

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 90
(Gebiet zwischen Friedeburg-Park und Heetweg)

Stand: 23.03.1998

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	6
06.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
07.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
08.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
09.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
10.	Kinderspielplätze	10
11.	Belange des Naturschutzes	11
12.	Darstellung zum Immissionsschutz	11
13.	Baugrundverhältnisse	13
14.	Brandschutz	14
15.	Historische Bodenfunde	14
16.	Bodenordnung	15
17.	Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	16
18.	<u>Verfahrensablauf</u>	16
	a) Aufstellungsbeschluß	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	d) erneute öffentliche Auslegung	
	e) Satzungsbeschluß	

Anlage

Gutachten von Büro Daber, Bremerhaven

Schalltechnisches Gutachten des TTZ Umweltinstitut, Bremerhaven

Baugrunduntersuchung, Beratende Ingenieure Schlegel und Knieper, Oldenburg

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

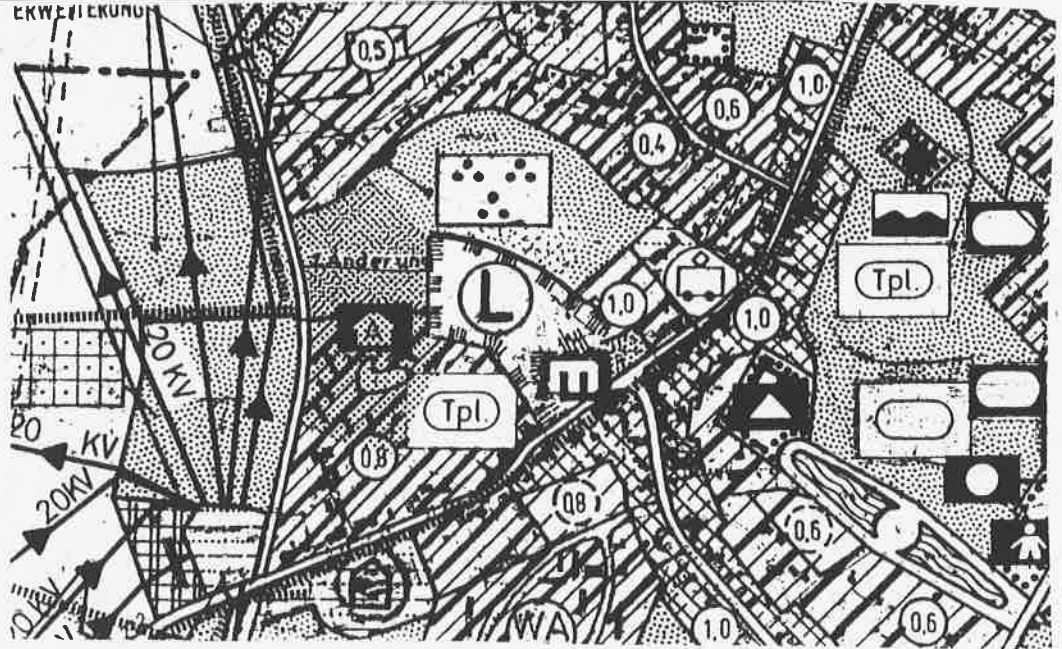
Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und des 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141) mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.07.1998 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 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

