

# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 121

Gebiet südlich der Oldenburger Straße  
und östlich des OOWV

Fachdienst Stadtplanung, Bauordnung und Umweltschutz  
Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham

**Inhaltsübersicht****Seite**

01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04.	Planunterlage	5
05.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
06.	Angrenzende bzw. überlagerte Bebauungspläne	6
07.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
08.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) –Umweltbericht-	7
09.	Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	8
	08.1 Art der baulichen Nutzung	
	08.2 Maß der baulichen Nutzung	
	08.3 Überbaubare Grundstücksflächen	
	08.4 Bauweise	
	08.5 Sonstige Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahmen/ Nachrichtliche Hinweise	
10.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
11.	Naturschutz und Landschaftspflege	11
12.	Umweltbericht/ Allgemein verständliche Zusammenfassung (siehe textl. gesonderter Teil der Begründung)	14
13.	Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	14
14.	Brandschutz	15
15.	Altlasten, Altablagerungen	17
16.	Archäologische Denkmalpflege	17
17.	Bodenordnung	18
18.	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	18
19.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	18
20.	Verfahrensablauf	19
	a) Aufstellungsbeschluss	
	b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleich- zeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
	d) Satzungsbeschluss	

**Anlagen:**

Grünordnungsplan (GOP)

**01. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, Nr. 52) aufgestellt und am 13.07.2006 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

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

## **02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das 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 ein 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 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 3097211016701) sieht für den Planbereich folgende Darstellung vor:

Wohnbaufläche und allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,7.

