

# S t a d t   N o r d e n h a m



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 87  
(Gebiet westlich der Mittelstraße  
im Ortsteil Phiesewarden)**

Verfahrensstand (§ 10): 02.05.1996

| <u>Inhaltsübersicht</u>   | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| 01. Grundlagen des Bebauungsplanes  | 3            |
| 02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung<br>(Flächennutzungsplan)  | 3            |
| 03. Planunterlage   | 4            |
| 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes   | 5            |
| 05. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne   | 6            |
| 06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung   | 7            |
| 07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, derzeitiger<br>Zustand und städtebauliche Situation   | 7            |
| 08. <u>Festsetzungen:</u>   | 9            |
| 1. Art der baulichen Nutzung  |              |
| 2. Maß der baulichen Nutzung  |              |
| 3. Überbaubare Grundstücksfläche  |              |
| 4. Bauweise   |              |
| 5. Sonstige Festsetzungen   |              |
| 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung   | 13           |
| 10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen  | 16           |
| 11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung  | 18           |
| 12. Brandschutz   | 19           |
| 13. Altlasten, Altablagerungen  | 20           |
| 14. Historische Bodenfunde  | 20           |
| 15. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen  | 21           |
| 16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes   | 21           |
| 17. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes  | 22           |
| 18. Flächenübersicht  | 22           |
| 19. <u>Verfahrensablauf:</u>  | 23           |
| a) Aufstellungsbeschluß   |              |
| b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB  |              |
| c) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter<br>gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem.<br>§ 4 Abs. 2 BauGB |              |
| d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB<br>sowie Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange                       |              |
| e) Satzungsbeschluß   |              |

Anlage

1. Ökologisches Gutachten von Frau Dr. Erika Thye v. 02.05.1995 (Seite 1 - 16)
2. Bodenuntersuchungsgutachten der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom  
02.02.1996 (Seite 1 - 5)

## 01. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253); zuletzt geändert durch Artikel II Absatz 2 des Gesetzes zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebebahnen (Magnetschwebebahnplanungsgesetz MBPIG) vom 23.11.1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 3486), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Reform des Niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 01.04.1996 (Nds. GVBl. 82), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 20.06.1996 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 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

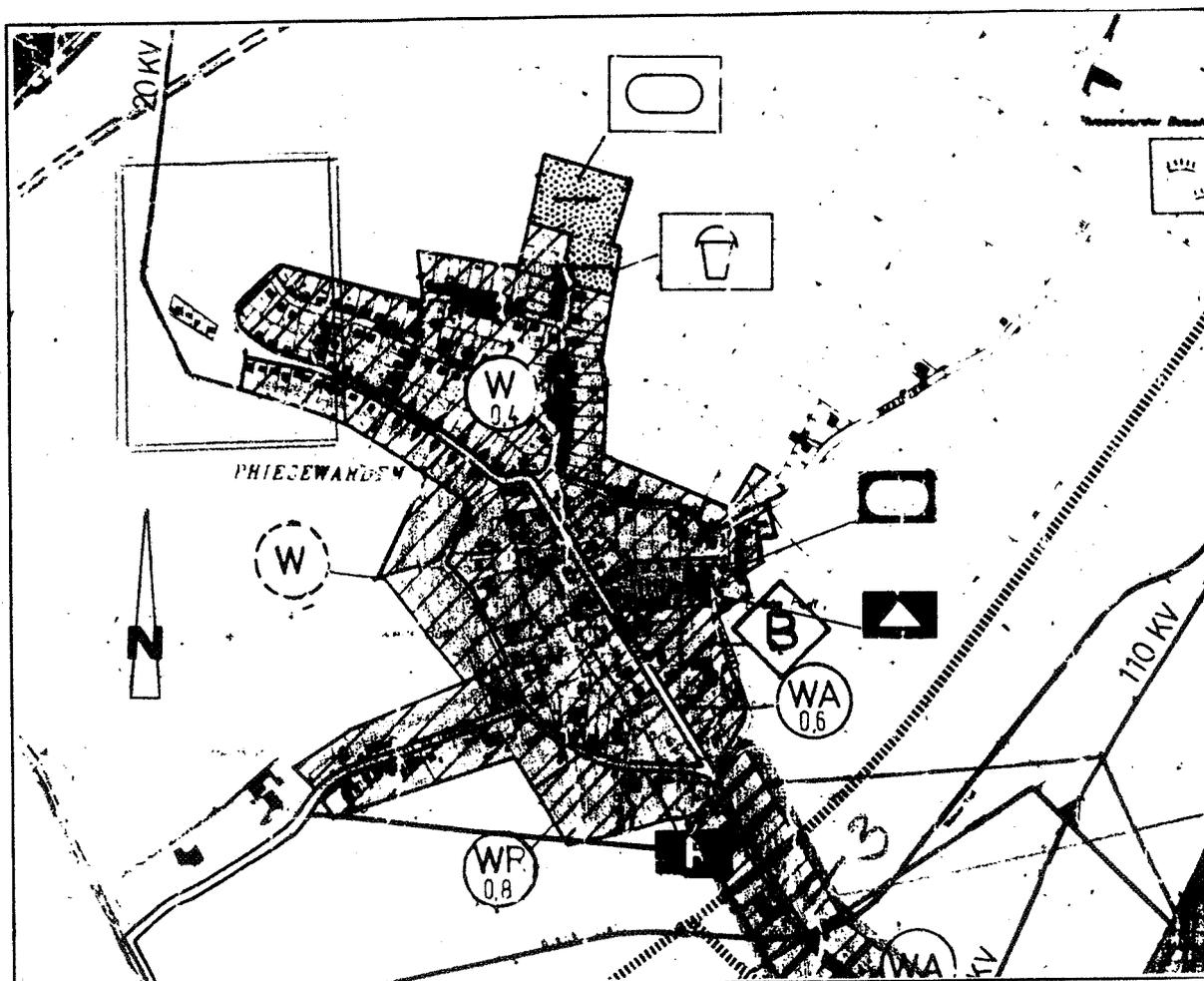
## 02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) sieht für den Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Die angrenzenden Flächen (östlich außerhalb des Plangebietes) sind als Wohnbauflächen (W) mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 dargestellt.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 geändert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist danach im westlichen Bereich um eine Wohnbaufläche (W) mit einer Geschößflächenzahl von 0,4 zu ergänzen. Weitere Angaben sind aus der 15. Änderung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Auszug aus dem derzeitigen Stand des Flächennutzungsplanes (18.02.1981):

