

Stadt Nordenham



Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 74

(Gebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Straße)

Inhaltsübersicht**Seite**

01.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04.	Planunterlage	4
05.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
06.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
07.	Umweltbericht/Allgemein verständliche Zusammenfassung (siehe auch als gesonderter Teil der Begründung)	9
08.	Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	11
	08.1 Art der baulichen Nutzung	
	08.2 Maß der baulichen Nutzung	
	08.3 Überbaubare Grundstücksflächen	
	08.4 Bauweise	
	08.5 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweis	
09.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
10.	Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	20
11.	Darstellungen zum Immissionsschutz/Lärmimmission und Kennzeichnung von Altlasten	24
12.	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	25
13.	Brandschutz	26
14.	Archäologische Denkmalpflege	26
15.	Bodenordnung	26
16.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	27
17.	<u>Verfahrensablauf:</u>	28
	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) Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
	e) Satzungsbeschluss	

Anlagen

Umweltspezifische Fachgutachten:

1. Grünordnungsplan (GOP)
2. Bodenuntersuchungen

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 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414, Nr. 52) aufgestellt und am 28.06.2006 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsordnung (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 zugrunde.

02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreis 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 Arbeitstätten.

03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ vorgesehen. Da Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, gilt diese Festsetzung als aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt bei dessen Gesamtüberarbeitung bzw. Neuaufstellung.

Aus der folgenden Übersicht ist der derzeitige Stand des Flächennutzungsplanes zu ersehen:

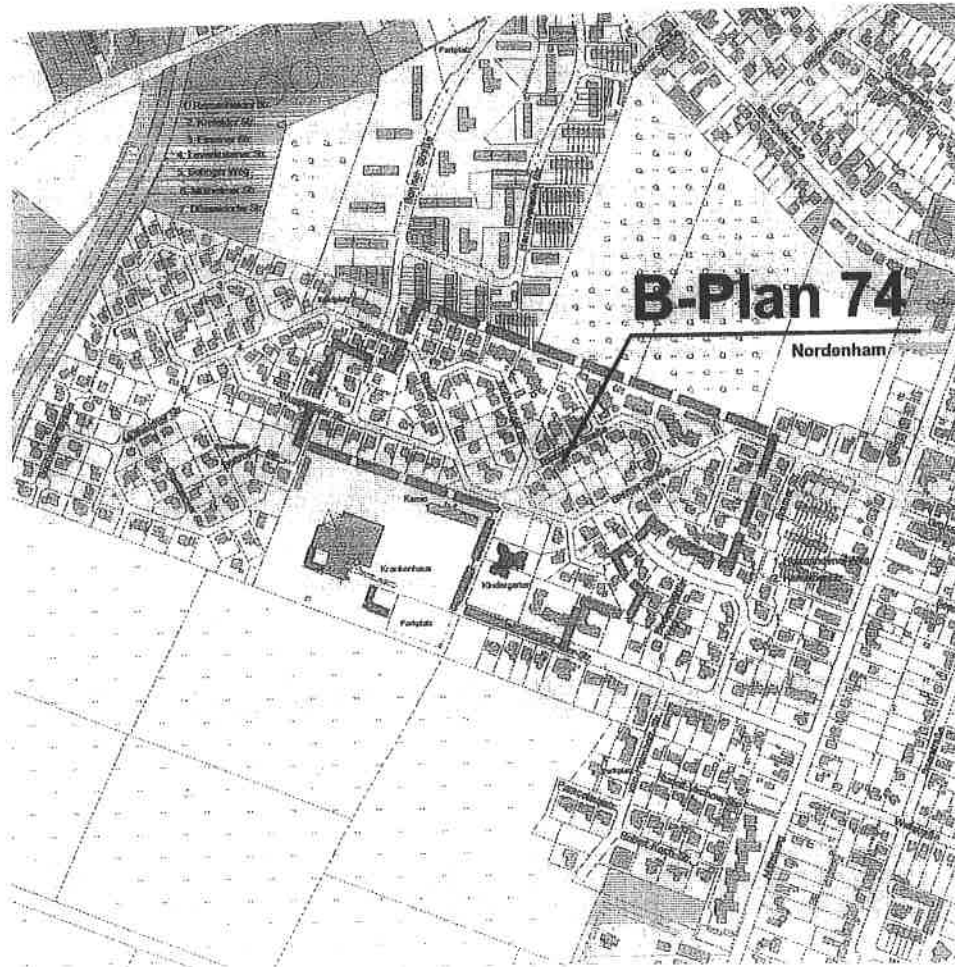


04. Planunterlage

Als Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake im Maßstab 1 : 1000 angefertigt.

05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



Nach neuer Vermessung sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 folgende Flurstücke betroffen:

86/4, 84/1, 96, 104/5, 104/3, 104/2, 104/1, 105, 104/11, 104/4, 101/1, 101/2, 101/4, 101/12, 103, 101/11, 101/5, 101/6, 101/10, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 106, 9/107, 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 107/8, 108, 101/7, 97/1, 101/13, 99/1, 109, 110, 111, 112/5, 20/53, 21/29, 21/32, 112/4, 112/3, 112/2, 113, 112/1, 112/11, 112/10, 95/8, 112/13, 112/12, 112/6, 112/7, 112/8, 95/7, 95/9, 95/10, 95/6, 95/5, 95/1, 95/11, 95/2, 95/24, 95/23, 95/3, 95/22, 95/4, 94, 95/19, 91, 92/12, 92/4, 92/11, 92/14, 93, 92/9, 92/3, 92/5, 92/2, 92/8, 92/7, 92/6, 92/13, 92/10, 92/1, 90, 95/15, 89, 86/2, 86/3, 88, 87, 86/1, 102, 83/4, 83/2, 101/3, 83/1, 81/23, 81/16, 81/17, 82, 81/21, 81/19, 81/18, 81/13, 81/14, 81/22, 81/15, 81/20, 81/11, 81/10, 81/9, 81/8, 81/7, 81/6, der Flur 17 in der Gemarkung Nordenham.