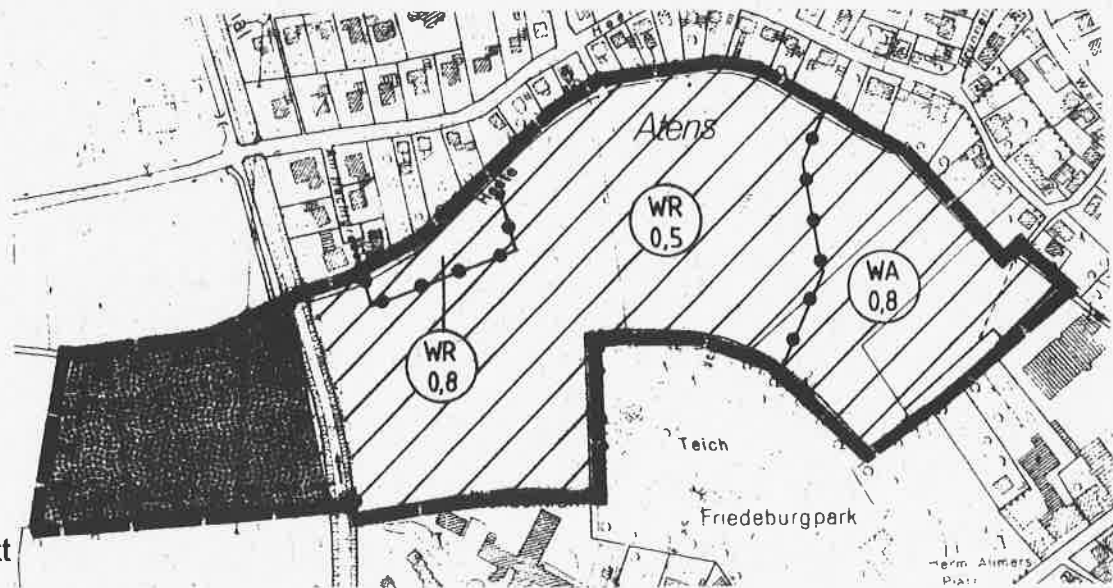
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 309.7-21101-6701), sah für den Planbereich des Bebauungsplanes eine Erweiterungsfläche für die Parkanlage Friedeburg vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 10.08.1983, genehmigt mit Verfügung Aktenzeichen 3097-2110161007/2 vom 26.08.1981 änderte diese Darstellungen teilweise und stellte für einen Bereich bis zu der Bebauung am Heetweg eine Fläche für ein Altenzentrum dar.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Absatz 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 geändert.



Kartenausschnitt

jetzige Darstellung des Flächennutzungsplanes



Kartenausschnitt

geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplanes (17. Änderung)

Der Flächennutzungsplan wird danach im östlichen Änderungsbereich um Wohnbauflächen ergänzt; im Bereich westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanaals ist eine öffentliche Grünfläche als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt.

03. 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. Die Planunterlage hat den Stand