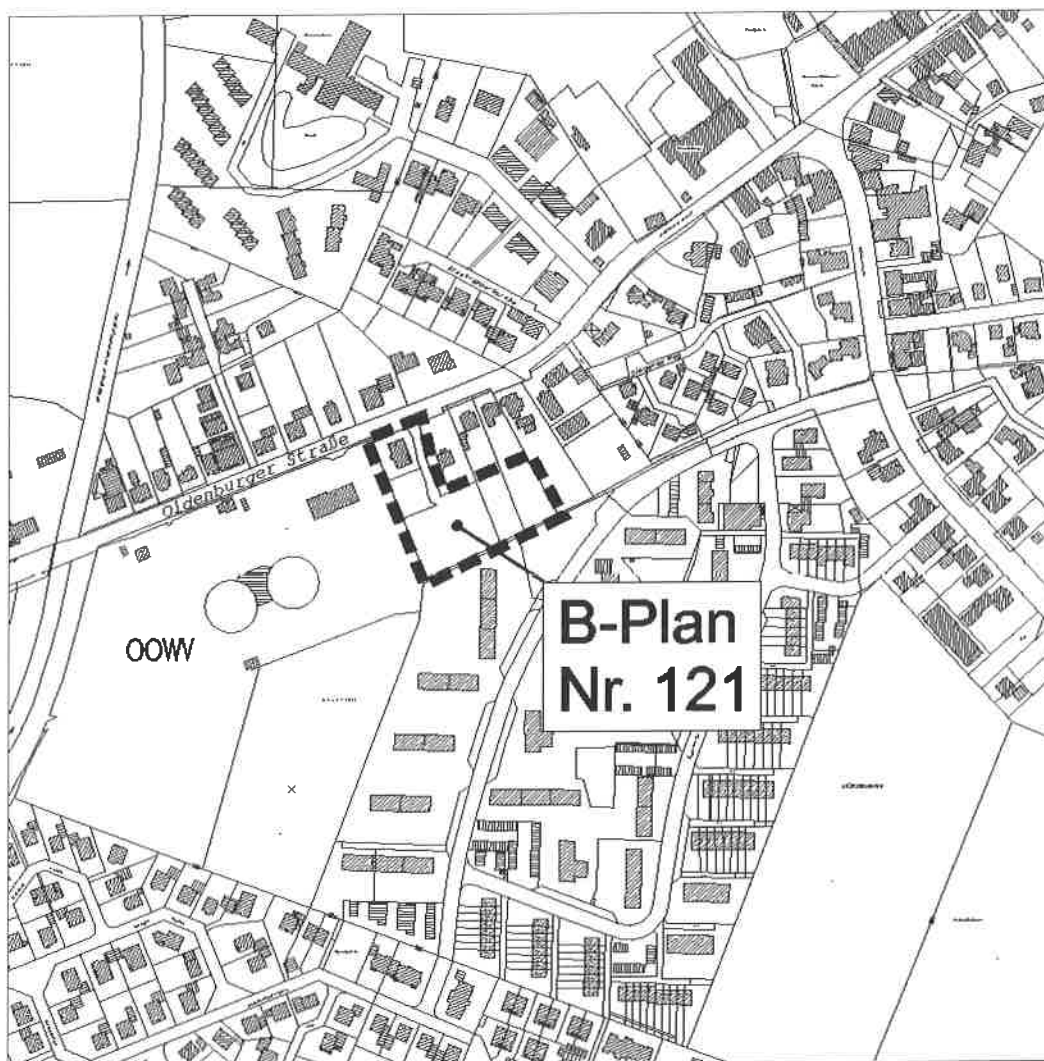


#### 04. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

#### 05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.

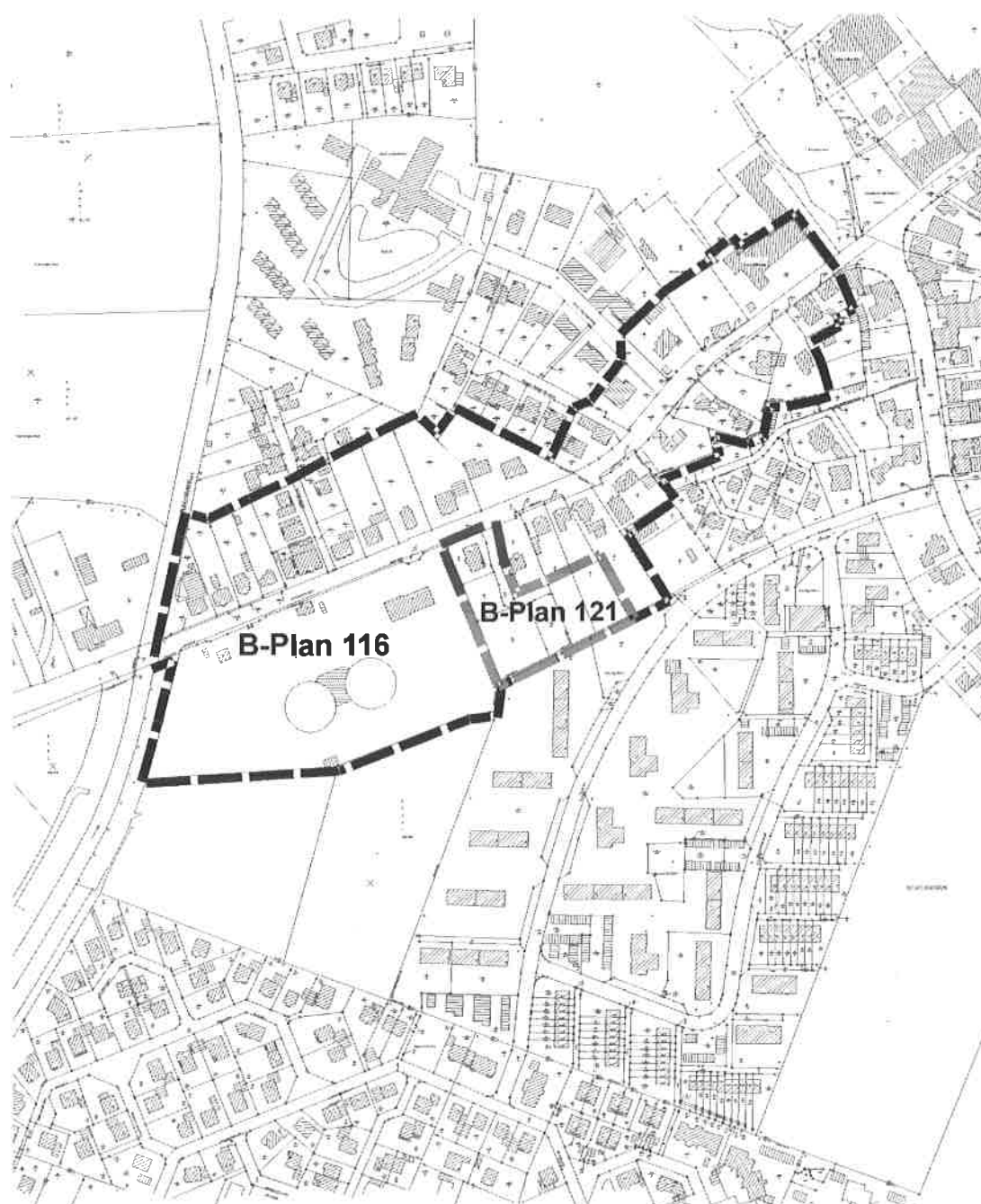


Der Bebauungsplan Nr. 121 umfasst die Flurstücke 5/7, 5/9, 5/10, 5/11 und 5/12 der Flur 17 sowie die Flurstücke 1/2 tlw. und 2/2 tlw. der Flur 11, Gemarkung Nordenham

## 06. Angrenzende bzw. überlagerte Bebauungspläne

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116. Für diesen Bebauungsplan liegt ein Aufstellungsbeschluss vor, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB (alt) ist noch nicht erfolgt.

Die Lage der Bebauungspläne ist in der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



## **07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

In der Stadt Nordenham besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage bei Familien und Senioren nach Wohnbauland, besonders nach so genannten Baulücken in bereits etablierten Wohngebieten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 soll bisheriges Gartenland für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Die Plangebietsfläche befindet sich im Stadtteil Atens innerhalb einer homogenen Wohnbebauung. Das Areal wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen, von dem aus die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke erschlossen werden.

Ziel der Wohnbauflächenentwicklung ist es, auf den sehr großzügigen Hintergrundstücken in Anlehnung an die vorhandene Bebauung ein Wohngebiet auszuweisen, in dem Einfamilienhäuser in ortsüblicher Bauweise entstehen sollen.

Zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Planungsziele werden die Belange der Wasserwirtschaft im Rahmen einer speziellen Oberflächenentwässerungsplanung zum Bebauungsplan untersucht. Die Bauleitplanung ist mit der Oberflächenentwässerungsplanung abgestimmt.

Analog zu den oben genannten Planungsabsichten erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den konkreten Zielen allgemeines Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen, private Grünflächen.

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

Gemäß § 2 a BauGB wurde ein Umweltbericht angelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan gem. Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001, die auf diesen Bebauungsplan Anwendung findet, nicht erforderlich. Der relevante Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> lt. Anlage 1, Nr. 18.8 wird nicht erreicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 umfasst eine Gesamtfläche von 5.809 m<sup>2</sup>.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

## **09. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **09.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Entsprechend den oben genannten Planungszielen und dem Bedarf an Wohnbauland beabsichtigt die Stadt Nordenham, ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzungsart wurde getroffen, um das Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht durch ortsfremde Strukturansätze zu beeinflussen.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungen wird zudem vorgenommen, um daraus resultierende Konflikte wie z. B. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Über die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

### **09.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ in dem allgemeinem Wohngebiet wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Im Geltungsbereich werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen. Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschossausnutzung.



### **09.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Bebaubarkeit und Ausrichtung zur Sonne erreicht werden kann.

Durch die Ausrichtung nach Süden bei möglichst vielen Gebäuden kann somit ein hohes Maß an Energieeinsparung erreicht werden.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedelung durch Nebenanlagen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen am Räumstreifen der Gewässer wird ausgeschlossen.

