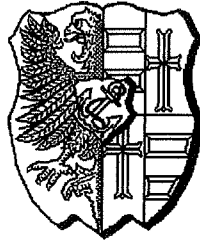


S t a d t N o r d e n h a m



- Urschrift -

Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 6, 5. Änderung,
(Gebiet nördlich der B 212 im Stadtteil Blexen)**

Verfahrensstand: (§ 10 BauGB)

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	4
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung	4
05. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes sowie der 1. bis 4. Änderung	5
06. Derzeitige Situation/Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	7
07. Ziel der Raumordnung und Landesplanung	8
08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	
8.2 Maß der baulichen Nutzung	
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
8.4 Sonstige Festsetzungen	
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
10. Altlasten, Altablagerungen	11
11. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	12
12. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	13
13. Immissionsschutz	14
14. Historische Bodenfunde	15
15. Brandschutz	15
16. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	16
17. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung	16
18. Flächenübersicht	17
19. <u>Verfahrensablauf:</u>	17
a) Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei gleichzeitiger Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	
e) Verfahrensschlußvermerk	
f) Satzungsbeschuß	

01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

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 24 des Jahressteuergesetzes (JStG) 1997 vom 20.12.1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 2049), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 382), aufgestellt bzw. geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 09.10.1997 als Satzung beschlossen worden.

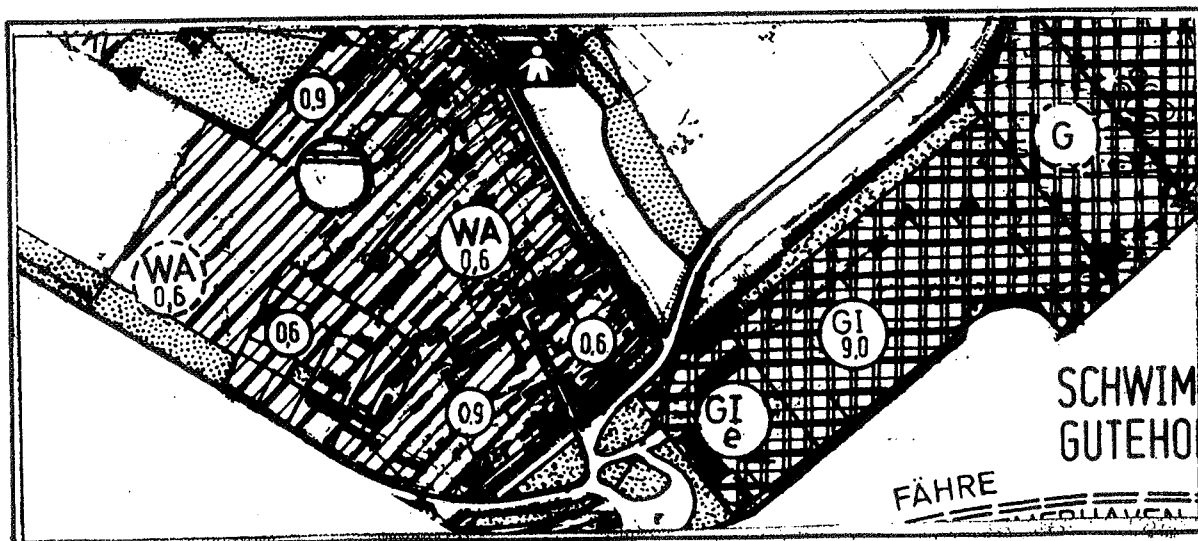
Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

02. 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 im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 dargestellt.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist danach sichergestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan/Urfassung:

