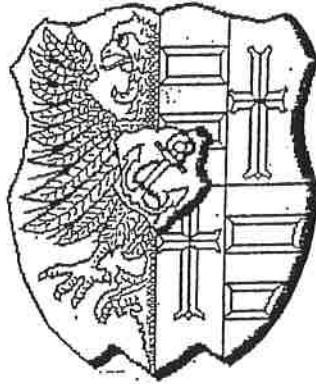


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 96

(Gebiet nördlich der Dritten-Bult-Straße)



bauen - vermieten - betreuen

Poggenburger Straße 9
26919 Brake / Unterweser
Tel : 04401 - 1005 - 0

Fax: 04401 - 1005 - 55

Internet:

<http://www.wohnungsbau-wesermarsch.de>

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite :</u>
01. Rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
04. Planunterlage / Katasterunterlage	7
05. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
06. Angrenzende Bebauungspläne	8
07. Städtebauliches Ziel u. Zweck des Bebauungsplanes	9
08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsver- ordnung (BauNVO)	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	9
8.2 Maß der baulichen Nutzung	9
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
8.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen	9
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
10. Altlasten, Altablagerungen	11
11. Immissionsschutz / Lärmimmission	11
12. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichs- maßnahmen, umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB	11
13. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	16
14. Historische Bodenfunde	17
15. Brandschutz	17
16. Bodenordnung	17
17. Kosten und Finanzierung der B-Planaufstellung	18
18. <u>Verfahrensablauf:</u>	18
a) Aufstellungsbeschuß	18
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG	18
c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauBG	20
e) Satzungsbeschluss	20

Anlage

Ökologisches Gutachten : PLF Büro Bremerhaven

01. Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt Seite 2141), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998; und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 382), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.12.1999 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.19990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

02. 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 Festlegung, die der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 widersprechen. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Wesermarsch befindet sich zur Zeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nordenham entsprechend der Prognose im Baulandpapier 1999, werden im Jahre 2010 zwischen 27.100 und 30.100 Menschen in Nordenham leben. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung der wachsenden Pro-Kopf-Wohnfläche und der abnehmenden Haushaltsgrößen ein Bedarf von ca. 92 Wohneinheiten pro Jahr bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 140 m².

Im Kernbereich der Stadt Nordenham stehen derzeit nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass der Bedarf im peripheren Bereich gedeckt werden muß.

Der Wohnungsmarkt im Mehrfamilienhausbereich ist gedeckt, während ein Nachholbedarf beim Bau von Einfamilienhäusern im niedersächsischen Vergleich vorhanden ist. Das Kommunalprofil der Stadt Nordenham, erstellt im Auftrag des Niedersächsischen Sparkassen- und Giroverbandes und der Norddeutschen Landesbank, stellt einen Anteil an Ein- bis Zweifamilienhäusern von 85,2 % gegenüber dem niedersächsischen Anteil von 87,4 % dar.

Der Wohnflächenbedarf stellt sich gemäß dem Baulandpapier 1999 der Stadt Nordenham wie folgt dar :

	Jahr 2000	Jahr 2010
Wohnfläche in m ² je Person	40,0	42,3
Differenz	0,0	2,3

Daraus ergibt sich folgender jährlicher Bedarf an Wohneinheiten bis zum Jahr 2010 :

a) ohne Bevölkerungszuwachs (Stand 1999 \cong 28.500 Einwohner)

$$25.500 \times 2,3 = 65.550 \text{ m}^2 : 140 \text{ m}^2 \times 10 \text{ Jahre} = 47 \cong \text{WE} / \text{Jahr}$$

b) Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses (1.500 Personen bis 2010) :

$$1.500 \times 42,3 \text{ m}^2 = 63.450 \text{ m}^2 : 140 \text{ m}^2 \times 10 \text{ Jahre} = \cong 45 \text{ WE} / \text{Jahr}$$

Hieraus errechnet sich der Gesamtbedarf von 92 WE / Jahr für das Gebiet der Stadt Nordenham.