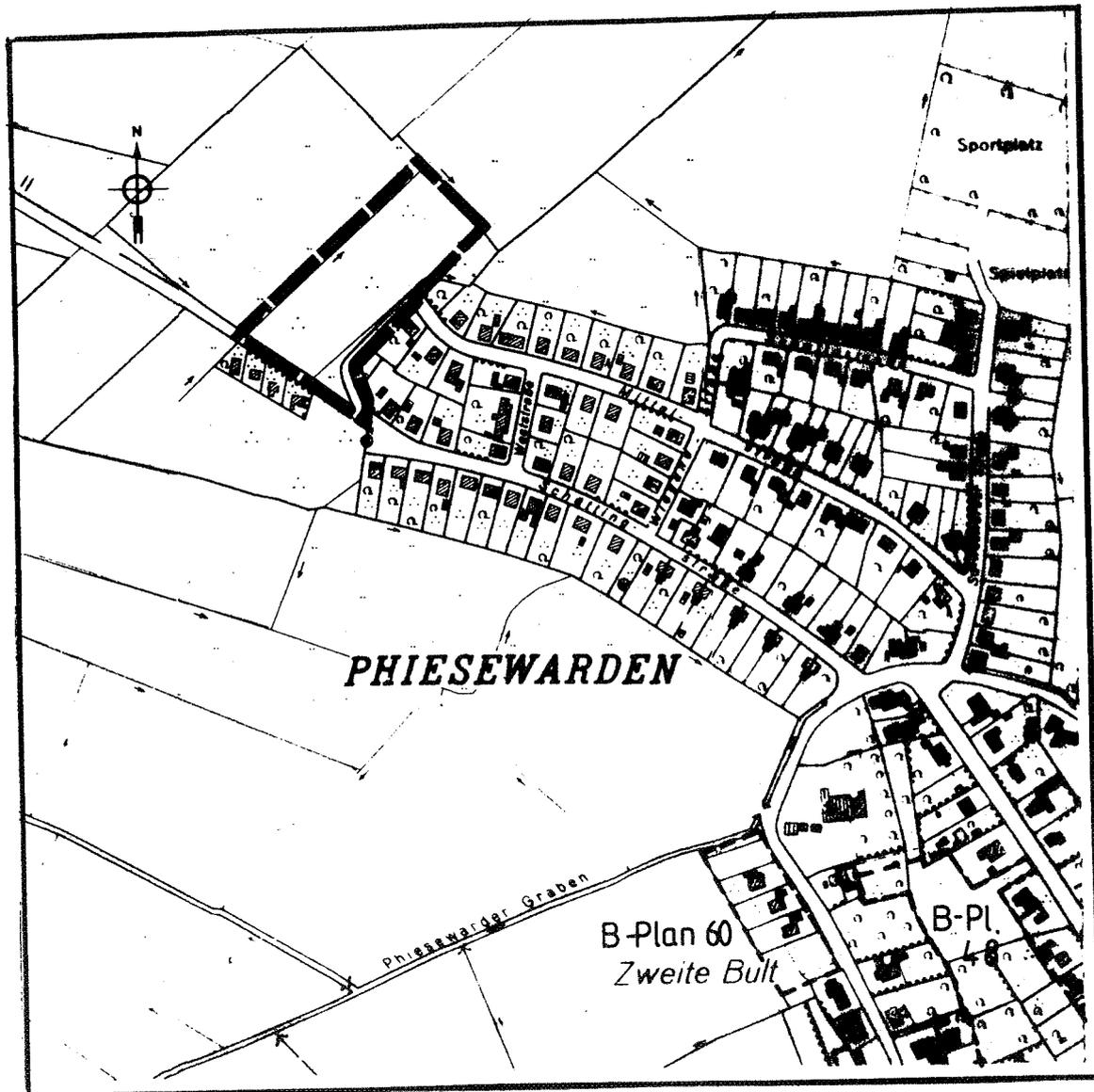


### 03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 05.04.1995 Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

#### 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



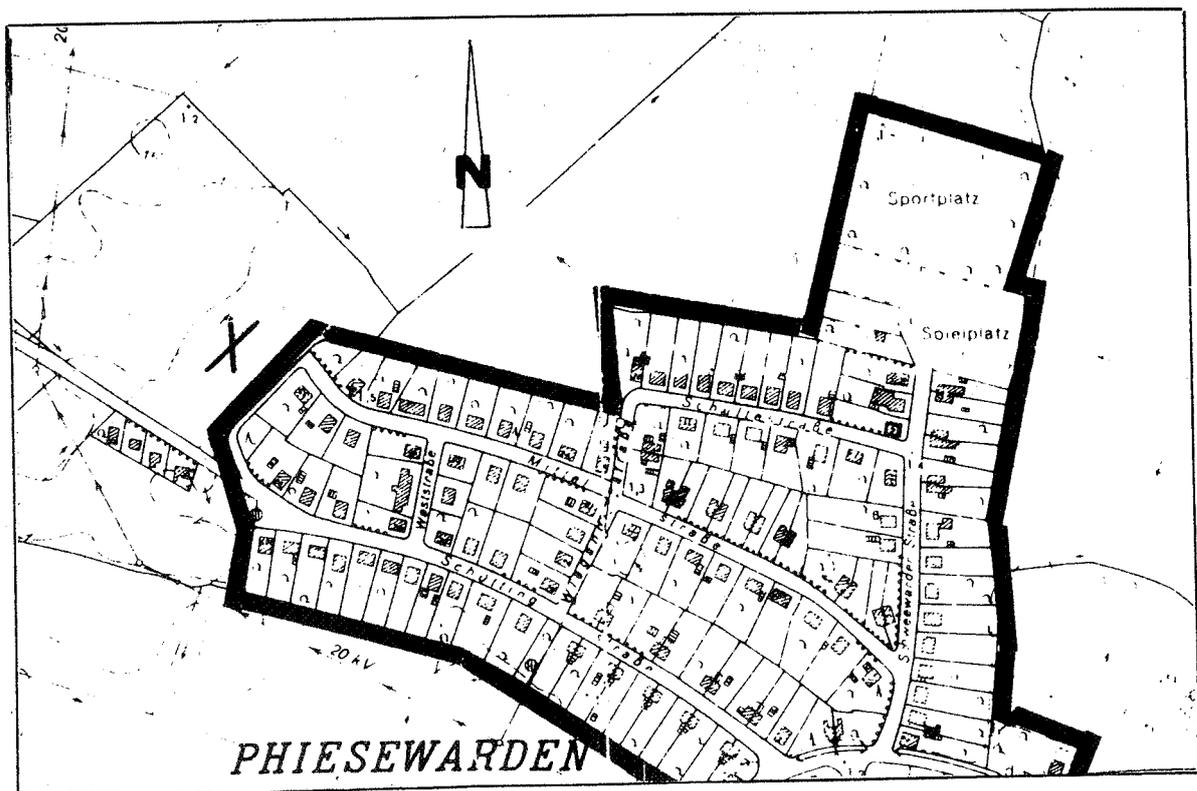
Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flurstücke 1/1 teilweise, 1/2 und 11/12 der Flur 10 in der Gemarkung Blexen.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich nordwestlich der Mittelstraße und nordöstlich der Schüttingstraße im Ortsteil Phiesewarden.

