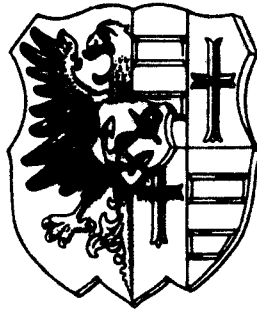




S T A D T N O R D E N H A M



B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplanes Nr. 77
(Gebiet südlich der Inselstraße)

Stadtplanungs- u. Hochbauamt, Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

...

Inhaltsübersicht

=====

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	3
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
4. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne	5
5. Derzeitige Situation/städtebauliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
7. Rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes	8
8. Inhalt des Bebauungsplanes	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	
8.2 Maß der baulichen Nutzung	
8.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	
8.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	
9. Lärmimmissionen	15
10. Altlasten/Altablagerungen	16
11. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	16
12. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	19
13. Historische Bodenfunde	20
14. Bodenordnung	20
15. Sozialmaßnahmen	20
16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	21
17. Verfahrensablauf	21
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
c) Stellungnahme der Träger öffentl. Belange	
d) Öffentliche Auslegung	
e) Satzungsbeschluß	

Anlagen

- Ökologisches Gutachten vom Büro Dr. Gerdsmeier vom 24.02.1993, Seite 1 bis 20
- Lärmschutzgutachten vom Technischen Überwachungsverein Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. vom 26.08.1993, 22 Seiten

1. Allgemeines

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 13. Sitzung am 03.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 (Gebiet südlich der Inselstraße) beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird von der Stadt Nordenham unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90), und den hier sonst relevanten Rechtsvorschriften aufgestellt.

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom Juli 1993. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 umfaßt ein Gebiet westlich der K 182 (Lange Straße), nördlich der Kavernenstraße und südlich der Inselstraßenbebauung. Er umfaßt die Flurstücke Nr. 13/15, 6/4 (teilweise), 32/21, 31, 32/7, 30/2 und 30/1 der Flur 8 in der Gemarkung Blexen.

3. Vorbereitende 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 größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 77 eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Ausgenommen sind lediglich die Flurstücke 30/1, 30/2 und 32/7. Für diese Flurstücke ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat demgemäß in seiner Sitzung am 10.02.1993 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren soll dementsprechend gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit sichergestellt.

4. Anschlußplanung bzw. angrenzende Bebauungspläne

Es ist festzustellen, daß derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB an den in Rede stehenden Planbereich angrenzt. Für das Gebiet nördlich des Wischweges besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47.

Die an den Bebauungsplan Nr. 77 grenzenden Flächen beurteilen sich somit nach § 34 und § 35 BauGB.

5. Derzeitige Situation/städtebauliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Stadtteiles Blexen und grenzt unmittelbar an den Außenbereich. Eingegrenzt wird das Baugebiet durch die K 182 und die Kavernenstraße, die gleichzeitig Betriebsstraße für die Wintershall AG Erdölwerke in 2847 Barnstorf ist. Der Bebauungsplan Nr. 77 dient als Verlängerung bzw. Abschluß der von Norden kommenden Inselstraße. Die Straße ist derzeit so angelegt, daß eine Verlängerung ohne technische Probleme erfolgen kann. Das nördlich angrenzende Gebiet ist von eingeschossigen Wohnhäusern geprägt. Eine gewerbliche Nutzung findet nicht statt. In Teilbereichen sind einige Grundstücke in den letzten Jahren geteilt und mit zusätzlichen Häusern bebaut worden.

Im Bereich der K 182 findet ebenfalls eine Wohnnutzung statt. Auf den Flurstücken 32/7 und 30/1 sind bereits Wohnhäuser errichtet. Lediglich östlich der K 182 befinden sich 2 Gewerbebetriebe (Tischlereien). Die jeweiligen Betriebsgelände sind in den Außenbereich (östlich) orientiert. Im vorderen Bereich sind Büro- und Wohngebäude angeordnet. Beiderseits der in Rede stehenden Gewerbegrundstücke sind Wohngebäude angeordnet. Die vorhandenen Gebäude sind ein- bis zweigeschossig.

Das Plangebiet selber wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Viehweide) bzw. im Bereich der Flurstücke 30/1 und 32/7 als Hausgarten genutzt. Insgesamt wird das Gebiet von 4 Gräben durchzogen, die der Wasserwirtschaft dienen. Im Bereich der Flurstücke 13/15 und 31 befindet sich eine Busch- und Baumanpflanzung, die gemäß Bebauungsplanentwurf erhalten werden soll. Siehe hierzu textliche Festsetzung 3.1.