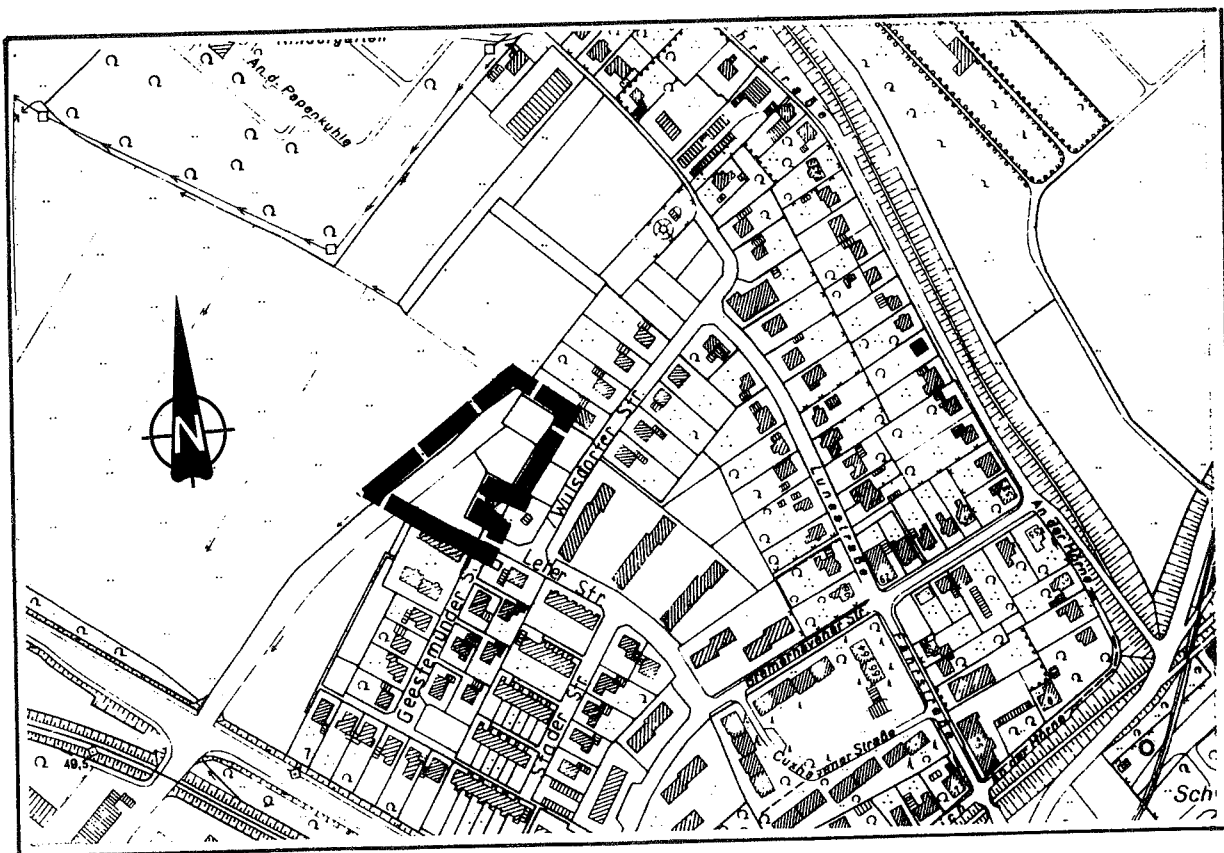


03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 13.03.1997. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zu Zwecken der Bauleitplanung wurde erteilt.

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung

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



Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 15/5, 15/67, 15/33 teilweise, 15/31, 15/68, 15/30 und 42/9 der Flur 14 und das Flurstück 10/3 teilweise der Flur 13 in der Gemarkung Blexen.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich westlich der Wulsdorfer Straße, nördlich der Geestemünder Straße sowie südöstlich der Papenkuhle.

05. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes sowie der 1. bis 4. Änderung

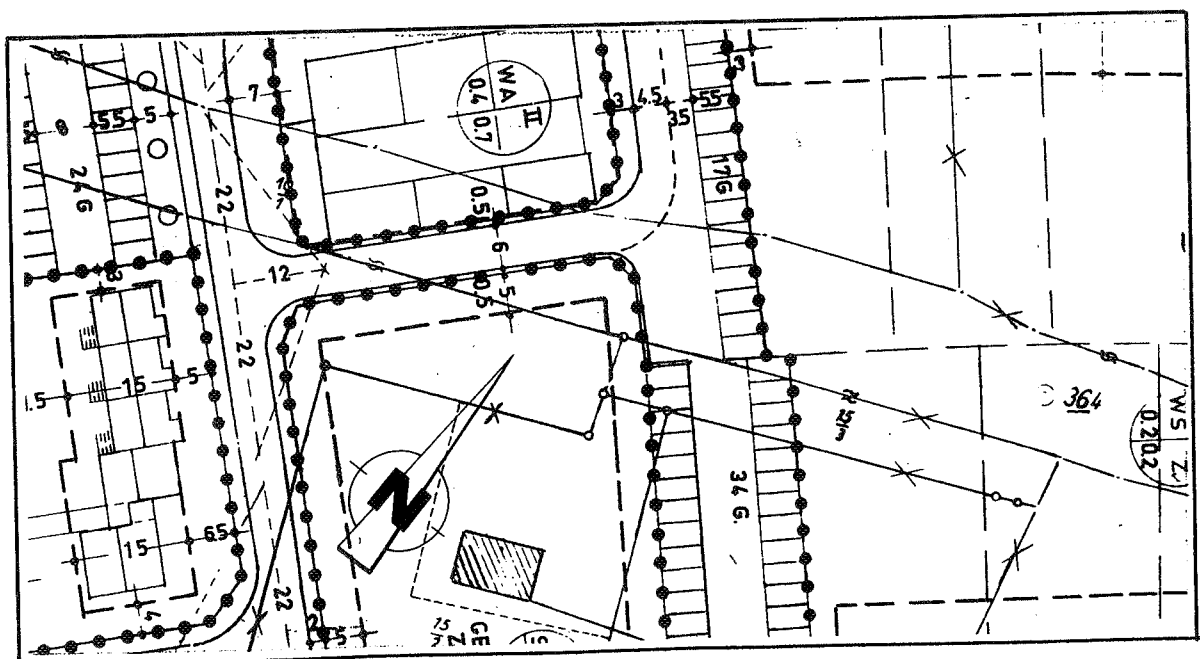
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich inmitten des räumlichen Geltungsbereiches des Urplans. Im einzelnen bestand bzw. bestehen folgende Festsetzungen:

- Der B-Plan Nr. 6 (Urplan) wurde am 20.01.1967 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen. Festgesetzt wurde dabei ein WA-, WR- und WS-Gebiet bei ein- bis dreigeschossiger Bebauung. Die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,2 und 0,6; die Geschoßflächenzahl zwischen 0,2 und 0,9. Ferner ist eine offene aber auch teilweise geschlossene Bauweise einzuhalten.