### 05. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 grenzt im Norden und Westen an den Außenbereich und im Süden an einen Außenbereichs-Siedlungssplitter gemäß § 35 BauGB. Die Flächen nördlich und westlich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Viehwirtschaft, Grünland). Die Fläche südlich dient einer eingeschossigen Wohnnutzung. Östlich des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige in offener Bauweise erstellte Wohnbebauung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich in diesem Bereich gemäß § 34 und 34 Abs. 4 (Abrundungs- und Abgrenzungssatzung) BauGB. Die äußeren Grenzen der Satzung sind im anliegenden Planausschnitt gekennzeichnet. Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB befinden sich in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 87 nicht. Ihre Lage ist dem Übersichtsplan der Planzeichnung (i. M. 1 : 5.000) zu entnehmen.

Abbildung:  
Satzungsauszug gemäß § 34 Absatz 4 BauGB



## **06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das neue Landesraumordnungsprogramm 1994 (veröffentlicht im Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt, Teil 1, Nr. 5, vom 09.03.1994 und Teil 2, Nr. 16, vom 25.07.1994) enthält keine Festlegungen, die dem Bebauungsplan Nr. 87 widersprechen.

Ferner widerspricht der Bebauungsplan Nr. 87 nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

## **07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, derzeitiger Zustand und städtebauliche Situation**

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Phiesewarden) befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Aufgrund der geographischen Entfernung zum Stadtzentrum (ca. 5 km) ist der Stadtteil Phiesewarden ein in sich geschlossener, separater Ortsteil. Ca. 95 % der vorhandenen Baugrundstücke werden derzeit wohnlich genutzt. Der Rest der Bauflächen ist der Landwirtschaft und dem Kindergarten-, Schul- und Sportbereich zugeeignet. In der Regel sind ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser anzutreffen.

Mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 A im Jahre 1992 wurde erkennbar, daß eine gewisse Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in ländlicher Umgebung vorhanden ist. Zum jetzigen Zeitpunkt sind von 12 Baugrundstücken im B-Plan 49 A bereits 11 bebaut.

Die nunmehr ausgewählte B-Planfläche soll dieser Nachfrage entsprechen. Die Baufläche dient ferner der städtebaulichen Abrundung im Bereich der Mittelstraße. Da das zukünftige Bauland bereits über die ausgebaute Mittelstraße und Schüttingstraße erschlossen ist, entstehen der Stadt Nordenham nur geringfügige Erschließungskosten, die sich sehr entlastend auf den Haushalt auswirken. Gleichsam werden durch diese Planung die derzeit teuren zentrumsnahen Wohngebiete (Krankenhaus) entlastet.

Um dennoch das Ziel der Verdichtung der Innenstadt nicht zu unterlaufen, wird im Bebauungsplan Nr. 87 nur eine begrenzte Anzahl an Bauplätzen (ca. 6 Stück) ausgewiesen.

Der derzeitige Zustand im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Westlich der Mittelstraße befindet sich eine eingezäunte landwirtschaftliche Fläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Ein Baumbestand ist hier nicht anzutreffen. Zu berücksichtigen ist lediglich eine von Süden nach Norden verlaufende flache Grütpe.

Östlich der Mittelstraße befinden sich eingeschossige Familienwohnhäuser. Die nähere Umgebung kann als ein reines Wohngebiet bis allgemeines Wohngebiet klassifiziert werden.

Die Schüttingstraße und Mittelstraße sind bereits vollständig ausgebaut (siehe Punkt 09 Erschließung). Zu berücksichtigen sind jedoch ca. 9 Straßenbäume, die in der Planzeichnung kenntlich gemacht werden und gemäß textlicher Festsetzung Nr. B/3 dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen sind.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Situation geht das Stadtplanungs- und Hochbauamt davon aus, daß die Fläche ohne Probleme und relativ kurzfristig überplant werden kann.

## **08. Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten und teilweise im Süden an eine allgemeine bis reine Wohnnutzung gemäß § 3 und 4 Baunutzungsverordnung. Im Plangebiet wurde hingegen ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen, den derzeitigen aktuellen Bedarf zu kompensieren. Auch ist die Randlage des Plangebietes besonders geeignet für Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen. Eine derartige Nutzung fügt sich problemlos in die westlich gelegene landwirtschaftliche Nutzung ein.

Eine Regelung hinsichtlich § 2 Absatz 2 (ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen) erfolgt im Bebauungsplan Nr. 87 insofern, als daß Tankstellen und nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 2 Absatz 3 Nr. 3 und 4 in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung) nicht zulässig sind. Hintergrund dieser Regelung ist die derzeit fast ausschließlich genutzte wohnliche Umgebung. Tankstellen und nichtstörende Gewerbebetriebe würden einen erheblichen städtebaulichen Konflikt einleiten. Auch sind die Schüttingstraße und Mittelstraße nicht geeignet, um gewerblichen Verkehr aufzunehmen. Vielmehr handelt es sich hier ausschließlich um Wohngebietsstraßen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde im Kleinsiedlungsgebiet (WS) auf 0,25, die Geschoßflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Dieses Festsetzungsmaß entspricht im großen und ganzen der östlich gelegenen vorhandenen Wohnbebauung.

Gleichwohl überschreitet die Grundflächenzahl die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebene Obergrenze. Danach ist im Kleinsiedlungsgebiet die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl mit 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung ist nur zulässig unter Berücksichtigung des § 17 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und wird wie folgt begründet:

### § 17 Absatz 2 Nr. 1 (Besondere städtebauliche Gründe)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wird durchgeführt, da die Stadt Nordenham im Besitz des Flurstücks 1/1 ist. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die westliche Fläche des Flurstücks 1/1 langfristig an einen ortsansässigen Landwirt verpachtet ist. Die Größe bzw. der Zuschnitt der einzelnen Grundstücke wird somit durch die westlich verlaufende Plangebietsgrenze/Verpachtungsgrenze geprägt. Unter Berücksichtigung einer mittleren Grundstücksbreite von 18,5 m entstehen bebaubare Teilflächen von ca. 850 qm, respektive 6 Baugrundstücke. Ferner wird die Grundstücksgröße durch die öffentliche Grünfläche (Altlastenfläche) begrenzt.