Die im südlichen Bereich verlaufende Kavernenstraße dient als südlicher Abschluß des Planbereiches und Abgrenzung in den Außenbereich. Wie bereits geschildert, dient die Kavernenstraße als Betriebsstraße/Werksstraße für die Wintershall AG. Sie ist nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet und wird nicht überplant.

Südlich des Plangebietes bzw. der Kavernenstraße verläuft in einem Abstand von ca. 130 m die B 212. Des weiteren befindet sich hier eine 110-kV-Hochspannungsleitung und ein Umspannwerk der EWE. Westlich des Planbereiches befindet sich in ca. 250 m Entfernung das Betriebsgelände der Wintershall AG. Die Wintershall AG betreibt auf diesem Gelände eine unterirdische Kavernenanlage für Erdöl. Auf dem Betriebsgelände befinden sich lediglich einige Lagergebäude, Lagerplätze und ein Personalbetriebsgebäude. Die dazwischenliegenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen, um den drängenden Wohnungsbauproblemen entgegenzuwirken und eine städtebauliche Abrundung des Stadtteils Blexen im südöstlichen Bereich zu bewirken. Des weiteren soll die Inselstraße nunmehr einen verkehrstechnischen Abschluß erhalten. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll ein Grünstreifen (6 bis 9 m Breite) das Plangebiet abgrenzen. Weitere städtebauliche Ausdehnungen sind in diesem Teil des Stadtteils Blexen derzeit nicht mehr geplant.

6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht erkennbar berührt.

7. Rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2191), zuletzt geändert durch Artikel I des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel 1 des 10. Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 14.06.1993 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 137), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.12.1993 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 in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Aus den Planungsvorgaben und den Zielsetzungen der Stadt Nordenham wurde der vorliegende Bebauungsplan Nr. 77 entwickelt. Die Festsetzungen werden nachfolgend detailliert erläutert.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Aufstellungsbereich gehört zu einem Gebiet, welches überwiegend wohnlich genutzt wird. Im Bebauungsplan ist dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zwecks Einschränkung möglicher Störungen wurde das Wohngebiet in WA 1 und WA 2 unterteilt. Der vorhandene und zu erwartende Störungsgrad im Bereich des Wohngebietes WA 1 ist so gering, daß ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil der Satzung werden. Hierzu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Betriebe derartiger Struktur bilden ein Störpotential, das mit der vorhandenen nördlichen Wohnbebauung im Bereich der Inselstraße nicht vereinbar ist. Des weiteren ist der Verkehrsraum der Inselstraße nicht geeignet, um den Zugangs- und Abgangsverkehr derartiger baulicher Anlagen zu bewältigen. Die Inselstraße besteht derzeit aus einer 5,5 m breiten Bitum-Decke, ohne Gehweg.

Für das Wohngebiet WA-2 wurden keine Beschränkungen festgesetzt. Inwieweit ausnahmsweise bestimmte bauliche Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässig sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl für das WA 1-Gebiet wurde auf 0,3, die Geschoßflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Für das WA 2-Gebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 gewählt. Damit fügen sich die geplanten Wohngebäude und ihre Grundstücke räumlich in die ländlich strukturierte Umgebung ein. Sie lassen einerseits dem Grundstückseigentümer einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, ermöglichen andererseits aber auch die gewünschte städtebauliche Ordnung.

Um der Bodenschutzklausel genüge zu tun, wurde als textliche Festsetzung Nr. 2 ausdrücklich aufgenommen, daß eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO über 50 % nicht möglich ist.

Hinsichtlich der Geschossigkeit wurde auf die vorhandene Umgebung abgestellt. Im WA 1-Gebiet ist die eingeschossige und im WA 2-Gebiet ist die zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Auf eine Festsetzung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen wurde verzichtet.

Bei der Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahl ist die Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit zu berücksichtigen bzw. mit in Ansatz zu bringen.

8.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wurde die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dabei folgt der Bebauungsplan der vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Umgebung. Gleiches gilt hinsichtlich der Festsetzungen "Einzel- und Doppelhäuser" gemäß § 22 Abs. 2. Auch diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Umgebung und ist städtebaulich vertretbar.