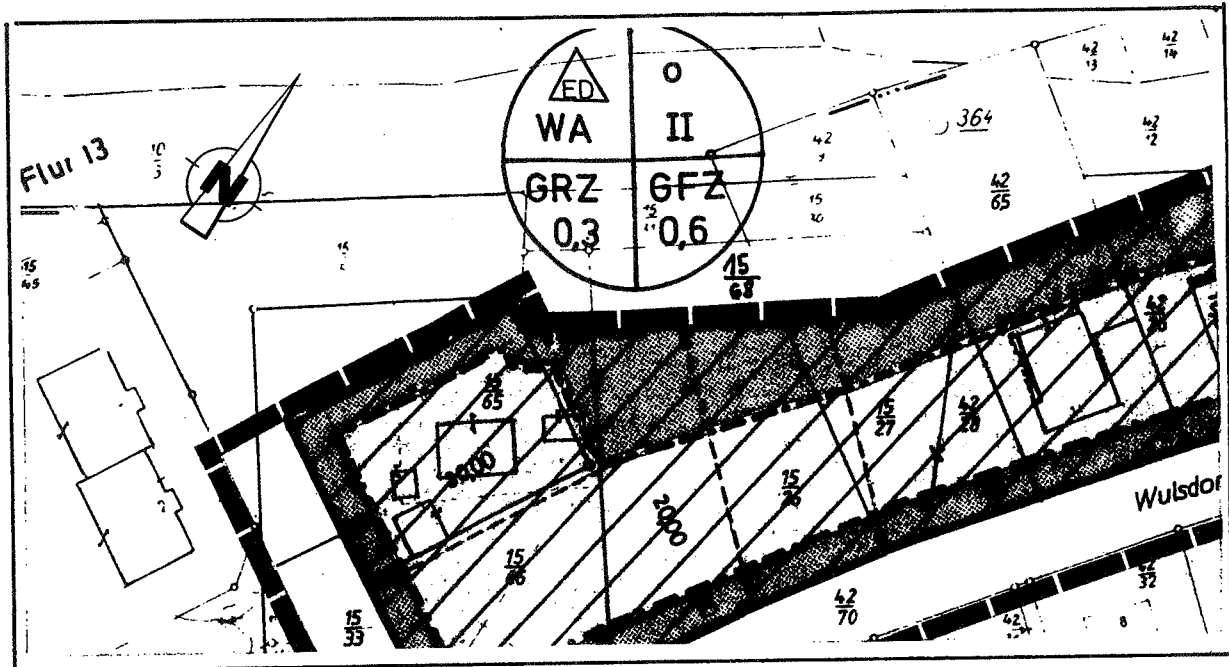
Die Fläche des zu ändernden Bereiches ist im Urplan als WA-Gebiet bei zweigeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Die GRZ beträgt 0,4; GFZ 0,7. Ferner sind im nordöstlichen Bereich Garagen festgesetzt.

- Der Bebauungsplan Nr. 6, 1. und 2. Änderung, umfaßt einen Teilbereich, der in keiner räumlichen Beziehung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes steht.
- Die 3. Änderung tangiert in Teilflächen die durchzuführende 5. Änderung. Betroffen ist dabei das Flurstück 15/68. Innerhalb dieser Fläche ist ein WA-Gebiet mit offener, zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3; die Geschoßflächenzahl 0,6. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Innerhalb der 4. Änderung wurde im Jahre 1993 eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 durchgeführt. Der Aufhebungsbereich befindet sich nördlich und westlich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

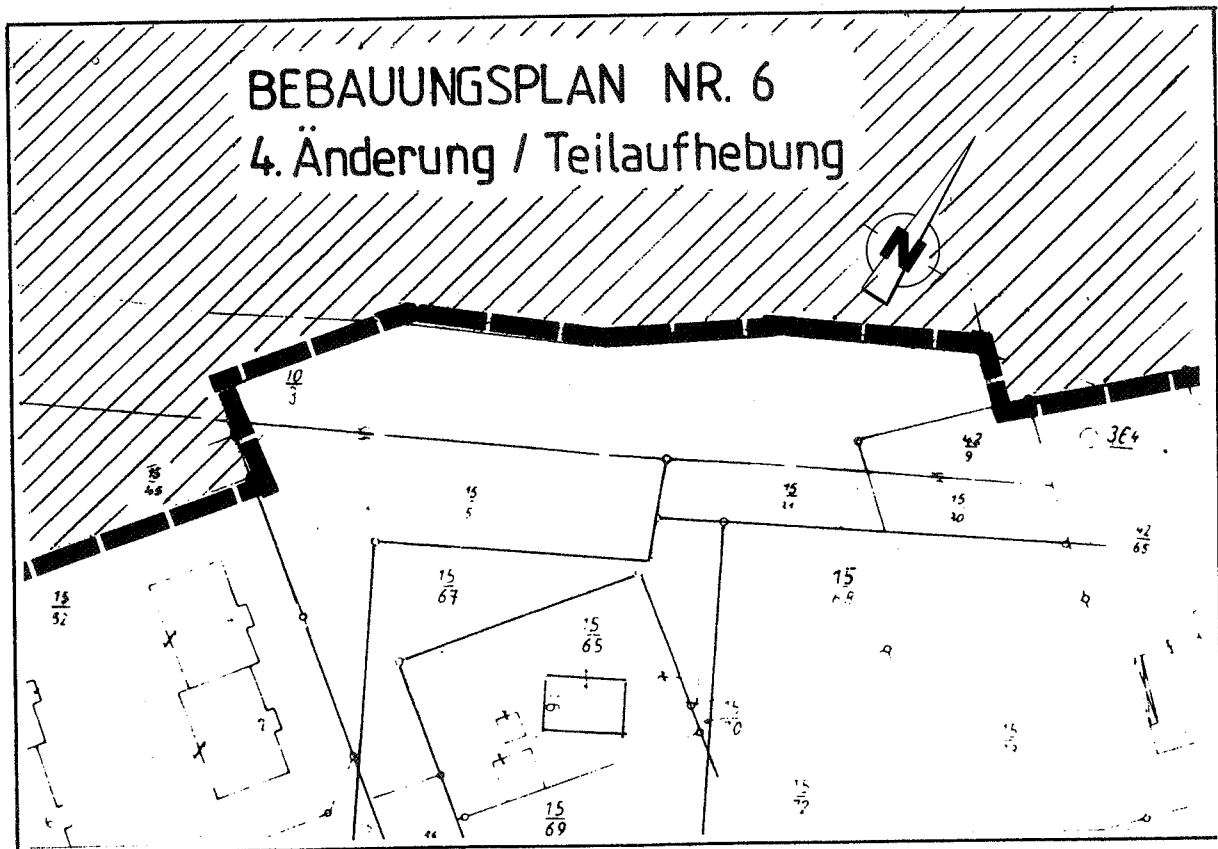
Auszug B-Plan Nr. 6, Urplan:



Auszug B-Plan Nr. 6, 3. Änderung:



Auszug B-Plan Nr. 6, 4. Änderung



06. Derzeitige Situation/Städtebauliches Ziel und Zweck der B-Planänderung

Zur Durchführung eines umfangreichen Wohnungsbauprogrammes (ca. 500 Wohneinheiten) wurden im Jahre 1962 Planungsvorbereitungen zur Erstellung eines großflächigen Bebauungsplanes nördlich der B 212 im Stadtteil Blexen getroffen.

Hierfür wurde seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Nordenham aufgestellt und im Jahre 1967 als Satzung beschlossen. Er umfaßt ein Gebiet, das etwa wie folgt begrenzt ist:

- nördlich der B 212
- südöstlich der „Papenkuhle“
- westlich der Bremerhavener Straße

Der Gesamtumfang des Bebauungsplanes Nr. 6 betrug seinerzeit ca. 18 ha. Zulässig bzw. im Bebauungsplan festgesetzt ist eine ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die Einzelhäuser, Reihenhäuser und größere Mietobjekte vorsieht. Darüber hinaus sind infrastrukturelle Einrichtungen (Einzelhandel, Spielplätze, Kirche etc.) besonders berücksichtigt.

Bereits bei der Durchführung der ersten Bauabschnitte wurde jedoch deutlich, daß das angestrebte Wohnungsprogramm städtebaulich nicht umsetzbar war. Ferner führte die wachsende Sensibilität im Umweltschutz (hier Industrienähe) zum Verzicht weiterer Wohnungsbauvorhaben.

Auch führte dieser Verzicht im Jahre 1993 zur Teilaufhebung (4. Änderung B-Plan Nr.6) einer ca. 10 ha großen unbebauten Fläche. Dabei unberücksichtigt blieb jedoch die nunmehr neu zu überplanende Teilfläche westlich der Wulsdorfer Straße.

Diese Restfläche (komplett im städtischen Besitz) soll nunmehr einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zugeführt werden. Nach dem Willen des Rates der Stadt Nordenham sind dabei insbesondere energiesparende Bauvorhaben zu fördern.

07. Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil 1 und 2, (veröffentlicht im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Nds. GVBl. Nr. 16 vom 25.07.1994) enthält keine Darstellungen, die der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 widersprechen. Ferner widerspricht der Bebauungsplan Nr. 6, 5. Änderung, nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 und insbesondere innerhalb der 2. und 3. Änderung ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb der 5. Änderung wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der umliegenden reinen Wohnnutzung und der flächensparenden Erschließung ist diese Einschränkung städtebaulich notwendig. Siehe auch textliche Festsetzung Nr. A 4.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl (GRZ), entspricht der angrenzenden 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Die Grundflächenzahl wird somit auf 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Änderungsbereich 0,4 und folgt damit der derzeitigen vorhandenen Bebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der 5. Änderung auf 1 Vollgeschosß begrenzt. Diese Festsetzung führt zu Gebäuden geringer Höhe, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der angrenzenden 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde die offene Bauweise festgesetzt. Gleiches gilt für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung sind im Änderungsbereich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung entspricht der Umgebung.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Baunutzungsverordnung wurde innerhalb der 5. Änderung mit einer Baugrenze gekennzeichnet. Ihr Verlauf berücksichtigt dabei die kleinteiligen zukünftigen Grundstücksflächen. So beträgt der Abstand zwischen der Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und der Baugrenze lediglich 2,00 m. Auch der Abstand gegenüber dem hinteren Pflanzstreifen wurde teilweise auf 2,00 m reduziert. Siehe hierzu auch Seite 22.

8.4 Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A1 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 überbaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die maximale Ausnutzung 0,45.

Innerhalb des Plangebietes dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. A 2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Diese Festsetzung soll verhindern, daß eine städtebauliche Zersiedelung durch Nebenanlagen eintritt. Ferner wird verhindert, daß die Aufreinigung des nordwestlichen Grabens durch bauliche Anlagen behindert wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch ist im Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A 3 ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Flurstücke 10/3, 15/5, 15/67, 15/31, 15/30, 42/9 und 15/68 vorgesehen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dabei der Allgemeinheit sowie den üblichen Erschließungsträgern/Entsorgungsträgern, z. B. für die Verlegung von Abwasser-, Regen-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsleitungen.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Leher Straße, Bremerhavener Straße, Fährstraße als Wohnstraßen und der B 212 als übergeordnete Straßenführung. Da bereits alle vorgenannten Straßen komplett ausgebaut sind, ist die notwendige Erschließung sichergestellt.