In Anbetracht dieser räumlichen Vorgaben/räumliche Einengung erscheint der Stadt Nordenham eine GRZ von 0,2 (ca. 170 qm Gebäudefläche) als nicht ausreichend zur Durchführung einer geordneten und vielseitigen Bebauung. Dabei wird davon ausgegangen, daß das Kleinsiedlungsgebiet nicht nur aus einzelnen Wohngebäuden besteht, sondern daß auch weitere Hauptgebäude bzw. Nebengebäude erstellt werden. Auch fügt sich eine GRZ von 0,25 problemlos in die bereits vorhandene Bebauung ein.

In § 17 Abs. 2 Nr. 2 ist eine Überschreitung der Obergrenze nur zulässig, sofern die Überschreitung ausgeglichen wird, wobei sichergestellt werden muß, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt sind.

Die hier vorliegenden Überschreitungen der Grundflächenzahl wird durch die angrenzenden Außengebietsflächen nördlich, westlich und südlich kompensiert. Ferner dient die relativ breite Straßenverkehrsfläche mit öffentlicher Grünfläche

als räumlicher Ausgleich. Diese räumlich großzügige Situation ermöglicht zweifelsfrei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auch ist die Überschreitung von 0,05 (42 qm pro Grundstück) so gering, als daß nicht anzunehmen ist, daß die jeweilige Grundstücksnutzung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auslöst.

Durch die Bebauung von lediglich 6 Grundstücken an der Mittel- bzw. Schüttingstraße ist nicht damit zu rechnen, daß verkehrliche Belange beeinträchtigt werden - siehe auch 09. Erschließung.

Der Ordnungsgeber hat ferner in § 17 Abs. 2 Nr. 3 eine Überschreitung der Obergrenze davon abhängig gemacht, daß sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Hierzu ist festzustellen, daß innerhalb der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung keine wesentlichen Bedenken von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden.

Auch ist nicht erkennbar, daß sonstige öffentliche Belange berührt sind. In diesem Zusammenhang geht die Stadt Nordenham davon aus, daß diese geringfügige Überschreitung im Sinne der Baunutzungsverordnung zulässig ist.

Es wurde eine eingeschossige Bauweise gemäß § 20 Baunutzungsverordnung gewählt. Auch diese Festsetzung entspricht der näheren Umgebung. Überdurchschnittlich hohe Gebäude, die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken, werden durch diese Festsetzung verhindert.

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. A/2). Diese Festsetzung ermöglicht ein einheitliches Berechnungsverfahren bei der Erteilung von Baugenehmigungen und verhindert eine überdurchschnittliche Geschoßausnutzung.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Aus städtebaulichen Gründen wurde die Lage der überbaubaren Fläche so gewählt, daß möglichst eine straßennahe Bebauung entstehen kann. Berücksichtigt wurde dabei auch

der öffentliche Grünstreifen, der aufgrund der Altlasten (siehe Punkt 13) notwendig ist.

Die nordöstliche Baugrenze und die nordwestliche Baugrenze wurde großzügig ausgelegt, um diverse Nebengebäude zu ermöglichen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A/3 sind im Kleinsiedlungsgebiet Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, daß eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen eintritt; insbesondere auf den westlich gelegenen Grundstücksteilen in der Nähe des Pflanzstreifens. Verhindert wird auch, daß Nebenanlagen den Räumstreifen an Gewässern versperren.

#### 4. Bauweise

Im Bereich der nördlichen Schüttingstraße, Mittelstraße und Weststraße ist zum überwiegenden Teil eine offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung anzutreffen. Demzufolge ist im gesamten Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung können in einem Baugebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden. Unter Berücksichtigung der bereits hier vorhandenen Einzelhausstruktur sind im gesamten Baugebiet lediglich Einzelhäuser zulässig.

#### 5. Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A/1 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, daß die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 beträgt die maximale Ausnutzung 0,375 aufgerundet 0,38.

Im Kreuzungsbereich der Planstraße A wurde zwischen der Verkehrsfläche und dem westlich gelegenen Baugrundstück (Flurstück 1/1) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung soll den Bestand der bereits jetzt vorhandenen öffentlichen Grünfläche sichern.

Ferner wurde im Straßenbereich des B-Planes eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. C/1 ist diese Grünfläche mit Altlasten aus Hausmüll belastet. Der hier gewachsene Boden ist gemäß Gutachten der Landwirtschaftskammer Weser-Ems in seiner Lage zu belassen und mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen.

Von dieser Regelung unberührt sind die Ein- und Ausfahrten zu den Hausgrundstücken in einer Breite von maximal 2,80 m pro Grundstück. Auf eine öffentliche Grünfläche wird in diesem Bereich verzichtet, jedoch muß auch hier der gewachsene Boden in seiner Lage verbleiben (siehe textl. Festsetzung Nr. C2.)

Weitere textliche Festsetzungen siehe Punkt 10 Naturschutz und Landschaftspflege.