Für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Phiesewarden wird im aktuellen Baulandpapier ein bedarf von 2 Grundstücken / Jahr errechnet, was einen Bedarf von 20 WE bis zum Jahr 2010 ergibt. Im Plangebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham werden durch die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 96 nördlich der Dritten-Bult-Straße 37 Baugrundstücke ausgewiesen.

	Anzahl der Baugrundstücke
Planungsabsicht	37
Eigenentwicklung OG Phiesewarden bis zum Jahr 2010	20
Für den Fremdbedarf	17

Da der im aktuellen Baulandpapier prognostizierte Wohnbaulandbedarf für die Stadt Nordenham mit 92 WE / Jahr trotz vieler Anstrengungen im Kerngebiet auch nicht annähernd zu decken ist, stellt das Bauland, welches über den Eigenbedarf des Ortsteiles Phiesewarden hinaus ausgewiesen werden soll, einen Puffer dar.

Die künftige Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Phiesewarden der Stadt Nordenham wird durch den Bebauungsplan Nr. 96, der sich aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, insoweit städtebaulich geregelt, als dass kein weiteres Bauland in den nächsten Jahren in Phiesewarden ausgewiesen werden wird.

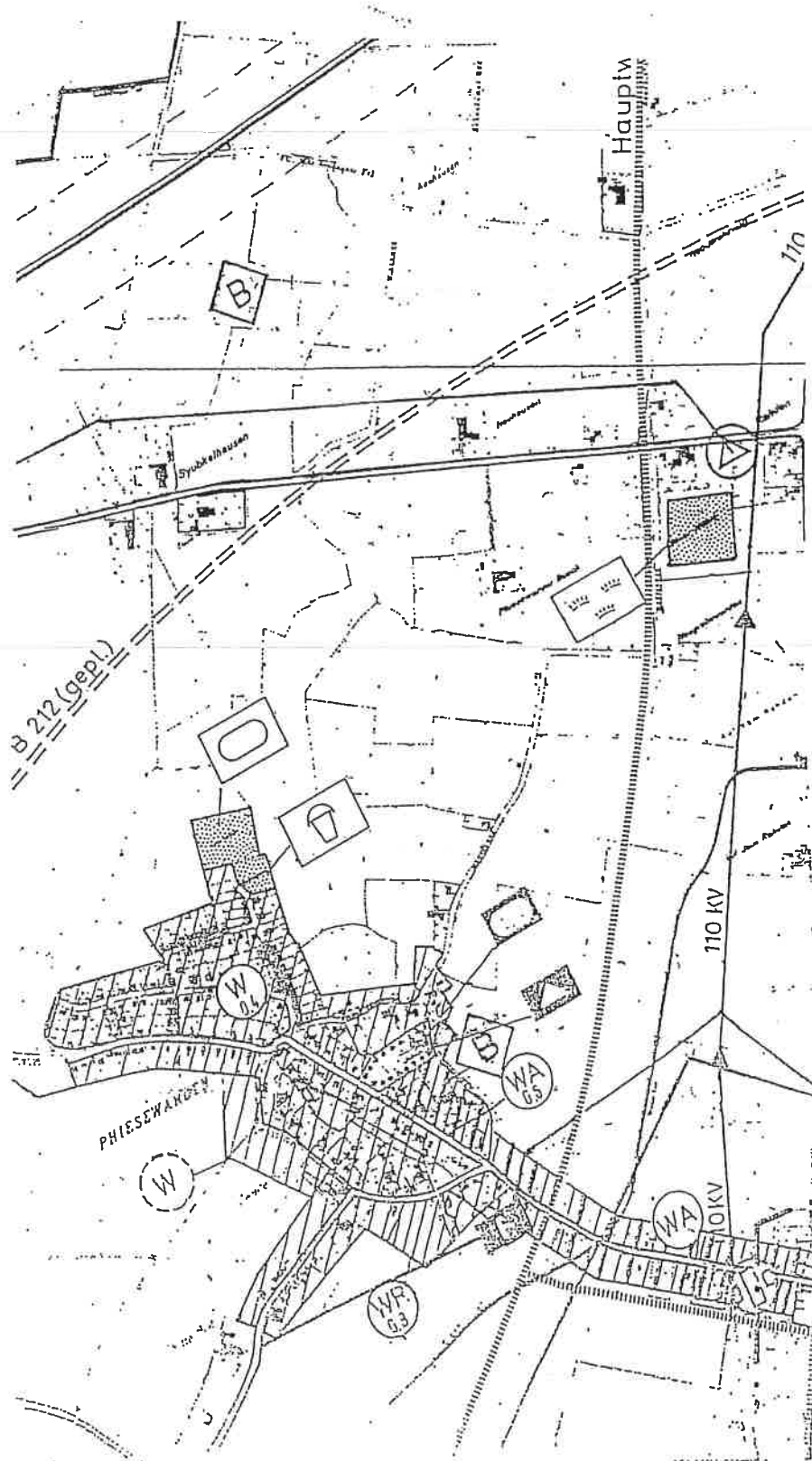
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan 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.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§8Absatz 3BauGB) zu der Aufstellung des Bëbauungsplanes Nr. 96 geändert.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980
Bekanntgemacht am 06.03.1981

