

Stadt Nordenham



**Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung
„Gebiet östlich der Oldenburger Str. und westlich des Butjadinger
Zu- und Entwässerungskanal und südlich SO Baumarkt“**

BEGRÜNDUNG PLANZEICHNUNG ANHÄNGE

Dezember 2006

Auftraggeber:

Stadt Nordenham
Walter-Rathenau-Str. 25
26954 Nordenham

Planverfasser:

Planungsbüro



Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Frank Schnitker

Kartographie:

CAD-Service Stolze und Werner

Inhaltsübersicht**Seite**

01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03.	Planunterlage	5
04.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05.	Angrenzende Bebauungspläne	5
06.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
07.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
08.	Umweltbericht	8
09.	Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	8
09.1	Art der baulichen Nutzung	9
09.2	Maß der baulichen Nutzung	9
09.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
09.4	Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Kennzeichnung/Nachrichtliche Übernahmen/Hinweis	10
10.	Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	13
11.	Archäologische Denkmalpflege	13
12.	Darstellung zu Boden- und Grundwasseruntersuchung	14
13.	Naturschutz und Landschaftspflege	14
14.	Darstellung zum Immissionsschutz	16
15.	Brandschutz	18
16.	Kinderspielplätze	18
17.	Bodenordnung	18
18.	Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	18
19.	Verfahrensablauf	19

Anlagen

- Umweltbericht
- Schalltechnisches Gutachten vom Institut für Technische und Angewandte Physik itap GmbH an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

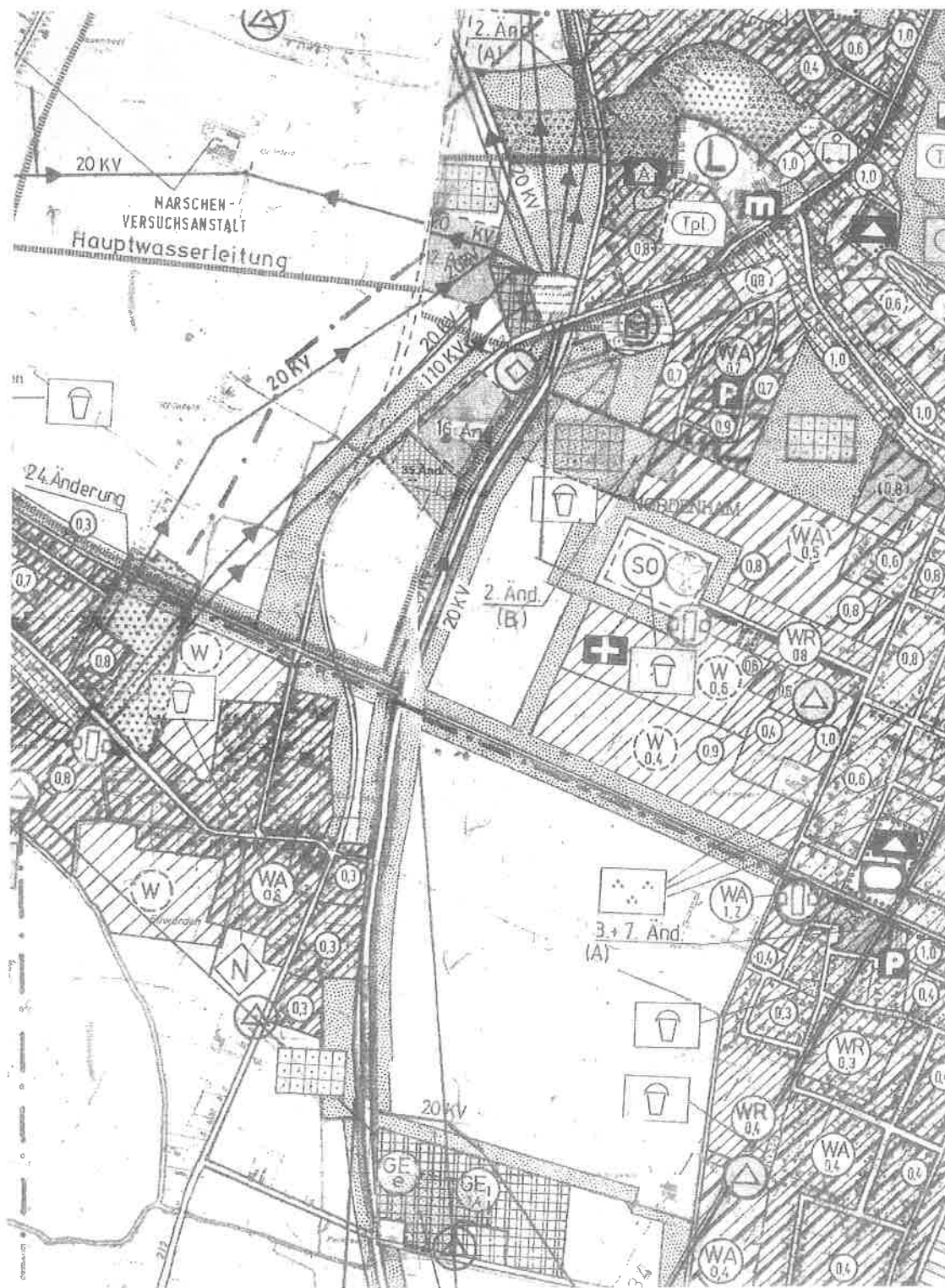
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 v(BGBl. S. 1818) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2006 (Nds. GVBl. S. 203), geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 14.12.2006 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (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. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, hier die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Stadt Nordenham stellt für den Planbereich eine gewerbliche Baufläche dar. Die Darstellung für diesen Bereich ist nicht parzellenscharf.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit 35. Änderung des FNP

