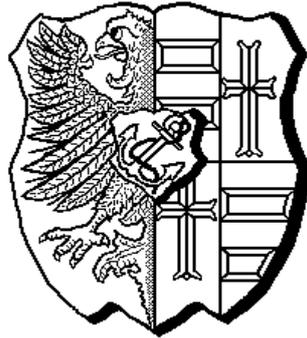


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung

Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Deichgräfenstraße
im Bereich des Bahnhofsvorplatzes

Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahrensstand: 15.10.2015

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2. Plangrundlage.....	3
3. Geltungsbereich.....	3
4. Planerische Vorgaben.....	4
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
4.3 Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiete / Gebietstypus	6
5. Städtebauliche Situation	8
5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes.....	8
5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung	8
6. Anlass und Ziel der Planung	9
7. Öffentliche Belange.....	9
7.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....	9
7.2 Erschließung.....	9
7.3 Versorgung	10
7.4 Entsorgung	10
7.5 Lärmimmissionen.....	10
7.6 Staubimmission	10
7.7 Brandschutz.....	10
7.8 Altlasten, Altablagerungen	11
7.9 Archäologische Denkmalpflege	11
7.10 Bodenordnung	12
7.11 Kampfmittel.....	12
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO)	12
8.1 Art der baulichen Nutzung	12
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen	12
8.4 Nachrichtliche Übernahmen.....	13
8.5 Hinweise	14
9. Umweltbericht	14
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes.....	14
11. Verfahrensablauf	14
11.1 Aufstellungsbeschluss	14
11.2 Öffentliche Auslegung.....	15
11.3 Satzungsbeschluss.....	15
12. Städtebauliche Kenndaten.....	15

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. 1 S. 1748), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 15.10.2015 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. 1 S. 1548), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

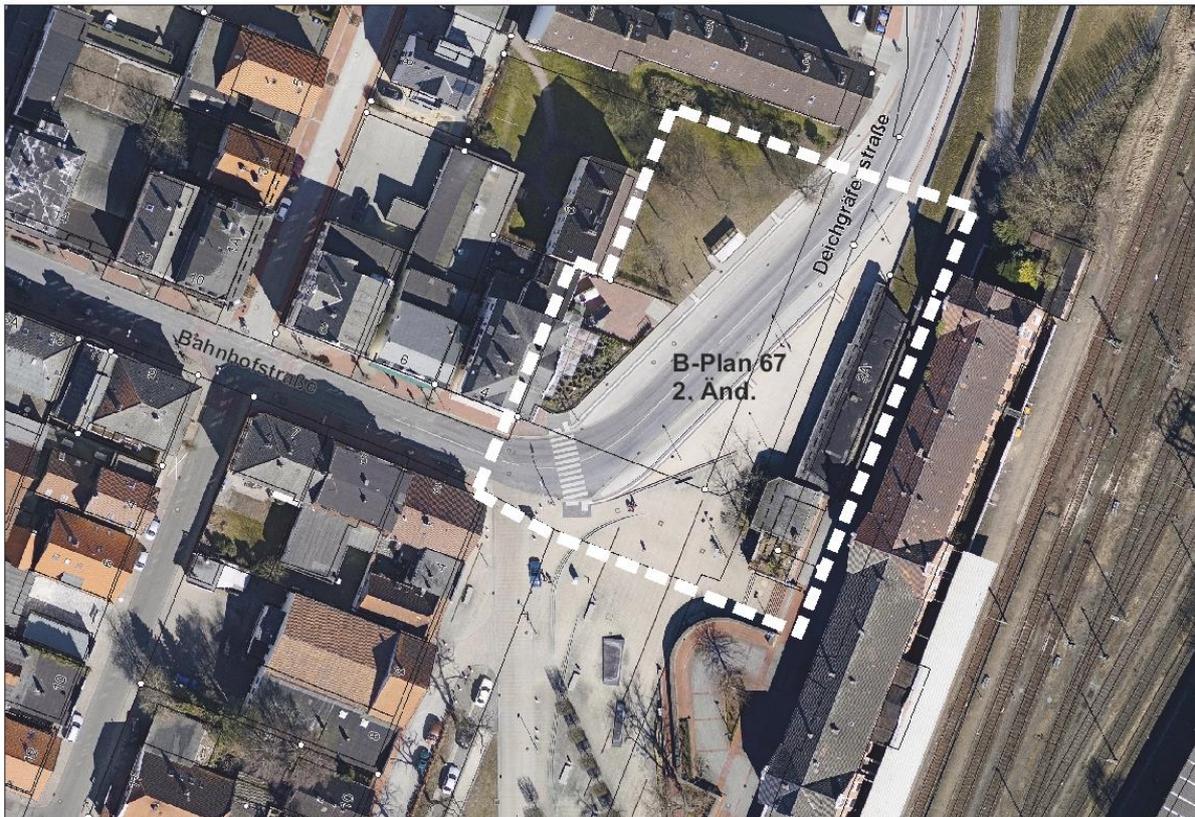
3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 67 erlangte am 16.11.1990 die Rechtskraft. Die Plangebietsfläche der 2. Änderung befindet sich am Übergang von der Bahnhofstraße in die Deichgräfenstraße im Bereich des Bahnhofsvorplatzes. Westlich an das Plangebiet grenzt die Innenstadt an, östlich des Planbereiches schließt sich der Bahnhof mit Bahngelände an. Das Areal umfasst eine Fläche von rd. 4.645 m² und wird über die Deichgräfenstraße erschlossen.