Im Änderungsbereich stellt sich die zukünftige Erschließung wie folgt dar:

Die bereits vorhandene Leher Straße verbleibt in ihrem jetzigen Zustand und endet an der Grenze des Flurstückes 15/33 bzw. 15/67. Die darauffolgende Fläche wird im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Die jeweiligen Anlieger bzw. Teileigentümer sind für den Bau und die Unterhaltung dieser Zuwegung verantwortlich. Die Belange der örtlichen Feuerwehr, des Rettungsdienstes, der sonstigen Erschließungsträger und der Müllabfuhr sind dabei zu berücksichtigen. Insbesondere ist eine mindestens 5 m breite befestigte Verkehrsfläche vorzuhalten, die in Teilbereichen auf 7 m erweitert ist, um ein Ausweichen der Fahrzeuge im Gegenverkehr zu ermöglichen.

Der unbefestigte Teil des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist mit Rasen zu bepflanzen und für die Leitungen der Erschließungsträger freizuhalten.

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung auf dem jeweiligen Baugrundstück anzuordnen.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser, Erdgas, Löschwasser und Fernmeldeanlagen der Telekom kann durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes hergestellt werden. Die notwendigen Versorgungsleitungen sind dabei innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes unterzubringen.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Leher Straße abgeführt. Von hieraus gelangt das Abwasser zur Hauptkläranlage in Nordenham.

Das anfallende Regenwasser kann zum einen in den nordsüdlich verlaufenden Graben abgeleitet werden, zum anderen in den in der Leher Straße vorhandenen Regenwasserkanal.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß der im Bereich des Flurstückes 15/30, 15/31 und 15/5 verlaufende Graben bei Baubeginn zu verfüllen ist. Eine entsprechende Genehmigung ist beim Landkreis Wesermarsch zu beantragen.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

10. Altlasten, Altablagerungen

Innerhalb des südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebietes befand sich seinerzeit ein asbestverarbeitendes Industrierwerk. Alle festgestellten Staubablagerungen befinden sich ausschließlich auf dem ehemaligen Werksge-lände (siehe das seinerzeit erstellte Gutachten). Eine Belastung der Grundstücksfläche liegt nicht vor.

Hinsichtlich der Schwermetallbelastungen (Blei, Kadmium, Zink, Kupfer, Arsen, Quecksilber) im Stadtgebiet wurde durch verschiedene Messungen festgestellt, daß der Bereich des Ortsteiles Blexen nur gering belastet ist; gegen eine Wohnbebauung keinerlei Bedenken bestehen.

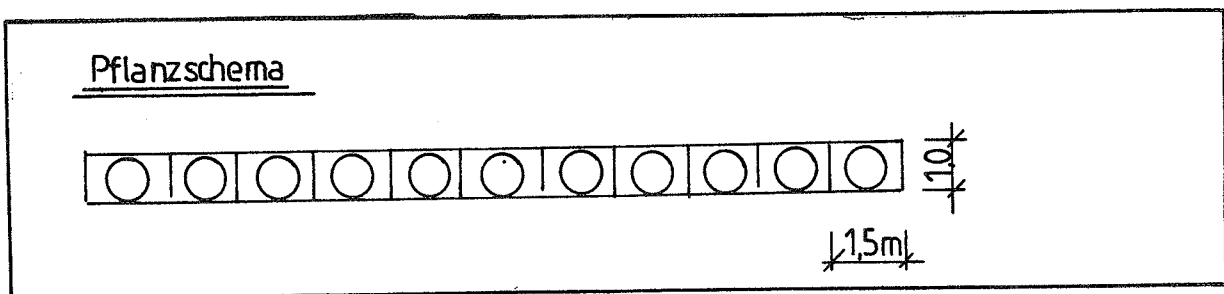
Weiterhin ist festzustellen, daß der Änderungsbereich von jeher landwirtschaftlich genutzt wurde, schädliche Ablagerungen grundstücksbezogen somit auszuschließen sind.

11. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich auf einer Fläche, die bereits im Jahre 1967 durch den Urplan Nr. 6 überplant wurde. Festgesetzt wurde seinerzeit ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7. Im nordöstlichen Bereich wurde ein Garagenhof festgesetzt (siehe auch Pkt. 05, Seite 5 „Urplan“). Der bevorstehende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bedarf somit keiner bauplanungsrechtlichen Regelung mehr. Ein Ausgleich bzw. Ersatz des bevorstehenden Eingriffes ist somit nicht erforderlich.

Um das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, wurde dennoch ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a Baugesetzbuch festgesetzt. Danach ist die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot festgesetzte Fläche ausschließlich mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) zu bepflanzen (z. B. Roter Hartriegel, Wald-Hasel, Weißdorn, Sanddorn, Trauben-Kirsche, Sal-Weide, Aschweide, Purpurweide, Hanfweide, Schneeball und Kornelkirsche). Andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Nicht standortgerecht sind dabei Nadelgehölze/Koniferen. Siehe textliche Festsetzung Nr. B 1.