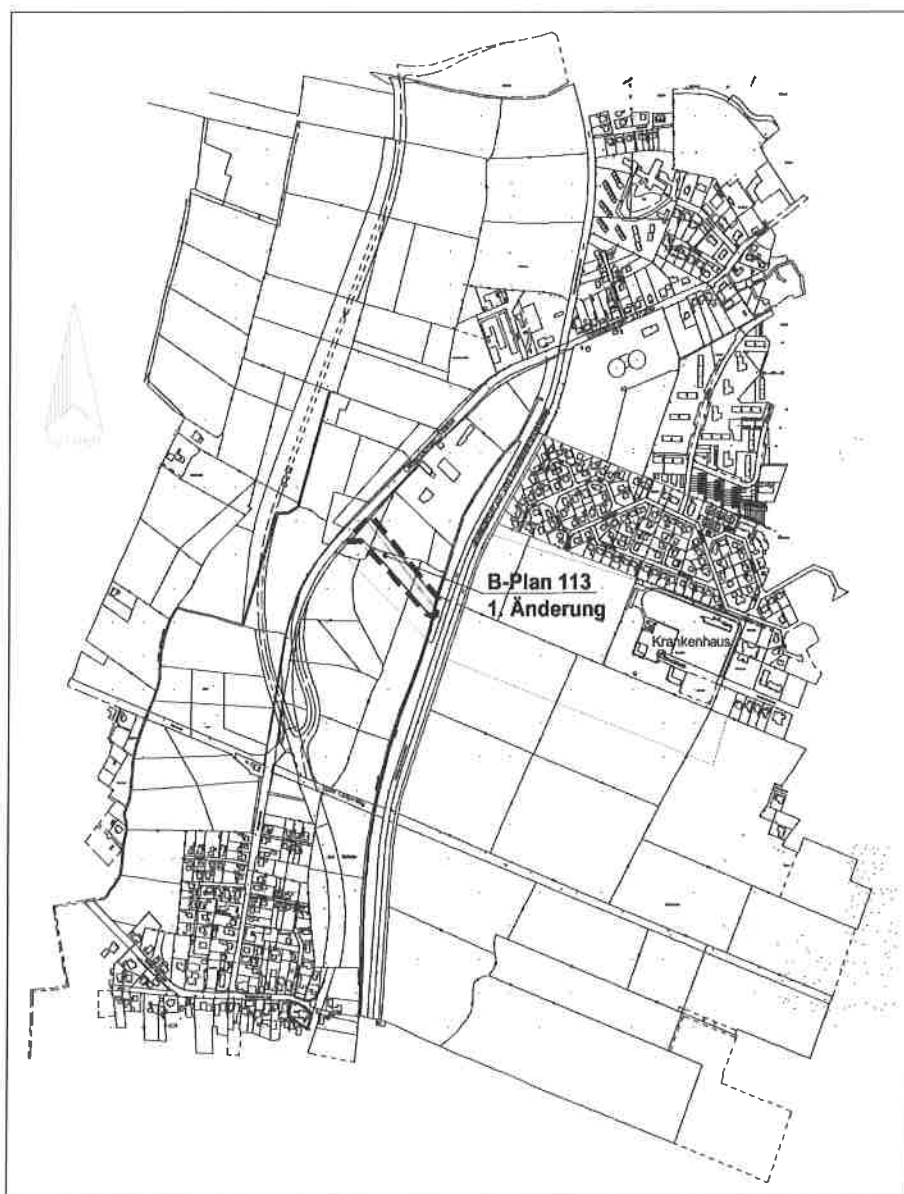


03. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVer-
KatG) von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Oldenburg, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

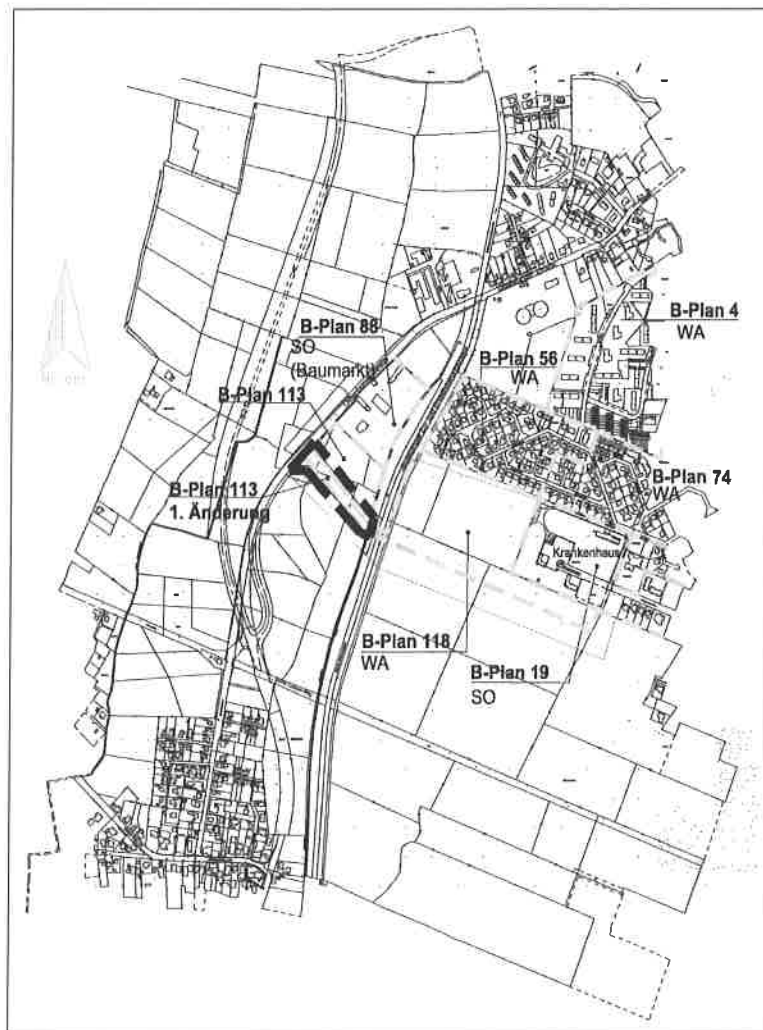
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung
und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



Das Bebauungsplangebiet wird westlich durch die Oldenburger Straße, nördlich durch den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 113, östlich durch den Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal sowie südlich durch eine als Weideland genutzte Grünfläche begrenzt. Der Planbereich überdeckt Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 113 sowie Nr. 118.

05. Angrenzende Bebauungspläne

Die Lage der angrenzenden Bebauungspläne ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



06. 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, wie bereits schon die teilweise überdeckten rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 113 und Nr. 118.

Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven.