Betroffen sind die Flurstücke 108/1 tlw., 133/5 tlw., 133/16, 133/17, 258/1 tlw. und 258/2 der Flur 13, Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:

Übersicht Geltungsbereich B-Plan Nr. 67, 2. Änderung



4. Planerische Vorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. Darüber hinaus hat der Landkreis Wesermarsch dem Regionalen Raumordnungsprogramm eine Änderungsplanung im Abschnitt (Wind-)Energie zugeführt. Das zuständige Ministerium für Raumordnung - Regierungsvertretung Oldenburg - hat diese RROP-Änderung am 19.05.2010 genehmigt. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) wurde zuletzt am 24.09.2012 aktualisiert.

Der § 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 mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern auch des gehobenen täglichen Bedarfs.

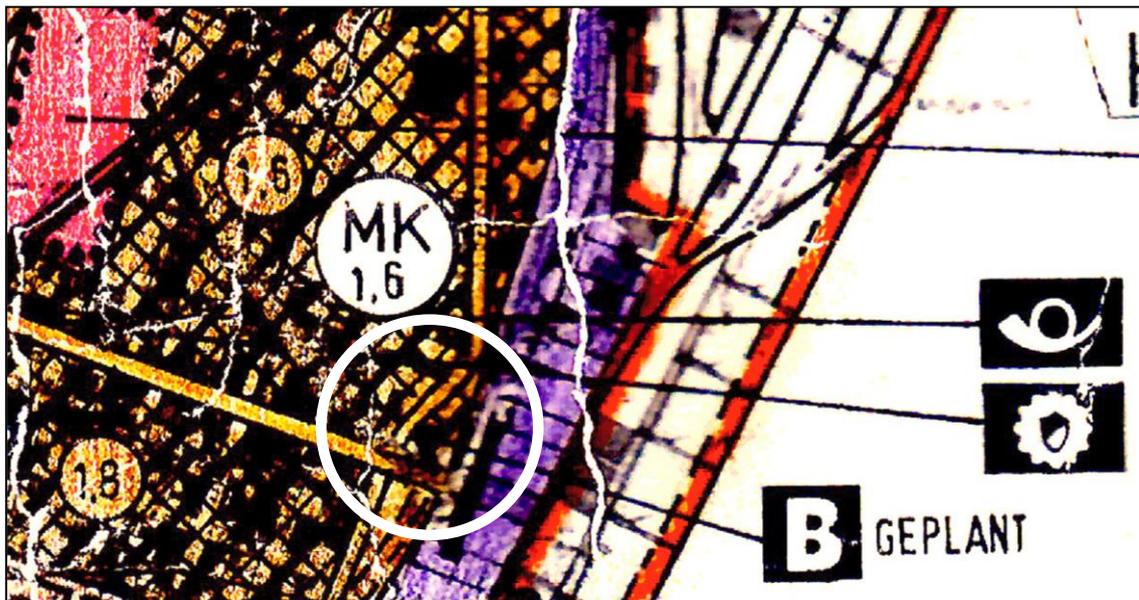
Um eine der Funktionszuweisung als Mittelzentrum gerechte Rolle als Einzelhandelsstandort spielen zu können, soll die Funktion der Innenstadt gestärkt werden. Die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt müssen durch Attraktivitätssteigerungen deutlich verringert werden, damit sich die Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung durch den Wesertunnel bezüglich des Einzelhandels nicht negativ auf die Stadt auswirkt.