Um eine möglichst sofortige Verdichtung der Gehölzstreifen zu erreichen, ist das in der Planzeichnung angegebene Pflanzschema und insbesondere der dort angegebene Pflanzabstand (1,0 m x 1,5 m) zu berücksichtigen.



12. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Gemäß § 3 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen. Dabei darf eine Mindestfläche von 300 m² nicht unterschritten werden. Berechnungsgrundlage ist der jeweilige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nach dem NSpPG ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 6 folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche

$$\text{ca. } 85.000 \text{ m}^2 \times 0,7^* = \text{ca. } 59.500 \times 0,02 \% = \text{ca. } 1.190,00 \text{ m}^2$$

* (gemittelte Geschoßfläche zwischen 0,2 bis 0,9)

• Vorhandene Nettospielplatzfläche

Spielplatz an der Geestemünder Straße = 342 m²

Spielplatz an der Wulsdorfer Straße = 2.109,00 m²

Gesamte Nettospielplatzfläche 2.451,00 m²

Die erforderliche Spielplatzfläche wird somit um ca. 1.261,00m² überschritten. Die gemäß § 2 NSpPG erforderliche räumliche Distanz von maximal 400 m wird gleichsam eingehalten. Die Wegstrecke zum Geestemünder Spielplatz beträgt maximal 250 m. Die Wegstrecke zum Wulsdorfer Spielplatz beträgt maximal 280 m.

Der Forderung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist somit entsprochen.

13. Immissionsschutz

a) Geruchsimmissionen

Aufgrund der näheren räumlichen Umgebung (nördliche, östliche und südliche Wohnnutzung; westliche landwirtschaftliche Nutzung) sind störende Geruchsimmissionen auszuschließen. Gleiches gilt für das südwestlich gelegene, mit Nutzungseinschränkung versehene Gewerbe- und Industriegebiet.

b) Verkehrsbelastung/Verkehrliche Erschließung

Durch die Erstellung von ca. 4 - 5 weiteren Baugrundstücken wird die verkehrliche Belastung der umliegenden Wohngebietsstraßen nur geringfügig erhöht.

c) Lärmimmissionen

Lärmimmissionen, die die schalltechnischen Orientierungswerte (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) überschreiten, sind von dem südwestlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet (Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Nordenham) nicht zu erwarten. Ein entsprechendes Gutachten für den Bebauungsplan 37 liegt vor.

Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes gegen Lärm sind daher nicht vorgesehen.

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 unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

15. Brandschutz

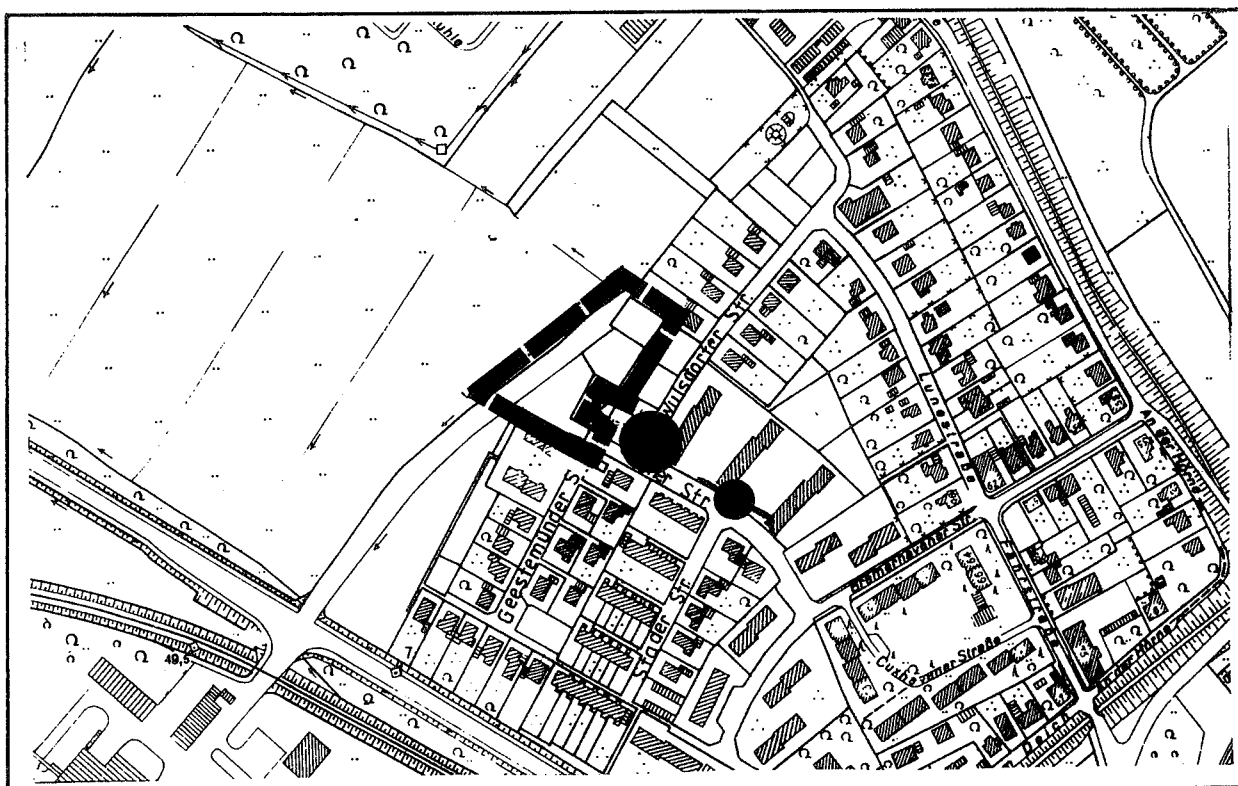
Die notwendige Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch den vorhandenen Bestand der Hydranten und Löschwasserbrunnen abgedeckt. Die örtliche Lage bzw. der Querschnitt ist im nachstehenden Lageplan gekennzeichnet.

