

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

Bebauungsplan Nr. 78 (Gewerbegebiet Am Sieltief)

Stand: 09.03.1995

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	4
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05. Anlaß und Ziel der Planung	6
06. Raumordnerische Beurteilung	7
07. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	8
7.1 Grundsätzliche Festsetzungen	
7.2 Festsetzungen im SO-Gebiet	
7.3 Festsetzungen im GE-Gebiet	
7.4 Festsetzungen aufgrund der Bundesstraße	
08. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
09. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	11
10. Darstellungen zum Immissionsschutz	14
11. Brandschutz	14
12. Historische Bodenfunde - Altlasten	15
13. Bodenordnung	15
14. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes	15
15. <u>Verfahrensablauf:</u>	16
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
c) Beteiligung Träger öffentlicher Belange	
d) Öffentliche Auslegung	
e) Satzungsbeschluß	

Anlage: Ökologisches Gutachten

01. Grundlagen des Bebauungsplanes

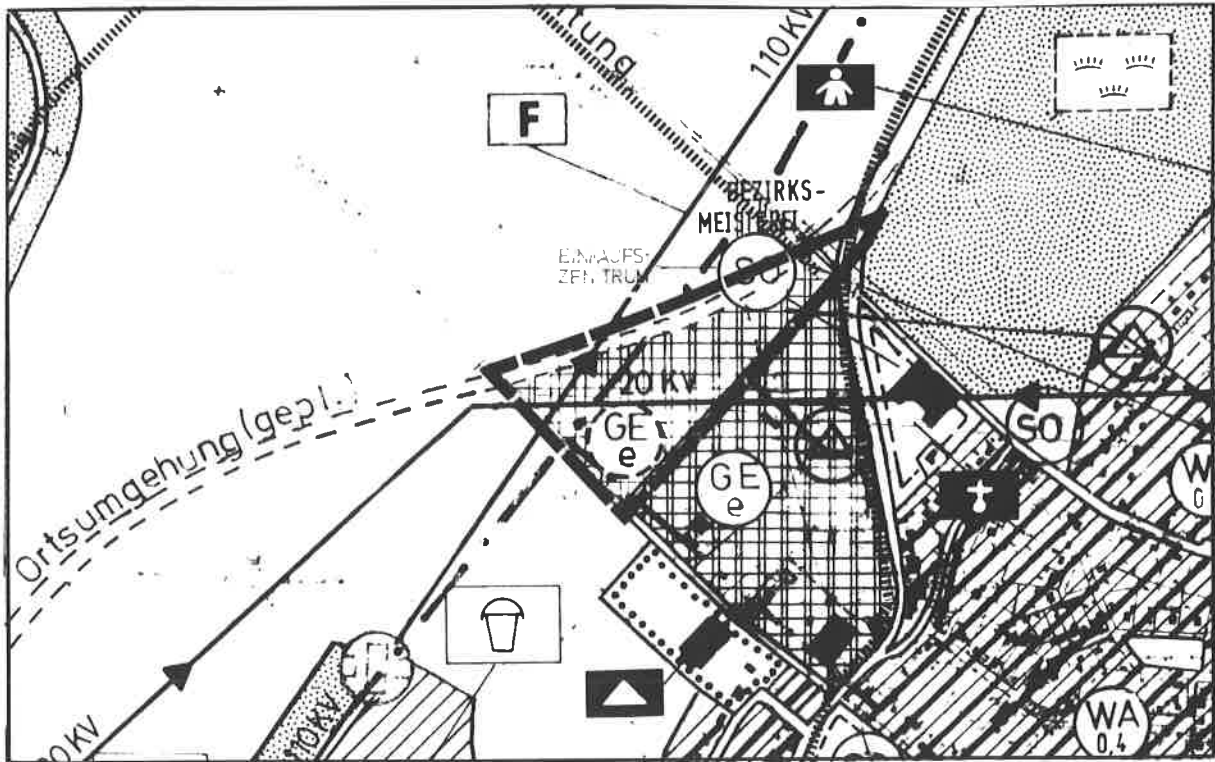
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung des Planverfahrens für Magnetschwebebahnen vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 09.03.1995 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen unter Berücksichtigung des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) 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).

02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (10. Änderung).

Aus der folgenden Übersicht sind die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes zu ersehen:



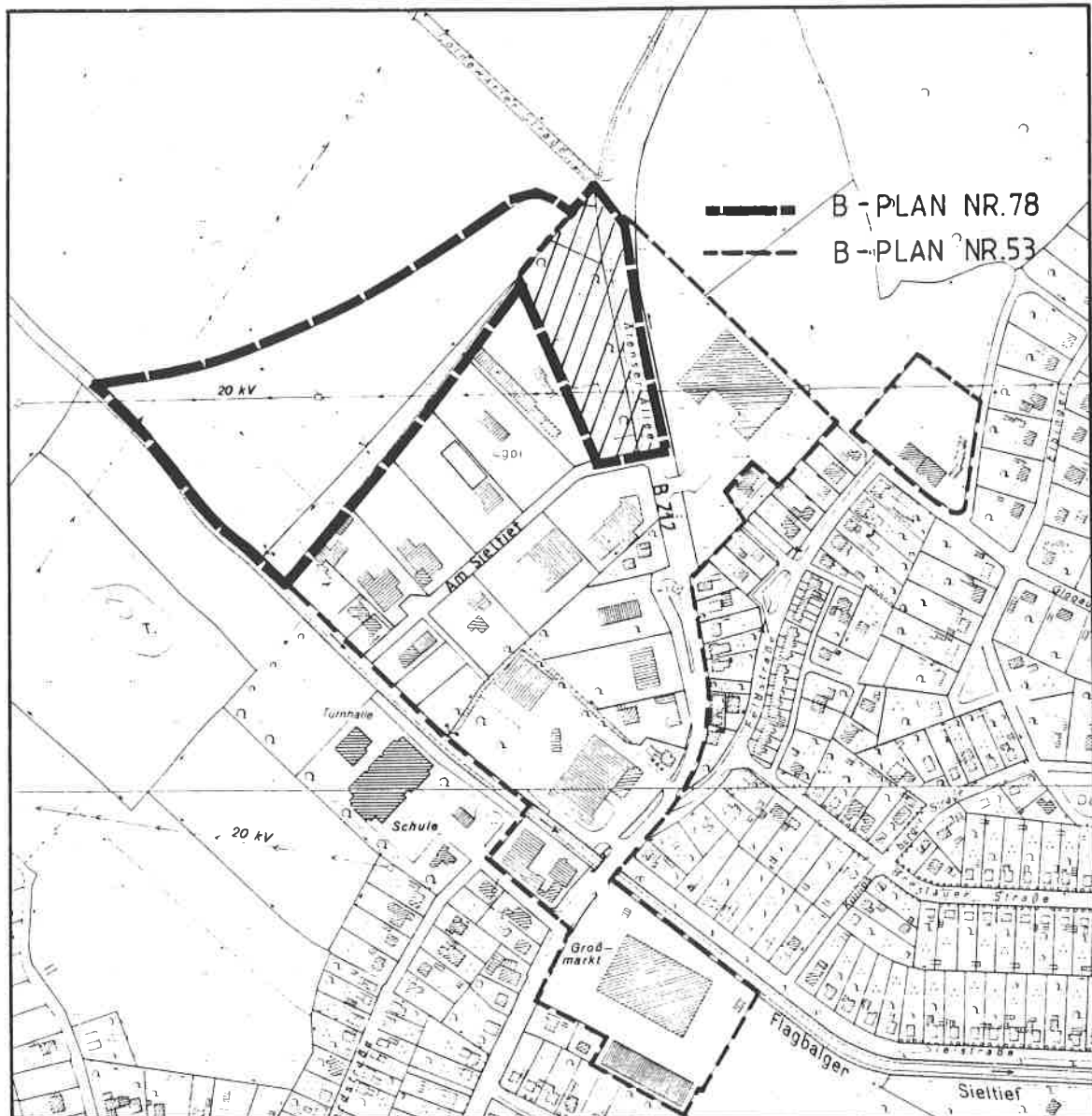
Der im Parallelverfahren zu ändernde Bereich des Flächennutzungsplanes ist mit einer Strichlinie umrandet.

03. Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Karte im Maßstab 1 :1.000, aufgestellt am 07.10.1993 vom Katasteramt Brake.

04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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



Der Bebauungsplanbereich umfaßt die Flurstücke 36/16, 36/39, 36/38 tlw., 36/17 tlw., 36/36 tlw., 36/40, 36/41, 38 tlw., 39 tlw. und 194/40 tlw. der Flur 2 der Gemarkung Nordenham.

Der Bebauungsplan überplant den in der obenstehenden Übersicht einschraffierten Teil des Bebauungsplanes Nr. 53. Für diesen Teilbereich wird der Bebauungsplan aufgehoben.

05. Anlaß und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet "Am Sieltief", das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 westlich der Atenser Allee entstanden ist, ist geprägt durch ein nebeneinander unterschiedlicher gewerblicher Betriebe. Zwischen diesem Gebiet und der kürzlich dem Verkehr übergebenen Umgehungsstraße liegt eine Fläche, die bisher als Grünland genutzt wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren soll die zukünftige bauliche Nutzung für diese Restfläche geregelt werden. Neben der Weiterführung der vorhandenen Gewerbestruktur beabsichtigt ein Investor, der das gesamte Areal erworben hat und erschließen will, hier einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten.

In Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung zu Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete einem durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden. Durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes werden zusätzlich ca. 25 Arbeitsplätze geschaffen. Die übrigen Gewerbeflächen dienen voraussichtlich nur der Umsiedlung von bereits bestehenden Betrieben in Gemengelagen. Zusätzlich dürften hier 5 Arbeitsplätze geschaffen werden. Aufgrund der hohen Arbeitslosenquote in Nordenham ist davon auszugehen, daß sich die Beschäftigten aus der Bevölkerung Nordenhams rekrutieren. Im übrigen werden durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 83 Abbehausen ca. 60 Baugrundstücke und Nr. 86 Esenshamm ca. 18 Baugrundstücke genügend Wohnbauflächen ausgewiesen, um einen eventuell entstehenden zusätzlichen Wohnbedarf zu decken.

06. Raumordnerische Beurteilung

Die Flächen im Planbereich sind stadtstrukturell günstig gelegen. Aufgrund der guten überörtlichen Anbindung können hier Ergänzungsfunktionen zum nahegelegenen Stadtzentrum aufgenommen werden. Insofern bieten sich die Flächen als Standort für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt an. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der Mitteilungspflicht entsprechend § 13 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz ist eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens im Sinne des Runderlasses des MI vom 21.03.1986 erforderlich. Die Bezirksregierung Weser-Ems stellt nach raumordnerischer Überprüfung fest, daß die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Nordenham vom Umfang und von der Zweckbestimmung her der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Nordenham - das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 weist der Stadt Nordenham die Funktion eines Mittelzentrums zu - entspricht. Auch werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Damit steht das geplante Sondergebiet nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Bei der Festsetzung des geplanten Sondergebietes ist neben den Zielen der Raumordnung und den Grundsätzen des § 1 Absatz 5 und 6 BauGB auch zu beachten, ob die Entwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird.

Die Sanierungsmaßnahme im Stadtzentrum hat unter anderem zum Ziel, die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten durch Schaffung eines leistungsfähigen Einkaufszentrums zu erreichen. Dazu sind bereits erhebliche Aufwendungen der öffentlichen Hand und privater Investoren in der Innenstadt erfolgt. Die Bemühungen zielen darauf ab, vornehmlich kleinere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, um dadurch ein vielschichtiges Warensortiment anzubieten. Nicht zuletzt um eine Attraktivitätssteigerung des Einkaufsbereiches und der Gesamtstadt gerecht zu werden.

07. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Grundsätzliche Festsetzungen

Die zusätzliche Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe mit einem bestimmten Warensortiment, wie z.B. ein Baumarkt mit großem Flächenbedarf, wobei die Kunden noch auf den Transport sperriger Güter angewiesen sind, gehört typischerweise nicht in die Innenstadt. Durch die Festsetzung eines fachbezogenen Sondergebietes in Innenstadtnähe werden damit ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt. Ein Abzug von Kaufkraft aus dem Stadtzentrum und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wäre jedoch zu erwarten, wenn im Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" ein zu breit gefächertes, über die normalen Baumarkt- bzw. Gartenmarktartikel hinausgehendes, Warensortiment angeboten würde. Daher werden textliche Festsetzungen erforderlich, die eine entsprechende Einschränkung unter Berücksichtigung vorhandener und noch fehlender Angebote im zentralen Versorgungsbereich vorsehen.

7.2 Festsetzungen im SO-Gebiet

Das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO dient ausschließlich der Unterbringung eines Bau- und Gartenmarktes. Um ein Subzentrum, das in Konkurrenz zur Innenstadt treten könnte, zu verhindern, ist nur ein bestimmtes Warensortiment, das dem üblichen Angebot eines Bau- und Gartenmarktes entspricht, zulässig. Durch die Festsetzung einer maximalen Geschoßfläche und einer überbaubaren Fläche, die durch entsprechende Baugrenzen bestimmt ist, ist die maximale Größe des Marktes hinreichend bestimmt.

Durch das Sondergebiet verläuft im Bereich der vorgesehenen Stellplätze eine Erdgashochdruckleitung. Damit eventuell ausströmendes Gas durch die Oberflächenbefestigung entweichen kann, ist eine Überbauung dieser Leitung nur möglich, wenn eine Pflasterung mit nicht vermörtelten Fugen als Parkplatzoberfläche vorgesehen wird.

7.3 Festsetzungen im GE-Gebiet

Im Gewerbegebiet werden Waren wie Textilien, Elektro- und Elektronikartikel, Schuh- und Lederwaren sowie Lebensmittel ausgeschlossen, um ein für die Innenstadt schädliches Ergänzungssortiment im Zusammenhang mit dem Sondergebiet nicht zu ermöglichen.

Die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung werden eingehalten. Im GE-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Des Weiteren darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Dies gilt auch für die speziell festgesetzten Flächen für Stellplätze. Diese gesamten Regelungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen, um entlang der Erschließungsstraße und der Grundstücksgrenzen nicht versiegelte Flächen beizubehalten. Im übrigen werden zusätzlich zahlreiche Flächen mit Pflanzbindungen als Ausgleichsflächen festgesetzt (siehe hierzu Punkt 08.)

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Da in der offenen Bauweise Hausformen mit einer Länge von maximal 50 m zulässig sind, wird hierdurch eine Gliederung des Gewerbegebietes erreicht.

7.4 Festsetzungen aufgrund der Bundesstraße

Neben den Belangen von Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung eines 10 m breiten Pflanzstreifens entlang der Bundesstraße auch die gegenseitige Störung verhindert. Durch die Art der Bepflanzung entlang der Planstraße und im Bereich der Stellplätze wird eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 212 durch Zuliefer- bzw. Kundenverkehr ausgeschlossen.

Durch Festsetzungen von Baugrenzen und den Ausschluß von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche wird die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 212, berücksichtigt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, daß innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 m, vom Fahrbahnrand der B 212 gemessen, Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden dürfen (§ 24 Nieders. Straßengesetz). Ausgenommen hiervon sind Werbung an der Stätte der Leistung, die jedoch der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen.

08. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung:

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Ortsumgehungsstraße (B 212) und westlich wird der Bebauungsplan durch die Ortsdurchfahrt, die auch in diesem Bereich in die B 212 einmündet, begrenzt. Somit liegt das Gebiet sehr günstig zum überörtlichen Verkehrsnetz. Die innerörtliche Verbindung wird über die Atenser Allee (ehemalige B 212) erreicht.

Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche großzügig bemessene Versorgungsstraße mit Wendepplatz. Vorgesehen ist eine Fahrbahn mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einer einseitigen Nebenanlage.

Die Versorgung des Gebietes durch den Schwerlastverkehr von außen her erfolgt somit, ohne daß der engere Stadtbereich bzw. Wohngebiete berührt werden über die Umgehungsstraße, Kreuzung Umgehungsstraße/Atenser Allee und über die Atenser Allee direkt in das Gewerbegebiet.

Versorgung:

Die Versorgung des zukünftigen Betriebes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Wasser, Gas, elektrischem Strom und Fernmeldeanlagen erfolgt über das vorhandene örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. In der geplanten Erschließungsstraße ist das Versorgungsnetz entsprechend zu erweitern.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine im Straßenbereich anzulegende Schmutzwasserleitung der städtischen Kanalisation und dem städtischem Klärwerk zugeleitet.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Gräben sowie der Graben im Randbereich der Umgehungsstraße werden als offene Wasserzüge erhalten. Sie werden zur Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke herangezogen. Die Regenentwässerung der Straße erfolgt über einen Regenwasserkanal, ebenfalls in die offenen Wasserzüge, wobei der südlich durch das Bebauungsplangebiet laufende Graben direkt mit dem westlich gelegenen Flagbalger Sieltief verbunden ist.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch bzw. ist je nach anzusiedelndem Betrieb gesondert zu regeln.

09. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend abzuhandeln. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

In Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das ökologische Büro Dr. Gerdsmeier, Greven, beauftragt, eine Untersuchung durchzuführen, die eine entsprechende Berücksichtigen der Belange von Natur und Landschaft darlegt.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Gutachten (Anlage) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen und Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sowie von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im einzelnen ist als Ausgleich im Bebauungsplan vorgesehen:

- a) eine 10,00 m breite Ausgleichsfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Umgehungsstraße (4.230 qm); Der Bereich unter der 110-kV-Hochspannungsleitung unterliegt einer Bepflanzungshöhenbegrenzung
- b) ein 5,00 m breiter Streifen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang dem Flagbalger Sieltief (925 qm)
- c) die Erhaltung und Aufweitung des von Südwest nach Nordost verlaufenden Grabens (1.550 qm)
- d) Anlegung der Restfläche zwischen Graben und Grenze des Geltungsbereiches als Ausgleichsfläche (3.600 qm)

Damit stellt sich die Flächenbilanz (Ökologisches Gutachten Seite 17) wie folgt dar:

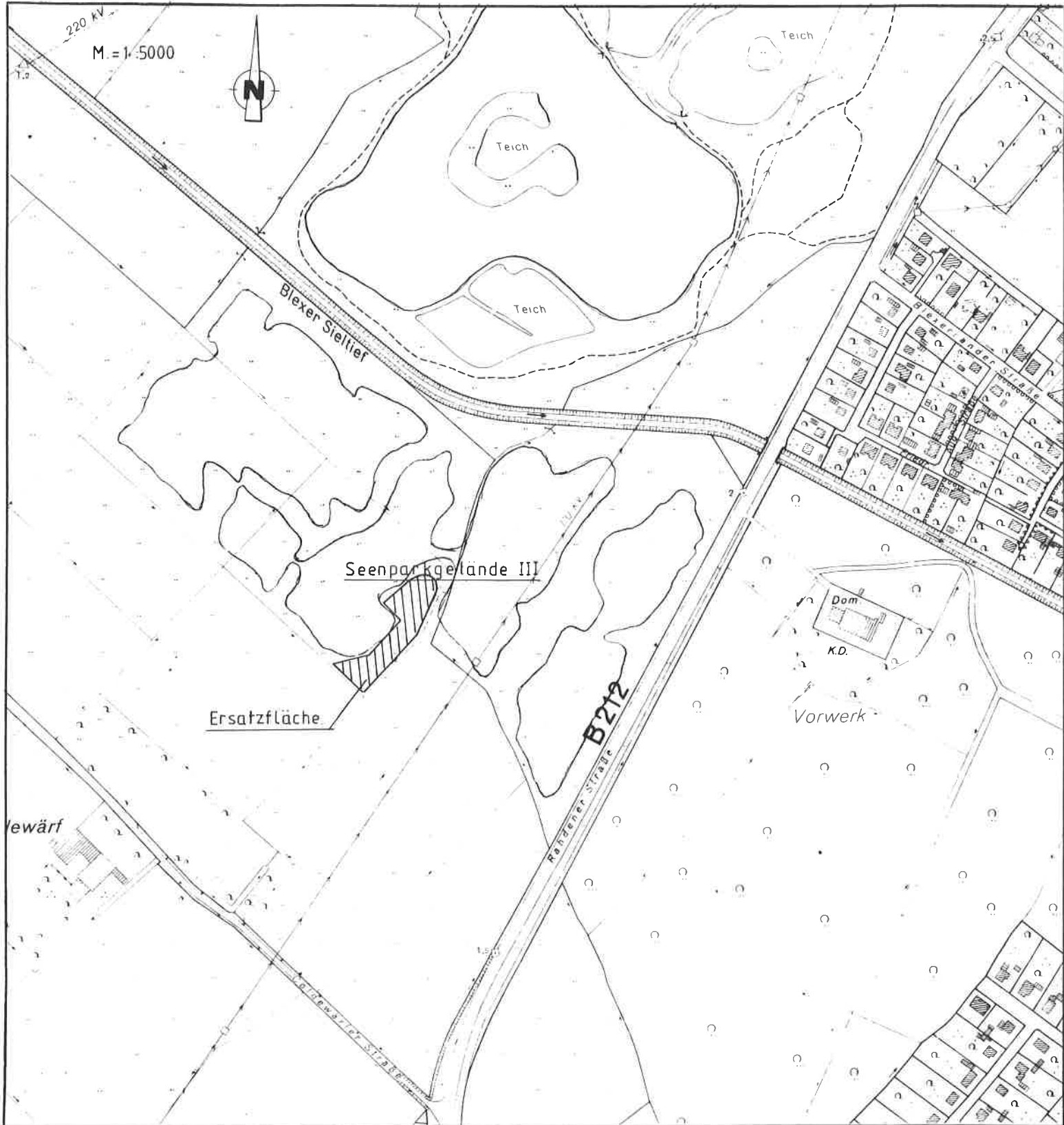
Überplante Biotoptypen	Absolute Fläche	VMW *	Relative Flächen-größe	Ersatzbiotoptypen	Absolute Flächen-größe	VMW *	Als Ausgleich anzureichnende Flächengröße
Grünland	44.360	0,4	17.744	Ziergehölz/Rasenflächen	5.080	0,3	1.524
Graben	740	1,0	740	Graben	1.550	1,3	2.015
Hecke	500	1,3	650	Neue Hecken am Graben	3.600	1,3	4.680
				Hecken, Flächen mit Pflanzgebot (B)	4.230	1,3	5.499
				Unterhaltungsstreifen Sieltief	2.210	0,7	1.547
				Hecken, Flächen mit Pflanzgebot (A)	930	1,3	1.209
Summen	45.600		19.134	Summen	17.600		16.474

* = Verrechnungsmittelwert; alle Flächenwerte der Tabelle in qm

Den Summen dieser Übersicht zufolge errechnet sich ein Flächendefizit an anrechenbaren Ausgleichsflächen in Höhe von $19.134 \text{ qm} - 16.474 \text{ qm} = 2.660 \text{ qm}$.

Ein Ausgleich dieses Defizits ist innerhalb des Bebauungsplanes nicht mehr realisierbar. Als Ersatzmaßnahme in gleicher Größe wird eine Fläche im Seenparkgelände III vorgesehen.

Im nachfolgenden Kartenausschnitt ist die Ersatzfläche schraffiert dargestellt:



10. Darstellungen zum Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet liegt in Stadtrandlage an der neuen Umgehungsstraße. Zusammenhängende Wohngebiete befinden sich erst in einer Entfernung von 350 m.

Von dem Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ gehen keine erheblichen Belästigungen durch Lärm aus. Es ist davon auszugehen, daß der zu erwartende Kundenverkehr mit Pkw sowie der betriebsbezogene Lkw-Verkehr im Rahmen der im benachbarten Gewerbegebiet zulässigen Störgrade nach BauNVO liegt und somit die zulässigen Orientierungswerte für Lärm in den benachbarten Wohngebieten nicht erreicht werden. In die textliche Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes ist zusätzlich die Formulierung „...Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Bau- und Gartenmärkten“ aufgenommen.

Innerhalb des Planbereiches sind auch betriebsbezogene Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Für diese gelten allerdings grundsätzlich die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete, so daß sich durch diese Wohnnutzung keine Verschlechterung für die angrenzenden Betriebe ergibt.

11. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind in den Grundschutz und den Objektschutz zu unterteilen. Die Sicherstellung des Grundschutzes obliegt der Stadt, während der Objektschutz durch den Bauherrn sicherzustellen ist. In Anbetracht des in der Straße Am Sieltief vorhandenen Löschwasserbrunnens in der Nähe des Flagbalger Sieltiefs ist eine Leitung mit einem Durchmesser von 100 mm zur Gewährleistung des Grundschutzes ausreichend. Zur Sicherstellung des Objektschutzes ist zusätzlich auf dem Gelände des Bau- und Gartenmarktes ein Löschwasserbrunnen herzustellen. Alternativ hierzu wäre zur Gewährleistung des Grund- und Objektschutzes eine Leitung mit einem Durchmesser von 200 mm erforderlich. Ein Ringleitungssystem mit einer Nennweite von 150 mm kommt lagebedingt durch die Sackgassensituation nicht in Frage. Da beide Systeme technisch gleichwertig sind, sollte dem Investor die Entscheidung vorbehalten bleiben, welcher Löschwasserversorgungs-Alternative der Vorzug gegeben wird.

12. Historische Bodenfunde - Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten 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.

Die Flächen im Bebauungsplangebiet sind bisher ausschließlich als Grünland genutzt worden; Altlasten sind daher nicht zu erwarten.

13. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Eigentum eines Investors, der die Erschließungsmaßnahmen aufgrund eines Erschließungsvertrages selbst durchführen will. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

14. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist beabsichtigt, mit dem Eigentümer der Flächen und Investor einen Erschließungsvertrag abzuschließen, wonach sämtliche Erschließungskosten von dem Investor zu tragen sind.

Gemäß Kostenschätzung des Investors ergeben sich Kosten für	
Straßenausbau und Kanalbau	970.000,00 DM
Versorgungsleitungen, Beleuchtung und Begrünung der Straße	150.000,00 DM
Planungskosten	<u>80.000,00 DM</u>
Summe	1.200.000,00 DM
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	<u>150.000,00 DM</u>
Gesamtsumme	<u>1.350.000,00 DM</u>

Die Stadt trägt die Bebauungsplankosten.

15. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 28.10.92 beschlossen, zur Abrundung des Gewerbegebietes „Am Sieltief“ den Bebauungsplan Nr. 78 aufzustellen.

b) Beschluß über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Gleichzeitig mit dem Beschluß zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hat der Verwaltungsausschuß in seiner 49. Sitzung am 01.12.1993 beschlossen, die Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Die Bürgerversammlung fand am 28.02.1994 statt. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.

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

Mit Schreiben vom 06.09.1994 sind die Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind in der Planung berücksichtigt bzw. ausgeräumt worden.

d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Der Verwaltungsausschuß hat am 24.11.1994 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf auszulegen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.12.1994 bis 09.01.1995 statt.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Der Landkreis Wesermarsch bittet jedoch um Beachtung einiger Hinweise. Diese Hinweise sind bis auf einen Punkt entsprechend in der Begründung bzw. dem Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bitte, in die Begründung die Wegeführung der Rettungs- und Umfahrungswege im Sondergebiet Baumarkt für die Feuerwehr zeichnerisch darzustellen, kann nicht gefolgt werden, da die Rettungswege abhängig von dem noch zu erstellenden Gebäude sind und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer festgelegt werden.

e) Satzungsbeschluß


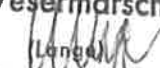
Der Rat hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 als Satzung mit der dazugehörigen Begründung nach Abwägung der Hinweise am 09.03.1995 beschlossen.

Nordenham, 09.03.1995




Fügel, Stadtdirektor




Münzberg, Bürgermeister
Rat vorgelegen
Brake, den 17.3.95
Landkreis Wesermarsch
Im Auftrag

Baudirektor