### **09.4 Bauweise**

Die um den Planbereich herum vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Demzufolge wird im gesamten Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO können in einem Baugebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden. Um hier den Charakter der umgebenden Bebauung nicht zu stören, sind im Plangebiet lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **09.5 Sonstige Festsetzungen**

Gemäß BauNVO darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, dass die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximale Ausnutzung 0,6.

## **10. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt über die Oldenburger Straße und eine private Stichstraße mit einer Breite von ca. 6,00 m von der o. g. Straße aus. Im Verlauf der Stichstraße muss im Planbereich eine verkehrliche Erschließung mit einer Fahrbahnbreite von mind. 3,50 m (Feuerwehrezufahrt) vorgehalten werden.

### Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen der EWE AG. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOWV. Der Anschluss an die Fernmeldeanlagen und das Kabelfernsehnetz der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von weniger als 100 m an der Oldenburger Straße, die über die Linien 404, 406 und 408 bedient wird. Über diese Linien besteht eine Anbindung zur Fähre in Blexen, zum Bahnhof und zur SPNV-Linie R8 in Richtung Bremen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann durch die zentrumsnahe Lage im Ortsteil Atens abgedeckt werden.

Die Versorgung im Grundschulbereich ist gesichert und im Kindergarten stehen noch Plätze zur Verfügung. Die Grundschule Atens mit Turnhalle sowie der Kindergarten befinden sich in einer Entfernung von ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet.

### Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser

Das anfallende Abwasser wird direkt und über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation (Druckleitung) in der Stichstraße an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Oldenburger Straße eingeleitet. Von hier aus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation von Nordenham. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um die weiteren Wohneinheiten im Plangebiet anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben des Plangebietes einzuleiten.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung des Baugebietes die bereits vorhandenen Gräben teilweise aufgeweitet werden. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung.

Die Oberflächenentwässerung der Stichstraße erfolgt über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 2 und 3 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, Uferbefestigungen, 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 Gräben und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig, wie im Grünordnungsplan beschrieben, zu erfolgen.

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

### **11. Naturschutz und Landschaftspflege**

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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 wurde die PLF Planungsgesellschaft aus 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 Aufstellung 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 (siehe Anlage 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 121 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 1).**

#### Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen der **Flächenwerte**:

<b>Flächen</b>	<b>Ist-Zustand</b>	<b>nach Bebauung</b>
Flurstücke 1/2 tlw., 2/2 tlw., 5/7, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12	17.157	6.519
Zur Kompensation erforderlicher Flächenwert:	6.519 – 17.157 = - 10.638	

Das Kompensationsdefizit von 10.638 Wertpunkten wird im Rahmen einer gleichwertigen Ersatzmaßnahme vollständig kompensiert. In der Ersatzmaßnahme ist eine Wertsteigerung um 2 Wertfaktoren angestrebt.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so dass weitere externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca.  $10.638 \text{ m}^2 / 2 = 5.319 \text{ m}^2$  (bei einer ökologischen Aufwertung der Fläche um zwei Wertstufen) notwendig sind.

Kompensationsfläche

Die mit dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 121 verbundenen Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch oben genannte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Nordenham werden Kompensationsflächen in der Größenordnung von 5.319 m<sup>2</sup> in der Stadt Nordenham, Gemarkung Blexen, zur Verfügung gestellt. Die Restflächen der Flurstücke 1/11 und 13/17 der Flur 10 befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und liegen im Ortsteil Phiesewarden. Es handelt sich um an naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen aus anderen Projekten angrenzende, intensiv genutzte struktur- und artenarme Grünlandfläche der Marschen (GIM).

Die Bestandsbewertung der intensiv genutzten Marschgrünlandfläche liegt bei Wertstufe 3; nach der Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit Hilfe der unten genannten Nutzungsaufgaben ist eine Höherstufung um 2 Wertstufen auf Wertstufe 1 möglich.