07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham plant in dem Gebiet südöstlich der Oldenburger Straße und nordwestlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals bzw. des Gewässers III. Ordnung „Alte Gate“ die Änderung und Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) im Bebauungsplan Nr. 113. In das bestehende Gewerbegebiet ist ein örtlich ansässiger Sanitär- und Stahlfachhandel umgesiedelt, der nunmehr sich an dieser Stelle erweitern möchte um seinen noch bestehenden Betriebsstandort in innerstädtischer Lage hierher zu verlagern. Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Nordenham ist es, den Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes zu sichern.

Zur Zeit befindet sich der andere Betriebsstandort in einer innerstädtischen Lage, die überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist und eine Erweiterung der Kapazitäten nicht zulässt. Zudem werden die Anlieger in diesem Bereich zur Zeit mit Schallemissionen durch den betriebsbedingten An- und Auslieferverkehr belastet, eine vollständige Umsiedlung des Betriebes ist daher erstrebenswert. Damit die vorgesehene Planung einen städtebaulich geordneten Rahmen erhält, wird der Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung erstellt.

Ergänzend ist die gute verkehrliche Anbindung des geplanten Standortes mit unmittelbarer Lage an der Oldenburger Straße aufzuführen. Dieses ist insbesondere von Bedeutung, da der Einzugsbereich des Fachhandels und nachfolgender gewerblicher Betriebe durch das gesamte Stadtgebiet und das Umland bestimmt wird. Die Erreichbarkeit ist hier gesichert, ohne dass weitere bebaute Bereiche verkehrlich belastet werden.

Langfristiges Ziel der Stadt Nordenham ist eine Arrondierung der gewerblichen Nutzungen im gesamten Bereich südlich des Sondergebietes „Baumarkt“ und des

Bebauungsplanes Nr. 113 bis zur Kreuzung von Oldenburger Straße und Bundesstraße B 212.

Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes ist es auch erforderlich den direkt angrenzenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 118 im gleichen Maß zu verschieben.

08 Umweltbericht

In dem Umweltbericht werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht ist in der Anlage enthalten und Bestandteil der Begründung.

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

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 113 werden auch für das Gewerbegebiet 113, 1. Änderung übernommen. Lediglich die Größe des Gewerbegebietes wird geringfügig (ca. 1.400 m²) vergrößert. Durch die geringfügige Vergrößerung des Gewerbegebietes wird die an den Bebauungsplan Nr. 113 angrenzende öffentliche Verkehrsfläche des Bebauungsplan Nr. 118 im gleichen Maß verschoben. Die nachfolgende schon zum Bebauungsplan Nr. 113 erfolgte Begründung hat weiter Bestand.

Grundsätzliches zu den Festsetzungen:

Eine Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe mit einem bestimmten Warensortiment, wie z.B. ein Sanitär- und Stahlfachhandel mit großem Flächenbedarf, wobei die Kunden auf den Transport von zum Teil sperrigen Gütern angewiesen sind, gehört typischerweise nicht in den Innenstadtbereich.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nahe der Innenstadt werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt. Ein Abzug von Kaufkraft aus dem Stadtzentrum und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wäre jedoch zu erwarten, wenn in dem Gewerbegebiet ein zu breit gefächertes Warensortiment angeboten würde. Die Bildung eines Subzentrums in Konkurrenz zur Innenstadt ist in jedem Fall zu verhindern.

Es werden daher textliche Festsetzungen erforderlich, die eine entsprechende Einschränkung der Nutzungen in dem Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener und fehlender Angebote im zentralen Versorgungsbereich vorsehen. Durch die Festsetzung der maximalen Geschossfläche und der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen ist die zukünftige Größe der gewerblichen Nutzung hinreichend bestimmt.