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

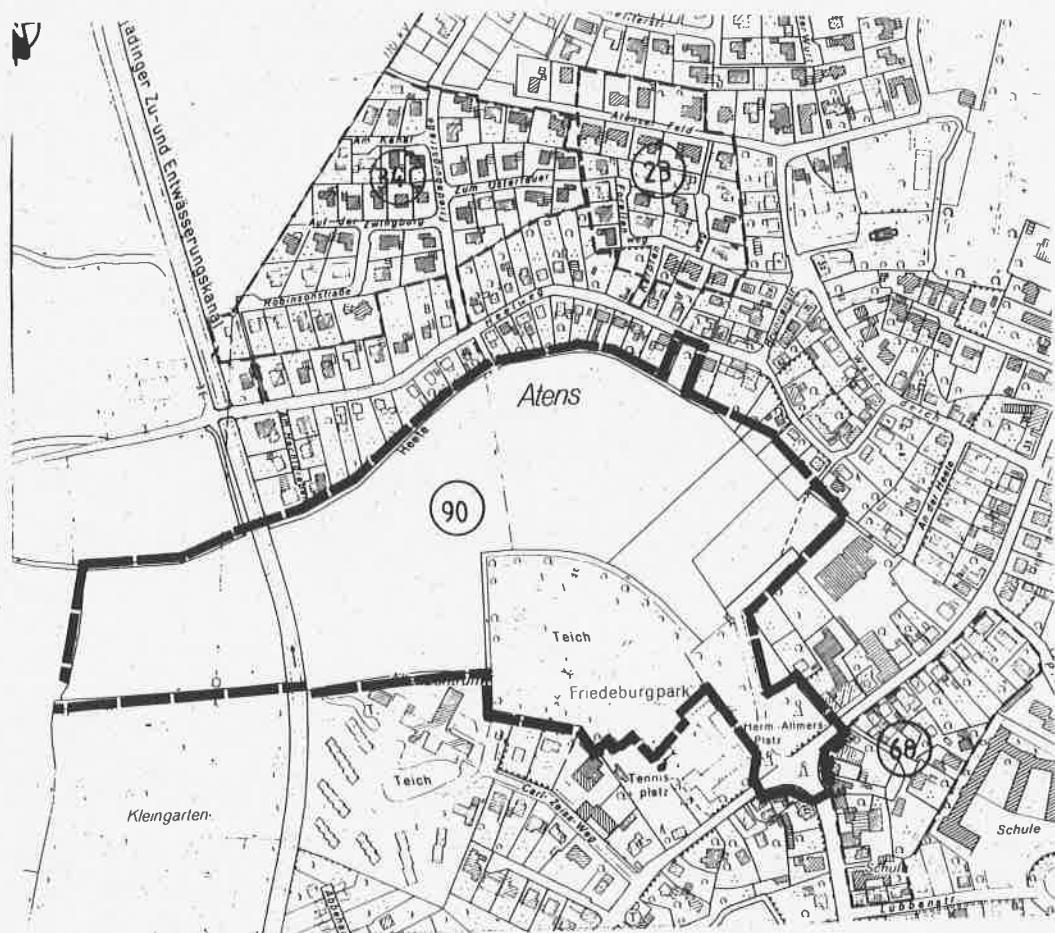


Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flurstücke 163/1, 70/3, tlw. und 310/164 der Flur 2 Gemarkung Nordenham sowie die Flurstücke 9/10, 9/12, 79/11, 79/12, 79/13, 79/14, 79/15, 80/2, 80/3, 80/4, 80/5, 80/6, 80/8, 81, 82/1, 82/2, 93/2, 93/3, 93/4, 94/1, 94/2, 94/3, 96/4, 96/8, 110/1 tlw., 116 und 149 tlw. der Flur 10 Gemarkung Nordenham.

Das Gebiet erstreckt sich nördlich von der Bebauung des Heetweges bis südlich einschließlich Friedeburg-Park und reicht östlich von der Kreuzungsanlage Bahnhofstr./ Oldenburger Straße/Atenser Allee und schließt westlich an die nördlich der Kleingartenanlage gelegene als Ausgleichsfläche vorgesehene Weide an.

05. Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan grenzt im Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der Oldenburger Straße/Atenser Allee/Bahnhofstraße an den Bebauungsplan Nr. 69. Die Lage der angrenzenden Bebauungspläne ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:



06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und Teil 2 enthält keine Festlegung, die dem Bebauungsplan Nr. 90 widersprechen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zur Zeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Stadt Nordenham herrscht eine rege Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland. Bedarf besteht vor allem an Flächen, auf denen freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden können.

Da die Bauflächen der bestehenden Bebauungspläne im Stadtzentrum aber auch in den anderen Ortsteilen bis auf Esenshamm vollständig bebaut sind bzw. keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, kann die Nachfrage nach Bauplätzen gegenwärtig nicht mehr gedeckt werden. Die Ausweisung von weiterem Bauland ist deshalb vordringlich notwendig.

Daneben ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan den Ausbau der Kreuzungsanlage Oldenburger Straße/Atenser Allee/Bahnhofstraße und Zufahrtsstraße zum neuen Baugebiet zu regeln. Der Verlauf der ehemaligen B 212, Oldenburger Straße und Atenser Allee sowie die städtische Hauptverkehrs-Achse Bahnhofstraße sind von größter Bedeutung sowohl für den Schwerlast- als auch für den Individualverkehr. Sie stellen in Nord-Südrichtung (Oldenburger Straße/Atenser Allee) und in Ost-Westrichtung (Bahnhofstraße) die einzigen Erschließungsachsen für den innerstädtischen Bereich sowie für die stadtnahen Industriegebiete, wie Norddeutsche Seekabelwerke, dar. In der nachmittäglichen Spitzenstunde wurden bei einer 1994 durchgeführten Zählung Belastung von 700 Kfz/h Spitzenstrom ermittelt.

Die durchgehende Achse Oldenburger Straße/Atenser Allee ist bevorrechtigt, die schiefwinklig einmündende Bahnhofstraße wartepflichtig. Eine klare Unterteilung in Richtungsspuren ist wegen der ungünstigen Platzierung des hier befindlichen Denkmals nicht möglich. Der Fahrbahnaufbau aller Äste des Kreuzungsbereiches hält den Anforderungen des heutigen Verkehrs nicht mehr Stand. Zudem ist diese Kreuzung seit Jahren Unfallschwerpunkt.

Ein Ausbau-Variantenvergleich „Lichtsignalgesteuerte Kreuzung mit Abbiegespur“ und Anlage eines Kreisverkehrs haben gezeigt, daß aus Kostengründen und insbesondere auch aus Folgekostengründen dem Kreisverkehr der Vorzug zu geben ist.

08. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an eine als allgemeines Wohngebiet einzustufende Bebauung an. In Abstufung hierzu wird im westlichen Teil des Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet festgesetzt; im östlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet als Abstufung zu der als Mischgebiet einzustufenden östlichen Bebauung. Zwischen dieser Bebauung und dem allgemeinen Wohngebiet wird zudem eine Trennung durch eine Wallanlage (Sicht- und Schallschutz) hergestellt.

Im allgemeinen Wohngebiet östlich der Planstraße H wird eine maximal zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird der Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich ermöglicht. Nördlich der Planstraße B wird mit den gleichen Festsetzungen jedoch ein reines Wohngebiet festgesetzt, um hier eine dichtere Doppelhausbebauung für Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Zwischen den Planstraßen G und H wird ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Anlagen und Betriebe sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes wird ein reines Wohngebiet mit einer maximalen Geschoßzahl von 1 und einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll der großen Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser nachgekommen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei den Straßenverlauf sowie die zukünftige Grundstücksnutzung. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, daß auch die Nebengebäude einen ausreichenden Abstand zu den Gräben einhalten und ein entsprechender Streifen von 5 m Breite entlang der Straßen freigehalten wird.

Mit der Festsetzung, daß die Grundflächenzahl durch die Grundfläche, der in § 19 Absatz 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden darf, wird die Regelung des § noch einmal verdeutlichend übernommen.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes ist der Friedeburg-Park als öffentliche Grünfläche mit aufgenommen worden. Der Park wird bis an die Planstraße A erweitert und nördlich der Planstraße durch ein Pflanzgebot auf privater Fläche erweitert.

Westlich des Butjadinger Zuwässerungskanal ist eine Ausgleichsfläche für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Über die Planstraße D und die Planstraße D verlängernden Wege ist eine Anbindung dieser Fläche an den Friedeburg-Park vorgesehen.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die Verkehrerschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über die Planstraße A, die an den zentralen Verkehrsknotenpunkt Oldenburger Straße/Atenser Allee/Bahnhofstraße anschließt. Da dies die einzige Erschließungsmöglichkeit ist, ist eine Notzufahrt über den Heetweg und die Planstraße H vorgesehen. Fußläufig und für Radfahrer wird das Baugebiet zu dem über die Planstraße F und die bereits vorhandene Zufahrt VBW an das nördlich angrenzende Wohngebiet angeschlossen. Zudem ist eine Anbindung an das südlich am Carl-Zeiss-Weg gelegene Altenzentrum vorgesehen. Die Planstraßen werden je nach Bedeutung mit getrennter Nebenanlage oder Mehrzweckstreifen (Wohnstraßen) ausgebaut.

Das Baugebiet ist unmittelbar mit einer Haltestelle an der Atenser Allee (im Bereich des Kreisverkehrs) an das öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz angeschlossen.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe östlich der Atenser Allee in 200 m Entfernung.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom erfolgt durch die Versorgungsunternehmen. In den Erschließungsstraßen sind entsprechende Streifen für die Versorgungsträger vorgesehen. Das gleiche gilt für den Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Telekom.

Entsorgung des Gebietes:

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neuanzulegenden offenen Wasserzüge. Die offenen Gräben sind zu erhalten und Veränderungen an den vorhandenen Gräben, wie Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw., sind gemäß § 10 Nieders. Wassergesetz 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 an die Kläranlage abgegeben. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasserkanalisationsanschluß einschließlich Revisionsschacht.

10. Kinderspielplätze

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren und Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen sowie zu unterhalten. Für die zuletzt genannte Altersstufe sind die Gemeinden bzw. die Städte zuständig. Gemäß § 3 NSpPG muß dabei die nutzbare Nettofläche eines Spielplatzes innerhalb eines Wohngebietes mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen. Ferner ist eine Mindestspielplatzfläche von 300 qm zu berücksichtigen.

Nach dem NSpPG ergibt sich für den Bebauungsplan folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche:

$$38.500 \text{ qm} \times 0,5 = 19.250 \times 2 \% = 385,00 \text{ qm}$$

$$11.670 \text{ qm} \times 0,8 = 9.336 \times 2 \% = \underline{186,70 \text{ qm}}$$

$$\underline{571,70 \text{ qm}}$$

Innerhalb des Bebauungsplanes ist in zentraler Lage eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

11. Belange des Naturschutzes

Um die voraussichtlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen, wurde das Büro Daber Landschaftsplanung, Zweigniederlassung Bremerhaven, beauftragt. Der Auftrag umfaßte die Erstellung eines Landschaftsökologischen Gutachtens für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. 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 (siehe Anlage).

Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen fest. Er wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben Maßnahmen im Baugebiet selber auf den Grundstücken und im Bereich der Straßen sind Kompensationsmaßnahmen westlich des Butjadinger Zuwässerungskanales vorgesehen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 werden sowohl auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch auf der westlich des Butjadinger Zuwässerungskanales gelegenen Fläche festgesetzt. D. h., daß diese Flächen sich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Diese Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken im Bebauungsplan zugeordnet. Da die Wertigkeit aller Grundstücke gleich ist, werden die Maßnahmen anteilig entsprechend zugeordnet.

12. Darstellung zum Immissionsschutz

Das zukünftige Baugebiet ist im Norden von einem allgemeinen Wohngebiet umgeben; im Osten grenzt ein als Mischgebiet anzusehendes Gebiet an den Bebauungsplan. Hier sind neben einer geschlossenen Tennishalle und den Parkplätzen der Stadthalle Friedeburg die Verkehrsbetriebe Wesermarsch mit einem Busdepot ansässig. Die westlich des Ortsteiles Atens verlaufende Ortsumgehung (B 212) liegt in ausreichender Entfernung und wird zudem durch die Ausgleichsfläche abgeschirmt, so daß hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Zur Beurteilung der Gemengelage wurde das Umweltinstitut des Technologie- und Transfer-Zentrums an der Hochschule Bremerhaven beauftragt, ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Anhand der der schalltechnischen Berechnung sollte ermittelt werden, ob die Orientierungswerte der DIN 18 005 für allgemeine Wohngebiete und reine Wohngebiete für die verschiedenen Flurstücke des Bebauungsplanes eingehalten werden. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte sollten Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß folgende Schallschutzmaßnahmen notwendig werden:

- Entlang der Zufahrtsstraße zu dem Busbetrieb VBW ist ein 3 m hoher Lärmschutzwall anzulegen.
- Die neu anzulegenden Parkplätze der Stadthalle Friedeburg sind zum Baugebiet hin mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand zu versehen.

Für die an den Lärmschutzwall angrenzenden Baugrundstücke ist der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109 vorzusehen. Hier ergibt sich für die Aufenthaltsräume ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w.res} = 35$ dB.

- Für die zwischen der Planstraße A, H und I liegenden Grundstücke ist der Lärmpegelbereich II nach Tabelle 8 der DIN 4109 festzusetzen. Für die Aufenthaltsräume ergibt sich daraus ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w.res} = 30$ dB.
- Entgegen des ursprünglichen Entwurfes ist für die Grundstücke zwischen der Planstraße H und der Planstraße G ein allgemeines und nicht ein reines Wohngebiet festzusetzen.

Die vorgenannten Schallschutzmaßnahme erfüllen sowohl die Bedingungen der DIN 18 005 als auch der TA Lärm bzw. MVV Lärm, so daß hier eine Lösung für den möglichen Konfliktbereich der heranrückenden Wohnbebauung gefunden worden ist, der zu keiner Einschränkung der vorhandenen Betriebe führt.

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist keine Belastungen aus. Aufgrund der Tatsache, daß die Fläche bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde, sind auch keine anderen Bodenbelastungen zu erwarten.

13. Baugrundverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt im früheren Einzugsbereich der „Heete“. Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ist ein Gutachten zur Beurteilung der generellen Baugrund- und Gründungsverhältnisse an die beratenden Ingenieure für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Schlegel und Knieper, erteilt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß ähnliche Bodenverhältnisse im Bereich der Stadt Nordenham häufig angetroffen werden. Als Baugrund stehen unter 2 - 8 m dicken Kleischichten holozäne und kleistozäne Sande an. Für die Straßen wird ein 70 cm dicker frostsicherer Aufbau vorgeschlagen. Ein- und zweigeschossige Häuser können in der Regel flach auf Einzel- und Streifenfundamenten bzw. auf durchgehenden Stahlbetonplatten gegründet werden. Teilunterkellerungen sollten nicht ausgeführt werden. Drei- und mehrgeschossige Gebäude erfordern eine Tiefgründung auf Pfählen.

14. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nieders. Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde 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 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen und ggf. die Einrichtung eines Löschwasserflachspiegelbrunnens ist mit der Feuerwehr beim Bau der Erschließungsanlage abzustimmen.