Die noch zur Verfügung stehende Teilfläche des Flurstückes 1/11 (24.073 m<sup>2</sup>) beläuft sich auf 1.014 m<sup>2</sup>, da bereits 23.072 m<sup>2</sup> für die Ersatzmaßnahmen der Bebauungspläne Nr. 102 1. Änderung, 106, 113, 34C 2. Änderung und für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes benötigt wurden. Die Ersatzfläche liegt rd. 6 km nordwestlich vom Eingriffsort (vergl. Übersichtsplan im Anhang).

Die noch zur Verfügung stehende Teilfläche des Flurstückes 13/17 (11.825 m<sup>2</sup>) beläuft sich auf 4.305 m<sup>2</sup>, da bereits 7.520 m<sup>2</sup> für Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 96 benötigt wurden. Die Ersatzfläche liegt ebenfalls rd. 6 km nordwestlich vom Eingriffsort (vergl. Übersichtsplan im Anhang).

Die Restflächen der Flurstücke 1/11 und 13/17 der Flur 10, Gemarkung Blexen, ergeben zusammen  $1.014 + 4.305 = 5.319$  m<sup>2</sup>.

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles sind folgende Nutzungsauflagen zu befolgen:

1. Keine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
2. Keine Narbenerneuerung, keine Neuansaat
3. Keine chemischen Pflanzenschutzmittel
4. Verbot der Umwandlung von Grünland in Acker sowie der Einebnung, Planierung
5. Keine Düngung (kein Einsatz von Gülle, Mist oder Mineraldünger)
6. Beweidung vom 01.05. bis 15.06. mit max. 2 Großvieheinheiten GVE / ha, ab 15.06. mit max. 3 GVE / ha.
7. Erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd erlaubt, keine dritte Mahd, jeweils Abtransport des Mähgutes
8. Mahd einseitig von innen nach außen, 2 m Randstreifen

Die zu kompensierenden Flächen werden je nach Versiegelungsgrad den einzelnen Grundstückseigentümern im Plangebiet zugeordnet. Als Berechnungsgrundlage wurde die gesamte Fläche der Ersatzmaßnahmen von 5.319 m<sup>2</sup> durch die neu zu versiegelnde Fläche von 4.439 m<sup>2</sup> dividiert, so dass pro m<sup>2</sup> zu versiegelnder Boden 1,20 m<sup>2</sup> Kompensation berechnet werden.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 121 verbundenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich vollständig durch oben genannte Vermeidungsminimierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensieren. Damit werden die eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsflächen in ähnlicher Art und Weise wieder hergestellt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

## **12. Umweltbericht/Allgemein verständliche Zusammenfassung**

(siehe textlich gesonderten Teil der Begründung)

## **13. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung**

Das Plangebiet liegt inmitten einer vorhandenen Wohnbebauung südlich der Oldenburger Straße, die von der Bundesstraße 212 südwestlich kommend den Ortsteil Atens durchquert. In Verbindung mit der abzweigenden Bahnhofstraße hat die

Oldenburger Straße den Charakter einer innerortlich übergeordneten Straße für die westlichen Stadtgebiete und den Innenstadtbereich.

Durch die Lage als so genannte Hintergrundstücke können unzulässige Lärmimmissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der Oldenburger Straße in das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Wohnhaus im nördlichen Planbereich ist im Zuge einer Lückenbebauung nach § 34 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) errichtet worden.

Auch durch das angrenzende Betriebsgelände des Oldenburgisch- Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sind keine unzulässigen Geräuschimmissionen in das Plangebiet zu erwarten.

Von dem Plangebiet selbst mit ca. 5 Wohneinheiten sind keine unzulässigen Lärmemissionen in die umliegenden Bereiche zu erwarten.