Zudem sieht das regionale Raumordnungsprogramm vor, die Flächen in unmittelbarem Einzugsbereich des Bahnhofes städtebaulich zu verdichten.

4.2 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, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 als Höchstmaß der baulichen Nutzung dar. Dies entspricht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, 2. Änderung, mit einer GFZ 1,0 bzw. 1,6. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

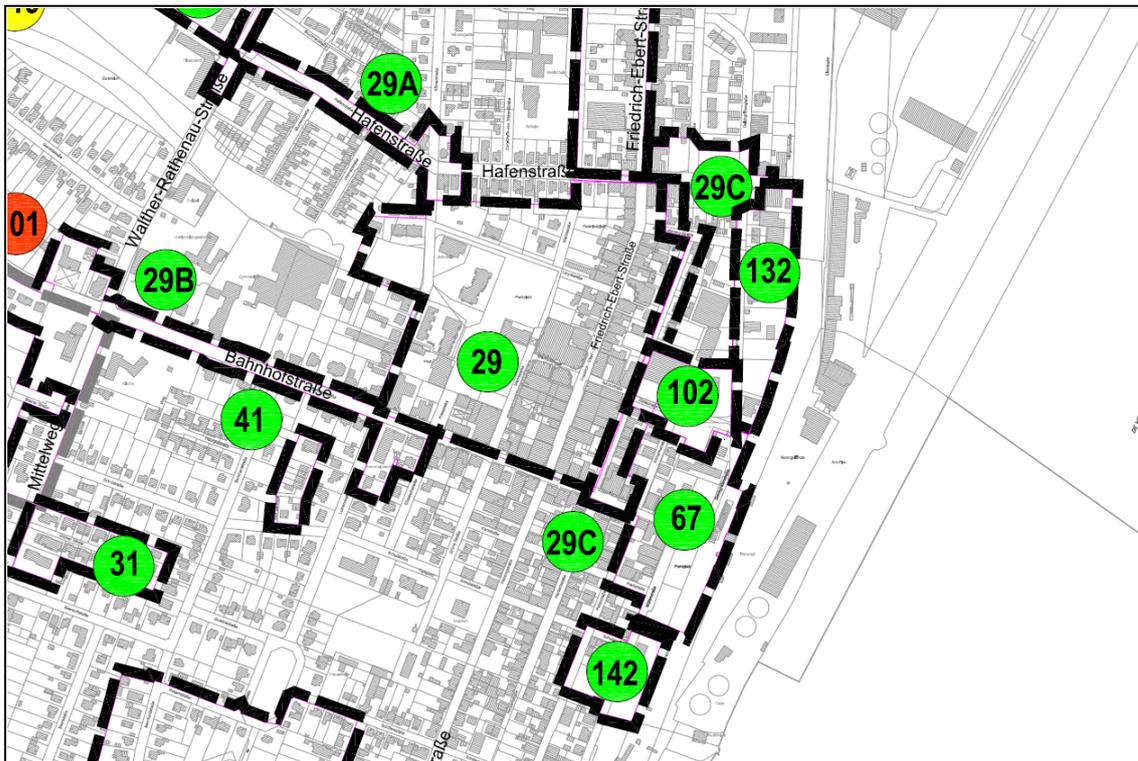
Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weißer Kreis = Lage des Planbereichs):



4.3 Angrenzende Bebauungspläne / Sanierungsgebiete / Gebietstypus

An den Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung, grenzt die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 29C, Nr. 102 und Nr. 132 an.