09.1 Art der baulichen Nutzung

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 wird eine eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. (Auflage siehe Punkt 14 und Anlage).
- Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.
- Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, Textilien, Elektro- und Elektronikartikel, Schuh- und Lederwaren und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher diesen vergleichbar sind, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten, sind generell nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

09.2 Maß der baulichen Nutzung

- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

09.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist im Bereich des Gewerbegebietes eine Gebäudelänge bis 120 m zulässig.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei

den Straßenverlauf, vorhandene Gewässer sowie die Möglichkeiten einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eintritt. Eine Behinderung durch Nebenanlagen innerhalb der Räumstreifen der Gewässer wird somit ausgeschlossen.
Erschließungsstraßen, Feuerwehrezufahrten und Wege auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

09.4 Textliche Festsetzungen/ Sonstige Festsetzungen/ Kennzeichnung/ Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden festgesetzt:

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

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet. (Siehe Punkt 13 und Anlage)

- Zum Schutz vor Lärmimmissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Gewerbegebiet festgesetzt: (Gliederung des Baugebietes im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der (möglichen) Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften.)

GEE - Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

Es sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auflage:

Die „GE“-Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60,0 dB(A) tagsüber und 45,0 dB(A) nachts festgesetzt.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

- Zum Schutz vor Lärmemissionen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der festgesetzten Fläche eine Lärmschutzmaßnahme (bestehend aus Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 3,50m über Geländeniveau anzulegen. Die Fläche der Lärmschutzmaßnahme ist als Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt (siehe auch Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 113).

Das Schalltechnische Gutachten (einschließlich Maßnahmenplan) ist eine Anlage des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung.

Innerhalb der sonstigen Festsetzungen werden festgesetzt:

- Im südöstlichen Geltungsbereich ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung privat festgesetzt. Für diesen Lärmschutzanlagen ist das Anpflanzen von Sträuchern als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
- Entlang der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes ist ein Grünstreifen als Gehölzstreifen in 5,00m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe auch Umweltbericht).
- Entlang der südwestlichen Grenze des Gewerbegebietes ist das Anlegen von Zufahrten zum Plangebiet mit Hinblick auf zukünftige städtebauliche Maßnahmen nicht zulässig.

Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Vorhandene offene Gräben und Grüppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
2. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.
3. Gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.
4. Siehe Punkt 11. Archäologische Denkmalpflege

Als Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 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), zu Grunde.
2. Gem. der Satzung des Entwässerungsverband Butjadingen ist entlang der Ausgleichsfläche (Kompensationsfläche, hier Lärmschutzwall), die sich am Verbandsgewässer III. Ordnung NWG, Schaugraben 4 (Alte Gate) befindet, ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

10. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung, Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Oldenburger Straße, der Verbindung zwischen B 212 und nordwestlichem Stadtgebiet. Der auf der westlichen Seite der Straße vorhandene Radweg verbindet den Ortsteil Atens mit dem Ortsteil Ellwürden.

Das neue Gewerbegebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung stadteinwärts an der Oldenburger Straße.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über im Bereich des Plangebietes anzulegende Schmutzwasserleitungen der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Im Zuge der Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch bzw. ist von dem Betrieb zu regeln.

11. Archäologische Denkmalpflege

Die nachrichtliche Übernahme unter Punkt 5 enthält folgenden Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.

12. Darstellungen zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist für den Änderungsbereich keine relevanten Bodenbelastungen aus.

13. 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 die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Umweltbericht (siehe Anlage) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht näher beschrieben.

