

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 120

**Gebiet zwischen Fährstraße
und Tiefel in Blexen**

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

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
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. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) -Umweltbericht-	6
08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	7
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	
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
10. Naturschutz und Landschaftspflege	10
11. Umweltbericht/ Allgemein verständliche Zusammenfassung (siehe textl. gesonderter Teil der Begründung)	11
12. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung	11
13. Brandschutz	12
14. Altlasten, Altablagerungen	14
15. Archäologische Denkmalpflege	14
16. Bodenordnung	15
17. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	15
18. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	16
19. Verfahrensablauf	16
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 wurde vom Rat der Stadt Nordenham am 13.07.2006 als Satzung beschlossen.

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.

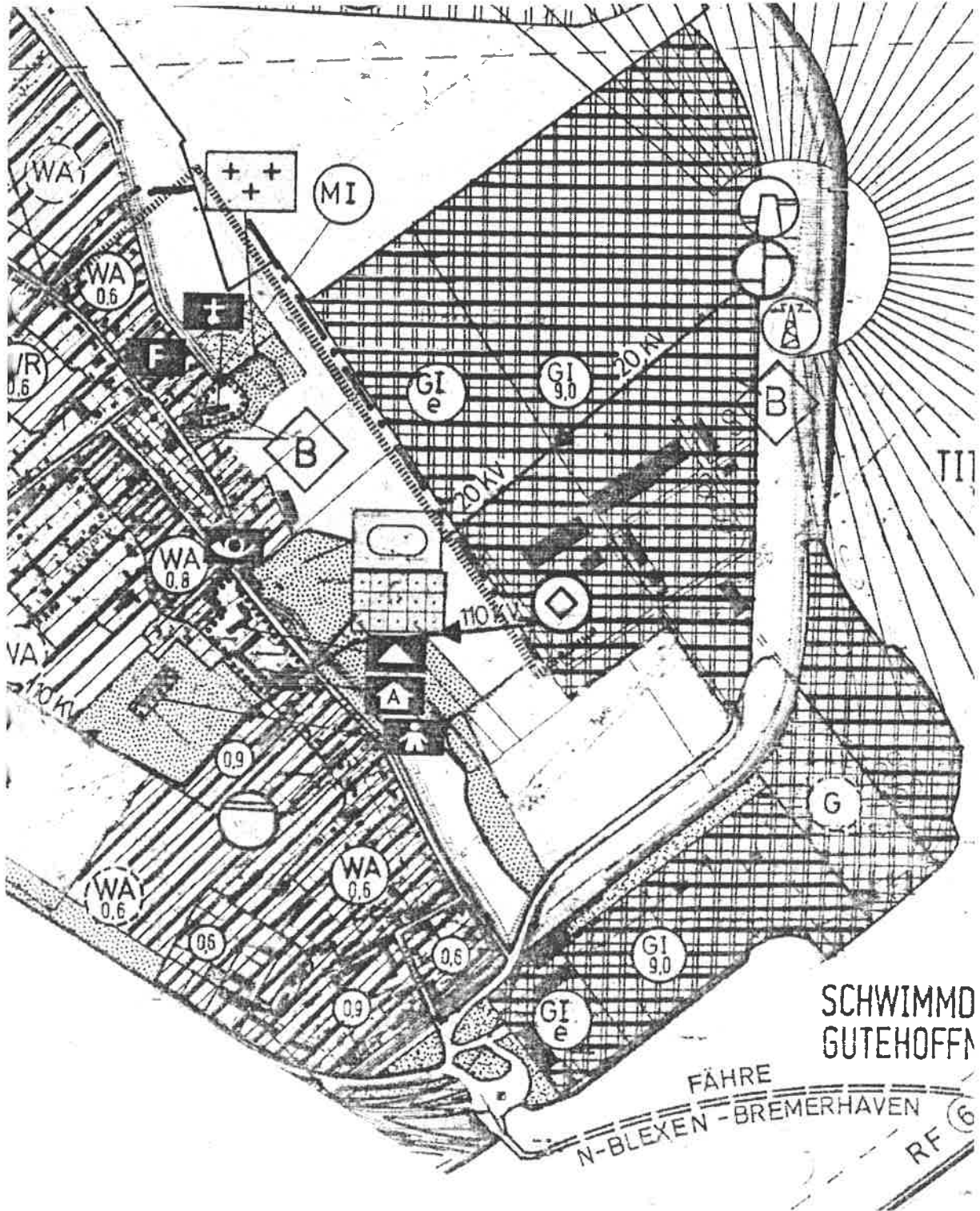
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum im Ordnungsraum um Bremerhaven mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

