder jedoch mindestens 300 qm betragen.

Im Bereich des B-Planes ist in Verbindung mit § 5 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden. Dieses wird wie folgt begründet:

Für den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung, der ehemaligen Gemeinde Esenshamm ist unter Berücksichtigung der Bestimmung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ein Spielplatz der Größenordnung von ca. 900 qm (Nettonutzfläche = 750 qm) festgesetzt und von der Stadt Nordenham angelegt worden. Dieser Spielplatz befindet sich in der Straße am Twisterring (Flurstück 166/25). Ferner wurde dieser Spielplatz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 A im Jahre 1985 als Spielplatzfläche herangezogen.

Unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung, 4 A und 86 ergibt sich derzeit folgende Ausnutzungsziffer:

- Bebauungsplan Nr. 4/4, 1. Änderung, Nettobaulandfläche ohne Verkehrsfläche 52.000 qm x Geschoßfläche 0,5 x 2 % =	520 qm
- Bebauungsplan Nr. 4 A Nettobaulandfläche ohne Verkehrsfläche 5.700 qm x Geschoßfläche 0,5 x 2 % =	57 qm
- Bebauungsplan Nr. 86 Nettobaulandfläche ohne Verkehrsfläche 16.600 qm x Geschoßfläche 0,4 x 2 % =	<u>133 qm</u>
Erforderliche Spielplatzfläche der drei B-Pläne	710 qm
<u>Vorhandene Spielplatzfläche</u>	<u>750 qm</u>

Daß dennoch eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 Abs. 2 Nieders. Spielplatzgesetz erforderlich ist, begründet sich in der Entfernung (hier 475 m) zum vorhandenen Spielplatz. Gemäß § 2 Abs. 2 Nieders. Spielplatzgesetz darf eine Entfernung von 400 m nicht überschritten werden.

Gründe der Ausnahmegenehmigung:

Der Bebauungsplan Nr. 86 grenzt im Westen, Nordwesten und Süden unmittelbar an die freie Landschaft. Es ist beabsichtigt, die Planstraße A und B als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 (hier verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße) auszuweisen. Der gesamte Straßenbereich kann somit als Spiel- und Bewegungsfläche genutzt werden. Aufgrund der geringen Anzahl an Baugrundstücken (ca. 21) und der Sackgassensituation ist das Gefährdungspotential gering. Ferner besteht die Möglichkeit, den in ca. 475 m Entfernung gelegenen Spielplatz am Twisterring zu nutzen.

Aus vorgenannten Gründen soll somit auf die Errichtung eines zusätzlichen Spielplatzes verzichtet werden.

18. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 57. Sitzung am 29.06.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 86 aufzustellen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in der oben genannten Sitzung ferner beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 30.08.1994 um 19.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Insgesamt wurde nur eine Anregung vorgebracht. Danach ist die Grundstückstiefe der westlich gelegenen Grundstück (ca. 54 m) zu überprüfen. Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Im weiteren Planungsverfahren wurde diese Anregung berücksichtigt. Die Grundstückstiefe wurde auf 49 m reduziert.

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

Die an der Planung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.1995 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 28.02.1995 abzugeben. Das durchgeführte Beteiligungsverfahren hat nur zu geringfügigen Änderungen geführt.

Der Entwässerungsverband Butjadingen teilt mit, daß die vorhandenen offenen Gewässer in ihrer jetzigen Funktion zu unterhalten und zu erhalten sind. Es ist ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorzulegen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer (Graben A und B) werden im vollen Umfang erhalten und auf 4 m aufgeweitet. Ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan wird vom Tiefbauamt der Stadt Nordenham derzeit erstellt.

Die Freiwillige Feuerwehr Nordenham benötigt einen zusätzlichen Unterflurhydranten im Baugebiet.

Dieser Hydrant wurde bereits in der Begründung unter Punkt 12 Seite 17 ausgewiesen.

Der Landkreis Wesermarsch teilte mit, daß sich keine Garage und Nebenanlagen im Räumstreifen Gewässer III. Ordnung befinden dürfen. Für den Bereich des B-Planes ist ein Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden. Hierdurch wird eine zu dichte Bebauung an Gewässern vermieden. Im Bereich des Grabens B wurde die Baugrenze von 2,00 auf 3,00 m erhöht. Ein Oberflächenentwässerungsplan ist derzeit in der Aufstellung.

Der OOWV hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 86. Auf die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in einem seitlichen Versorgungstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Punkt 09 Erschließung, Ver- und Entsorgung ist das Straßenprofil bereits so gewählt, daß ein seitlicher Grünstreifen verbleibt.

Im Schreiben vom Staatlichen Amt für Wasser und Abfall wird nochmals auf einen erforderlichen Oberflächenentwässerungsplan und eine Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Butjadingen hingewiesen.

Dieser Plan ist derzeit in Aufstellung.

Das stadteigene Tiefbauamt fordert eine deutlichere Darstellung des geplanten Entwässerungssystems.

In der Begründung wurde eine dementsprechende Ergänzung vorgenommen.