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

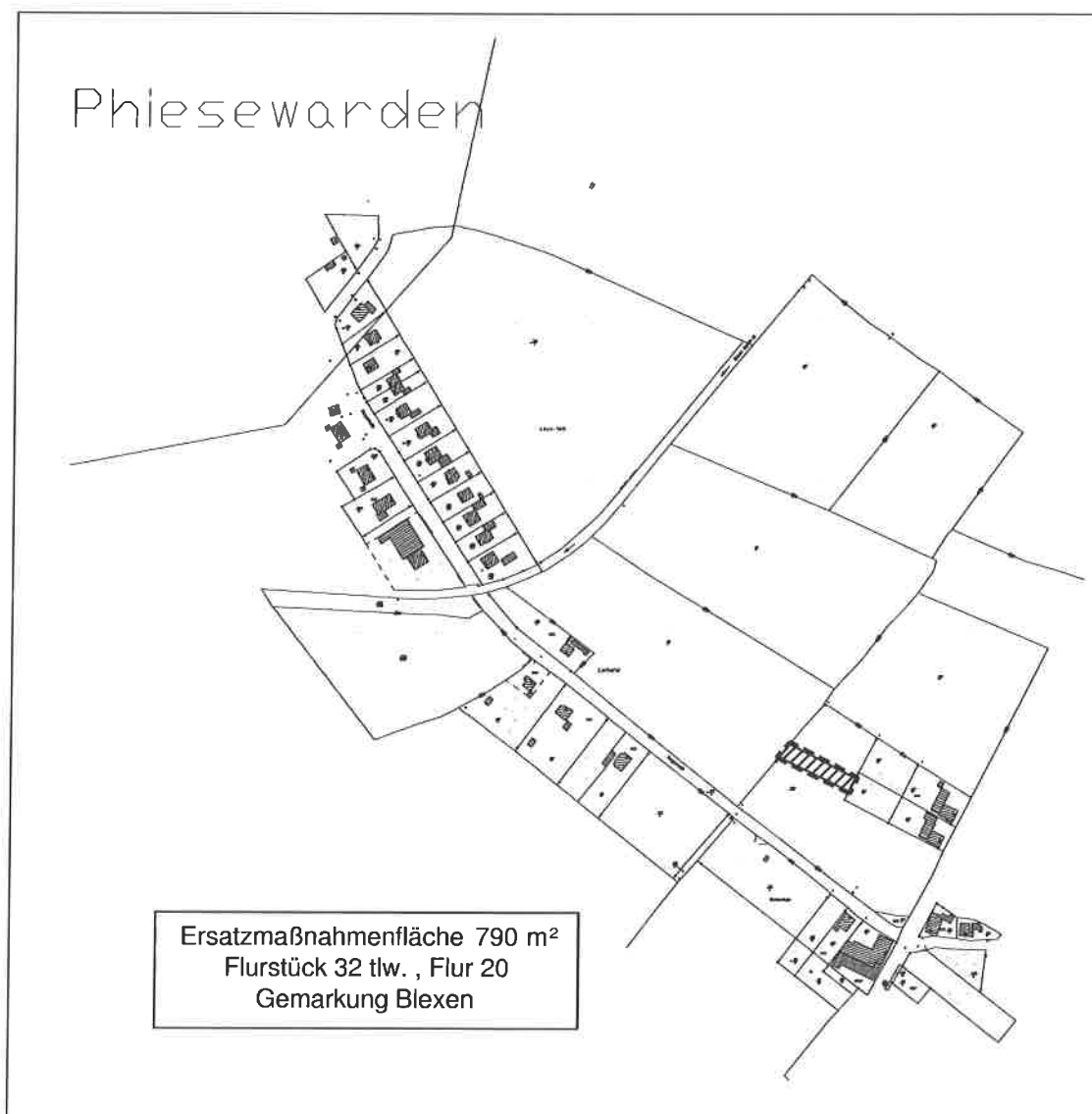
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet (siehe Umweltbericht).

Neben Maßnahmen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 in Nordenham-Phiesewarden, als Ersatzfläche das Flurstück 32 tlw. (790 m²), Flur 20, Gemarkung Blexen vorgesehen.

Das heißt, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken im Geltungsbereich, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung auf vor beschriebener Ersatzfläche als Ersatzmaßnahmen erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.

Die Ersatzfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist somit dauerhaft gesichert.

Übersichtsplan der Ersatzflächen



15. Brandschutz

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

Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes durch den Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung ist eine Erweiterung der Löschwasserversorgung nicht erforderlich.

16. Kinderspielplätze

Nach den Ausführungsbestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (AB/NSpPG) zu § 2, 2.1 ist ein Spielplatz nicht erforderlich bei

- Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO).

17. Bodenordnung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist von der Stadt in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Umlegung nicht erforderlich wird.

18. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung entstehen der Stadt Nordenham keine Kosten.

19. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113, 1. Änderung beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 26.07.2006 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB

In seiner Sitzung am 02.08.2006 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 113, 1. Änderung öffentlich auszu legen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 25.08.2006 bis 25.09.2006 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 14.12.2006 nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplanentwurf Nr. 113, 1. Änderung mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 08.06.2007


i.V. Brunßen

Städtischer Direktor