Es ist Zielsetzung des Bebauungsplanes, daß im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichende Freiräume verbleiben und damit die Voraussetzungen für einen lockeren Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum geschaffen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus städtebaulichen Gründen so gewählt, daß möglichst eine straßennahe Bebauung entstehen kann. Um einer städtebaulichen Zersiedlung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen entgegen zu wirken, wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 1 festgesetzt, daß vorgenannte Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich der K 182 folgt die überbaubare Grundstücksfläche der vorhandenen Gebäude- und Grundstücksstruktur (hintere und vordere fiktive Baugrenze).

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Flurstück 31 und 30/1 bildet sich aus den derzeitigen Eigentumsverhältnissen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergab, daß eine andersartige Planung (verkehrliche Erschließung) nicht möglich ist, da die benötigten Flächen nur auf dem Wege der Umlegung oder Enteignung nutzbar gemacht werden können. Die hintere Grundstücksfläche der Flurstücke 30/1, 32/7 und 32/21 bleibt somit von der Bebauung ausgeschlossen.

8.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

a) Straßen und Fußweg

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Inselstraße und den Wischweg als Wohngebietsstraße und die K 182 als übergeordnete Straßenführung. Beide Wohngebietsstraßen sind mit einer 5,5 m breiten Schwarzdecke versehen. Für den Bereich der Planstraße A ist ebenfalls eine 5,5 m breite Asphaltdecke vorgesehen. Im Bereich des Wendehammers erfolgt ein entsprechender Ausbau. Der verbleibende seitliche Straßenraum wird als Rasenfläche angelegt. Das anfallende Oberflächenwasser in der Planstraße A wird mittels Regenwasserkanal in den nordsüdlich verlaufenden Graben B abgeleitet.

Die gesamte Planstraße A soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, ausgeführt und beschildert werden.

Da es sich um eine Sackgasse handelt und die Anzahl der Baugrundstücke begrenzt ist, wird auf einen weiteren Ausbau der Planstraße A verzichtet.

Die Planstraße A wird mit einer ausreichenden Straßenbeleuchtung versehen.

Das im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient einem beschränkten Personenkreis. Um eine weitere Ausdehnung der Verkehrsflächen zu vermeiden, wird die Wohnfläche östlich der Planstraße A durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Diese Regelung wurde in die Textliche Festsetzung aufgenommen (Nr. 5). Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde im Einmündungsbereich Kavernenstraße/K 182 ein Sichtdreieck gemäß RAS-K-1 Abschnitt 3.4 vorgesehen. Diese Regelung wurde mittels Planzeichen-Darstellung als ergänzendes Planzeichen im Sinne von § 2 Abs. 2 Planzeichenverordnung 1990 dargestellt.

b) Versorgung des Gebietes

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems. Das vorhandene Netz wird dementsprechend erweitert.

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

Der Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost (Telekom) kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der K 182.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des Stadtteils Blexen (nordöstlich) gesichert.

c) Entsorgung des Gebietes

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Hausgrundstücke, z.B. aus der Dachentwässerung, wird durch einen Regenwasserkanal in den nordsüdlich verlaufenden Graben B abgeleitet. Der Kanal wird im Bereich der Planstraße A installiert.

Gemäß nachrichtlicher Übernahme ist jede Änderung an Gewässern gemäß Niedersächsischem Wassergesetz genehmigungspflichtig. Vorhandene Gewässer als Gräben und Grüppen sind gemäß Nds. Wassergesetz aufzureinigen und dauerhaft zu erhalten.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einer gesondert geführten Leitung an die Schmutzwasserleitung im Bereich der Inselstraße angeschlossen, die wiederum die Verbindung zur Kläranlage Nordenham herstellt. Damit diese Schmutzwasserleitung das erforderliche Gefälle erhält, muß die Planstraße A um ca. 50 cm angehoben werden.

d) Abfallbeseitigung

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

e) Löschwasserversorgung

Die vorhandenen Wasserleitungen in der Inselstraße und Kavernenstraße sind nicht ausreichend, um die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Der vorhandene Querschnitt beträgt DN 50 bzw. DN 80. Die nächstgelegene Wasserleitung mit einem Querschnitt von mindestens DN 100 (hier DN 250) befindet sich im Bereich der K 182/Lange Straße. Gemäß Stellungnahme der Feuerwehr Nordenham ist die Löschwasserversorgung nur gesichert, wenn im Kreuzungsbereich Wischweg/Lange Straße ein Unterflurhydrant erstellt wird.

