

Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 95
(Gebiet westlich des Blexer Friedhofs II)

Verfahrensstand (§ 10 BauGB): 01.04.1998

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage/Katasterunterlage	4
04. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05. Angrenzende Bebauung/derzeitiger Zustand und derzeitige Nutzung	6
06. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	7
07. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	
7.2 Maß der baulichen Nutzung	
7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	
7.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen	
08. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
09. Lärmimmissionen/Geruchsmissionen	14
10. Altlasten, Altablagerungen	18
11. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen	18
12. Zusätzliche umweltschützende Belange in der Abwägung gem. § 1 a BauGB	21
13. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	22
14. Historische Bodenfunde	24
15. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	24
16. Brandschutz	24
17. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen/Härteausgleich	26
18. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	27
19. Flächenübersicht	28
20. <u>Verfahrensablauf:</u>	29
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentl. Belange	
e) Verfahrensvermerk	
f) Satzungsbeschluß	

Anlage

Ökologisches Gutachten des Ingenieurbüros Daber, 27570 Bremerhaven,
Seite 1 bis 18 sowie Blatt 1 und 2

01. Rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 19.03.1998 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 95 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.

02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind die Bebauungspläne in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Urplan) der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 309.7-21101-6701) sieht im Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die angrenzende Umgebung ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS), reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im angrenzenden nordöstlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl) findet im F-Planbereich keine Darstellung. In der näheren Umgebung wurde dagegen eine Geschoßflächenzahl (GFZ) zwischen 0,25 und 0,6 dargestellt.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist im allgemeinen sichergestellt. Eine Darstellung der fehlenden Geschossfläche ist bei der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes nachzutragen.

Die bislang durchgeführte bzw. in Durchführung befindliche 1. bis 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham stehen in keiner räumlichen Beziehung zur Plangebietsfläche.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Urfassung):

03. Planunterlage/Katasterunterlage

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (NVermKatG) wurde eine entsprechende Planunterlage/Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom Katasteramt Brake erstellt. Die Planunterlage entspricht dabei dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt alle städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen auf. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zum Zwecke der Bauleitplanung wurde erteilt.

04. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 95 ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht (Maßstab 1 : 5.000) zu ersehen:

Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flurstücke 35/1 teilweise, 32 teilweise, 35/2, 37/2 teilweise, 38 teilweise, 39 teilweise, 40 teilweise, 41 teilweise, 43 teilweise, 44 teilweise, 45 teilweise, 46 teilweise, 47 teilweise, 29/21 teilweise, 31/6 teilweise, 31/7 teilweise, 31/8 teilweise, 31/9 teilweise, 31/10 teilweise, 31/11 teilweise und 33 teilweise der Flur 5 in der Gemarkung Blexen.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich südlich der Deichstraße, westlich der Eichenstraße, östlich der Straße „In der Hellen“ sowie nördlich der landwirtschaftlichen Hofstelle „Böger“.

05. Angrenzende Bebauung/derzeitiger Zustand und derzeitige Nutzung

a) Angrenzende Bebauung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 grenzt im Westen, Osten und Südosten an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 11, 24 und 47. Innerhalb dieser Flächen bestehen folgende Festsetzungen:

- Bebauungsplan Nr. 11 „In der Hellen“ -

Derzeit ausgewiesen ist ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4. Die Zahl der Geschosse wurde auf ein Vollgeschoß begrenzt. Die Bauweise hat als offene Bauweise zu erfolgen.

- Bebauungsplan Nr. 24 „Gebiet südlich der Deichstraße“ -

Im Bereich der Eichenstraße und Ahornstraße wurde im Jahre 1972 der Bebauungsplan Nr. 24 aufgestellt und entsprechend rechtsverbindlich. Festgesetzt wurde ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) bei zweigeschossiger und offener Bauweise. Die GRZ wurde mit dem Faktor 0,3 und die GFZ mit dem Faktor 0,6 festgesetzt.

- Bebauungsplan Nr. 47 „Gebiet zwischen Ahornstraße und Ziegeleistraße“ -

Im Bereich des Erlenweges grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 95 an den im Jahre 1981 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 47. Ausgewiesen ist ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) bei ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Die GRZ liegt zwischen 0,3 und 0,4; die GFZ zwischen 0,4 und 0,8.

Wie aus dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 zu ersehen ist, sind alle 3 Planbereiche vollständig bebaut. Die seinerzeit festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen örtlich umgesetzt. Insgesamt handelt es sich heute um nahezu reine Wohnnutzungen bei eingeschossiger, offener Bauweise. Störende Gewerbebetriebe oder sonstige störende Nutzungen sind nicht vorhanden.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 grenzt im Südwesten an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Diese Flächen werden derzeit als Grünland für die Rinder- und Pferdehaltung genutzt. Im weiteren Verlauf begrenzt die landwirtschaftliche Hofstelle „Böger“ und die im Aufgabe befindliche landwirtschaftliche Hofstelle „Kalies“ an den Planbereich (siehe auch Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme Punkt 09).

Im Norden und im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 95 an den Friedhof II der Gemeinde Blexen. Diese Friedhofsanlage wird derzeit und in Zukunft für Erdbestatungen genutzt.

Ferner grenzt der B-Plan Nr. 95 im Norden an die Deichstraße bzw. K 182. Die gegenüberliegende Straßenseite wird ausschließlich wohnlich genutzt, wobei anzumerken ist, daß die im Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ausgewiesene Gärtnerei bereits seit mehreren Jahren aufgegeben ist.

b) Plangebietsfläche

Im Baulandpapier der Stadt Nordenham wurde der Planbereich bereits mit der Priorität I gekennzeichnet. Dabei berücksichtigt wurde, daß die in Rede stehende Fläche derzeit lediglich als Grünland genutzt wird. Die Fläche ist ohne Baum- und Buschbewuchs. Bei der Planung zu berücksichtigen sind lediglich einige Gräben, Schilfgürtel sowie die Friedhofsgruft. Das Gesamtareal kann problemlos über die Deichstraße erschlossen werden.

06. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Gemäß § 1 Absatz 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Ziele der Raumordnung
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Bedürfnisse der Familie, junger und alter Menschen sowie Behinderter
- die Belange des Bildungswesens, des Sports und der Freizeit sowie der Erholung
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

- die Belange des Denkmalschutzes
- die Kirchen und Religionsgesellschaften
- Belange des Umweltschutzes, Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs

Oben genannte, nicht abschließend aufgezählte Belange sind gemäß § 1 Absatz 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter Umständen zu berücksichtigen. Die öffentlichen Belange und die privaten Belange sind dabei gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Blexen) befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Aufgrund der geografischen Entfernung zum Stadtzentrum (ca. 5 km) ist der Stadtteil Blexen ein in sich geschlossener, separater Ortsteil. Ca. 80 % (die Firma Kronos Titan, das Dockbaugelände und das unterirdische Kavernengelände der Firma Wintershall ausgenommen) der vorhandenen Baugrundstücke werden derzeit wohnlich genutzt. Der Rest der Bauflächen ist dem Gewerbe, der Landwirtschaft und dem Kindergarten, Schul- und Sportbereich, zugeteilt.

In der Regel sind ein- bis dreigeschossige Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser anzutreffen. Mit der Aufstellung bzw. Ausweisung einer weiteren Wohnbaufläche soll nunmehr die hohe Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien kompensiert werden. Gleichzeitig wird eine innerörtliche Lücke entlang der Deichstraße geschlossen. Die Größe (ca. 27.000 qm mit ca. 29 Baugrundstücken) entspricht dabei einem Bedarf der nächsten vier bis fünf Jahre. Als Vergleich des zu erwartenden Baufortschritts dient hierzu der Bebauungsplan Nr. 76 (Gebiet südlich der Straße „Am Tiefel“, westlich der Wulsdorfer Straße) aus dem Jahre 1993. Diese Wohnfläche ist bereits seit dem Jahre 1996/97 vollständig bebaut.

Um dennoch das Ziel der Verdichtung der Innenstadt nicht zu unterlaufen, wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 90 (Areal zwischen Friedeburgpark und Heetweg) ausgewiesen und erschlossen. Beide Pläne bilden dabei eine angemessene und städtebaulich vertretbare Erweiterung des Stadtgebietes Nordenham.

07. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen, Norden, Osten und Südosten an ein allgemeines bis reines Wohngebiet gemäß § 3 und § 4 BauNVO. Folgerichtig wurde auch innerhalb des B-Planes Nr. 95 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der umliegenden Wohnnutzung, der flächensparenden Erschließung mit Sackgassenstruktur ist diese Einschränkung städtebaulich notwendig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. A3).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, 24 und 47. Auch fügt sich eine GRZ von 0,3 problemlos in die städtebauliche Umgebung ein.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO verzichtet. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen ist (siehe hierzu textliche Festsetzung A4).

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb des Plangebietes auf 1 Vollgeschoß (I) begrenzt. Diese Festsetzung führt zu Gebäuden geringer Höhe, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Auch entspricht diese Festsetzung der näheren Umgebung.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Nahezu im gesamten Stadtteil Blexen ist eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO anzutreffen. Folgerichtig ist im Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO können in einem Baugebiet Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen werden. Um den zukünftigen Charakter der

Plangebietsfläche möglichst vielseitig zu gestalten, werden Einzel- und Doppelhäuser als zulässig erachtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet. Ihr Verlauf berücksichtigt dabei den zukünftigen Straßenverlauf sowie die zukünftige kleinteilige Grundstücksnutzung. Auch wird der Bereich der Grenzgräben und deren Räumstreifen beachtet (siehe hierzu Punkt 11).

Eine spätere Erweiterung des Plangebietes (siehe Planstraße C, Kiefernweg) wird gleichzeitig durch die Einschränkung der Baugrenze berücksichtigt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A2 sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 95 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, daß eine städtebauliche Zersiedlung durch Nebenanlagen eintritt; insbesondere auf den südlich gelegenen Grundstücksflächen. Verhindert wird auch, daß Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen den Räumstreifen entlang des Gewässers versperren bzw. die Schilf-Begrünung des Gewässerrandstreifens schädigen.

7.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A1 darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, daß die maximale überbaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die maximale Ausnutzung 0,45. Die restliche Grundstücksfläche von ca. 55 % bleibt somit versiegelungsfrei. Auf § 1a Absatz 1 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 kann der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen städtebaulich geregelt werden. Entsprechend der Planzeichenverordnung 1990, Punkt 6.4, kann z. B. der Einfahrtsbereich gekennzeichnet werden.

Im Planbereich dient diese Festsetzung der Erhaltung des vorhandenen Straßengrabens entlang der Deichstraße. Zulässig ist maximal 1 Einfahrt/Zufahrt pro Hausgrundstück. Dabei darf eine Breite von 3 m pro Hausgrundstück nicht überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. A5).

Innerhalb der textlichen Festsetzung A6 ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (siehe Planzeichen Nr. 15.8), festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist jede Art einer Bebauung unzulässig. Nichtbauliche Anlagen, wie z. B. Bepflanzungen, sind hiervon nicht betroffen. Gemäß nachrichtlicher Übernahme Nr. 5 findet hier das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) Anwendung. Gemäß dem NStrG ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen, mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen, untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit - und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich - beeinträchtigen. Die Entscheidung hierüber trifft im Einzelfall die untere Straßenverkehrsbehörde.

Weitere textliche Festsetzungen siehe Punkt 11 (Naturschutz und Landschaftspflege).

08. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Stadtteils Blexen erfolgt über die B 212 und K 188. Die Wohngebietserschließung erfolgt über die ausgebaute Lange Straße sowie Deichstraße/K 182.

Alle vorgenannten Straßen sind nahezu ausgebaut und befinden sich in einem angemessenen Zustand.

Das Plangebiet selber wird über die Planstraße A, B, C und D erschlossen. Eine fußläufige Verbindung besteht zwischen der Planstraße D und dem Erlenweg entlang des neuzugestaltenden Spielplatzes. Gekennzeichnet sind diese Flächen durch das Planzeichen 6.1 und 6.2 der Planzeichenverordnung von 1990.

Alle vorgenannten Verkehrsflächen erhalten im Endausbau eine befestigte Fahrbahn mit seitlichen Mehrzweckstreifen, Hochbord/Tiefbord und seitlichen Restgrünstreifen. Entlang der vorhandenen Friedhofsgraft und im Kreuzungsbereich der Planstraße C und D ist eine öffentliche Grünfläche anzulegen. Die EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) findet Anwendung.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken anzuordnen. Ansonsten stehen im Bereich des seitlichen Mehrzweckstreifens entlang der Planstraße A, B, C und D einige Stellplätze zur Verfügung.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über das bereits vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems. Die vorhandenen Leitungen in der Deichstraße werden entsprechend erweitert und als Ringleitung im Bereich des Erlenweges zusammengeführt. Die Trasse ist dabei über die städtische Spielplatzfläche zu führen.

Eine ausreichende Gasversorgung ist im Bebauungsplangebiet durch den Versorgungsträger sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie Löschwasser (siehe Punkt 16 Brandschutz) erfolgt durch das vorhandene Leitungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

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

Erforderliche Nahverkehrsverbindungen sind durch vorhandene Linienbusse der Verkehrsbetriebe Weser-Ems derzeit hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Deichstraße Ecke Wulpweg sowie im Bereich des Ortszentrum. Von hieraus bestehen Verbindungen nach Nordenham sowie nach Bremerhaven.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann im Stadtteil Blexen nahezu abgedeckt werden. Die übrigen Bedarfsgüter sind im ca. 6 km entfernten Nordenham verfügbar.

Die Versorgung im Kindergarten und Grundschulbereich ist im Stadtteil Blexen, soweit derzeit erkennbar, gesichert. Sofern ein Mehrbedarf auftritt, ist dieser durch zusätzliche Baumaßnahmen (Kindergartenanbau, Grundschulanbau) abzudecken.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Deichstraße zum Klärwerk Nordenham abgeleitet. Die derzeitige Kapazität des Klärwerks Nordenham ist ausreichend, um weitere 29 Wohnhausgrundstücke anzuschließen.

Das anfallende Regenwasser ist, sofern keine Versicherung auf dem Baugrundstück stattfindet, in die Grenzgräben abzuleiten. Gleicher Sachverhalt gilt für die Planstraße A, B, C und D.

Auf die nachrichtliche Übernahme Nr. 3 und 4 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gräben und Grüppen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderung in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen, sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Grüppen und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig - unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. B5 - zu erfolgen.

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

Erschließungsvertrag:

Gemäß § 124 BauGB kann die Gemeinde die Erschließung durch einen Vertrag auf einen Dritten übertragen. Gegenstand des Erschließungsvertrages können nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet in der Gemeinde sein. Auch kann sich der Dritte gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen; dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind. Die vertraglich zwischen der Gemeinde und den Dritten vereinbarten Leistungen müssen jedoch den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung stehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 wird ein Erschließungsträger die Erschließungsanlagen herstellen. Ein entsprechender Vertrag ist, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, zwischen der Stadt Nordenham und dem Erschließungsträger verbindlich abzuschließen. Weitere Informationen sind dem Erschließungsvertrag dementsprechend zu entnehmen.

09. Lärmimmission/Geruchsimmission

a) Lärmimmission

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebung wird davon ausgegangen, daß innerhalb der Plangebietsfläche die zu erwartende Lärmimmission die schalltechnischen Orientierungswerte (tagsüber 55 dB/A, nachts 40/45 dB/A), nicht überschreiten. Dabei zu berücksichtigen ist, daß die angrenzenden Gebiete im Westen, Norden und Osten ausschließlich als Wohngebiete genutzt werden. Störende Gewerbebetriebe oder sonstige störende bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Die im Nordosten dargestellte Gärtnerei ist bereits seit mehreren Jahren aufgegeben. Ferner bedarf die im Süden angesiedelte landwirtschaftliche Hofstelle „Böger“ keinerlei Beurteilung. Der Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung (siehe hierzu Punkt b) ist derartig gering, daß oben genannte schalltechnische Orientierungswerte eingehalten werden.

Unproblematisch ist darüber hinaus der entlang der Deichstraße/K 182 auftretende Verkehrslärm. Die K 182 dient lediglich der Erschließung einiger Wohngebiete sowie einiger kleinerer Ortsteile (Volkers, Tettens).

Innerhalb des Plangebietes ist der zu erwartende Verkehrslärm gering. Verkehrlich anzuschließen sind lediglich Wohnhausgrundstücke über insgesamt 3 geräuscharme Sackgassen-Straßen.

b) Geruchsimmissionen

Gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 1 BauGB müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Ferner ist gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 8 auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft Rücksicht zu nehmen; hier im vorliegenden Falle auf die südlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle „Böger“ und „Kalies“. Zur Klärung dieses Sachverhaltes wurde eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems in 26939 Ovelgönne erstellt. Danach sind bei den Planungsüberlegungen der Stadt Nordenham folgende Aspekte zu berücksichtigen:

„Bei der Hofstelle Kalies handelt es sich um einen auslaufenden landwirtschaftlichen Betrieb, der durch das oben genannte Vorhaben/B-Plan nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Hofstelle Böger hingegen handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der auch in Zukunft am Standort Blexen Landwirtschaft betreiben will. Investitionen im Bereich der Pferde- und Rinderviehhaltung in den letzten Jahren bestätigen dieses.

Der Betrieb Böger liegt südwestlich des Plangebietes. Auf dem Betrieb werden Milchviehhaltung mit Nachzucht und Bullenmast sowie in geringem Umfang auch Schweinemast betrieben. Außerdem werden auf dem Betrieb Pferde gehalten. Von der Viehhaltung gehen Geruchsemissionen aus, die gewisse Grenzabstände zu Neubauvorhaben erforderlich machen. Um die Immissionen aus dem Rinderviehbereich beurteilen zu können, wird an dieser Stelle als Hilfsmittel die im Entwurf befindliche VDI-Richtlinie 3473 herangezogen. Der Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 wurde von der VDI-Kommission zurückgenommen. Trotz der vorgebrachten Mängel dieses Richtlinienentwurfes werden die unseres Erachtens unabhängig von der Zurücknahme richtigen und sinnvollen Komponenten im weiteren genutzt. In Ermangelung anderer anzuwendender Kriterienkataloge erscheint uns dieses Vorgehen zur Fertigstellung einer überarbeiteten Rinder-Richtlinie übergangsweise aus fachlicher Perspektive vertretbar.

Die Ermittlung der Bestandsgröße geschieht durch Umrechnung der von den Landwirten angegebenen Tierplatzzahlen der zu berücksichtigenden Ställe auf Tierlebensmassen in Großvieheinheiten (GV). Da der mittlere spezifische Geruchsschwellenstrom aus Rinderhaltungen im allgemeinen geringer ist als aus Schweinemastbetrieben wird ein Geruchsäquivalenzfaktor für Mastrinder (z. B. Mastbullen), entsprechend dem Entwurf der VDI-Richtlinie 3473, von 0,25 und für Kühe und Rinder von 0,17 eingesetzt.

Für den Betrieb Böger errechnet sich hierbei ein anrechenbarer GV-Besatz von 18,67 GV. Die vorhandenen Stallanlagen des Gesamtbetriebes wurden aufgrund von Entmistung und Lagerung, der Futterart, der Futterlagerung und der Futtervorlagentechnik sowie weiterer Emissionskriterien bewertet.

Bei einem anrechenbaren Tierbesatz von 18,67 GV und einer Bewertung mit durchschnittlich 67 Punkten beträgt der volle Richtlinienabstand (Mindestabstand) der gesamten Stallanlagen nach VDI-Richtlinie 3473 (Entwurf) 166,50 m.

Diese Abstände werden von dem Emissionsschwerpunkt des Betriebes (siehe „Eges“) an gerechnet.

Der VDI-Mindestabstand (voller Richtlinienabstand) gilt sowohl für den Abstand zwischen Stallanlage und bestehender sowie geplanter Wohnbebauung, die in den Bebauungsplänen dargestellt werden. Hierzu zählt auch das geplante WA-Gebiet.

In der Anlage 1 sind die entsprechenden Immissionsradien des Betriebes eingezeichnet. Der halbe Richtlinienabstand, der sogenannte Geruchsschwellenwert ist ebenfalls eingezeichnet. Er spielt hier aber keine Rolle, da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Wohnbaufläche (WA-Gebiet) handelt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Planung nur dann keine Bedenken, wenn ein Mindestabstand von 166,50 m zum WA-Gebiet eingehalten wird.“

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems wurde in den Bebauungsplan Nr. 95 eingearbeitet. Danach besteht keinerlei überbaubare Fläche innerhalb des Immissionsradius. Innerhalb des Radius befindet sich lediglich der anzulegende Kinderspielplatz. Der Schutz der benachbarten Hofstelle sowie der zukünftigen Wohnbebauung ist somit gegeben.

Anlage: Anlage 1 der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems
siehe Seite 17a

10. Altlasten, Altablagerungen

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

Zur genaueren Klärung des Sachverhaltes wurden verschiedene Gutachten bzw. Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, daß sich keinerlei nennenswerte Bodenbelastungen nördlich der B 212 im Stadtteil Blexen befinden. Der Belastungsschwerpunkt befindet sich vielmehr im Bereich des Stadtteils Friedrich-August-Hütte.

Das seinerzeit südöstlich der B 212 befindliche asbestverarbeitende Industriewerk wurde gleichsam auf Staubablagerungen aus der Asbestverarbeitung untersucht. Das Ergebnis ergab, daß keinerlei Staubablagerungen sich im Stadtteil Blexen, westlich des Blexer Friedhofes, befinden.

Sonstige Altablagerungen sind im B-Plangebiet derzeit nicht bekannt. Da die in Rede stehende Fläche bereits seit Urzeiten landwirtschaftlich genutzt wird, scheint die Fläche derzeit unbelastet.

11. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Neufassung des Baugesetzbuches in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung wurde eine Zusammenführung wichtiger umweltschützender Belange und Verfahren herbeigeführt. Die Eingriffsregelung/Kompensationsregelung - seinerzeit in den § 8 ff Bundesnaturschutzgesetz geregelt - wird, soweit bauleitplanerische Sachverhalte zu regeln sind, unmittelbar in § 1 bzw. 1a des BauGB überführt. Danach ist es nunmehr alleinige Aufgabe der Bauleitplanung/des Baugesetzbuches, den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen abzuwägen und zu entscheiden.

Dies bedeutet: Die Gemeinde entscheidet bei der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung abschließend über die durchzuführenden Maßnahmen.

Um das notwendige Abwägungsmaterial bzw. die zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen, wurde ein ökologisches Gutachten vom Ingenieurbüro Daber (siehe Anlage) erstellt. Berücksichtigt wurde dabei der Ist-Zustand sowie der zu erwartende Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild. Unter Berücksichtigung entsprechender Fachliteratur (z. B. Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Bauleitplanung, Hannover 1996) kommt das Gutachten unter Punkt 4.2 und 4.3 zu dem Ergebnis, daß insgesamt eine externe Ausgleichsfläche von ca. 10.453 qm anzulegen ist. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen erforderlich, die inhaltlich in der textlichen Festsetzung Punkt B geregelt sind.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 95 erfolgt gemäß § 1a Absatz 3 BauGB folgende textliche Festsetzung:

1. Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche ist ausschließlich mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) zu bepflanzen (z.B. roter Hartriegel, Waldhasel, Weißdorn, Sanddorn, Traubenkirsche, Salweide, Aschweide, Purpurweide, Hanfweide, Schneeball und Kornelkirsche). Andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Nicht standortgerecht und somit nicht zulässig sind in der Regel Nadelgehölze (Fichte, Tanne etc.). Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt bei Neuanpflanzungen 1,0 x 1,5 m. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
2. Insgesamt müssen 10 % des Baugrundstückes mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern (in der Regel 2 x verschult) bepflanzt werden (Pflanzarten siehe Punkt 1). Andere standortgerechte Gehölze sind darüber hinaus zulässig. Nicht standortgerecht und somit nicht zulässig sind in der Regel Nadelgehölze (Fichte, Tanne etc.). Der Pflanzabstand der Pflanzen untereinander beträgt bei Neuanpflanzungen 1,0 x 1,5 m. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

3. Unter Berücksichtigung des § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 1a BauGB sind weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffs erforderlich. Hier im Bereich des alten Blexer Deiches auf dem Flurstück 46/23 der Flur 6 in der Gemarkung Blexen. Der Umfang dieser Ausgleichsmaßnahme ist dem landschaftsökologischen Gutachten zu entnehmen. Danach sind im wesentlichen folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf einer Fläche von ca. 10.450 qm im Bereich des alten Landesschutzdeiches Blexen besteht derzeit eine Weidefläche, die zu Hobbyzwecken genutzt wird. Diese Fläche ist ökologisch aufzuwerten. Dabei sind Weidegehölze, Röhrichtflächen sowie Naßbereiche (Mulden) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Durchführung und die Umsetzung ist durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Nordenham und dem Erschließungsträger (Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch) sicherzustellen.

4. Entlang der Planstraße A, B, C und D sind insgesamt 12 ortsübliche Straßenbäume (z.B. Ahorn) entlang des seitlichen Grünstreifens/Mehrzweckstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Entlang der vorhandenen und neuen Gräben, Gruppen und der Graft hat eine naturnahe Uferbepflanzung (z. B. aus Röhricht und Schilf) zu erfolgen. Das Aufreinigen dieser Wasserzüge darf nur in größeren zeitlichen Abständen durchgeführt werden. Dabei ist der vorhandene Röhricht- und Schilfbewuchs zu schonen.

Auf weitere textliche Festsetzungen bzw. Maßnahmen wurde verzichtet. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind somit abschließend innerhalb der Planzeichnung und ergänzend durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 95 geregelt.

Hinweis:

Gemäß textlicher Festsetzung A2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Diese Festsetzung soll dazu führen, daß der Randbereich der Gräben geschützt wird. Im Bebauungsplan wurde hierzu in der Regel ein Abstand zwischen 3,0 und 5,0 m gewählt. Dieser Abstand ist ausreichend, da bereits die Breite der Grabenanlagen (in der Regel 5,0 m) großzügig festgesetzt wurde. Aus hydraulischer Sicht ist eine Grabenbreite zwischen 4,0 und 4,50 m bereits ausreichend.

12. Zusätzliche umweltschützende Belange in der Abwägung gem. § 1a BauGB

In § 1a BauGB werden die wesentlichen Belange des Umweltschutzes, die bei der Bauleitplanung zu beachten sind, zusammengefaßt. Innerhalb der Plangebietsfläche stellt sich dabei folgende Situation dar:

- Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 1 BauGB

Der mit einem Investor abzuschließende städtebauliche Vertrag und Erschließungsvertrag sieht im Plangebiet ca. 29 kleinteilige, flächensparende Bauplätze vor.

Die Grundflächenzahl und die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist auf maximal 45 % begrenzt. Die restliche Grundstücksfläche von ca. 55 % bleibt somit versiegelungsfrei.

- Darstellung von Landschaftsplänen, Anpassung an die Fachplanung
Durch die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 95 ist keinerlei Fachplanung erkennbar berührt.
- Eingriffsregelungen/Ausgleich
Siehe hierzu Punkt Nr. 11 der Begründung.

- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
Innerhalb des Bebauungsplanes sind kleinere Bauvorhaben als Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese Vorhaben bedürfen keiner zusätzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 3 (Anlage zu § 3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete/
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 werden oben genannte Gebiete nicht erkennbar berührt. Gleiches gilt für das Gebiet 001 (Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinien) im Lande Niedersachsen.
- Vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB
Siehe hierzu Punkt 11, Seite 20, des Begründungstextes.

13. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

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

Nach dem NSpPG ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 95 folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche

ca. 20.000 x 0,45* = 9.000 qm Geschoßfläche

*(Gemäß § 20 BauNVO wurde keine Geschoßflächenzahl festgesetzt. Festgesetzt wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise. Unter Berücksichtigung des ausbaufähigen Dachgeschosses ergibt sich eine mittlere Geschoßflächenzahl von max. 0,45.)

Erforderliche Netto-Spielplatzfläche

9.000 qm x 2 % = 180,00 qm

Gesamt-Nettospielplatzfläche = 180 qm

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 95 wird im Bereich des Flurstücks 32 (siehe Planzeichen Nr. 9.0 „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“) eine Brutto-Spielplatzfläche von ca. 577 qm zur Verfügung gestellt. Dieses entspricht einer Netto-Spielplatzfläche von ca. 490 qm. Der oben genannten Forderung wird somit entsprochen.

Die gemäß § 2 des NSpPG erforderliche räumliche Distanz von maximal 400 m wird gleichsam eingehalten. Es besteht eine maximale Wegstrecke von 345 m.

Der Umfang und die Ausbildung der Spielplatzgestaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Festzustellen ist jedoch, daß eine Zusammenlegung des bereits vorhandenen Spielplatzes am Erlenweg (Flurstück 29/21) stattfindet. Diese Zusammenlegung ermöglicht eine bessere Spielplatzgestaltung sowie Ausnutzung der vorhandenen Gesamtfläche. Auch werden die zukünftigen Pflegekosten der Grünanlage minimiert.

Aus Sicherheitsgründen ist ein Teil der vorhandenen Gräben zu verrohren bzw. abzuzäunen.

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 unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

15. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Teil 1 und 2, (veröffentlicht im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 vom 25.07.1994) enthält keine Darstellung, die dem Bebauungsplan Nr. 95 widersprechen. Ferner widerspricht der Bebauungsplan Nr. 95 nicht der Entwurfsergänzung 1997 zum LROP. Der Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems wird gleichsam vom Bebauungsplan Nr. 95 nicht berührt.

16. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung, z. B. bestehend aus Hydranten, Löschwasserbrunnen und Zisternen.

Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 NBrandSchG, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung kann dabei bezüglich der Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 besteht eine allgemeine Wohnnutzung (WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO), bei eingeschossiger Bauweise. Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde gemäß § 20 BauNVO nicht festgesetzt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß eine GFZ von maximal 0,45 bis 0,6 eingehalten wird.

Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt 48 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht.

Die Lage des erforderlichen Unterflurhydranten ist im folgenden Kartenausschnitt gekennzeichnet und mit der Feuerwehr der Stadt Nordenham abgestimmt.

Legende:

im Maßstab 1 : 5.000

17. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen/Härteausgleich

Gemäß § 45 ff. BauGB (4. Teil Bodenordnung) können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlage in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Eine amtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 jedoch nicht erforderlich. Die in Rede stehenden Hauptflächen (Flurstück 35/1 und 32) werden direkt an einen privaten Erschließungsträger veräußert.

Gemäß § 180 BauGB (Sozialplan) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen folgendes zu berücksichtigen: „Wirken sich Bebauungspläne voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.“

Es ist an dieser Stelle festzustellen, daß bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 95 mit keinen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist. Ein Härteausgleich gemäß § 181 BauGB ist im Bereich des B-Planes auszuschließen.

18. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 entstehen der Stadt Nordenham für die Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	ca.	490.000,00 DM
b) Straßenbeleuchtung	ca.	20.000,00DM
c) Stadtentwässerung (Schmutz- + Regenwasserkanal sowie Regenwassergräben)	ca.	470.000,00DM
d) Grunderwerb	ca.	15.000,00 DM
e) Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen	ca.	30.000,00 DM
f) Spielplatzkosten etc.	ca.	35.000,00 DM
g) Sonstiges (z.B. Planungskosten, Kosten der Katasterunterlagen, Gutachterkosten)	ca.	8.000,00 DM
		<u>DM</u>
Gesamtkosten brutto		<u><u>1.068.000,00 DM</u></u>

Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsjahr 1998/99 in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham einzustellen. Ferner werden die Kosten entsprechend dem gültigen Erschließungsrecht bzw. Erschließungsbeitragsrecht auf die jeweiligen Anlieger bzw. auf einen Erschließungsträger/Investor (siehe auch Punkt 08 und 11) umgelegt.

Die mit dem Investor abzuschließenden Verträge (Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB sowie städtebaulicher Vertrag hinsichtlich ökologischer Ausgleichsmaßnahmen) werden oben genannte Kosten entsprechend mindern.

19. Flächenübersicht

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 umfaßt eine Fläche von ca. 26.490 qm.
Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

- | | | |
|---|-----|--------------|
| • Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Randstreifen | ca. | 3.700,00 qm |
| • Brutto-Spielplatzfläche mit Grünstreifen | ca. | 790,00 qm |
| • Fläche der Gräben und Grüppen | ca. | 5.000,00 qm |
| • Grundstücksfläche ohne Gräben | ca. | 17.000,00 qm |

20. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 14. Sitzung am 25.11.1997, zu der die Mitglieder vorschriftsmäßig eingeladen und in beschlußfähiger Zahl erschienen waren, beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 95 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in der örtlichen Presse am 28.11.1997 bekanntgemacht.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in der unter Punkt 20a) genannten Sitzung ferner beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 09.12.1997 um 18.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

Es wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen:

„Der südlich geplante Spielplatz ist nicht im Randbereich, sondern auf zentraler Fläche anzulegen.“

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Forderung ist unzweckmäßig, da durch die Zusammenlegung mit dem bereits vorhandenen Spielplatz am Erlenweg eine bessere Spielplatzgestaltung sowie Ausnutzung der Fläche möglich ist. Ferner vereinfacht die Zusammenlegung die zukünftige Pflege dieser Grünanlage.

„Die geplante Zusammenlegung der beiden Spielplätze soll dazu genutzt werden, eine möglichst moderne und vielseitige Spielplatzgestaltung herbeizuführen; von der sonst üblichen Standard-Einrichtung ist Abstand zu nehmen.“

Anmerkung der Verwaltung:

Diese Anregung soll soweit wie möglich bei der bevorstehenden Planung der Spielplatzfläche berücksichtigt werden.

„Es wurde auf die Straßen-Gewichtsbeschränkung im Bereich des alten Ortskerns Blexen hingewiesen, die ggf. während der Bauzeit aufzuheben ist.“

Anmerkung der Verwaltung:

Die Aufhebung der Straßen-Gewichtsbeschränkung wird derzeit durch das Tiefbauamt der Stadt Nordenham geprüft.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

c) Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Wegen der Eilbedürftigkeit zur Schaffung eines zusätzlichen Wohnbaugebietes im Stadtteil Blexen sowie wegen der Investitionsbereitschaft und Finanzierung eines Investors ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 möglichst kurzfristig durchzuführen.

Ferner wird nicht damit gerechnet, dass wesentliche Anregungen und Bedenken von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht werden. Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich ausschließlich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich, der keinerlei Problemzonen aufweist. Die erforderlichen Versorgungseinheiten sind bereits im Bereich der Deichstraße vorhanden.

Die Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu beteiligen.

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

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 16. Sitzung am 21.01.1998 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 mit Begründungsentwurf öffentlich für die Dauer eines Monats auszulegen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB (Neufassung des BauGB) durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 02.02.1998 bis 03.03.1998 durchgeführt. Während der Auslegungsfrist wurden folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgetragen:

Der landwirtschaftliche Nachbar südlich

- Im Begründungsentwurf Seite 14, Punkt 09 (Lärmimmissionen), wird folgendes beschrieben: „Ferner bedarf die im Süden angesiedelte landwirtschaftliche Hofstelle keinerlei lärmtechnische Beurteilung. Der Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung (s. hierzu Punkt b) ist derart gering, daß o. g. schalltechnische Orientierungswerte (WA-Gebiet tagsüber 55 dB(A), nachts 40/45 dB(A)) eingehalten werden.“

Der landwirtschaftliche Nachbar teilt mit, daß bereits in den Morgenstunden Silo geschnitten und 2 x im Jahr auch in den Nachtstunden Silo eingebracht wird. Es bestehen Bedenken in der Art, daß die schalltechnischen Orientierungswerte durch die landwirtschaftliche Nutzung überschritten werden. Insofern bestehen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung der Stadt Nordenham.

Abwägung:

Der Emissionsschwerpunkt der landwirtschaftlichen südlichen Hofstelle befindet sich in einem Abstand von ca. 160 m zur überbaubaren Fläche des in Rede stehenden Bebauungsplanes.

Die von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden Lärmemissionen resultieren in erster Linie aus Fahrzeuglärm (Treckergeräusche) während der Morgen- und Abendstunden; an einigen wenigen Tagen im Jahr auch während der Nachtstunden beim Einbau von Gras und Maissilage.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Betriebsgröße ist üblicherweise nicht damit zu rechnen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des WA-Gebietes überschritten werden. Als Anhaltspunkt dient der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990. Innerhalb der Abstandsklasse VII ist ein Abstand von 100 m zu Bauhöfen (dem Verkehrslärm einer Landwirtschaft vergleichbar) einzuhalten. Gleiche Abstände gelten für Schlossereien, Schweißereien, Tischlereien etc.

Da es sich um eine relativ kleine Landwirtschaft handelt, ist davon auszugehen, daß die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

Auf die bereits vorhandene Wohnbebauung in ca. 50 m Entfernung wird darüber hinaus hingewiesen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme findet hier Anwendung und wirkt sich somit positiv auf das neu zu erstellende Bebauungsplangebiet aus.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken mitgeteilt:

Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalschutz

- Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. In die nachrichtliche Übernahme ist jedoch folgender Text aufzunehmen: „Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalspflege zu melden.“

Abwägung:

Eine ähnliche Formulierung mit gleichem Hintergrund wurde bereits in die nachrichtliche Übernahme des Bebauungsplanentwurfes übernommen. Eine Änderung des Textes ist nicht erforderlich.

Entwässerungsverband Butjadingen

- Die Ent- und Bewässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 95 sowie der angrenzenden Plangebiete erfolgt durch den Schaugraben Nr. 26. Es ist daher erforderlich, daß die vorgesehene Planstraße D im Verlauf des Schaugrabens Nr. 26 verrohrt wird.

Abwägung:

Die vom Tiefbauamt der Stadt Nordenham erstellte Planung berücksichtigt die Verrohrung im Bereich der Planstraße D im vollen Umfang.

- Dem Entwässerungsverband Butjadingen ist ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorzulegen.

Abwägung:

Es wurde ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vom Tiefbauamt der Stadt Nordenham erstellt und über den Investor (Wohnungsbau Wesermarsch) der Genehmigungsbehörde zugesandt. Eine entsprechende Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Schaugraben Nr. 26. Zur Durchführung der Gewässeraufreinigung und zur Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen ist es erforderlich, daß entlang des Schaugrabens Nr. 26 ein Gewässerunterhaltungstreifen von 5,0 m (gemessen von der Böschungsoberkante) ausgewiesen wird. Der Unterhaltungstreifenbereich ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Abwägung:

Im Plangebiet wurde auf der Ostseite des Schaugrabens Nr. 26 der entsprechende 5,0 m breite Räumstreifen festgesetzt. Auf der Westseite des Schaugrabens wurde auf einen 5,0 m breiten Räumstreifen verzichtet, da eine einseitige Aufreinigung durch technisches Gerät möglich ist. Die Belange des Entwässerungsverbandes Butjadingen sind somit ausreichend kompensiert.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

- Es wird darum gebeten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen des OOWV verlegt worden sind.

Abwägung:

Gemäß § 30 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gleiches gilt für genehmigungsfreie Wohngebäude gemäß § 69a NBauO. Danach hat die Gemeinde dem Bauherrn zu bestätigen, daß die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert ist.

- Aus gegebener Veranlassung wird darauf hingewiesen, daß für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden soll. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübeln etc.) versehen werden.

Abwägung:

Die von der Stadt Nordenham durchgeführte Planung berücksichtigt diesen Sachverhalt soweit wie möglich. Ein seitlicher Versorgungstreifen ist vorgesehen.

Bezirksregierung Weser-Ems, Polizeiinspektion Wesermarsch

- In anderen Neubaugebieten in der Wesermarsch hat sich gezeigt, daß nach Erstellung der Neubaumaßnahmen (auch Garagen/Geräteschuppen) in Gewässernähe unmittelbar auch Gewässerausbauten/Befestigungen/Verfüllungen festzustellen waren. Straf- und Verwaltungsverfahren sind danach eingeleitet worden. Die Verursacher der Maßnahmen haben nicht selten angegeben, ihnen sei nicht bekanntgewesen, daß der Eingriff (Ausbau) in ein Gewässer plangenehmigungsabhängig war.

In den ausgehändigten Bauunterlagen fehlen durchweg entsprechende Hinweise.

Abwägung:

Innerhalb der nachrichtlichen Übernahme Nr. 3 wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: „Vorhandene offene Gräben und Grüben müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.“ Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A) 2 wird auf folgendes hingewiesen: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.“

Durch den Hinweis auf das Wasserrecht mit den entsprechenden Verboten der Verrohrungen, Veränderungen, Befestigungen etc. sowie auf die Begrenzung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb des Bauteppichs sind ausreichend nachvollziehbare Regelungen innerhalb des Bebauungsplangebietes getroffen worden.

Landkreis Wesermarsch

- Die Bauleitplanung des Landkreises geht davon aus, daß die in der Plandarstellung kenntlich gemachten Baugebiete auch der dargestellten Nutzungsschablone zugeordnet sind. Von daher ist der fehlende Zuordnungspfad zum Baugebiet südlich der Deichstraße und der fehlende Zuordnungspfad im östlichen Bereich nachzutragen.

Abwägung:

Die fehlende Darstellung bzw. die fehlende Zuordnung wird ergänzt.

- Aus wasserrechtlicher und siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht bestehen zu den vorgelegten Planunterlagen grundsätzliche Bedenken.
Für die geplante Maßnahme sind Gewässerausbauten erforderlich. Es ist eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach §§ 119/128 NWG zu beantragen. Für die Einleitung von Oberflächenwasser nach §§ 10, 12 NWG liegt keine Erlaubnis vor. Sie ist im Rahmen der Plangenehmigung mit zu beantragen.

Abwägung:

Vom Tiefbauamt der Stadt Nordenham wurden die entsprechenden Planunterlagen bzw. Antragsunterlagen erstellt und über den Erschließungsträger (Wohnungsbau Wesermarsch) dem Landkreis zur Genehmigung vorgelegt. Eine entsprechende Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

- Aus deichrechtlicher Sicht bestehen folgende Bedenken:
Zu den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Blexen wird darauf hingewiesen, daß diese in unmittelbarer Nähe des Landesschutzdeiches erfolgen sollen. Aus der Sicht des Deichrechts werden daher folgende Forderungen erhoben:
Im Bereich der zweiten Deichlinie ist ein Streifen von mindestens 10 m von allen Anpflanzungen, Naßbereichen etc. freizuhalten.

Im Bereich der ersten Deichlinie ist zusätzlich zu dem für den künftigen Deichbau erforderlichen Geländestreifen von 45 m die Deichsicherungszone (= 50 m) freizuhalten, d. h. gemessen ab Deichkappe ist ein Geländestreifen zur Breite von 95 m von jeglichen Anpflanzungen, Naßbereichen etc. freizuhalten.

Abwägung:

Den Forderungen des Deichrechts ist zu entsprechen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind aus dem Deichsicherungszonebereich herauszunehmen. Die fehlenden Flächenanteile sind im nördlichen oder östlichen Bereich anzusiedeln.

- Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen nachfolgende Bedenken:

Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke für Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge muß auch vor dem Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt sein.

Abwägung:

Der Erschließungsträger (Wohnungsbau Wesermarsch) wird vertraglich verpflichtet, die Straßen des Erstausbaus so anzulegen, daß der Einsatz der Feuerwehr jederzeit möglich ist.

Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

e) Verfahrensvermerk

Gemäß § 233 BauGB (allgemeine Überleitungsvorschriften zur Neufassung des BauGB 1998) hat die Gemeinde ein Wahlrecht, ob sie nach altem Recht begonnene Verfahren nach neuem Recht zu Ende führt. § 233 Absatz 1 Satz 2 führt hierzu aus:

„Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes (Neufassung) durchgeführt werden.“

Da die Änderung des Baugesetzbuches zu einer Beschleunigung der Bauleitplanung führt, wird das Verfahren der öffentlichen Auslegung und alle weiteren folgenden Verfahrensschritte entsprechend der Neufassung (Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998) zum BauGB durchgeführt.

f) Satzungsbeschluss

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 19.03.1998 den Bebauungsplan Nr. 95 (Gebiet westlich des Blexer Friedhofs II) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, den 03. April 98




Münzberg, Bürgermeister


Fugel, Stadtdirektor