06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- Ziele und Zweck des Bebauungsplanes:

Eine Teilbebauung des ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebietes westlich des Mittelweges bis hin zum Butjadinger Zuwässerungskanal, im Süden begrenzt durch die Albert-Schweitzer-Straße und das Kreiskrankenhaus, im Norden begrenzt durch die Kleingartenanlage Naturglück und die Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung, wurde in den vergangenen Jahren durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 39 und 56 der Stadt Nordenham ermöglicht.

Der Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Nordenham ist seit dem 29.12.1978 rechtskräftig. Es wurden in der Folge 2 Änderungen durchgeführt, und zwar

1. Änderung im Jahr 1988 – Rechtskraft am 21.10.1988
2. Änderung im Jahr 89/90 – Rechtskraft am 13.07.1990.

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 entwickelte sich vom Mittelweg ausgehend nur sehr schleppend in westlicher Richtung. Daher wurde die Erschließung im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bisher nicht durchgeführt.

Dagegen wurde der Bebauungsplan Nr. 56 – rechtskräftig seit dem 09.12.1983 – vom Butjadinger Zuwässerungskanal ausgehend nach Osten hin sehr zügig vollzogen. Die Bebauung ist abgeschlossen.

Der verbliebene unbebaute Bereich ist zwecks Zusammenführung beider Baugebiete und den damit verbundenen neuen Anforderungen an die Verkehrsführung, die Belange des Naturschutzes, die Einbeziehung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ sowie die Anlegung eines Spielplatzes aus städtebaulichen Gründen neu geordnet worden. In diese Neuplanung durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 sind daher zwangsläufig und aus zweckdienlichen Gründen die noch unbebauten und nicht erschlossenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 39 einbezogen worden. (Siehe Kartenübersicht – Angrenzende bzw. überlagerte Bebauungspläne, Seite 8)

In einem parallel laufenden Verfahren ist der Bebauungsplan Nr. 39 daher für den Bereich aufgehoben worden, in dem noch keine Erschließungsmaßnahme durchgeführt wurde.

In dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 74 für den durch den B-Plan-Nr. 74 überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 wird jetzt die Teilaufhebung beschlossen (siehe auch Ratsbeschluss vom 09.12.1992).

- Grundlagen für die Planungskonzeption

Die im Osten und Westen des Aufstellungsbereiches liegenden Baugebiete sind durch ein- und zweigeschossige Bebauung mit Eigenheimen geprägt. Auf einer Länge von ca. 300 m ist das Gebiet im Nordosten durch die Grünflächen einer Dauerkleingartenanlage mit einzelnen Häusern und Gartenlauben begrenzt. Daran schließt sich im Westen die verdichtete Bebauung der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung an. Hierbei ist für den Aufstellungsbereich eine Bebauung der nördlichen Nachbargrundstücke mit zweigeschossigen Reihenhauszellen in die Planungsüberlegung einzubeziehen.