Maßstab 1 : 5.000

Legende:

Unterflurhydrant mit Angabe des
Durchmessers = DN 100 —●—

Brunnen ●



16. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen

Der gesamte Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham. Mit bodenordnenden Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB ist somit nicht zu rechnen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes/Änderung führt zu keinen Sozialmaßnahmen.

17. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entstehen der Stadt Nordenham nur geringfügige Kosten. Die gesamten Erschließungsmaßnahmen werden von einem Bauträger bzw. von den verschiedenen Anliegern getragen. Ferner werden durch den Verkauf der Baugrundstücke Einnahmen erzielt.

Kostenübersicht:

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	-----
b) Straßenbeleuchtung	-----
c) Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasser)	-----
d) Grunderwerb (Einnahmen)	derzeit noch nicht bekannt
e) Sonstiges (z.B. Planungskosten, Vermessungskosten, Genehmigungskosten)	<u>8.000,00 DM</u>
 Gesamtkosten brutto	 <u>8.000,00 DM</u>

Die erforderlichen Mittel werden im Laufe der nächsten Haushaltsjahre in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingeplant.

18. Flächenübersicht

Der Änderungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4.196,00 m². Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

- Öffentliche Verkehrsfläche ca. 85,00 m²
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ca. 536,00 m²
- Bruttogrundstücksfläche inkl. Wasserfläche ca. 3.575,00 m²

19. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 4. Sitzung am 19.03.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 zu ändern. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß wurde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch in der örtlichen Presse am 24.03.1997 bekanntgemacht.

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 einer öffentlichen Bürgerversammlung im Ratssaal der Stadt Nordenham am 08.04.1997 um 18.00 Uhr durchgeführt. Seitens der Bürger wurden keinerlei Bedenken und Anregungen vorgebracht.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.1997 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 07.05.1997 der Stadt Nordenham vorzulegen.

Folgende Anregungen und Bedenken wurden dabei vorgetragen:

Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalschutz

Von seiten der Bezirksregierung Weser-Ems/Denkmalschutz wurden keine Bedenken geltend gemacht. Es wird jedoch darum gebeten, auf die Meldepflichtigkeit von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden hinzuweisen.

Anmerkung:

Ein derartiger Hinweis ist bereits in der nachrichtlichen Übernahme (Punkt 2) geschildert.

Deutsche Telekom AG

Seitens der Telekom bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung. Der Termin der Bauarbeiten ist jedoch möglichst frühzeitig der Telekom mitzuteilen.

Anmerkung:

Zuständig für die zeitliche Koordinierung ist der Erschließungsträger des Baugebietes.

Energieversorgung Weser-Ems AG

Von seiten der EWE bestehen keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Auf die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich des Flurstücks 15/33 wird jedoch in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Anmerkung:

Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird dieser Hinweis entsprechend berücksichtigt.

Entwässerungsverband Butjadingen

Der Entwässerungsverband Butjadingen weist darauf hin, daß ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorzulegen ist und das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke in das vorhandene Grabensystem abzuleiten ist.

Anmerkung:

Ein entsprechender prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan wird derzeit vom Tiefbauamt der Stadt Nordenham erstellt und zur Genehmigung dem Landkreis bzw. dem Entwässerungsverband Butjadingen vorgelegt.

Ein Regenwasseranschluß aller Grundstücke an den nordwestlich verlaufenden Graben ist nach derzeitigem Planungsstand nicht möglich. Die östlich gelegenen Grundstückspartellen sind über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an den Regenwasserkanal der Leher Straße anzuschließen.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Der OOWV teilt mit, daß zur ordnungsgemäßen Unterbringung der Versorgungsleitungen ein seitlicher Versorgungstreifen anzuordnen ist. Dieser darf wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Anmerkung:

Das ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hat eine Gesamtbreite von 7 m. Eine seitliche Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb eines Grünstreifens ist somit möglich.

Landkreis Wesermarsch

Der Landkreis Wesermarsch erhebt grundsätzlich folgende Bedenken:

Für die geplante Maßnahme sind Gewässerausbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) erforderlich. Es ist daher eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 119/128 des Nieders. Wassergesetzes (NWG) für die Überplanung des von West nach Ost kreuzenden Gewässers zu beantragen.

Anmerkung:

Da es sich um eine geringfügige Änderung eines Gewässers handelt und mit Einwendungen nicht zu rechnen ist, ist lediglich eine Plangenehmigung vom Landkreis Wesermarsch zu erteilen. Ein entsprechender Antrag wird derzeit von seiten des Tiefbauamtes vorbereitet.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser nach §§ 10, 12 NWG liegt keine Erlaubnis vor. Sie ist i.d.R. im Rahmen der Plangenehmigung zu beantragen.

Anmerkung:

Auch hier ist ein entsprechender Antrag von seiten des Tiefbauamtes in Vorbereitung.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB im erforderlichen Maße auszuweisen. Hier in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante entlang des nördlichen Grenzgrabens.