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 0,6.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980

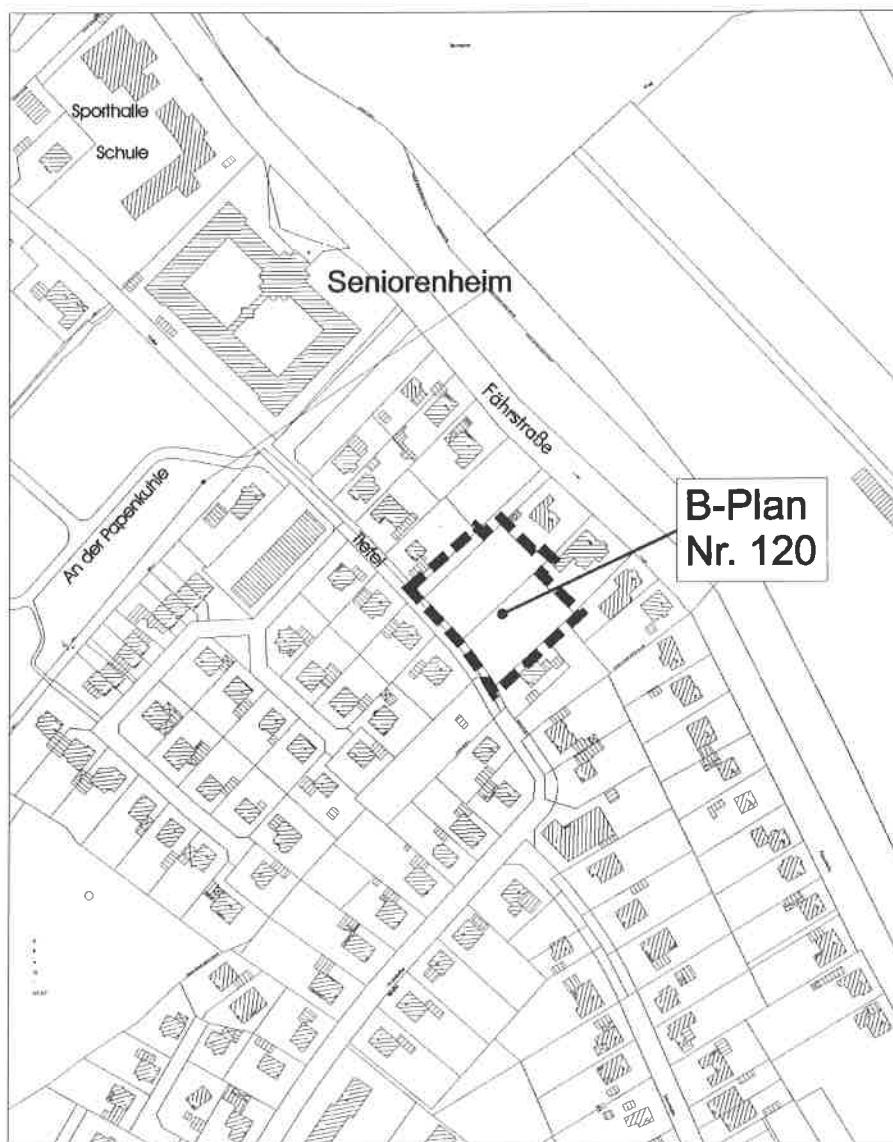


04. Planunterlage

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. 120 umfasst die Flurstücke 37/3, 38/1 und 39/5 der Flur 13, Gemarkung Blexen.

06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Plangebietsfläche befindet sich in einem von Wohnhäusern geprägten Bereich des Stadtteils Blexen. Das an der Straße „Tiefel“ gelegene Areal wird direkt bzw. über eine mittig in das Plangebiet führende Stichstraße erschlossen. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Gewerbebrache mit den aufgegebenen Gebäuden eines ehemaligen Bauunternehmens, die komplett abgebrochen werden.

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 Wohngegenden.

Ziel der Wohnbauflächenentwicklung ist es, die vorhandene Gewerbebrache zu revitalisieren und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung ein Wohngebiet auszuweisen, in dem Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser 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.

07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht anzulegen.

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 m² lt. Anlage 1, Nr. 18.8 wird nicht erreicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 umfasst eine Gesamtfläche von 3.002 m².

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplan ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

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

08.1 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.