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

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 69. Sitzung am 26.04.1995 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 86 durchzuführen. Die nach § 4 Absatz 1 Beteiligten sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

Der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf lagen vom 05.05.1995 bis 07.06.1995 öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine neuen Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Von seiten der Bürger wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Grundstückseigentümer:

Da im Ortsteil Esenshamm trotz der städtischen Randlage derzeit eine große Nachfrage nach kleineren, kostengünstigeren Grundstücken besteht, sollen die westlichen Grundstücke in der Grundstückstiefe um ca. 5 m verkürzt werden.

- ein Bürger:

Am 07.06.1995 wurde von einem Bürger das ökologische Gutachten bemängelt und auf die erhöhte Auslastung der Kläranlage hingewiesen. Detaillierte Angaben wurden nicht gemacht; eine Begründung soll in den nächsten Wochen folgen.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

e) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 72. Sitzung am 14.06.1995 beschlossen, den geänderten Bebauungsplanentwurf nebst Begründungsentwurf erneut öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die nochmalige Auslegung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da trotz der städtebaulichen Randlage nur kleine Baugrundstücke zu veräußern sind. Die Änderung umfaßt im wesentlichen folgende Bereiche:

- die Planstraße B wird in Südrichtung geringfügig verlängert
- die Lage des Grabens B wird geringfügig geändert
- die Baugrenzen werden geringfügig geändert
- die Breite des Plangebietes wird auf 85 m verringert
- der Graben E wird in Ostrichtung verlängert.

Weitere geringfügige Änderungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf lagen vom 05.05.1995 bis 07.06.1995 öffentlich aus. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf erneut in der Zeit vom 14.08.1995 bis 13.09.1995 öffentlich ausgelegt. Während beider Auslegungsfristen wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Der Entwässerungsverband Butjadingen teilt mit, daß die vorhandenen offenen Gewässer in ihrer jetzigen Funktion zu unterhalten und zu erhalten sind. Es ist ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorzulegen.

Die derzeit vorhandenen Gräben werden geringfügig geändert. Ihre jetzige Funktion bleibt voll erhalten. Ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan wurde erstellt und vorgelegt.

Die Freiwillige Feuerwehr Nordenham benötigt einen zusätzlichen Unterflurhydranten im Baugebiet.

Dieser Hydrant wird bei der Straßenplanung entsprechend berücksichtigt bzw. ausgewiesen.

Der Landkreis Wesermarsch teilt mit, daß sich keine Garage und Nebenanlage im Räumstreifen Gewässer III. Ordnung befinden darf. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4 ist durch folgenden Wortlaut zu ändern:

„Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grütppen und Grenzgräben sind die jeweiligen Anlieger verpflichtet. Der Wasserabfluß ist jederzeit zu gewährleisten.“ Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden. Hierdurch wird eine zu dichte Bebauung an Gewässern vermieden. Im Bereich der jeweiligen Gräben wurde die Baugrenze entsprechend auf 3 m ausgelegt. Ein Oberflächenentwässerungsplan ist erstellt. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4 wurde entsprechend geändert.

Der OOWV hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 86. Auf die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in einem seitlichen Versorgungstreifen wird hingewiesen.

Gemäß Punkt 09 „Erschließung, Ver- und Entsorgung“ ist das Straßenprofil bereits so gewählt, daß ein seitlicher Versorgungstreifen bleibt.

Im Schreiben vom Staatlichen Amt für Wasser und Abfall wird nochmals auf einen erforderlichen Oberflächenentwässerungsplan und eine Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Butjadingen hingewiesen.

Dieser Plan wurde erstellt.

Weitere Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgetragen. Von Seiten der Bürger wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Grundstückseigentümer:

Da im Ortsteil Esenshamm trotz der städtischen Randlage derzeit eine große Nachfrage nach kleineren, kostengünstigeren Grundstücken besteht, sollen die westlichen Grundstücke in der Grundstückstiefe um ca. 5 m verkürzt werden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde diese Anregung berücksichtigt.

Ein Bürger:

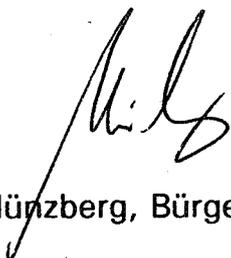
Am 07.06.1995 wurde von einem Bürger das Ökologische Gutachten bemängelt und auf die erhöhte Auslastung der Kläranlage hingewiesen (detaillierte Angaben wurden nicht gemacht; eine Begründung soll in den nächsten Tagen folgen). Da auch innerhalb der erneuten öffentlichen Auslegung eine Begründung nicht vorgelegt wurde, bedarf es keiner Berücksichtigung bzw. Abwägung.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden von Bürgern nicht vorgetragen.

f) Satzungsbeschluss

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 05.10.1995 den Bebauungsplan Nr. 86 (Gebiet westlich der Bullingstraße) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 05.10.1995



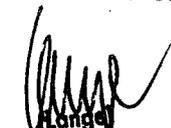
Münzberg, Bürgermeister



Fügel, Stadtdirektor

Rat vorgelegen
Brake, den 26.3.96
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag


Baudirektor