Der Bebauungsplan Nr. 29C erlangte am 14.02.1986 Rechtskraft. Er setzt für die Fläche nördlich der Bahnhofstraße gem. Flächennutzungsplan ein Kerngebiet (MK) als offene Bauweise mit 3 möglichen Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest. Der Bebauungsplan Nr. 102 hat folgende Festsetzungen: MK, II, a, GRZ 1,0/GFZ 1,6.



Planübersicht

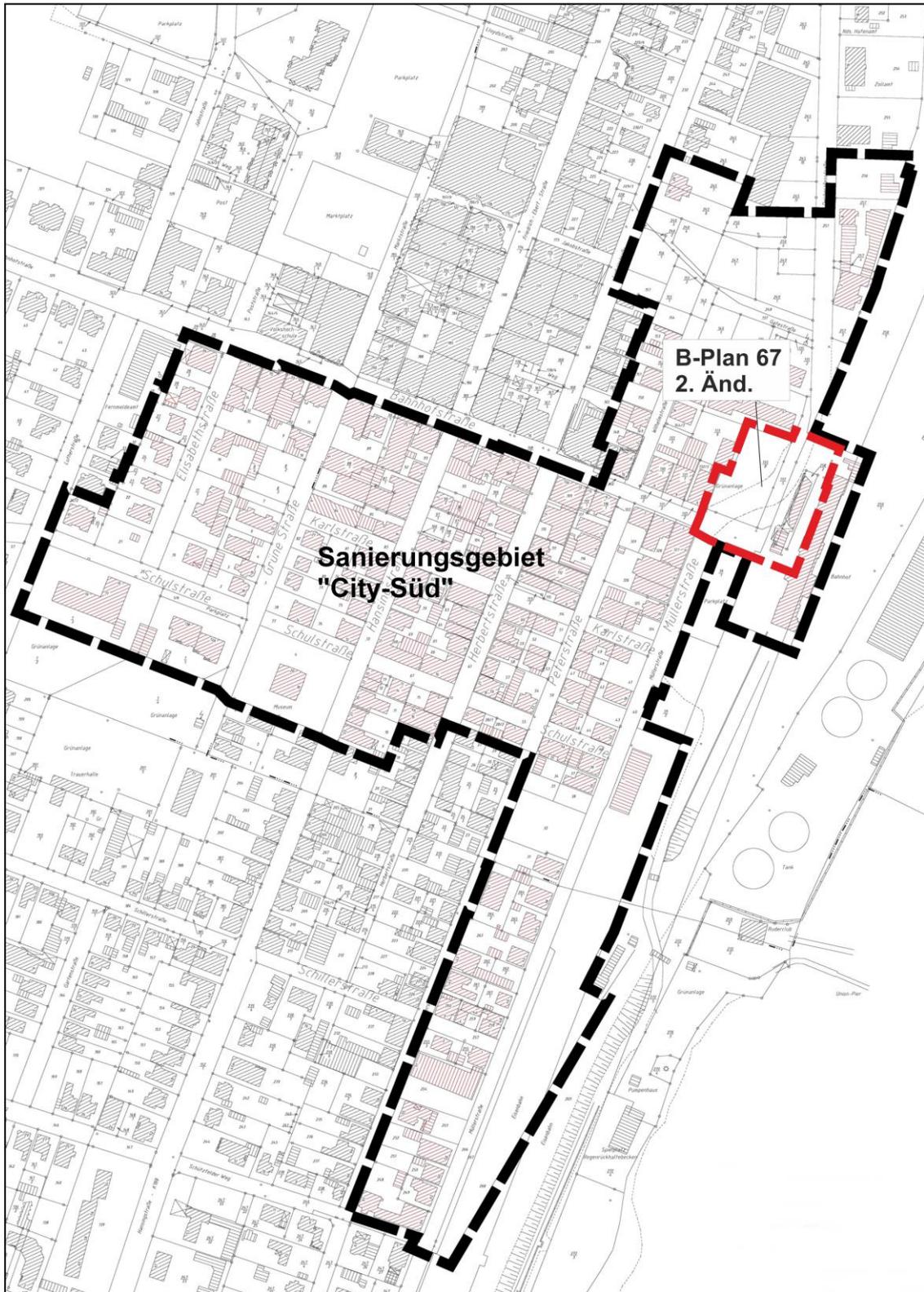
Der übrige an das Plangebiet angrenzende Bereich stellt sich als unbepannter Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB dar. Etwas weiter südlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 142, der hier eine Wohngebietsfläche ausweist.