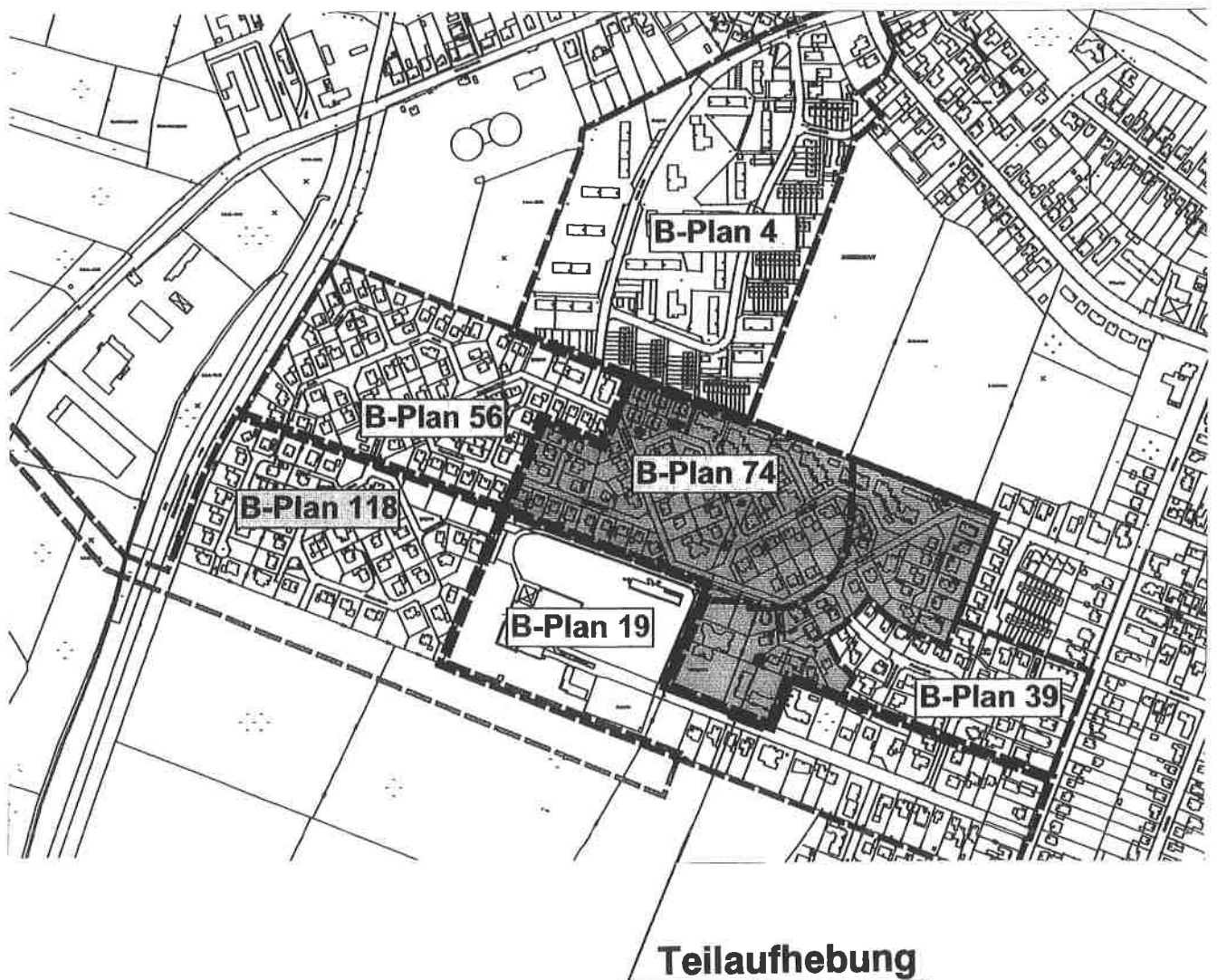
Im Südosten bestimmt die teilweise bereits vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße die Zufahrt zum Kreiskrankenhaus. Das zugeordnete freistehende zweigeschossige Schwesternwohnheim grenzt an den Aufstellungsbereich.

Das Gelände weist hinsichtlich des Geländeprofiles und seiner Höhenlage keine besonderen Merkmale auf. Bei der Bebauung ist jedoch eine Höhenangleichung an die umliegenden und einbindenden öffentlichen Verkehrswege ggf. durch Auffüllung erforderlich.

(Siehe Kartenübersicht – Angrenzende bzw. überlagerte Bebauungspläne)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 befindet sich das Gebiet für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39 (siehe markierte Fläche im Kartenausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 74)

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



07. Umweltbericht – Als gesonderter Teil der Begründung:

Gemäß § 2 a BauGB wurde ein Umweltbericht angelegt.

Hier – Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Geltungsbereich des B-Plans 74 liegt an der Nordseite der Albert-Schweitzer-Straße, der Zufahrt zum Kreiskrankenhaus Nordenham / Wesermarsch-Klinik. Er ist umgeben von den jungen Wohngebieten an Wuppertaler, Mindener, Bonner, Hannoverschen, Bremer und Hamelner Straße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 9,4897 ha.

Im Geltungsbereich wurden landwirtschaftliche Grünlandflächen mit Grabensystem in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4 mit 1- oder 2-geschossiger Bauweise auf ca. 90 Grundstücken umgewandelt.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung erfolgt aus den angrenzenden Siedlungsgebieten mit Anschluss an die Bahnhofstraße und über die in den Mittelweg einmündende Albert-Schweitzer-Straße. Das anfallende Niederschlagswasser wird oberirdisch über das innerhalb des Geltungsbereichs angepasste bzw. erweiterte Grabensystem in den Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal als Teil des städtischen Entwässerungssystems abgeleitet.

Für das Baugebiet wurde der Geltungsbereich vollständig umgestaltet. Daran angrenzende Flächen waren nicht betroffen.

Von der Umsetzung der Planung und der im Geltungsbereich stattfindenden Wohnnutzung waren und sind die Bewohner der Stadt Nordenham, besonders aus den benachbarten Wohngebieten, und das Krankenhaus nicht negativ betroffen, wenn man von baubedingten Lärm- oder Schadstoffemissionen absieht.

Die in dem Bebauungsplan vorgesehenen Ein- und Mehrfamilienhäuser sind über vorhandene, ausreichend dimensionierte Straßen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Gebäude passen sich der Wohnbebauung in der Umgebung an. Das neue Baugebiet führt „im Betrieb“ zu keinen nennenswerten Lärm- oder Schadstoffemissionen. Die Verkehrsbelastung auf

den Zugangsstraßen hat sich vor allem in den Morgen- und späten Nachmittagsstunden erhöht. Darüber hinaus gehende Auswirkungen auf den fließenden Verkehr des Mittelweges und der Bahnhofstraße sind nicht nennenswert.

Von der Planung sind Kultur- oder sonstige Sachgüter wie z. B. architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze nicht betroffen.

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hat großflächige Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche im Geltungsbereich hervorgerufen. Die vorhandenen Gründlandflächen wurden vollständig entfernt. Die bisher unversiegelte Geländeoberfläche wurde überprägt und teilweise versiegelt, so dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes hervorgerufen wurden.

In den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 und den Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 74 sind die bestehenden und zu berücksichtigenden Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen und sonstigen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild aufgeführt.