### **09. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **Verkehrliche Erschließung:**

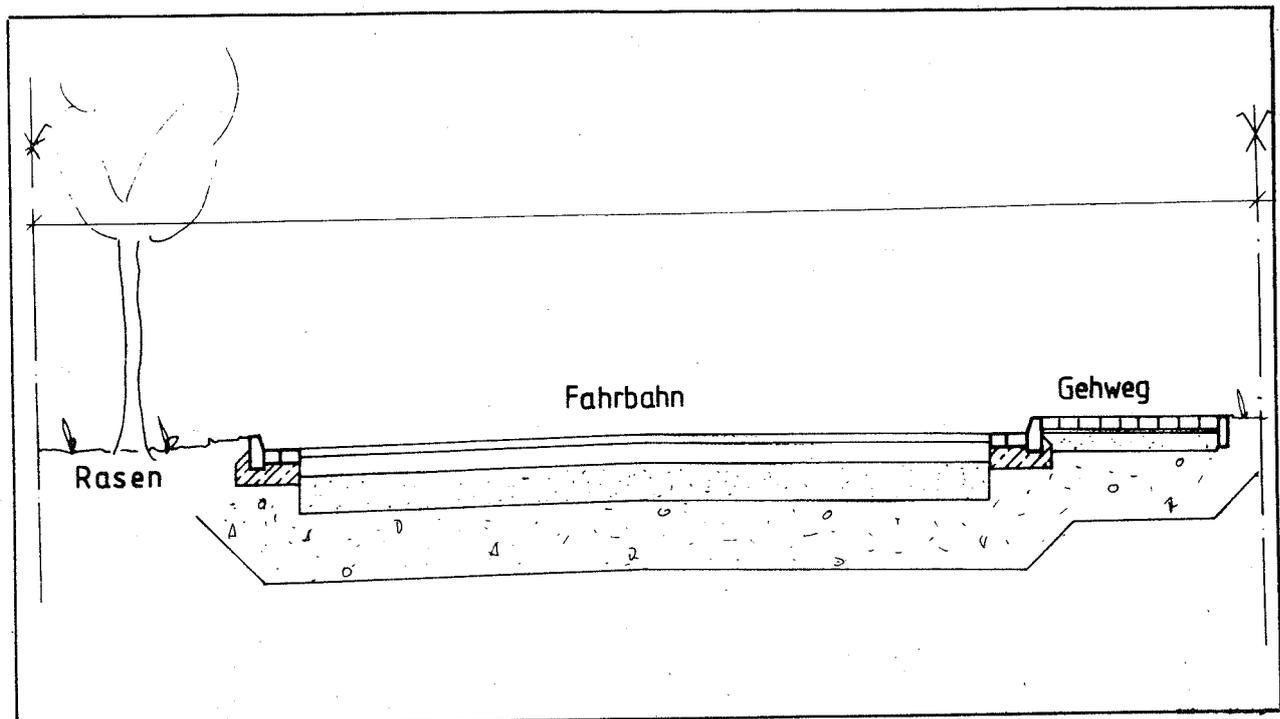
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mittelstraße und Schüttingstraße als Wohngebietsstraßen und die Burgstraße und B 212 als übergeordnete Straßenführung. Da bereits alle vorgenannten Straßen ausgebaut sind, ist die Erschließung gesichert.

Der Ausbauzustand der Planstraße A stellt sich derzeit wie folgt dar:

Östlich der Planstraße A befindet sich ein ausgebauter Fußweg, westlich ein Grünstreifen mit Straßenbäumen. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen. Ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal sowie eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Insgesamt wurden 9 Straßenbäume auf dem seitlichen Grünstreifen gepflanzt (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. B/3).

Bis auf die Erstellung der Grundstückszufahrten (Bordstein absenken), den Anschluß der Grundstücke an das Kanalnetz sowie das Anlegen der öffentlichen Grünflächen mit Rasen und Bodendeckern sind keine weiteren Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig.

Derzeitiger Ausbauzustand der Planstraße A:



#### Ruhender Verkehr:

Auf das Anlegen öffentlicher Parkplatzflächen wird verzichtet. Zwischen der Schüttingstraße und dem Flurstück 12/1 befindet sich bereits jetzt eine Parkplatzfläche, bestehend aus 10 Stellplätzen. Im übrigen ist der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sind dabei zu beachten.

#### Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das bereits vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Der Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Burg-/Schüttingstraße (Linie 3).

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann im Ortsteil Phiesewarden nur begrenzt abgedeckt werden. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl ist bislang die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsläden nicht möglich. Der Bedarf ist somit teilweise im ca. 5 km entfernten Nordenham abzudecken.

Die Versorgung im Kindergarten- und Grundschulbereich ist im Stadtteil Phiesewarden gesichert. Die Grundschule mit Turnhalle sowie der Kindergarten befinden sich im Bereich des Stadtteilzentrums.

#### Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Mittelstraße und Schüttingstraße zum Klärwerk Nordenham abgeleitet. Die derzeitige Kapazität ist ausreichend, um weitere 6 Hausgrundstücke anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser kann, sofern keine Versickerung auf dem Baugrundstück stattfindet, in den westlich verlaufenden Wassergraben eingeleitet werden.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 3 und 4 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gruppen und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig jährlich zu erfolgen.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

## **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 der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde ein ökologisches Gutachten von Frau Dr. Erika Thye erstellt.

Unter Berücksichtigung entsprechender Fachliteratur (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen/Hannover) kommt das Gutachten auf Seite 12 zu dem Ergebnis, daß insgesamt 9 % des Baugrundstückes mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden folgende textliche Festsetzungen im B-Plan 87 getroffen:

Entlang der Planstraße A wurden vor ca. 3 bis 4 Jahren 9 Straßenbäume angepflanzt. Diese Straßenbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch dauerhaft zu erhalten (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. B/3 in Verbindung mit dem Planzeichen Nr. 13.2).

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. B/2 müssen 9 % des Baugrundstückes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden. In der Planzeichnung sind einige standortgerechte Gehölze genannt, andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Nicht standortgerecht und somit nicht zulässig sind in der Regel Nadelgehölze/Koniferen (Fichte, Tanne etc.). Diese Gehölzarten dürfen nur in Einzelfällen auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.

Die Lage der erforderlichen Anpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück kann vom Grundstückseigentümer/Bauherrn frei gewählt werden. Ausgenommen ist hiervon die textliche Festsetzung Nr. B/1. Um eine möglichst sofortige Verdichtung der Neuanspflanzungen zu erreichen, darf der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander nicht größer wie 1 x 1,5 m betragen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn überdurchschnittlich große Büsche und Bäume zum Einsatz kommen.

Um eine landschaftgerechte Eingrünung herzustellen, wurde die textliche Festsetzung Nr. B/1 aufgenommen. Danach sind auf dem mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch festgesetzten Flächen ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher (in der Regel 2 x verschult) anzupflanzen. Die möglichen Gehölzarten sind in der Planzeichnung bzw. in ökologischen Gutachten vorgegeben. Andere standortgerechte Gehölze sind jedoch zulässig. Nicht standortgerecht sind Nadelgehölze/Koniferen (Tanne, Fichte etc.). Diese dürfen nur vereinzelt in Ausnahmefällen angepflanzt werden. Um eine möglichst sofortige Verdichtung der Gehölzstreifen zu erreichen, ist das angegebene Pflanzschema und insbesondere der dort angegebene Pflanzabstand (1,0 x 1,5 m) innerhalb der Pflanzinseln einzuhalten. Die Mindestgröße einer Pflanzinsel beträgt mindestens 4 x 6 m.