Dieser Unterflurhydrant wird gleichzeitig mit der Erstellung der Planstraße A von der Stadt Nordenham installiert, so daß bei Erteilung der ersten Baugenehmigung der Brandschutz gesichert ist.

9. Lärmimmissionen

Im Bebauungsplanverfahren wurde geprüft, ob die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen eingehalten werden; hier insbesondere für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung. Insgesamt wurden folgende Emittenten berücksichtigt:

- die B 212, südlich des Bebauungsplanes
- die K 182/188, östlich des Plangebietes
- zwei Tischlerfirmen, an der K 182
- das Umspannwerk, westlich des Plangebietes
- die Wintershall AG, westlich des Plangebietes sowie das vorhandene bzw. geplante Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 37), südöstlich des Plangebietes

Zur Bewertung dieses Sachverhaltes hat der Technische Überwachungsverein Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis (siehe Seite 12 des Gutachtens), daß die Ausweisung als WA-Gebiet zulässig ist, wenn bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Aufenthaltsräume eingebaut werden. Gemäß Seite 11 und Anlage 3 des Gutachtens gliedert sich das Plangebiet in den Lärmpegelbereich II und III. Das erforderliche Schalldämm-Maß für die Außenbauteile beträgt im Lärmpegelbereich II 30 dB und im Lärmpegelbereich III 35 dB.

In der Planunterlage des Bebauungsplanes wurden die in Rede stehenden Bereiche als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in die Planunterlage eingearbeitet.

Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

10. Altlasten/Altablagerungen

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich während der Bauphase Hinweise auf solche ergeben, so sind diese der Stadt Nordenham unverzüglich anzuzeigen.

11. 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 geht das Niedersächsische Naturschutzgesetz in § 7 ff. von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Die derzeitige Situation im Planbereich stellt sich wie folgt dar:

Die bisher un bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bisher als Weide bzw. für die Grünfutttergewinnung, also als landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt. Ausgenommen sind hiervon die Flurstücke 32/7 und 30/1. Diese Flächen werden derzeit als Hausgärten benutzt. Auch hier ist der ökologische Stellenwert sehr gering einzuordnen.

Bäume und Sträucher sind im Plangebiet lediglich an zwei Stellen vorhanden. Zwischen dem Flurstück 31 und 30/1 befindet sich ein ca. 35 m langer und 3 m breiter Baum- und Buschbestand. Im Bebauungsplanentwurf wurde dieser Bereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 als dauerhaft zu erhaltender Baum- und Strauchbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichnet bzw. festgesetzt. Gleiches gilt im Bereich des Flurstückes 13/15. Auch hier befindet sich ein Busch- und Baumbestand entlang des Wassergrabens.

Die im Planbereich befindlichen Wassergräben werden dauerhaft erhalten, der Graben B erhält aus wasserwirtschaftlichen Gründen eine Verbreiterung auf 4,5 m. In der nachrichtlichen Übernahme wird darauf hingewiesen, daß jede Änderung an Gewässern einer Genehmigung gemäß dem Nds. Wassergesetz bedarf. Des weiteren sind vorhandene Gewässer als Gräben und Gruppen gemäß Nds. Wassergesetz aufzureinigen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der oben genannten Wassergräben ist ein 80 cm breiter Röhricht-Streifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Diese Regelung wurde in die textliche Festsetzung aufgenommen (Nr. 3.2).

Um eine ausreichende Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich zu erzielen bzw. eine landschaftsgerechte Eingliederung herzustellen, ist im südlichen und westlichen Bereich ein 6 bis 9 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorgesehen. Dieser ist gemäß textlicher Festsetzung 3.2 und Pflanzschema auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume und Büsche sind ortstypisch. Auf Nadelbäume wurde verzichtet. Gleichzeitig dient diese Abgrünungsmaßnahme als Ausgleich für die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