Als wichtigste Maßnahme dazu ist die Wahl des stadtnahen geeigneten Standortes, der für dieses großflächige Vorhaben ausgewählt wurde, anzusehen. Dieser bildet im Kontext mit den angrenzenden Wohngebieten eine vorbelastete Restfläche. Innerhalb des geschlossenen bebauten Stadtgebietes ist die Ausweisung eines Wohngebietes in dieser Größe nicht möglich gewesen.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt von vorhandenen Gräben anzusehen, die teilweise aufgeweitet wurden und flache Ufer erhielten. Der Verlust eines kleinen Teils des Grabensystems war aus technischen Gründen nicht vermeidbar.

Von Eingriffen betroffen sind neben dem Schutzgut Pflanzen (Biototypen) auch die Schutzgüter Tiere (Amphibien) und Boden. Die Veränderungen der wasserwirtschaftlichen Belange des Geltungsbereichs wurden innerhalb durch Anpassung des Grabensystems ausgeglichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen in nicht ausreichendem Umfang möglich, so dass außerhalb des B-Plans gelegene landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen in Nordenham-Heering und Nordenham-Grebswarden umgesetzt wurden.

Zur Kompensation der nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden wurden als Ersatzmaßnahmen bisher intensiv genutzte Grünlandbereiche in extensive Nutzung, unter Beachtung von Nutzungsaufgaben, überführt.

Die beeinträchtigenden Auswirkungen auf die Amphibien (Fauna) und die Entwässerung (Grabenverluste) wurden innerhalb des Geltungsbereichs durch die Neuanlage von Gräben mit Eignung als Lebensraum für Amphibien ausgeglichen.

Umweltspezifische Fachgutachten liegen als Anlage vor:

Anlage 1: Grünordnungsplan (GOP)

Anlage 2: Bodenuntersuchungen

08. Festsetzungen des Bebauungsplanes:

08.1 Art der baulichen Nutzung

Der Aufstellungsbereich gehört zur bevorzugten Wohnlage für Eigenheime im Stadtgebiet.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen im Nachbarbereich mit ihrem Störgrad und der vorhandenen Wohnstruktur ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) Grundlage der Planungskonzeption

Im Aufstellungsbereich ist die bisherige Planungskonzeption zum Bau von Eigenheimen in differenzierter Bauweise beibehalten worden.

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

Zwecks Einschränkung möglicher Störungen sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung.

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

08.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschosszahl II als Maximum setzt einer städtebaulich angepassten und maßvollen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmte Grenzen. Für eine Bebauung mit speziell eingeschossigen Eigenheimen als Einzelhäuser sind entsprechende Festsetzungen im Kern des Baugebietes vorgesehen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) 0,4 sind Höchstwerte entsprechend der Baunutzungsverordnung. Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in Anlehnung an die jeweils zulässige Geschosszahl eine Höchstzahl von 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt worden.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschossen) einschl. 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.

08.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Ausrichtung zur Sonne eine möglichst vielfältige Bebauung entstehen lassen kann. Somit ist durch die Ausrichtung nach Süden bei möglichst vielen Gebäuden ein hohes Maß an Energieeinsparung zu erreichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand einer Gebäudehöhe, mindestens jedoch 5 m, zu jeder Grundstücksgrenze einhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

08.4 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.

Unter Textliche Festsetzungen sind weiterhin festgesetzt:

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 74 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt: gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a, b

- a Im Bereich der Straße sind an dafür vorgesehenen Standorten (s. Maßnahmenplan), Laubbäume 2. Ordnung oder 3. Ordnung (empfohlene Arten siehe Pflanzliste Grünordnungsplan) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 – 18 cm in 1 cm Stammhöhe). Die Maßnahme dient der Verbesserung des Ortsbildes, des Siedlungsklimas und des Biotopverbundes (z. B. für Vogelarten des Siedlungsraumes).
- b Straßenbegleitgrünflächen (einseitige Grünstreifen entlang der Straßen – 71 cm oder 87 cm breit, sowie Flächen im Bereich der Straßenmündungen) sind mit Rasen, Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu gestalten. Außerdem stellen sie geeignete Standorte für die unter 4 b genannten Straßenbäume dar.
- c Mindestens 20 % der unbebauten Fläche des Kindergartengrundstückes ist im randlichen Bereich mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste (Anlage 6 Grünordnungsplan) zu bepflanzen.
- d Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher im privaten bzw. öffentlichen Raum sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
- e Die im Maßnahmenplan dargestellten privaten wie öffentlichen grabenbegleitenden Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) sind als halbruderales Gras- und Staudenfluren auszubilden (1 – 2malige Mahd/Jahr, das Mähgut ist zu entfernen; bei der Mahd sind die Brutzeiten der Vögel zu beachten;

Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel) oder als dreireihige Strauchhecke, wie seinerzeit im ökologischen Gutachten zum B-Plan 74 ausgeführt (Pflanzschema siehe dort), anzulegen.