Sanierungsgebiet „City-Süd“

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „City-Süd“.

Die Stadt Nordenham wurde mit dem „Sanierungsgebiet City Süd“ im Jahr 2007 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Der Rat der Stadt Nordenham hat am 18.10.2007 den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gefasst.

Planübersicht Geltungsbereich City-Süd:



Leitziele der Sanierung im Planbereich

Das Sanierungsgebiet „City-Süd“ weist auf Grund seiner Lage zwischen der Nordenhamer Hauptgeschäftsstraße, dem Bahnhof und dem Weserufer attraktive und zu aktivierende Entwicklungspotentiale auf. Es wird eine Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des gesamten Bahnhofsbereiches als Tor zur Stadt angestrebt, u. a. durch Entfernung maroder Bausubstanz und zeitgemäße Ersatzbebauung bzw. Nachverdichtung.

Der Rahmenplan

Zur städtebaulichen Bearbeitung und Einordnung der Leitziele der Sanierung wurde ein so genannter „Rahmenplan“ erstellt. Der Rahmenplan zeigt die Schwerpunkte und Ziele der Sanierung auf und dient als Grundlage für bauliche Veränderungen im Sanierungsgebiet. Ein zentraler Bestandteil des Rahmenplanes ist der Umgang mit vorhandener Bebauung und mit Baulücken. Hierzu sieht der Rahmenplan folgende Maßgaben vor:

- Baulücken werden durch maßstäblich einzupassende Gebäude oder durch Freiraumelemente im Straßenraum geschlossen
- Neubauten werden ebenfalls in Anlehnung an die historischen Gebäudetypen ausformuliert

5. Städtebauliche Situation

5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist geprägt durch die Deichgräfenstraße mit Bushaltestellen, eine öffentliche Grünfläche sowie dem Bahnhofsvorplatz mit der maroden Bebauung eines ehemaligen Imbiß. Des Weiteren befindet sich im Verbund mit der maroden Bebauung eine öffentliche WC-Anlage.

5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Die Einzelhandelsversorgung des Gebiets erfolgt über die Nahversorgungsmärkte „Wesertor“ sowie die fußläufig erreichbare Fußgängerzone und den Nahversorgungsmöglichkeiten am Marktplatz.

Die Bildungsversorgung ist fußläufig erreichbar; Kindergärten, Grundschulen, Realschule, Gymnasium und die Stadtbibliothek liegen im Bereich zwischen 800 m und 1500 m zum Plangebiet. Die Hauptschule wird von Schulbussen angefahren.

6. Anlass und Ziel der Planung

Der Betreiber eines Cafes hat von der Stadt Nordenham ein Grundstück an der Kreuzung Bahnhofstraße/Deichgräfenstraße erworben und möchte dort sein Cafe um einen Anbau erweitern. Bisher war dieses Grundstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, zukünftig soll hier auf einem Teil der Grünfläche ein Kerngebiet als Erweiterung der vorhandenen Kerngebiete festgesetzt werden.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Kerngebietes auf dem Bahnhofsvorplatz angepasst werden. Statt einer eingeschossigen Bauweise soll zukünftig eine zweigeschossige Bauweise zugelassen werden, damit eine adäquate Bebauung als Ersatz für die abzureißende Ladenzeile ermöglicht werden kann.

Über die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Wohnungen hinaus sollen in den geplanten Kerngebieten andere Wohnungen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Öffentliche Belange

7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die bestehende öffentliche Grünfläche bereits vor Aufstellung des Urplanes Nr. 67 teilweise mit Gebäuden überbaut war und der Bebauungsplan somit an dieser Stelle nie durchgeführt wurde, findet mit der Nutzung als Kerngebiet auch tatsächlich kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt statt.