Die direkten Anwohner der Zufahrtswege zum Planbereich werden durch den Zu- und Abgangsverkehr nicht auf unzulässige Weise beeinträchtigt. Daher kann auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Oldenburger Straße durch den Individualverkehr des Plangebietes ist als vernachlässigbar einzustufen.

#### **14. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereit zu stellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

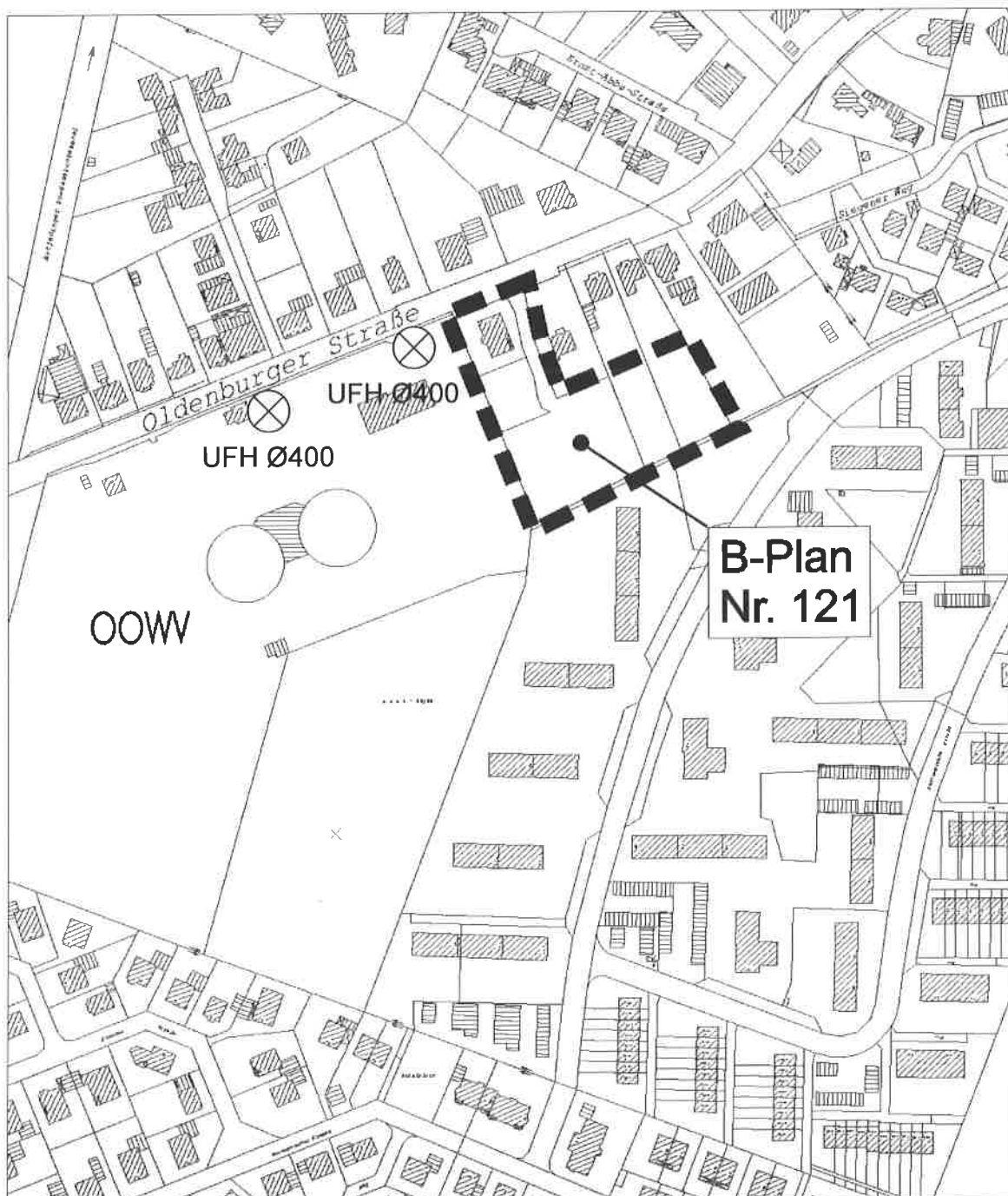
Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Abs. 1 Ziffer 5 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wird kein Gebrauch gemacht.