- f Der im Maßnahmenplan dargestellte Spielplatz ist als Rasenfläche mit regelmäßiger Mahd herzustellen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Spielplatz ist durch einen Zaun oder andere geeignete Maßnahmen gegen die offenen Wassergräben im Westen abzusichern.
- g Außerhalb des Plangebietes wird auf drei Teilflächen eine Ausgleichsfläche von insgesamt 48593 m² bereitgestellt und ökologisch aufgewertet (vgl. Ausgleichsplan in Anlage 5 Grünordnungsplan). Die Flächen befinden sich in den Ortsteilen Heering (Flächen a und b) und Grebswarden (Fläche c).
Fläche a) 4602 m² Flurstück 66 (tlw.), Flur 7 Gemarkung Abbehausen
Fläche b) 33562 m² Flurstück 65 Flur 7 Gemarkung Abbehausen
Fläche c) 10429 m² Flurstück 2 (tlw.), Flur 18 Gemarkung Blexen


Sie sind folgenden Nutzungsaufgaben zu unterwerfen:

- Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Flächen unzulässig.
- Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1 – 2-mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
- Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, evtl. auch ein Pflegeschnitt. Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
- Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
- Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
- Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.

Bei der Realisierung dieses Maßnahmenpaketes werden die Flächen um zwei Wertstufen aufgewertet. Mit diesem Aufwertungspotential (Flächenwert von $48593 \times 2 = 97186$) kann das errechnete Flächenwertdefizit in Höhe von 97185 Wertpunkten vollständig kompensiert werden.

- h Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

08.5 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflicht 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 Arbeit gestattet.
2. Vorhandene offene Gräben und Grüppen müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
3.  Richtfunktrasse
100 m beiderseits der Richtfunktrasse besteht eine Höhenbeschränkung von 50 m über NN.

08.5 Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegt die 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. 446) zugrunde.
2. Gem. § 6 PflSchG 10, zum Schutz und zur Förderung des gefährdeten Seefrosches, ist im Bereich privater Gärten (incl. Gräben und grabenbegleitender Grünflächen) der Einsatz von Insektiziden und Herbiziden sowie anderer „Gartengifte“, die sich schädlich auf die Seefroschpopulation sowie auf z. B. Libellen und Schmetterlinge auswirken könne, verboten. Gleichermaßen gilt dieses Verbot für die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Gräben.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich teilweise entlang der Kompensationsfläche der Schaugraben 13 befindet. Lt. Satzung des Entwässerungsverbandes Butjadingen ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

a) Erschließung des Gebietes:

- Straßen

Für die Wohn- und Wohnsammelstraßen ist ein verkehrsberuhigender Ausbau vorgesehen.

Breite des Straßengeländes 8,00 m

- a) Fahrbahn in Bitumen mit entsprechendem Unterbau in einer Breite von 4,50 m mit einer beidseitigen zweiläufigen Rinne von je 31 cm.
- b) Einseitiger Pflasterstreifen in einer Breite von 1,47 m höhengleich an die Fahrbahn angeschlossen. Dieser Bereich ist vorgesehen für Leitungen der Gas-, Strom- und Wasserversorgung.

- c) Der andere Randstreifen (Breite = 0,87 m) bleibt als Grünstreifen liegen. Er wird in die Unterhaltung der jeweiligen Anlieger übergeben. Außerdem laufen innerhalb dieses Grünstreifens das Straßenbeleuchtungskabel, das Telefonkabel und das Breitbandkabel.
- d) Die gesamte befestigte Fläche erhält eine Randbefestigung durch eine Hochbordanlage.

Breite des Straßengeländes 7,00 m

- a) Fahrbahn in Bitumen mit entsprechendem Unterbau in einer Breite von 4,50 m und mit einer beidseitigen zweiläufigen Rinne.
- b) Beidseitig eingefasst mit einer Hochbordanlage in Beton versetzt.
- c) Die beidseitig verbleibenden Grünstreifen (Breite = 0,71 m) gehen später in die Unterhaltung der jeweiligen Anlieger über. Die Grünstreifen sind für die jeweiligen Versorgungsleitungen vorgesehen.

Breite der Fußwegparzellen 3,00 m

Die Fußwegflächen werden durch eine Pflasterung befestigt. Der Unterbau besteht aus einer reinen Sandbettung. Die Pflasterung erhält eine Randbefestigung durch eine Tiefbordanlage. Es entstehen nur minimale seitliche Grünstreifen entlang dieser Fußwegflächen.

Vier Einmündungen werden als Plätze mit Verkehrsbegleitgrün ausgebaut. Das Befahren dieser Bereiche ist nur in geringer Geschwindigkeit möglich.

b) Versorgung des Gebietes

- Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom wird durch die Versorgungsunternehmen in den Erschließungsstraßen vorgehalten und bei Bedarf ausgebaut. Das gilt auch für den Anschluss an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost – Telekom -.

- Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) hergestellt. Das Planungsgebiet wird durch die Haltestelle Nordenham „Kreiskrankenhaus“ erschlossen, welche durch die Regionalbuslinien 401 und 416 bedient wird. Beide Linien verbinden dabei das Planungsgebiet mit den umliegenden Gemeinden. Die Linie 401 bietet darüber hinaus zum Teil direkte Anbindungen an die SPNV-Linie R8 ab dem Bahnhof Nordenham.
- Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung sowie am Hochhaus (Maximalentfernung jeweils ca. 800 bis 1.000 m) gedeckt. Das Einkaufszentrum der Innenstadt sowie das Behördenzentrum (Amtsgericht, Finanzamt, Rathaus) befinden sich in einer Entfernung von jeweils maximal ca. 1,7 km.

- Schulen

Grundschule

in einer Entfernung von max. ca. 1,4 km in der Schule Süd.

Der Schulweg ist am Mittelweg (verkehrsreiche Straße) durch eine Fußgängerampel gesichert.