15. Historische Bodenfunde/Denkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Nordenham zu melden.

Bei Durchführung der Baggerarbeiten zur Verlegung der Kanalisation ist die obere Denkmalbehörde (Bezirksregierung Weser-Ems) zu beteiligen.

Die Denkmale „Kaiser Wilhelm Denkmal“ und „Friedeburgpark“ sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Kaiser Wilhelm Denkmal ist im Zuge des Ausbaus des Kreisverkehrs in den Mittelpunkt zu versetzen.

16. Bodenordnung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann 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.

Ein entsprechender Einleitungsbeschluß ist seitens des Bauausschusses dem Rat empfohlen worden. Wie weit jedoch eine Regelung auf privater Basis möglich ist, wird zur Zeit geprüft.

17. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 entstehen der Stadt Nordenham für Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

a) Kreisverkehr	850.000,-- DM
b) Erschließung Straße	2.200.000,-- DM
c) Erschließung Kanal	870.000,-- DM
d) Grundstücksentwässerung (Gräben)	75.000,-- DM
e) Beleuchtung	110.000,-- DM
f) Begrünung	200.000,-- DM
g) Spielplatz	40.000,-- DM
h) Wege	70.000,-- DM
i) Brücke	<u>30.000,-- DM</u>
 Gesamtsumme	 <u>4.445.000,-- DM</u>

Die entstehenden Kosten werden durch die Verkäufe der stadt eigenen Grundstücke im Bebauungsplangebiet finanziert. Für die nicht stadt eigenen Flächen sind seitens der Eigentümerin die anteiligen Kosten für die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen der Stadt zu erstatten. Für die Einrichtung des Kreisverkehrs erhält die Stadt eine Förderung in Höhe von 60 % der förderungsfähigen Kosten.

18. Verfahrensablauf**a) Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 19.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (17. Änderung) im Parallelverfahren beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

In seiner Sitzung am 28.05.1997 hat der Verwaltungsausschuß beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 07.10.1997 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Seitens der anwesenden Bürger sind verschiedene Wünsche zur Grundstücksaufteilung bzw. Grundstücksgrößen vorgetragen worden. Planungsrechtlich relevante Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 21.01.1998 hat der Verwaltungsausschuß beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 90 und parallel dazu die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand statt vom 03.02.1998 bis einschließlich 03.03.1998. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung. Sowohl seitens der Bürger als auch seitens der Träger öffentlicher Belange sind Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht worden. Zu Abwägung ist sowohl ein Baugrundgutachten als auch ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden (siehe Anlage 2, 3 und Punkte 12 und 12 a).

Aufgrund der Abwägung der vorgebrachten Anregungen und des Ergebnisses des schalltechnischen Gutachtens war der Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ändern und erneut auszulegen. (Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht wurde am 16.07.1998 vom Rat beschlossen.)

d) Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB sowie die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Nach Beschluß des Verwaltungsausschusses vom 11.03.1998 (17. Sitzung) lagen der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf in der Zeit vom 23.03. bis 06.04.1998 erneut öffentlich aus. Während dieser Zeit wurde seitens eines Eigentümers am Hechtgraben vorgebracht, daß er mehr als die übrigen Anlieger des Bebauungsplangebietes Nr. 90 dadurch betroffen ist, daß bei ihm in unmittelbarer Nähe eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist.

Abwägung

Der Bereich der zweigeschossigen Bebaubarkeit wird an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verlegt. Den Bedenken ist damit abgeholfen.

Es wurden seitens der Träger öffentlicher Belange von der IHK und des Gewerbeaufsichtsamtes Bedenken hinsichtlich der Schallbelastung des an der Zufahrtstraße des VBW grenzenden Wohngebietes erhoben.

Abwägung:

In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und der IHK ist insofern Einvernehmen erzielt worden, als daß bei einer Reduzierung der Bauhöhe von zweigeschossig auf eingeschossig die Bedenken zurückgenommen werden können, da diese Gebäude durch den geplanten Lärmschutzwall entlang der Zufahrtstraße zur VBW und der Lärmschutzwand an den noch zu erstellenden Parkplätzen der Friedeburg abschirmt werden.

e) Satzungsbeschluß

Nach Abwägung hat der Rat der Stadt Nordenham am 16.07.1998 den Bebauungsplan Nr. 90 (Gebiet zwischen Friedeburg und Heetweg) mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 16. Juni 99



Riegel, 1. stellv. Bürgermeister

Fugel, Stadtdirektor