7.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und die Deichgräfenstraße.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist durch die Haltestelle „Nordenham Bahnhof“ (Linien 401, 402, 403, 404, 406, 408, 416, 440 und 453) gegeben. Hierdurch bestehen Verbindungen in das Mittelzentrum Brake sowie zum Oberzentrum Oldenburg. Am Bahnhof Nordenham bieten sich Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Regio-S-Bahn RS4 u. a., sowie weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

7.3 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen.

7.4 Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird im Mischsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

7.5 Lärmimmissionen

An der Deichgräfenstraße sind Geräuschimmissionen insbesondere durch den Schienenverkehr auf der angrenzenden Gleisanlage sowie durch die benachbarten Hafen- und Gewerbeanlagen vorhanden. Durch schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 142 hat sich herausgestellt, dass die Immissionsrichtwerte nachts für Wohngebiete im Bereich der nördlichen Müllerstraße leicht überschritten werden. Dieses Gebiet liegt rd. 200 m südlich des Planbereiches. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Immissionsrichtwerte für die geplanten Kerngebiete sicher eingehalten werden.

7.6 Staubimmission

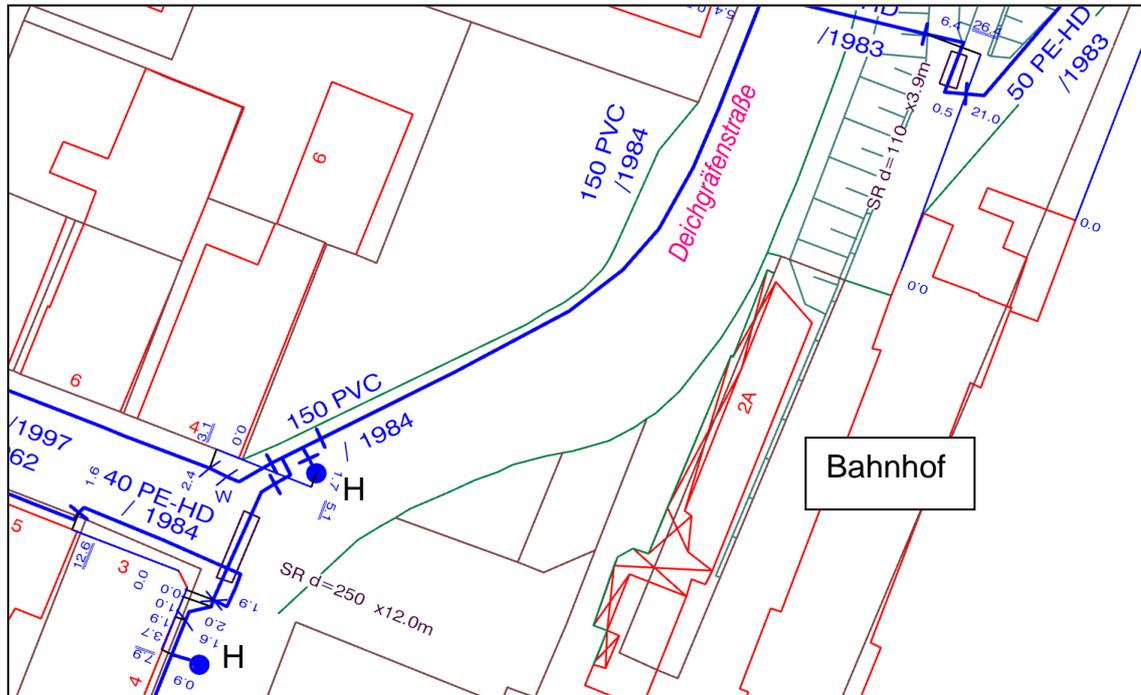
Im Jahr 2010 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132, der an der nördlichen Deichgräfenstraße in direkter Nachbarschaft zum Hafen als potentiellen Hauptemittenten gelegen ist, durch den TÜV-Nord die Immissionssituation im Plangebiet gutachterlich beurteilt. Der TÜV-Nord kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der TA Luft für Schwebstaub und Staubniederschlag ohne Staubinhaltsstoffe im Bebauungsplangebiet Nr. 132 eingehalten werden. Daher ist davon auszugehen, dass in dem rd. 280 m weiter südlich gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67, 2. Änderung, nicht mit davon abweichenden Staubimmissionen zu rechnen ist. Andere potentielle Staubemittenten sind in der Umgebung nicht bekannt.