Hauptschule

befindet sich im Stadtgebiet Abbehausen. Der An- und Abtransport erfolgt durch Schulbusse.

Realschule

befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km im Stadtzentrum

Gymnasium

befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km im Stadtzentrum

Im Bereich der Schulen befinden sich auch die Schulsportanlagen, Freiflächen sowie Schulsporthallen, die auch dem Vereinssport dienen.

Ein großer städtischer Kindergarten mit 4 Gruppenräumen und Gymnastikhalle einschl. großer bespielbarer Außenanlagen ist im Jahre 1993 im Geltungsbereich errichtet worden.

c) Entsorgung des Gebietes

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers, z. B. auch der Dachentwässerungen, dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neu anzulegenden offenen Wasserzüge. Die offenen Gräben sind möglichst zu erhalten und an bestimmten Stellen aufzuweiten (siehe auch unter Nr. 8). Veränderungen an den vorhandenen Gewässern, wie Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw., sind gemäß § 10 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) genehmigungspflichtig. Soweit eine Ableitung in Gräben nicht möglich bzw. unwirtschaftlich ist, ist hierfür ein getrennt geführter Regenwasserkanal vorgesehen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in gesondert geführten Leitungen über die vorhandene städtische Kanalisation in der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung bzw. in der Albert-Schweitzer-Straße an die Kläranlage abgegeben. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasserkanalisationsanschluss aus Steinzeugrohren im Durchmesser 150 mm einschließlich Revisionsschacht im Durchmesser 800 mm im Lichten.

Für die Oberflächenentwässerung werden als Hauptsammler Betonglockenmuffenrohre verlegt und mit Vorflut zu den offen verbliebenen bzw. neu anzulegenden Grabenzügen in den Randbereichen des Baugebietes abgeleitet. Hierzu wird es ggf. erforderlich, bestimmte Grabenzüge mit einer Sohlenvertiefung zu versehen. Durch die vorgenannten Maßnahmen sowie die Neuanlegung von Grabenzügen wird es möglich, den im Kern des Baugebietes von Ost nach West verlaufenden vorhandenen Grabenzug zu verfüllen.

Soweit Baugrundstücke an einen im Bebauungsplan festgesetzten Graben angrenzen, erhalten diese keinen gesonderten Regenwasseranschluss. Für die Neuregelung der vorhandenen Oberflächenentwässerung ist die Genehmigung des Landkreises Wesermarsch als untere Wasserbehörde erforderlich.

- Abfallbeseitigung

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Im Bereich von Mehrfamilienhäusern sind hierfür gut erreichbare zentrale Anlagen zu schaffen.

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

- Die bisher un bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bisher als Weide bzw. für die Grünfüttertergewinnung, also als landwirtschaftliche Flächen, intensiv genutzt.

- Das Baugebiet wird am Nordrand in ganzer Grenzlänge durch einen offenen Wasserzug begrenzt. Weitere Wasserzüge in Teillängen befinden sich am Süd- und Ostrand des Gebietes.

Die Planung sieht die Aufhebung des das Baugebiet kreuzenden von Ost nach West verlaufenden 260 m langen offenen Wasserzuges vor. Des Weiteren soll der die Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ kreuzende 60 m lange Graben aufgehoben werden. In diesem Bereich erfolgt jedoch ein Ersatz durch die Umlegung des Grabens in den nördlichen Randbereich der Gemeinbedarfsfläche in voller Länge.

Somit werden im Baugebiet 260 m offene Wasserzüge + 20 m durch Verrohrung in Straßenbereichen – insgesamt also 280 m – aufgehoben.

- Der Eingriff in den Naturhaushalt durch Aufhebung von Gräben, Bebauung und Versiegelung, macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes als Festsetzungen vorgesehen sind:

- a) Neuanlegung von offenen Wasserzügen im Bereich von öffentlichen und privaten Grünflächen und Grundstücken

70 m an der nördlichen Westgrenze des Geltungsbereiches

90 m in Verlängerung des vorgenannten Grabens in südlicher Richtung

25 m an der Ostgrenze der Gemeinbedarfsfläche durch Umlegung des dortigen Grabens

130 m an der Ostgrenze des Geltungsbereiches westlich der Bremer Straße

265 m innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen im Kernbereich des Baugebietes

Ergebnis:

580 m neue Gräben

abzüglich 280 m aufzuhebende Gräben

300 m Mehrlänge als die aufzuhebenden Gräben. Davon sind 130 m Gruppen, die entsprechend ausgebaut werden müssen.

Das gesamte Grabensystem gilt auch als Vorfluter für die Oberflächen- und Dachentwässerungen der zu errichtenden Gebäude. Im Übrigen soll eine Zuwässerungsmöglichkeit in Trockenzeiten geschaffen werden.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen werden die Gräben an im Bebauungsplan besonders festgesetzten Stellen aufgeweitet und zusammen mit den Ufern der Wasserzüge in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft einbezogen. Besondere Maßnahmen der Ausgestaltung und Bepflanzung sind textlich festgesetzt worden.

b) Öffentliche und private Grünflächen

In Begleitung der festgesetzten offenen Wasserzüge sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt worden.

Die vorgenannten Festsetzungen werden in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft einbezogen und textlich festgesetzt.