Der Abstand der einzelnen Pflanzinseln kann darüber hinaus zwischen 0 bis 10 m frei gewählt werden. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 20 m entstehen somit mindestens 2 Pflanzinseln je Baugrundstück. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers/Bauherrn kann jedoch eine Gesamteingrünung in voller Breite gewählt werden.

Bei der Berechnung der textlichen Festsetzung Nr. B/2 (9 % des Baugrundstückes sind einzugrünen) ist der Pflanzstreifen/die Pflanzinsel mit einzurechnen.

Auf weitere textliche Festsetzungen bzw. Maßnahmen wurde verzichtet.

## 11. Darstellungen zum Immissionsschutz/Verkehrsbelastung

### a) Lärmimmission

Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens kann verzichtet werden. Das umliegende Störpotenzial (hier landwirtschaftliche Fläche und Wohngebietsfläche) entspricht im wesentlichen den zulässigen schalltechnischen Orientierungswerten für ein Kleinsiedlungsgebiet (tagsüber 55 dB A, nachts 40 dB A).

### b) Geruchsimmissionen

Schädliche oder störende Geruchsimmissionen sind in der Nähe des Planbereichs nicht anzutreffen. Die Geruchsimmissionen des Kleinsiedlungsgebietes gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet kann ggf. zu zeitweiligen Belästigungen führen. Da der gesamte Stadtteil Phiesewarden jedoch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, die Umgebung also ländlich strukturiert ist, ist ein verminderter Schutz der benachbarten Wohnbebauung städtebaulich zumutbar.

### c) Verkehrsbelastung

Durch die Erstellung von ca. 6 weiteren Grundstücken wird die verkehrliche Belastung in der Mittelstraße und Schüttingstraße nur geringfügig erhöht. Mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte kann nicht gerechnet werden, zumal das Baugebiet über zwei Straßen erreichbar ist.

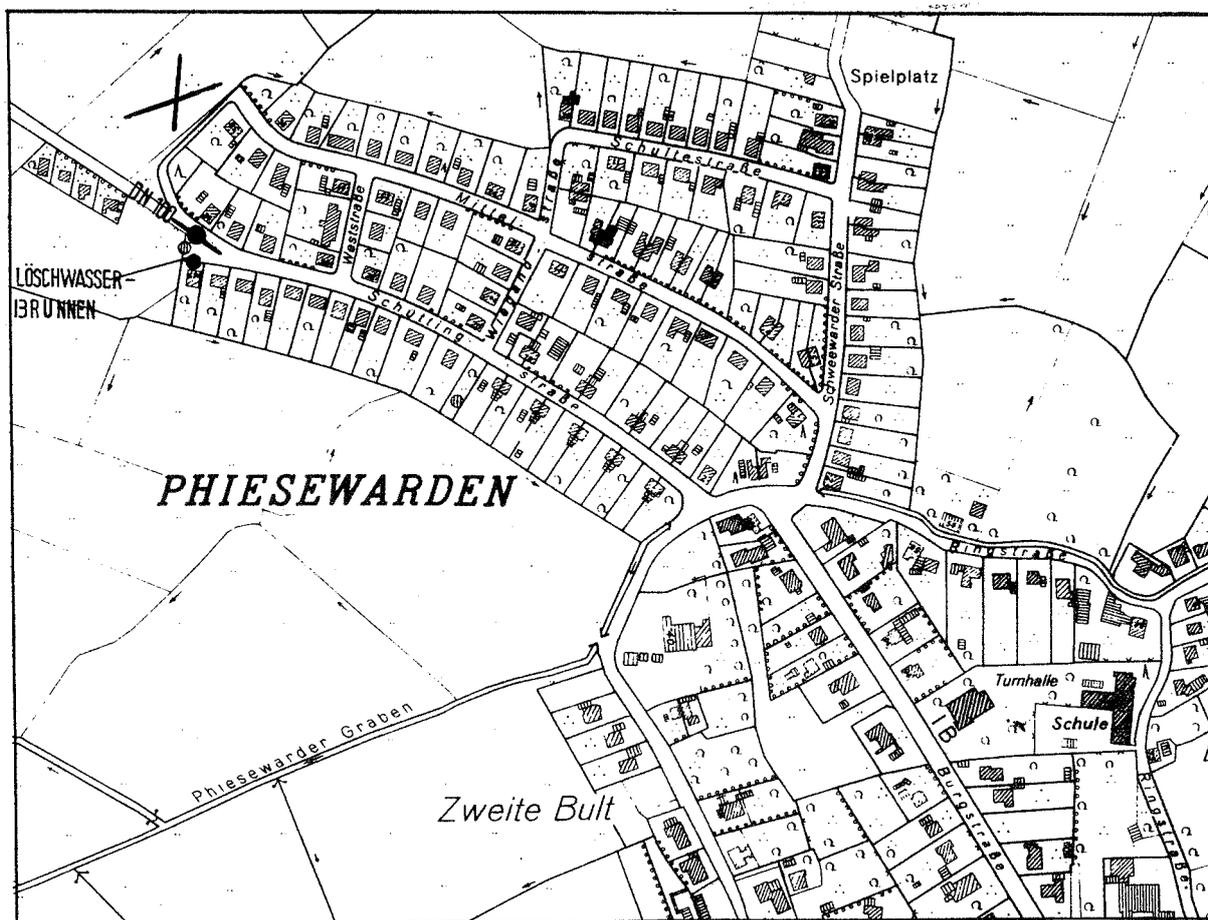
**12. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den vorhandenen Bestand an Hydranten und einem Löschwasserbrunnen abgedeckt. Die örtliche Lage ist im nachstehenden Lageplan gekennzeichnet.

M. 1 : 5.000

**Legende**

Unterflurhydrant mit Angabe  
des Durchmessers = DN 100



### **13. Altlasten, Altablagerungen**

Außerhalb der öffentlichen Auslegung wurde der Stadt Nordenham mitgeteilt, daß zwischen Mittelstraße und Schüttingstraße ein Straßengraben langjährig mit Müll und Bauschutt verfüllt wurde.

Aufgrund dieser Hinweise wurde ein Bodenuntersuchungsgutachten von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems (Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt) erstellt. Insgesamt wurden sechs Bodenproben seitlich der Verkehrsfläche entnommen. Dabei wurde festgestellt, daß eine Altlast aus Bauschutt und Müll besteht. Da keine wesentliche Gefahr von der Altlastfläche ausgeht, empfiehlt die LUFA Oldenburg, den Bereich als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Zu beachten ist dabei, daß die Überdeckung des Erdreichs erhalten bleibt (siehe hierzu sonstige Festsetzungen Punkt 08/5 bzw. textliche Festsetzungen Nr. C/1 und 2).