7.7 Brandschutz

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

Die erforderliche Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung, von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden (Kerngebiet, kleine Gefahr der Brandausbreitung) wird durch zwei vorhandene Unterflurhydranten im Einzugsgebiet des Planbereiches abgedeckt.

Übersicht Lage der Hydranten (H)



7.8 Altlasten, Altablagerungen

Durch die entlang der Weser angesiedelten Industriegebiete ist ein Teil des Nordenhamer Stadtgebietes mit Schwermetallen belastet. Hierzu zählen in erster Linie Blei, Cadmium, Zink, Kupfer, Arsen und Quecksilber.

Zur genaueren Klärung des Sachverhaltes wurden verschiedene Gutachten bzw. Bodenuntersuchungen durchgeführt (z. B. Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham, Immissionsmessprogramm Nordenham). Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab, dass im innerstädtischen Bereich keine unzulässigen Bodenbelastungen zu erwarten sind.

7.9 Archäologische Denkmalpflege

In öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig

und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Im Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

7.10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht erforderlich.

7.11 Kampfmittel

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Im Plangebiet liegen keine Verdachtsflächen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.
2. Innerhalb der Kerngebiete sind nur die unter § 7 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die unter § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
3. Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO erst ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.

Die Festsetzung der Kerngebiete entspricht der vorhandenen und auch gewünschten Nutzungscharakteristik in diesem Bereich.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bzw. 1,6 festgesetzt. Damit wird wie im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich angestrebt. Eine Korrektur des FNP ist nicht erforderlich.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden gem. § 22 Abs. 3 BauNVO geschlossene (g) sowie gem. § 22 Abs. 2 BauNVO offene

Bauweisen (o) festgesetzt. Die Bebauung auf der westlichen Seite der Deichgräfenstraße ist durch eine geschlossene Bauweise geprägt, während im Bereich des Bahnhofsvorplatzes eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis höchstens 50 m angestrebt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche sind dem Gebietscharakter entsprechend festgesetzt worden.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, dürfen nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Garagenverordnung (GaVO), sowie offene Kleingaragen (Carports/überdachte Stellplätze) gem. § 1 Abs. 3 GaVO nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731/84-0 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/79921-20 bzw. 22 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 Arbeit gestattet.
2. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

3. Für Vorhaben nach § 29 BauGB im Einflussbereich des Deiches, sind die entsprechenden Erfordernisse des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) zu beachten, insbesondere §§ 14, 15 und 16 NDG. Für das geplante Vorhaben ist ggf. eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.
4. Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

8.5 Hinweise

In dem Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen sowie der Deutschen Bahn. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen etc. einzuholen.

Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert Art. 2 G v. 11.6.2013 (BGBl. 1 S. 1548), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

9. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch den Verkauf von städtischen Grundstücken im Planbereich und deren weitergehende Nutzbarmachung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Kosten der Bebauungsplanänderung mit dem Verkaufspreis abgegolten worden.

11. Verfahrensablauf

11.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 26.02.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung, gefasst. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

11.2 Öffentliche Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 und Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB.

In seiner Sitzung am 05.02.2015 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich 23.03.2015 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

11.3 Satzungsbeschluss

Am 15.10.2015 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung, mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

12. Städtebauliche Kenndaten

Objektart	Bemerkung	Fläche (m ²)	Gesamtflächenanteile
Kerngebiet	MK; II, a, o, GRZ 1,0/GFZ 1,6	2.536	54,60 %
Verkehrsflächen	Straßen, Nebenanlagen, Wege, Plätze	1.540	33,15 %
Grünflächen	öffentliche Grünflächen	569	12,25 %
Gesamtfläche	Summe:	4.645	100%

Nordenham, 16.11.2015

(LS)

gez. Francksen
 Francksen
 Bürgermeister