Die Ausgestaltung und Bepflanzung dieser Flächen regelt der Grünordnungsplan (Anlage 1 zum Bebauungsplan). Die öffentlichen Grünflächen bleiben nach der Anlegung und Bepflanzung im Eigentum der Stadt.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde von einem Fachingenieurbüro ein Grünordnungsplan erstellt, der eine entsprechende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft darlegt.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 74 wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden folgende Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt: gem. BauGB § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a, b

- a Im Bereich der Straße sind an dafür vorgesehenen Standorten (s. Maßnahmenplan), Laubbäume 2. Ordnung oder 3. Ordnung (empfohlene Arten siehe Pflanzliste Grünordnungsplan) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16 – 18 cm in 1 cm Stammhöhe). Die Maßnahme dient der Verbesserung des Ortsbildes, des Siedlungsklimas und des Biotopverbundes (z. B. für Vogelarten des Siedlungsraumes).
- b Straßenbegleitgrünflächen (einseitige Grünstreifen entlang der Straßen – 71 cm oder 87 cm breit, sowie Flächen im Bereich der Straßenmündungen) sind mit Rasen, Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu gestalten. Außerdem stellen sie geeignete Standorte für die unter 4 b genannten Straßenbäume dar.
- c Mindestens 20 % der unbebauten Fläche des Kindergartengrundstückes ist im randlichen Bereich mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste (Anlage 6 Grünordnungsplan) zu bepflanzen.
- d Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher im privaten bzw. öffentlichen Raum sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
- e Die im Maßnahmenplan dargestellten privaten wie öffentlichen grabenbegleitenden Grünflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren auszubilden (1 – 2malige Mahd/Jahr, das Mähgut ist zu entfernen; bei der Mahd sind die Brutzeiten der Vögel zu beachten; Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel) oder als dreireihige

Strauchhecke, wie seinerzeit im ökologischen Gutachten zum B-Plan 74 ausgeführt (Pflanzschema siehe dort), anzulegen.

- f Der im Maßnahmenplan dargestellte Spielplatz ist als Rasenfläche mit regelmäßiger Mahd herzustellen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Spielplatz ist durch einen Zaun oder andere geeignete Maßnahmen gegen die offenen Wassergräben im Westen abzusichern.

- g Außerhalb des Plangebietes wird auf drei Teilflächen eine Ausgleichsfläche von insgesamt 48593 m² bereitgestellt und ökologisch aufgewertet (vgl. Ausgleichsplan in Anlage 5 Grünordnungsplan). Die Flächen befinden sich in den Ortsteilen Heering (Flächen a und b) und Grebswarden (Fläche c).
Fläche a) 4602 m² Flurstück 66 (tlw.), Flur 7 Gemarkung Abbehausen
Fläche b) 33562 m² Flurstück 65 Flur 7 Gemarkung Abbehausen
Fläche c) 10429 m² Flurstück 2 (tlw.), Flur 18 Gemarkung Blexen

Sie sind folgenden Nutzungsaufgaben zu unterwerfen:

- Vom 15. März bis 15. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Flächen unzulässig.
- Die Mahd ist frühestens nach dem 16. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1 – 2-mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.
- Die Beweidung ist bis zum 15. Juni auf eine maximale Besatzdichte von 2 GVE/ha zu beschränken. Bis zu diesem Termin keine Beweidung mit Pferden, Schafen und Jungvieh. Nach dem 15. Juni ist eine intensive Beweidung erwünscht, evtl. auch ein Pflegeschnitt. Eine Portionsweide ist nicht zulässig.
- Eine Umwandlung in Ackerland ist nicht zulässig.
- Die Düngung ist auf 80 kg Stickstoff pro ha begrenzt.
- Die Bearbeitung der Fläche mit chemischen Behandlungsmitteln wie Pestizide, Fungizide, Insektizide usw. ist untersagt.

Bei der Realisierung dieses Maßnahmenpaketes werden die Flächen um zwei Wertstufen aufgewertet. Mit diesem Aufwertungspotential

(Flächenwert von $48593 \times 2 = 97186$) kann das errechnete Flächenwertdefizit in Höhe von 97185 Wertpunkten vollständig kompensiert werden.

- h Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

Gem. § 6 PflSchG 10, zum Schutz und zur Förderung des gefährdeten Seefrosches, ist im Bereich privater Gärten (incl. Gräben und grabenbegleitender Grünflächen) der Einsatz von Insektiziden und Herbiziden sowie anderer „Gartengifte“, die sich schädlich auf die Seefroschpopulation sowie auf z. B. Libellen und Schmetterlinge auswirken können, verboten. Gleichermaßen gilt dieses Verbot für die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Gräben.

11. Darstellungen zum Immissionsschutz – Lärmimmission und Kennzeichnung von Altlasten

Das zukünftige Baugebiet ist an allen Seiten von überwiegend in Bebauungsplänen festgesetzten WA- und WR-Gebieten mit ihren entsprechenden Störgraden nach BauNVO umgeben. Im Norden wird es auf ca. $\frac{3}{4}$ der dortigen Grenzlänge von einer Dauerkleingartenanlage benachbart; im Süden durch das Sondergebiet Kreiskrankenhaus mit dem Schwesternwohnheim. Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes gegen Lärm sind daher nicht vorgesehen.

Das Kreiskrankenhaus ist im Jahre 1974 in Betrieb gegangen. Bis vor einigen Jahren wurden in eigener Anlage auf dem Grundstück Verbrennungen von Abfällen durchgeführt. In einer Immissions-Voruntersuchung wurde geprüft, ob durch diese Verbrennungen und andere Ablagerungen eine erhebliche Belastung der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit umweltgefährdenden Stoffen verursacht wurde. Im Ergebnis wird eindeutig festgestellt, dass eine derartige Belastung nicht vorliegt.