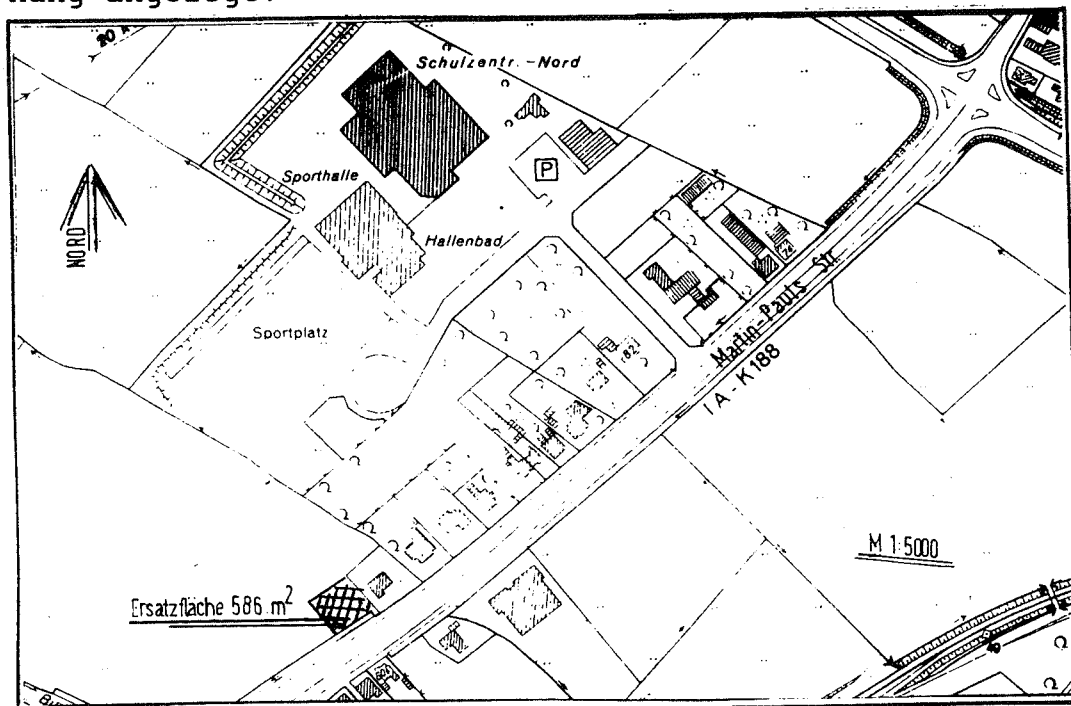
Die vorgenannten Maßnahmen wurden durch ein Gutachten vom ökologischen Büro Dr. Gerdsmeier bewertet. Auf Seite 14 des Gutachtens ist das Ergebnis des Eingriffs tabellarisch ausgewertet. Danach besteht ein Flächendefizit von 796 qm.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Verfahrensstand 4.1) hat sich diese Bewertungszahl geringfügig geändert. Durch die Verbreiterung des Grabens B, hat sich die absolute Fläche der verbleibenden Gräben um 150 qm erhöht. Unter Berücksichtigung des Verrechnungsmittelwertes (VMW) von 0,7, ergibt sich eine anzurechnende Fläche von 105 qm.

Des weiteren wurden im Straßenbereich 7 Straßenbäume vorgesehen. Die als Ausgleich anzurechnende Flächen-größe wurde mit 105 qm bewertet.

Das laut Gutachten angegebene Flächendefizit verringert sich somit von 796 qm um 210 auf 586 qm.

Beabsichtigt wird nunmehr, diese Fläche als Ersatzfläche im Stadtgebiet von Nordenham anzulegen. Die Lage ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich. Die Fläche wird gemäß dem Pflanzschema der Planzeichnung angelegt.



12. 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. Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz ergibt sich für die Größe eines Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland WA 1 (ohne Verkehrsflächen):	10.640 qm
Nettobauland WA 2 (ohne Verkehrsflächen):	5.256 qm
zulässige Geschoßfläche WA 1 = 0,4:	4.256 qm
zulässige Geschoßfläche WA 2 = 0,5:	2.628 qm
anrechenbare Gesamtfläche:	6.884 qm

Erforderliche Spielplatzfläche (2 %): 138 qm

Gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 qm betragen.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist in Verbindung mit § 5 Abs. 2 des NSpPG auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden. Dieses wird wie folgt begründet:

Das Plangebiet grenzt nach Westen und Süden hin unmittelbar an die freie Landschaft. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann somit durch die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Freiflächen Rechnung getragen werden. Des weiteren ist vorgesehen, die Planstraße A als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen. Der gesamte Straßenbereich inkl. seitlichem Grünstreifen kann dann als Spiel- und Bewegungsfläche genutzt werden. Zu berücksichtigen ist auch der dörfliche Charakter des Stadtteils Blexen und die geringe Größe des Plangebietes (13 Baugrundstücke). Des weiteren erscheint hier die Errichtung eines Spielplatzes für ein solch kleines Plangebiet unwirtschaftlich.