Anmerkung:

Eine Änderung des Planentwurfes kann aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche nicht durchgeführt werden. Der bereits jetzt vorhandene Grenzgraben wird nicht geändert; die bereits vorhandene Böschungskante wird nicht abgeflacht.

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

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 7. Sitzung am 28.05.1997 beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Träger öffentlicher Belange sind hierüber zu benachrichtigen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 23.06.1997 bis 24.07.1997 durchgeführt. Während der Auslegung wurden von Seiten der Bürger keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Die gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung benachrichtigten Träger öffentlicher Belange haben folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Von Seiten des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall wurde darauf hingewiesen, daß die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden muß.

Abwägung:

Das Tiefbauamt der Stadt Nordenham bzw. der zukünftige Erschließungsträger hat hierzu bereits eine entsprechende Planung erstellt. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung liegt seitens des Landkreises vor.

Das Stadtentwässerungsamt im Hause teilt mit, daß die wasserrechtliche Genehmigung keine Möglichkeit der Regenwasserentsorgung in die Leher Straße vorsieht.

Abwägung:

In Punkt 9 des Begründungstextes ist folgender Wortlaut vorgegeben: „Das anfallende Regenwasser kann zum einen in den nordsüdlich verlaufenden Graben abgeleitet werden, zum anderen in den in der Leher Straße vorhandenen Regenwasserkanal.“

Der Begründungstext bringt somit zum Ausdruck, daß 2 Möglichkeiten des Regenwasserabflusses grundsätzlich zur Verfügung stehen. Sollte nunmehr nur von einer Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, steht der Begründungstext des Bebauungsplanes Nr. 6, 5. Änderung, dem nicht entgegen.

Von Seiten des Landkreises Wesermarsch wurden verschiedene Bedenken geäußert.

„Gegenüber den vorgelegten Planunterlagen im TÖB-Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 1 BauGB vom 24.03.1997 sind die im jetzt durchgeführten Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB vorgelegten Planunterlagen hinsichtlich der Darstellung der Baugrenzen und Ausweisung des künftigen Bauteppichs abgeändert worden. In dem vorgelegten aktuellen B-Planentwurf schließt die überbaubare Grundstücksfläche an die nördlichen, östlichen und teilweise südlichen Geltungsbereichsgrenzen direkt an die vorhandenen privaten Grundstücksflächen an. Aus der Begründung des B-Planentwurfs ist nicht erkennbar, wie sich diese wesentliche Änderung des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksfläche und die teilweise Änderung/Wegfall der Baugrenzen erklärt. Im Rahmen der Begründung zum B-Plan Nr. 6, 5. Änderung, der Stadt Nordenham ist auf die Erforderlichkeit der Planänderung erneut abzustellen.“

Abwägung:

Leider wurde es versäumt, die notwendige Veränderung der Baugrenze im Begründungstext der öffentlichen Auslegung unter Punkt 19 (Verfahrensablauf) aufzuzeigen. Eine Begründung findet sich jedoch im Beschluß der 7. Sitzung des Verwaltungsausschusses am 28.05.1997 (Auslegungsbeschluß). Danach wurde von Seiten des zukünftigen Erschließungsträgers schriftlich mitgeteilt, daß aufgrund der vorgesehenen Parzellierung (kleinteilige Grundstücksgliederung) das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht um ca. 13 m zu verlängern ist sowie die Baugrenze im Bereich der erforderlichen Nebenanlagen zu verändern ist.

Da alle Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Absatz 1 und sowohl im Verfahren nach § 3 Absatz 2 die komplette aktuelle Planzeichnung mit Begründungsentwurf erhalten haben, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen. Auch wurden seitens der Bürger hierzu keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Aus wasserwirtschaftlicher und siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu den vorgelegten Planungen grundsätzliche Bedenken. „Die BLP/LK verweist in diesem Zusammenhang auf die gleichlautende Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 29.04.1997 - 61 - BLP. Eine nachgängige planerische Behandlung und Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Bedenken ist auch in der Planung im BLP-Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB nicht erkennbar. Für die geplante Maßnahme sind Gewässerausbauten (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) erforderlich. Es ist eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 119/128 NWG zu beantragen.“

Abwägung:

Eine dementsprechende Genehmigung wurde seitens des Tiefbauamtes der Stadt Nordenham/des zukünftigen Erschließungsträgers beim Landkreis vorgelegt und entsprechend genehmigt. Die nach NWG geforderten Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend umgesetzt.

e) Verfahrensschlußvermerk

Mit der Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gemäß § 10 BauGB werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß im Bereich der 3. und 4. Änderung nur kleinere Teilflächen von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 überplant sind.

Gemäß § 233 BauGB (allgemeine Überleitungsvorschriften zur Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998) hat die Gemeinde ein Wahlrecht, ob sie nach altem Recht begonnene einzelne Verfahrensschritte nach neuem Recht zu Ende führt.

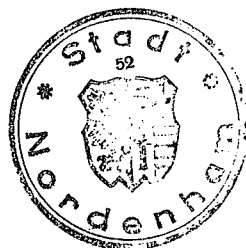
Im vorliegenden Fall wird der Verfahrensschritt zwischen Satzungsbeschluß und Inkrafttreten nach neuem Recht durchgeführt. Dabei entfällt insbesondere das übliche Anzeigeverfahren.

f) Satzungsbeschluß

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 09.10.1997 den Bebauungsplan Nr. 6/5. Änderung (Gebiet nördlich der B 212 im Stadtteil Blexen) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 02. März 1998

Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor