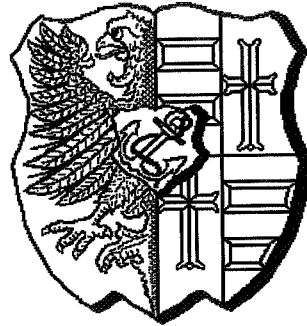


# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 123

(Gebiet westlich des Mittelweges,  
zwischen Bahnhofstraße und Bremer Straße)

Planverfasser:

GNSG Wohnbau GmbH

Marktplatz 6

26954 Nordenham

Verfahrensstand : 06.03.2008

**Inhaltsübersicht**

01. Grundlagen des Bebauungsplanes .....	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	4
04. Planunterlage .....	5
05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 .....	5
06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	7
07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht.....	8
08. Festsetzungen.....	8
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	11
10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen .....	13
11. Lärmimmissionen .....	13
12. Brandschutz .....	13
13. Altlasten, Altablagerungen .....	14
14. Historische Bodenfunde .....	14
15. Bodenordnung.....	15
16. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes .....	15
17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes .....	15
18. Städtebauliche Daten.....	16
19. Verfahrensablauf.....	16

## **01. Grundlagen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. 9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom Rat der Stadt Nordenham am 06.03.2008 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen in dem Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

Der Bebauungsplan wird nach dem vom Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham am 21.03.2007 gefassten Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig.

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

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



Die Flurstücke 24 tlw., 23/1 tlw. und 25 der Flur 11 der Gemarkung Nordenham sind als gemischte Baufläche MI dargestellt. Für das Flurstück 12 tlw., Flur 11, Gemarkung Nordenham sind Dauerkleingärten dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.

#### **04. Planunterlage**

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan in digitaler Form vom 28.08.2007. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis wurde erteilt.

#### **05. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123**

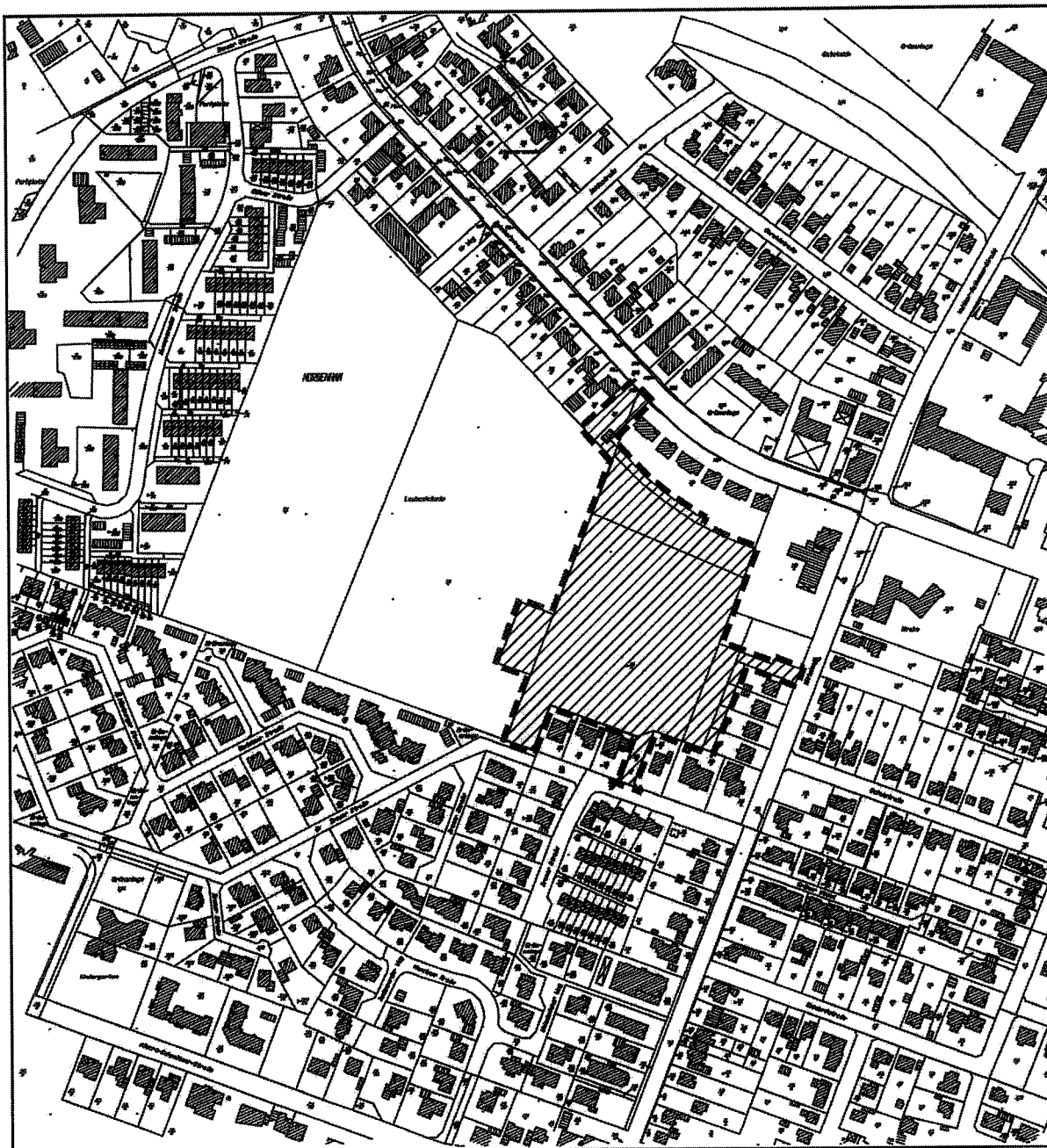
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Besitz einer Wohnungsbau-gesellschaft und erstreckt sich westlich der Kleingartenfläche „Naturglück“, östlich der Randbebauung des Mittelweges, nördlich der Randbebauung der Bahnhofstraße und südlich der Randbebauung der Bremer Straße.

B-Plan Nr. 123 - Gebiet westlich des Mittelweges, zwischen Bahnhofstraße  
und Bremer Straße

- 6 -

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Nordenham (schraffiert)



## **06. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Plangebietsfläche befindet sich im erweiterten Bereich der Innenstadt des Stadtgebietes Nordenham.

Hinsichtlich der demographischen Entwicklung ist für den Bereich der Stadt Nordenham, wie in fast allen Bereichen der Bundesrepublik, in den nächsten Jahren eine verstärkten Nachfrage nach Wohnraum für ältere Menschen zu erwarten.

Um dieser Entwicklung Rechnung tragen zu können, hat die ansässige Wohnungsbaugesellschaft das Plangebiet erworben, um hier ein Baugebiet anzulegen, in dem speziell der Bereich Seniorenwohnen berücksichtigt wird.

Das Plangebiet wird optimal in die vorhandene Bebauung sowie Infrastruktur eingebunden. Durch die ruhige Lage neben dem Kleingartengelände mit Abschirmung des Verkehrslärms durch die Randbebauung der Bahnhofstraße und des Mittelweges, die unmittelbare Nähe zur Innenstadt Nordenhams mit allen relevanten Versorgungseinrichtungen sowie Kultur- und Veranstaltungsstätten und der Kirche, sowie der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz bietet sich die Fläche hervorragend für eine geplante Bebauung mit Seniorenwohnungen an.

In dem mit WA I gekennzeichneten Bereich des B-Planes ist der Neubau eines Seniorenheimes mit ca. 70 Betten in der ersten Ausbaustufe, und mit der Option auf eine Erweiterung auf ca. 100 Betten vorgesehen. Entsprechend den heutigen Anforderungen an solche Anlagen ist hier ein Gebäude mit erhöhter Ausstattung und hotelartigem Ambiente geplant.

In dem mit WA II und WA III gekennzeichneten Gebiet sind Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise geplant. Diese Häuser sollen barrierefrei errichtet werden und sind vorrangig für ältere Menschen vorgesehen, die hier auch auf Dienstleistungen des Seniorenheimes zurückgreifen können.

In dem mit WA IV gekennzeichneten Bereich sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Im Süden schließt sich der Bebauungsplan Nr. 74, "Nördlich Albert-Schweitzer-Straße", mit einem allgemeinen Wohngebiet an.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 fügt sich harmonisch in die vorhandene Bebauung ein und bildet eine gewollte Verdichtung der Bebauung im Bereich der Innenstadt der Stadt Nordenham.

Somit entsteht auch aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Abrundung des Innenstadtbereiches der Stadt Nordenham.

### **07. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht**

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind für diesen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

### **08. Festsetzungen**

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 wird als ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Diese Festsetzung wird in verschiedene Bereiche WA I bis WA IV festgesetzt. Diese Bereiche unterscheiden sich durch unterschiedliche Festsetzungen in den Bereichen - Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise. Die geplante Altenwohnanlage ist in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Um den Charakter des Gebietes als Wohngebiet zu sichern, sollen die in § 4 Absatz 3 BauNVO genannten Anlagen und Betriebe im Geltungsbereich auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. (s. textliche Festsetzung Nr. 4.)

Über die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Für den Teil der Fläche, der mit WA I und WA IV gekennzeichnet ist, ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Der Bereich des geplanten Altenheimes WA I ist die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Für die Bereiche WA II und WA III wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, hiermit soll eine Abstufung der Höhenentwicklung erreicht werden.



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 Treppenräume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 5). 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 von Baugrenzen gemäß § 23 Baunutzungsverordnung gekennzeichnet. Die Lage der überbaubaren Fläche wurde so gewählt, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinsichtlich der Ausrichtung zur Sonne eine möglichst vielfältige Bebauung entstehen lassen kann. Somit ist durch die Ausrichtung nach Süden bei möglichst vielen Gebäuden ein hohes Maß an Energieeinsparung zu erreichen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 sind 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. Im Bereich der Gewässer dürfen Stellplätze ausnahmsweise bis auf 3 m an die Gewässer heranrücken. Eine Behinderung durch Nebenanlagen im Räumstreifen der Gewässer wird damit vermieden.

### 4. Bauweise

Im Bereich des Bereiches WA I wird eine abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen bis zu 80 m festgesetzt, da hier eine Altenwohnanlage in einem Gebäude entstehen soll.

In den anderen Baugebieten (WA II – WA IV) werden Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

### 5. Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.

B-Plan Nr. 123 - Gebiet westlich des Mittelweges, zwischen Bahnhofstraße und Bremer Straße - 10 -

Diese Regelung soll dazu führen, dass die maximale bebaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximale Ausnutzung 0,6.

**Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Als nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:**

1. Sollten bei den geplanten 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenkSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenkSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grenzgräben sind die Grundstückseigentümer verpflichtet. Eine Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten

## 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Verkehrliche Erschließung:

Die Verkehrserschließung für den Kraftfahrzeugverkehr des nördlichen Plangebietes erfolgt über den Mittelweg, das südliche Plangebiet wird über die Bremer Straße erschlossen. Zwischen diesen beiden Erschließungen entsteht eine Verbindung durch einen Fuß- und Radweg. Von Norden wird das Plangebiet durch eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung an die Bahnhofstraße angeschlossen.

Das Plangebiet ist am Mittelweg an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestelle „Bremer Straße“ wird durch die Buslinien 401, 406 und 416 der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH bedient. Es besteht die Möglichkeit des Übergangs auf andere Linien des Verkehrsverbundes zu überregionalen Zielen, sowie zum Bahnhof Nordenham und der SPNV-Linie R8 in Richtung Bremen.

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den Baugrundstücken eine Einstellmöglichkeit finden. Durch die gewählte Straßenbreite und den vorgesehenen Seitenstreifen ist jedoch auch im öffentlichen Straßenraum ein seitliches Parken auf gekennzeichneten Plätzen möglich.

Alle Planstraßen erhalten eine ausreichende ortsübliche Straßenbeleuchtung.

Die Planstraßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, ausgeführt und beschildert. Im südlichen Bereich wird die nach Westen verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als so genannte Spielstraße festgesetzt. Mit dieser Maßnahme soll Kindern eine adäquate Möglichkeit für das Spielen ermöglicht werden

Es ist weiter geplant, die Kleingartenanlage mit einem Fußweg in der öffentlichen Grünfläche der Regenrückhaltung mit der Spielstraße zu verbinden.

### Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen und Ausbau der Versorgungsanlagen der EWE AG. Zusätzlich wird für eine erforderliche Trafostation eine Fläche festgesetzt.

B-Plan Nr. 123 - Gebiet westlich des Mittelweges, zwischen Bahnhofstraße und Bremer Straße - 12 -

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

Der Anschluss an die Fernmeldeanlagen und das Kabelfernsehnetz der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann in der Innenstadt mit Fußgängerzone erfolgen. Über die Bahnhofstraße ist der Innenstadtbereich in ca. 700 m Entfernung zu erreichen. Weitere Nahversorgungsbereiche liegen in ca. 1.100 bis 2.000 m Entfernung.

Die Versorgung im Grundschulbereich ist durch die Grundschule Atens, Lübbenstraße, in ca. 750 m Entfernung gesichert. Der städt. Kindergarten, Albert-Schweitzer-Straße, befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Bremer Straße und den Mittelweg eingeleitet.

Von hieraus erfolgt die Einleitung in die Kanalisation von Nordenham. Die vorhandene Kapazität der Kläranlage ist hierfür ausreichend.

Das anfallende Regenwasser der Grundstücke wird in die westlich und nördlich gelegenen Gräben direkt oder über eine zu erstellende Regenwasserkanalisation eingeleitet. Im südlichen Bereich des Plangebietes und im westlichen Bereich werden Regenrückhaltebecken erstellt, von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in die Vorflut eingeleitet. Hierfür wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt.

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

## **10. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 25.520 m<sup>2</sup>. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus einer intensiv genutzten Weide, des weiteren werden gärtnerisch genutzte Flächen (Hausgärten und Kleingärten), Hecken, Gräben und im nördlichen Bereich Ruderalstrukturen überplant.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen wird festgesetzt, dass pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

## **11. Lärmimmissionen**

1999 wurde für das Plangebiet ein Lärmschutzgutachten erstellt. Damals war auf der Fläche die Errichtung eines Einkaufszentrums geplant. In dem Gutachten wurden insbesondere die Immissionen durch das Einkaufszentrum auf die umliegende Wohnbebauung betrachtet. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Lärmimmissionen auf das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr auf dem Mittelweg unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 liegen. Die Verkehrsbelastung auf dem Mittelweg hat sich seitdem nicht signifikant geändert. Durch den Verkehrslärm sind keine unzulässigen Immissionen im Plangebiet zu erwarten.

## **12. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nieders. Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung wird bezüglich der Löschwassermenge auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW

zurückgegriffen. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt 48 cbm/h, entsprechend einer Fördermenge von 800 l/min.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 150 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtungen und ggf. die Einrichtung eines Löschwasserflachspiegelbrunnens ist mit der Feuerwehr beim Bau der Erschließungsanlage abzustimmen.

Zusätzlich wird ein Flachspiegelbrunnen mit einer Fördermenge von 1.600 l/min innerhalb des Baugebietes als unabhängige Löschwasserversorgung angelegt. Die genaue Lage wird mit der Feuerwehr abgestimmt.

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

Das Bodenbelastungskataster der Stadt Nordenham weist für den Geltungsbereich keine signifikanten Bodenbelastungen aus.

Sonstige Altablagerungen im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche traditionell landwirtschaftlich genutzt wurde und somit als unbelastet anzusehen ist.

### **14. Historische Bodenfunde**

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 1 wird darauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDenkmschG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDenkmSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren

Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **15. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 Baugesetzbuch sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Besitz einer Wohnbaugesellschaft, die die Aufstellung des B-Planes und die geplante Vermarktung der Baugrundstücke übernommen hat.

### **16. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes**

Entsprechend dem Ziel der Planung soll im Planbereich eine Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen entstehen. Die benachbarten Bereiche der Altenwohnanlage sind für Häuser für ältere Mitmenschen vorgesehen.

Auf Grund der Konzeption des Plangebietes ist davon auszugehen, dass nur wenige Häuser im südlichen Bereich von Familien mit Kindern bewohnt werden.

Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder wird auf der sogenannten Spielstraße entsprochen. Weiter steht südlich, in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet, ein vorhandener Kinderspielplatz an der Bremer Straße zur Verfügung. Da zum Erreichen des Spielplatzes die Bremer Straße überquert werden muss, ist hier geplant, die Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs durch verkehrsbauliche Maßnahmen zu reduzieren. Dieses soll neben der gefahrlosen Erreichbarkeit des Spielplatzes auch der besseren fußläufigen Verbindung des neuen Plangebietes mit der Bebauung südlich der Bremer Straße dienen.

### **17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Die Erschließung Plangebietes erfolgt durch eine Wohnungsbaugesellschaft.

Die Wohnungsbaugesellschaft übernimmt dabei den kompletten Neubau des Schmutz- und Regenwasserkanals sowie die Erstellung der Baustraße.

Der Endausbau des Baugebietes wird nach Abstimmung mit der Stadt Nordenham ca. im Jahr 2009 / 2010 ebenfalls von der Wohnungsbaugesellschaft durchgeführt.

B-Plan Nr. 123 - Gebiet westlich des Mittelweges, zwischen Bahnhofstraße und Bremer Straße - 16 -

Die Kosten werden durch die Wohnungsbaugesellschaft entsprechend der erworbenen Grundstücksfläche auf die jeweiligen Anlieger umgelegt, sodass der Stadt Nordenham im Zusammenhang mit der Erschließung keine Kosten entstehen.

Es ist geplant, dass die Wohnungsbaugesellschaft mit der Stadtverwaltung einen Erschließungsvertrag für den Ausbau des Baugebietes abschließen wird.

**18. Städtebauliche Daten**

Bauflächen	ca. 17.800 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 4.200 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 1.150 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	ca. 2.300 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 35 m <sup>2</sup>

**19. Verfahrensablauf**

**a) Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 21.03.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 123 aufzustellen.

**b) Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

In seiner Sitzung vom 21.03.2007 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham ebenfalls beschlossen, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 19.07.2007 im Ratssaal des Rathauses der Stadt Nordenham im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11.07.2007 bis zum 10.08.2007.



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

In seiner Sitzung am 27.09.2007 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst dem Entwurf der Begründung unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgt in der Zeit vom 10.10.2007 bis einschließlich 09.11.2007 nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen im Rathaus der Stadt Nordenham.

**d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

In seiner Sitzung am 13.12.2007 hat der Verwaltungsausschuss dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes nebst der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgt in der Zeit vom 16.01.2008 bis einschließlich 15.02.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen im Rathaus der Stadt Nordenham.

**e) Satzungsbeschluss**

Am 06.03.2008 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 123 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, den .....

.....,  
Francksen, Bürgermeister

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

In seiner Sitzung am 27.09.2007 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst dem Entwurf der Begründung unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgt in der Zeit vom 10.10.2007 bis einschließlich 09.11.2007 nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen im Rathaus der Stadt Nordenham.

**d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

In seiner Sitzung am 13.12.2007 hat der Verwaltungsausschuss dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes nebst der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats beschlossen.

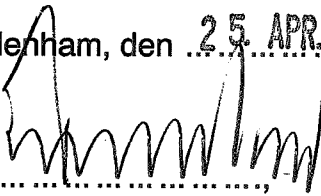
Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgt in der Zeit vom 16.01.2008 bis einschließlich 15.02.2008 nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen im Rathaus der Stadt Nordenham.

**e) Satzungsbeschluss**

Am 06.03.2008 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 123 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 25. APR. 2008

  
.....  
Francksen, Bürgermeister