Im Übrigen ist das Gelände seit jeher landwirtschaftlich genutzt worden. Hinsichtlich zwischenzeitlicher Ablagerungen durch Anfuhr liegen keine Erkenntnisse vor.

12. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Spielplatz für Kinder (§ 10 NSpPG) festgesetzt worden. Als Einzugsbereich wird die Fläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich angenommen, wobei die Entfernung zwischen dem entferntesten Grundstück und dem Kinderspielplatz unter 350 m bei der überwiegenden Zahl der Baugrundstücke unter 300 m liegt. Der Spielplatz ist relativ gefahrlos über Wohnstraßen (mit Verkehrsberuhigung) zu erreichen. Die benachbarten Randbereiche in den Bebauungsplänen 56 (Westen) und 39 (Osten) sind durch eigene Spielplätze versorgt. Das Spielplatzgrundstück erhält eine Randbepflanzung und wird gegen die offenen Wasserzüge im Westen und Süden durch Zäune abgesichert. Im Bereich, der die Gräben begleitenden bepflanzungsfreien Zone sollen nur mobile Spielgeräte aufgestellt werden. An der Westseite des Spielplatzgrundstückes wird ein Fußweg zum südlich gelegenen Kindergarten angelegt.

Größe des Geltungsbereiches	= rd. 95.514 qm
abzüglich Straßenfläche	= rd. <u>12.080 qm</u>

Flächen der Baugrundstücke im Einzugsbereich (Geltungsbereich)	= rd. 83.434 qm
--	-----------------

zulässige Geschossfläche im

WA1 (GFZ 0,5)		
= 1.918 qm x 0,5 = 9.509 x 2 %	=	190 qm
WA 2 (GFZ 0,8)		
= 64.416 qm x 0,8 = 51.533 x 2 %	=	<u>1.031 qm</u>
erforderliche reine Spielplatzfläche	= rd.	1.221 qm

Geplante Spielplatzfläche einschl. Abschirmungsanlagen, Fußweg und Bepflanzung sowie Kleinkinderspielplatz = rd. 1.550 qm.

Ein Spielplatz für Kleinkinder ist, obgleich er wegen der Art der Wohnungen entbehrlich erscheint, auf einer separaten Teilfläche angelegt und mit entsprechenden Spieleinrichtungen für Mutter und Kind versehen worden. Sofern gesetzlich erforderlich (Mehrfamilienhäuser), erfolgt eine Anlegung der Plätze für Kleinkinder durch den jeweiligen Bauträger.

13. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtung und ggf. die Einrichtung eines Löschwasser-Flachspiegelbrunnens ergibt sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

14. Archäologische Denkmalpflege

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für 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.

15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann.

16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 entstehen der Stadt Nordenham für Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

- Straßenausbau einschl. Straßenentwässerung und Straßenbegleitgrün	ca. 1.124.842,00 EUR
- Straßenbeleuchtung	ca. 153.388,00 EUR
- Stadtentwässerung (Schmutz-, Regen-Hauptkanäle und Hauptvorfluter)	ca. 587.986,00 EUR
- Spielplatz	ca. 30.678,00 EUR
- Grunderwerb	ca. 0,00 EUR
- Sonstiges (z. B. Planungskosten)	ca. <u>153.388,00 EUR</u>
Gesamt-Erschließungskosten	<u>2.050.282,00 EUR</u>

Stadtanteile:

zu 1. und 2.	= 10 %	ca. 127.823,00 EUR
zu 3.	100 % minus Grundstücksbeitrag	ca. 323.136,00 EUR
zu 4.	= 100 %	ca. 30.678,00 EUR
zu 5. – Straßenflächen	10 %	
- sonstige Flächen	= 100 %	ca. 0,00 EUR
zu 6.	= 100 %	ca. <u>153.388,00 EUR</u>
Gesamtanteil der Stadt		ca. 653.025,00 EUR

Die Finanzierung des städtischen Anteils ist in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Für die Erschließung des östlichen Bereiches bis zum Kinderspielplatz in einem ersten Abschnitt sind Mittel im Haushaltsplan 1992 in Höhe von 357.904,00 EUR ausgewiesen. Die Finanzplanung wurde wie vor durchgeführt.

Da die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bereitschaft zur Veräußerung von Grundstücken an Bauwillige signalisiert haben, wird erwartet, dass im unmittelbaren Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes Vollzug durch Erschließung und Bebauung erfolgt.

Bis auf ein Grundstück nördlich des neuen städtischen Kindergartens sind inzwischen alle Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 bebaut.

17. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.12.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 74 aufzustellen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung vom 18.12.1991 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 28.04.1992 um 17:00 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlagen.

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden.

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

In seiner Sitzung am 09.09.1992 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Bestimmungen des Art. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG) – Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch – wurden angewen-

det. Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 19.10.1992 bis 20.11.1992 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern Anregungen vorgebracht.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Von den Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung verschiedene Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

In seiner Sitzung am 09.03.2005 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 19.05.2006 bis 19.06.2006 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Stellungnahmen vorgebracht.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Von den Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung Stellungnahmen vorgebracht worden.

e) Satzungsbeschluss

Am 28.06.2006 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 74 mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, d. 7. JULI 2006

Dr. Raffetseder
Bürgermeister