Aus vorgenannten Gründen wird daher im B-Planverfahren eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 Abs. 2 NSpPG beantragt.

Die gemäß § 3 Abs. 1 NSpPG geforderte nutzbare Spielfläche für Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) wird auf den einzelnen Baugrundstücken abgedeckt.

13. Historische Bodenfunde

Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplan-gebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich sind.

15. Sozialmaßnahmen

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

16. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 entstehen der Stadt Nordenham für die Erschließungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenbau, Straßenentwässerung und Beschilderung	ca. 125.000,00 DM
b) Straßenbeleuchtung	ca. 12.000,00 DM
c) Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasser)	ca. 93.000,00 DM
d) Grunderwerb	ca. DM
e) Brandschutz/Wasserhydrant	ca. 3.000,00 DM
f) Sonstige Planungskosten, Gutachterkosten	ca. 10.000,00 DM
g) Straßenbegleitgrün	ca. <u>9.000,00 DM</u>
 Gesamtkosten	 252.000,00 DM =====

Die erforderlichen Mittel werden im Laufe der nächsten Haushaltsjahre im Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingestellt.

17. Verfahrensablauf

a) **Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 13. Sitzung am 03.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Ergebnis

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 21. Sitzung am 28.10.1992 die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.11.1992 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 2890 Nordenham, durchgeführt. Dabei hatten die Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlagen.

Folgende Punkte wurden hierbei vorgetragen:

Das Baugebiet ist in nordwestlicher Richtung zu erweitern (Richtung Wintershall AG). Dabei können Grodenstraße und Inselstraße verbunden werden. Der geplante Wendehammer ist dann zu vermeiden.

Diese Anregung kann nicht umgesetzt werden, da eine Ausdehnung des Wohngebietes in nordwestlicher Richtung die gewerbliche Nutzung der Wintershall AG beeinträchtigt. Des weiteren ist die landschaftsgerechte Eingrünung problematisch.

Ein Anwohner an der K 182 beabsichtigt, im hinteren Grundstücksbereich ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Zur Vermeidung von Gebäuden in der "zweiten Reihe" und um die hintere fiktive Baugrenze der Nachbargrundstücke einzuhalten, kann diese Anregung nicht umgesetzt werden.

Des weiteren wird von einem Bürger bzw. Grundstücksbesitzer vorgetragen, daß ein zweiter südöstlicher Wendehammer abgelehnt wird.

Es ist in diesem Zusammenhang festzustellen, daß der zweite Wendehammer bereits bei der letzten Umplanung entfallen ist.

Ein weiterer Grundstücksbesitzer trägt vor, daß er beabsichtigt, ein viertes Wohngebäude zwischen der Kavernenstraße und dem Flurstück 32/7 zu errichten. Die Zufahrt soll über die Kavernenstraße erfolgen.

Diesem Wunsch wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt, da auch hier die Einhaltung der fiktiven Baugrenze und die Vermeidung der zweiten Reihe geplant ist. Eine Zuwegung über die Kavernenstraße ist nicht möglich, da die Kavernenstraße weiterhin im Eigentum der Wintershall verbleibt. Die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 77 werden dementsprechend über die Planstraße A und über die K 182 erschlossen.

**c) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Absatz 1 BauGB**

Die an der Planung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.1993 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 10.03.1993 abzugeben.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens hat ergeben, daß eine Reihe von Änderungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind. Andere Anregungen und Bedenken konnten ausgeräumt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg wird darauf hingewiesen, daß die Erweiterung der Wohnbebauung aus Immissionsschutzgründen kritisch erscheint.

Zu berücksichtigen sind die Immissionen aus dem Bebauungsplan Nr. 37, dem Umspannwerk, der Wintershall, zwei Tischlereien an der K 182 sowie die Verkehrsbelastung der Bundesstraße und der Kreisstraße. Zur Bewertung dieses Sachverhaltes ist dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ein Gutachten vorzulegen.

Es wurde ein Gutachten vom TÜV Hannover erstellt. Das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

Die Freiwillige Feuerwehr Nordenham teilt mit, daß die Löschwasserversorgung nicht gesichert ist. In der Inselstraße befindet sich lediglich eine Wasserleitung DN 80. Für den Brandschutz ist ein Mindestdurchschnitt von DN 100 erforderlich.

Zur Sicherung des Löschwassers wird ein Unterflurhydrant im Bereich Wischweg/Lange Straße von der Stadt Nordenham installiert.

Von der PreussenElektra wird mitgeteilt, daß eine 110-kV-Leitung den Randbereich des Eckgrundstückes Kavernenstraße/K 182 überspannt. In diesem Bereich besteht eine Bauhöhen- und Pflanzungsbeschränkung.

Im Bebauungsplan wurde der 3 m breite Pflanzstreifen im Bereich der Kavernenstraße verkürzt, die VDI-Vorschrift wurde in die nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband teilt mit, daß im Bereich der Kavernenstraße oder auf dem Flurstück 6/4 eine Wasserleitung verläuft. Die genaue Lage ist zu prüfen.

Von Seiten der Betriebsstelle Nordenham wurde mitgeteilt, daß die in Rede stehende Wasserleitung im Bereich der Kavernenstraße liegt; der Bebauungsplan wird danach durch diese Leitung nicht berührt, öffentliche Belange sind somit nicht beeinträchtigt.

Der Entwässerungsverband Butjadingen teilt mit, daß für den Bebauungsplan Nr. 77 noch ein Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen ist.

Dieser Plan ist derzeit in Vorbereitung und wird dem Amt vorgelegt.

Das Bergamt Meppen teilt mit, daß nur dann keine Bedenken bestehen, wenn die Haftungsfrage bei Benutzung der Betriebsstraße mit der Wintershall AG abgestimmt wird. Da die Wintershall AG mitgeteilt hat, daß die Betriebsstraße nicht auf die Stadt Nordenham übertragen wird und auch keine Nutzung gestattet ist, sind die Bedenken des Bergamtes Meppen ausgeräumt. Die Kavernenstraße liegt somit außerhalb des Plangebietes. Eine Fußwegverbindung zwischen Planstraße A und Kavernenstraße ist ausgeschlossen. Die gesamte Erschließung erfolgt über die Planstraße A und die K 182.

Der Landkreis Wesermarsch hat folgende Bedenken vorgebracht: Es ist ein ökologisches Gutachten vorzulegen, das die Eingriffsfolgen bewertet.

Dieses Gutachten wurde vom ökologischen Büro Dr. Gerdsmeier erstellt und führt zu dem Ergebnis, daß eine Fläche von 796 qm/586 qm als Ersatzfläche herzustellen ist.

Auf die Belange des Brandschutzes wurde hingewiesen. Eine ausreichende Begründung ist im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Ergebnis vorzulegen.

Durch den geplanten Wasserhydranten ist der Brandschutz nunmehr gesichert.

Des weiteren bedürfen die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 (Nutzungseinschränkungen des WA-Gebietes) einer ausreichenden Begründung.

Die Begründung für das WA-Gebiet wurde in die Begründung aufgenommen. Eine Einschränkung im Bereich des WA2-Gebietes (Bereich K 182) ist entfallen. Die Zulässigkeit bestimmter Bauvorhaben ist hier im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Ansonsten wurden aufgrund der Anregungen des Landkreises einige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Die Beteiligung der internen Ämter im Hause hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Das Tiefbauamt teilt mit, daß der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Inselstraße nur eine Tiefe von 1,1 m hat.

Die geplante Planstraße A ist dementsprechend um ca. 50 cm höher anzulegen.

Um die Regenwasserentsorgung sicherzustellen, muß der Graben B eine Gesamtbreite von 4,5 m haben.

Die Planzeichnung wurde dementsprechend geändert.

d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Am 09.06.1993 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen. Dieser Beschluß wurde aufgrund der Änderung des Lärmschutzgutachtens am 06.10.1993 durch den Verwaltungsausschuß wiederholt.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 18.10. bis 18.11.1993 durchgeführt. Während der Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Insgesamt haben 3 Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht. Bedenken wurden nicht geäußert. Diese Anregungen wurden im Plan berücksichtigt.

e) Satzungsbeschluß

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 16.12.1993 den Bebauungsplan Nr. 77 (Gebiet südlich der Inselstraße) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Hat vorgelegen

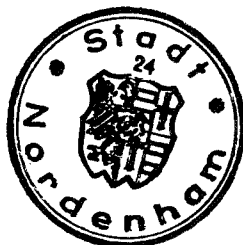
Brake, den 18.12.94
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

Nordenham, 16.12.1993


(Länge)
Baudirektor


Münzberg
Bürgermeister




Fugel
Stadtdirektor