08.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ in dem allgemeinem Wohngebiet wird mit 0,3 und die GFZ mit 0,5 festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird ein Vollgeschoss 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 Treppenräume 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 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.

08.4 Bauweise

Die den Planbereich umgebende 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.

08.5 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 0,3 beträgt die maximale Ausnutzung 0,45.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt über die Straße „Tiefel“ und eine private Stichstraße mit einer Breite von 4,00 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 ca. 300 m Entfernung an der Fährstraße, die über die Linien 401, 402 und 407 bedient wird. Über diese Linien besteht eine Anbindung zum Bahnhof und zur SPNV-Linie R8 in Richtung Bremen.

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

Die Versorgung im Grundschulbereich ist gesichert. Im Kindergarten stehen noch Plätze zur Verfügung. Die Grundschule mit Turnhalle sowie der Kindergarten befinden sich jeweils in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser

Das anfallende Abwasser wird direkt und über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in der Stichstraße an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Tiefel“ 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 wird auf eine an das Plangebiet angrenzende Regenrückhaltefläche und dann in das Kanalsystem geleitet.

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

Gräben und Grütten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden und somit nicht zu berücksichtigen.

Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grütten und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

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

10. 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.120 wurde das Planungsbüro PLF in 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. 120 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, zugeordnet.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen der Flächenwerte:

Flächen	Wert Ist-Zustand	Wert nach Bebauung
Flurstück. 37/3, 38/1 u. 39/5	3.265	3.277
Kompensationsüberschuss: 3.527 – 3.505 = <u>12</u>		

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 sind die verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichbar. Die erheblich beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts sind dort wertmäßig wieder herstellbar.

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht erforderlich.

11. Umweltbericht/ Allgemein verständliche Zusammenfassung

(siehe textlich gesonderter Teil der Begründung)

12. Darstellungen zum Immissionsschutz/ Verkehrsbelastung

Das Plangebiet liegt inmitten einer vorhandenen Wohnbebauung nordöstlich der Straße „Tiefel“, die - übergehend in die Wulsdorfer Straße - als eine Verbindung zur Fährstraße bzw. zu anderen weiterführenden Straßen den Charakter einer Sammelstraße hat.

Unzulässige Lärmimmissionen in das Plangebiet durch den vorherrschenden Anliegerverkehr sind nicht zu erwarten.

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

Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße „Tiefel“ durch den Individualverkehr des Plangebietes ist als vernachlässigbar einzustufen.

13. Brandschutz

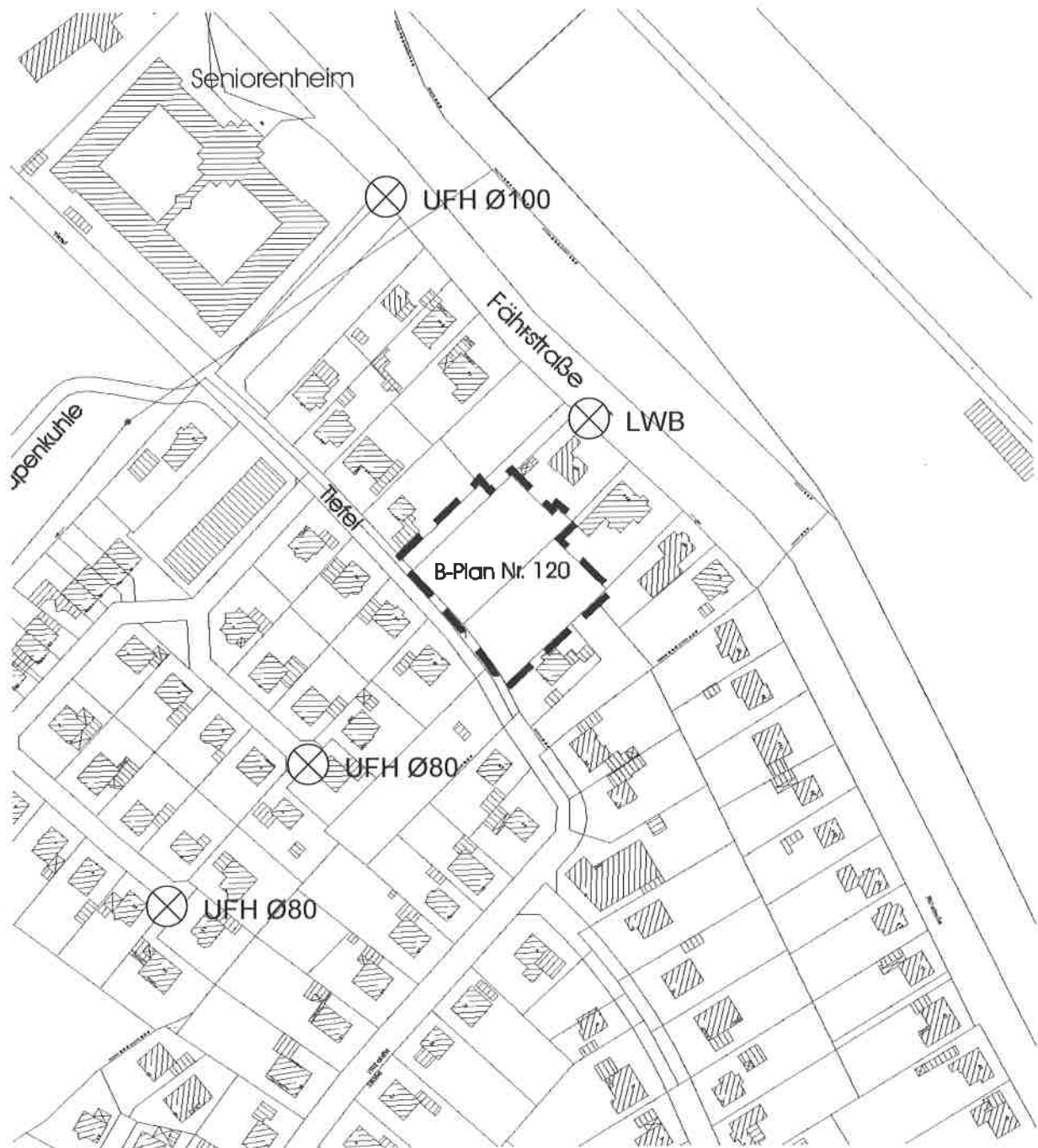
Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereit zu stellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