Es wird an dieser Stelle noch erwähnt, daß das im September 1994 vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover, erstellte „Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham“ zu dem Ergebnis gelangt, daß keine nennenswerten Schwermetallbelastungen im Westen des Stadtteils Phiesewarden anstehen.

### **14. Historische Bodenfunde**

Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Punkt 2).

### 15. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen

Das Flurstück Nr. 1/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham. Mit bodenordnenden Maßnahmen gemäß § 45 ff Baugesetzbuch ist somit kaum zu rechnen.

Derzeit ist nicht davon auszugehen, daß die Realisierung des Bebauungsplanes Sozialmaßnahmen hervorruft.

### 16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 entstehen der Stadt Nordenham nur geringfügige Kosten:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| a) Straßenausbau, Straßenentwässerung,<br>Straßenbegleitgrün und Beschilderung | ca. 10.000,00 DM        |
| b) Straßenbeleuchtung  | ca. -----               |
| c) Stadtentwässerung<br>(Schmutz- und Regenwasser-Gewässerausbau)              | ca. 76.000,00 DM        |
| d) Grunderwerb   | ca. -----               |
| e) Sonstiges<br>(z.B. Planungskosten, Gutachterkosten)                         | ca. <u>10.000,00 DM</u> |
| Gesamtkosten   | ca. <u>96.000,00 DM</u> |

Die erforderlichen Mittel werden im Laufe der nächsten Haushaltsjahre in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingeplant. Ferner werden die anstehenden Kosten entsprechend dem Satzungsrecht der Stadt Nordenham auf die jeweiligen Grundstückseigentümer umgelegt.

### **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 qm betragen. Dies gilt für allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete, nicht jedoch für Kleinsiedlungsgebiete. Siehe hierzu auch § 2 Absatz 2 Niedersächsischen Spielplatzgesetz. Eine Ausweisung ist somit nicht erforderlich.

### **18. Flächenübersicht**

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Teilflächen:

|  |              |
|--|--------------|
| 1. gesamte Plangebietsfläche                             | ca. 9.750 qm |
| 2. Verkehrsfläche (inkl. seitlichem Grünstreifen etc.)   | ca. 1.700 qm |
| 3. Grundstücksfläche (inkl. Pflanzstreifen und Gewässer) | ca. 8.050 qm |
| 4. Spielplatzfläche                                      | --- qm       |

## 19. Verfahrensablauf

### **a) Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat am 24.11.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 87 aufzustellen.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat am 23.03.1995 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 05.04.1995, um 18.00 Uhr, in der Grundschule Phiesewarden, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Von den Anwesenden wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- Die auf der öffentlichen Grünfläche Flurstück 11/12 vorhandenen Glascontainer werden als störend bezeichnet.

Hierzu teilt die Verwaltung mit, daß durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ein Lagerplatz für Glascontainer in Zukunft ausgeschlossen wird.

- Im nordöstlichen Bereich soll auf einer überbaubaren Fläche von ca. 10 x 10 m ein Pferdestall errichtet werden. Von den anwesenden Bürgern wird die Meinung vertreten, daß von dem Stallgebäude ein nicht zu vertretendes Störpotential ausgeht.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzung (siehe textliche Festsetzung) geht die Verwaltung davon aus, daß der zur erwartende Störungsgrad noch zulässig ist.

Weitere Anregungen Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

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

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 69. Sitzung am 26.04.1995 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 87 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

Gleichzeitig wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 ist nicht notwendig, da aufgrund der bereits vorhandenen Straße und des relativ kleinen Baugebietes nicht damit zu rechnen ist, daß die Träger öffentlicher Belange Einwende erheben.

Der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf lagen vom 12.05.1995 bis 13.06.1995 öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist wurden von Bürgern keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Außerhalb der Auslegungsfrist (19.09.1995) erhielt die Stadt Nordenham jedoch Mitteilung über weitere Anregungen und Bedenken. Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch, 4. Änderung, Punkt 30.1, sind auch nach Ablauf der Auslegungsfrist vorgebrachte Bedenken und Anregungen zu prüfen.

Anregungen, Bedenken und Hinweise von den Bürgern:

- Von Seiten eines Bürgers wurde mitgeteilt, daß zwischen Mittelstraße und Schüttingstraße ein Straßengraben langjährig mit Müll und Schutt verfüllt wurde.

Zur Klärung dieses Sachverhaltes wurde eine Bodenuntersuchung von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems/Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt durchgeführt. Insgesamt wurden 6 Bodenproben entnommen.

Das hieraus resultierende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Kontaminierung des Bodens vorliegt, die eine gärtnerische Nutzung der Fläche verbietet, jedoch die Nutzung als öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) gestattet.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird daher um ca. 3 bis 3,5 m erweitert und mit Rasen oder Bodendeckern angelegt.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Der Entwässerungsverband Butjadingen hat grundsätzlich keine Bedenken. Er fordert jedoch die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes.

Von Seiten des Tiefbauamtes der Stadt Nordenham wird zur Zeit ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt und dem Entwässerungsverband Butjadingen entsprechend zugesandt.

- Der Landkreis Wesermarsch hat aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4 ist jedoch geringfügig zu ergänzen. Danach soll die Aufreinigung der Gräben mindestens einmal jährlich erfolgen.

Die nachrichtliche Übernahme wurde dementsprechend ergänzt.

- Von Seiten der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Weser-Ems) wurde für die Flächennutzungsplanänderung - und dieses gilt auch für den Bebauungsplan - folgender Hinweis gegeben:

Die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes für Pferdeställe ist grundsätzlich möglich, jedoch würde die Darstellung bzw. Festsetzung eines Sondergebietes für einen Pferdestall eine angreifbare Einzelfallregelung darstellen. Anstelle der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes wird seitens der Bezirksregierung vorgeschlagen, insgesamt ein Kleinsiedlungsgebiet auszuweisen.

Der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf werden dementsprechend geändert und sind erneut auszulegen.

**d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 3 BauGB sowie Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 78. Sitzung am 31.01.1996 beschlossen, eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 3 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf und der Begründungsentwurf lagen vom 05.03.1996 bis 09.04.1996 erneut öffentlich aus. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine erneuten Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgebracht.

Bei den Trägern öffentlicher Belange haben zwei Träger folgende neue Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Von Seiten des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall wurde darauf hingewiesen, daß das Gutachten der LUFA hinsichtlich der Altablagerungen zu beachten ist. Vor der endgültigen Festlegung der Baugrundstücksgrenzen sind ggf. im Randbereich der Altablagerungen noch Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Das Ergebnis des Gutachtens der LUFA wurde vor der erneuten öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan Nr. 87 eingearbeitet. Insbesondere wurde die in Rede stehende Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen getroffen, die dem LUFA-Gutachten entsprechen. Danach ist die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit einer Altlast aus Hausmüll belastet. Der hier gewachsene Boden ist in seiner Lage zu belassen und mit Rasen oder Bodendeckern zu bepflanzen. Ein- und Ausfahrten zu den Hausgrundstücken sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen möglich, jedoch nur in eingeschränkter Breite.

Auf weitere Baugrundstücksuntersuchungen bei der endgültigen Festlegung der Baugrundstücksgrenzen wird verzichtet, da der 3,50 m breite bzw. 3,00 m breite Grünstreifen bereits sehr großzügig ausgelegt

wurde. Dies wurde insbesondere bei dem durchgeführten Ortstermin zur Bodenbeprobung deutlich. Der ehemalige Verlauf des Grabens konnte deutlich festgestellt werden. Auch deckt sich diese Erkenntnis mit der Äußerung des Bürgers, der Altlasten beklagte.

- Der Landkreis Wesermarsch hat innerhalb der 1. Auslegung keine städtebaulichen Bedenken. Die nachrichtliche Übernahme Nr. 4 ist jedoch geringfügig zu ergänzen. Danach soll die Aufreinigung der Grenzgräben mindestens einmal jährlich erfolgen. Diese nachrichtliche Übernahme wurde seinerzeit ergänzt, der Bebauungsplan wurde erneut öffentlich ausgelegt.

Bei der 2. öffentlichen Auslegung wurden von Seiten des Landkreises Wesermarsch Bedenken insofern erhoben, daß die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung um den Faktor 0,05 geringfügig überschritten ist. Sofern eine begründete Darlegung der Überschreitung der Obergrenze vorliegt, ist eine Überschreitung jedoch möglich.

Die Grundstücksfläche wurde im Kleinsiedlungsgebiet auf 0,25, Geschoßflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Dieses Festsetzungsmaß entspricht im Großen und Ganzen der östlich gelegenen vorhandenen Wohnbebauung. Gleichwohl überschreitet die Grundflächenzahl die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung angegebene Obergrenze. Danach ist im Kleinsiedlungsgebiet lediglich eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 zulässig. Eine Überschreitung ist nur zulässig unter Berücksichtigung des § 17 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und wird wie folgt begründet:

#### 1. § 17 Abs. 2 Nr. 1 (Besondere städtebauliche Gründe):

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wird durchgeführt, da die Stadt Nordenham im Besitz des Flurstücks 1/1 ist. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die westliche Fläche des Flurstücks 1/1 langfristig an einen ortsansässigen Landwirt verpachtet ist. Die Größe bzw. der Zuschnitt der einzelnen Grundstücke wird somit durch die westlich verlaufende Plangebietsgrenze/Verpachtungsgrenze geprägt. Unter Berücksichtigung einer mittleren Grundstücksbreite von 18,50 m entstehen bebaubare Teilflächen von ca. 850 m<sup>2</sup>, respektive 6 Baugrundstücke. Ferner wird die Grundstücksgröße durch die öffentliche Grünflä-

che/Altlastenfläche erheblich begrenzt.

In Anbetracht dieser räumlichen Vorgabe/räumliche Einengung erscheint der Stadt Nordenham eine GRZ von 0,2 (ca. 170 m<sup>2</sup> Gebäudefläche) als nicht ausreichend zur Durchführung einer geordneten und vielseitigen Bebauung. Dabei wird davon ausgegangen, daß das Kleinsiedlungsgebiet nicht nur aus einzelnen Wohngebäuden besteht, sondern auch weitere Hauptgebäude bzw. Nebengebäude erstellt werden. Auch fügt sich eine GRZ von 0,25 problemlos in die bereits vorhandene Bebauung ein. Die GRZ wird daher auf 0,25 festgesetzt.

### 2. § 17 Abs. 2 Nr. 2:

In § 17 Abs. 2 Nr. 2 ist eine Überschreitung der Obergrenze nur zulässig, sofern die Überschreitung ausgeglichen wird, wobei sichergestellt werden muß, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt sind.

Die hier vorliegende geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl wird durch die angrenzenden unbebauten Außengebietsflächen nördlich, westlich und südlich kompensiert. Ferner dient die relativ breite Straßenverkehrsfläche mit großzügiger öffentlicher Grünfläche als räumlicher Ausgleich. Diese räumliche großzügige Situation ermöglicht zweifelsfrei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auch ist die Überschreitung von 0,05 (42 qm pro Grundstück) so gering, daß nicht anzunehmen ist, daß die jeweilige Grundstücksnutzung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auslöst. Durch die Bebauung von lediglich 6 Grundstücken an der Mittelstraße bzw. Schüttingstraße ist nicht damit zu rechnen, daß verkehrliche Belange beeinträchtigt werden.

3. Der Ordnungsgeber hat ferner in § 17 Abs. 2 Nr. 3 eine Überschreitung der Obergrenze davon abhängig gemacht, daß sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Hierzu ist festzustellen, daß innerhalb der 1. und 2. öffentlichen Auslegung keine wesentlichen Bedenken von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden.

Auch ist nicht erkennbar, daß sonstige öffentliche Belange berührt sind.

Die Stadt Nordenham geht davon aus, daß die geringfügige Überschreitung somit im Sinne der Baunutzungsverordnung zulässig ist.

Weitere Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange wurden nicht vorgetragen.

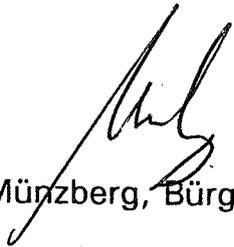
Hinweis:

Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Vermessungsarbeiten/Neueinteilung lautet die genaue Flurstücksbezeichnung: Flurstück 1/1 teilweise, 1/2 und 11/12 der Flur 10 der Gemarkung Blexen.

#### e) Satzungsbeschluß

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 20.06.1996 den Bebauungsplan Nr. 87 (Gebiet westlich der Mittelstraße im Ortsteil Phiesewarden) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, den 20.06.1996

  
Münzberg, Bürgermeister



  
Fugel, Stadtdirektor