Zur Orientierung kann dabei bezüglich der Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschatzes in Abhängigkeit von

der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt  $48 \text{ m}^3/\text{h}$ , was einer Fördermenge von  $800 \text{ l}/\text{Min.}$  entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die vorhandenen Unterflurhydranten sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen wurde mit der Feuerwehr abgestimmt und ist im nachfolgenden Plan ersichtlich.

Planübersicht der Lage von Unterflurhydranten:





### **15. Altlasten, Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms 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 (NLWG) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage 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 nennenswerten Schwermetallbelastungen im Süden des Stadtgebietes anstehen. Vielmehr ist der Belastungsschwerpunkt im nordöstlichen Stadtgebiet vorzufinden.

Die Grundstücke im Plangebiet wurden seit ihrer Entstehung als Obst- und Gemüsegärten, bzw. neuzeitliche Ziergärten genutzt, eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen ist daher nicht zu erwarten.

### **16. Archäologische Denkmalpflege**

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird hierauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Schlacken, Holzkohleansammlungen, sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege -Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

### **17. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht vorgesehen. Das überwiegende Plangebiet befindet sich im Besitz einer Erschließungsträgergesellschaft; zwei der Flurstücke haben unterschiedliche Eigentümer und befinden sich in Privatbesitz.

### **18. 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 m<sup>2</sup> betragen. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG) ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung.

#### **Bedarf gemäß Geschossfläche**

ca.  $5.134 \text{ m}^2 \times 0,6 = 3.080 \times 2 \% = 62 \text{ m}^2$

Auf das Anlegen eines Spielplatzes für Kinder wird ausnahmsweise verzichtet, da es sich bei dem geplanten Geltungsbereich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, in dem nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Den Häusern zugehörig sind Gartengrundstücke, so dass den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder in gleichwertiger Weise entsprochen werden kann.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen werden auf den Baugrundstücken Spielplätze für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) angelegt. Ein einzelner Spielplatz kann auch auf einem anderen Grundstück gelegen sein, z. B. als Gemeinschaftsanlage, wenn rechtlich gesichert ist, dass er für die Wohnungen auf dem Baugrundstück dauernd zur Verfügung steht. Die Spielplätze müssen von den Gebäudeeingängen, die den Wohnungen jeweils zugeordnet sind, auf einem Weg von höchstens 100 m erreicht werden können und möglichst in Sicht oder Rufweite der Wohnungen liegen.

## **19. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Für dieses Bebauungsplangebiet wird die Erschließung durch eine Erschließungsträgersgesellschaft durchgeführt. Der Erschließungsträger übernimmt dabei den kompletten Neubau des Schmutz- und Regenwasserkanals sowie die Erstellung der Baustraße.

Der Erst- und Endausbau des Baugebietes wird nach Abstimmung mit der Stadt Nordenham ebenfalls von den Erschließungsträgern durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Erstausbau im Jahre 2006 durchzuführen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen werden durch den Erschließungsträger entsprechend der erworbenen Grundstücksfläche auf die jeweiligen Anlieger umgelegt, so dass der Stadt Nordenham im Zusammenhang mit der Erschließung keine Kosten entstehen.

## **20. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 07.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 beschlossen.

### **b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

In seiner Sitzung am 07.07.2005 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 15.11.2005 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 04.11.2005 bis 17.11.2005.

### **c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung am 08.12.2005 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der

Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 15.02.2006 bis 15.03.2006 einschl. im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.


Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, sowie der anerkannten Naturschutzverbände.

**d) Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 13.07.2006 nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplanentwurf Nr. 121 mit der zugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 31.08.2006



  
Dr. Raffetseger, Bürgermeister

1