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 Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt 48 m³/h, was einer Fördermenge von 800 l/Min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die vorhandenen Unterflurhydranten sichergestellt. Zusätzlich ist in unmittelbarer Entfernung an der Fährstraße ein Löschwasserbrunnen vorhanden. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen wurde mit der Feuerwehr abgestimmt und ist im nachfolgenden Plan ersichtlich.

Planübersicht der Lage von Unterflurhydranten/ Löschwasserbrunnen



14. 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 in nördlichen und nordöstlichen Stadtgebieten vorzufinden.

Für den Bereich des Plangebietes liegen Hinweise auf eine Überschreitung der Grenzwerte für Schwermetalle aber nicht vor.

In dem Plangebiet wurde bis in das Jahr 2003 eine Baufirma betrieben. Eine Belastung des Bodens aufgrund der Art der verwendeten und gelagerten Baustoffe ist nicht zu erwarten. Ebenso kann eine Kontamination des Bodens durch evtl. ausgelaufene Schmierstoffe o. ä. von Betriebsfahrzeugen ausgeschlossen werden, da die Betriebsfläche vollständig befestigt und somit versiegelt war.

Die Oberfläche des Plangebietes wird im Zuge der Vorbereitung für die Erschließung und eine anschließende Bebauung entsprechend hergerichtet. Hierfür muss der Oberboden mit der vorhandenen Befestigung abgeschoben werden. Sollte sich hierbei der Verdacht von vorhandenen Bleischlackeablagerungen ergeben, ist ggf. eine entsprechende Sanierung des Bodens erforderlich.

15. 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.

16. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich im Besitz einer Erschließungsträgersgesellschaft.

17. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren muss 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens aber 300 m² betragen. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz (NSpPG) ergibt sich für den Planbereich folgende Bedarfsermittlung.

Bedarf gemäß Geschossfläche

Ca. 3.000 m² x 0,5 = 1.500 x 2 % = 30 m²

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.

18. 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 sowie nachfolgend die Anlegung der privaten Stichstraße.

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.

19. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 aufzustellen.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung am 07.07.2004 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 14.11.2005 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.11. – 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.

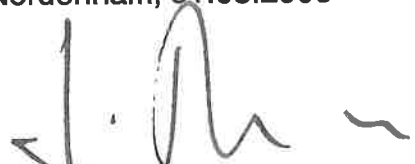
Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 15.02.2006 bis 15.03.2006 einschl. im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

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. 120 mit der zugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 31.08.2006


Dr. Raffetseder, Bürgermeister



//