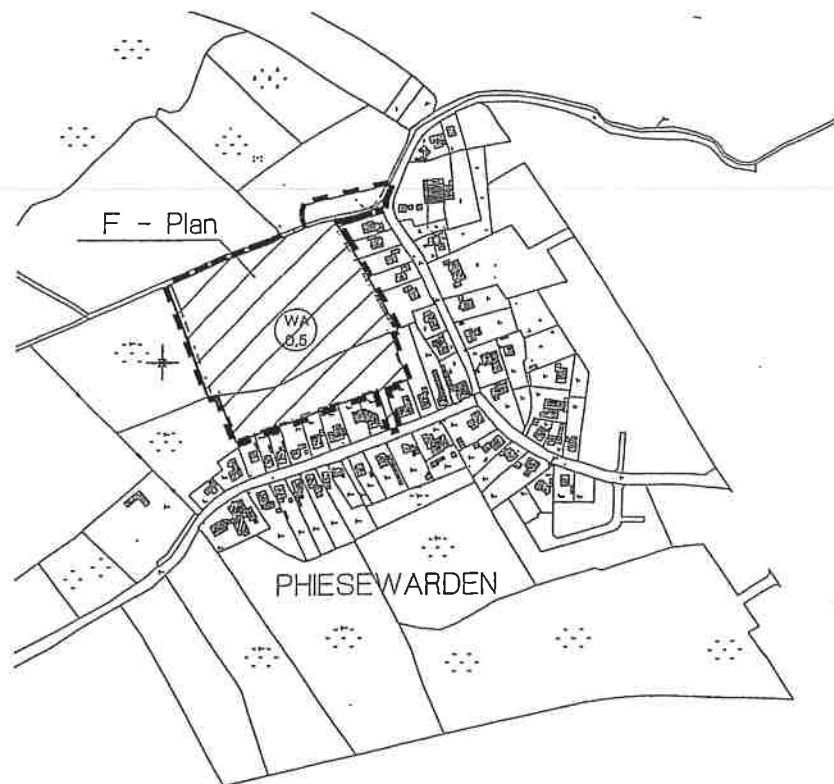


04. Planunterlage / Katasterunterlage

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VVBauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Vermessungs- und Kataster-Gesetz (NVerKatG) wurde eine entsprechende Planunterlage / Lageplan im Maßstab 1:1000 von der Vermessungs- u. Katasterbehörde Jade / Weser, Katasteramt Brake, erstellt. Die Planunterlage entspricht dabei dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt alle städtebaulich behutsamen baulichen Anlagen auf. Die erforderlichen Vervielfältigungserlaubnis zum Zwecke der Bauleitplanung wurde erteilt.

05. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen :

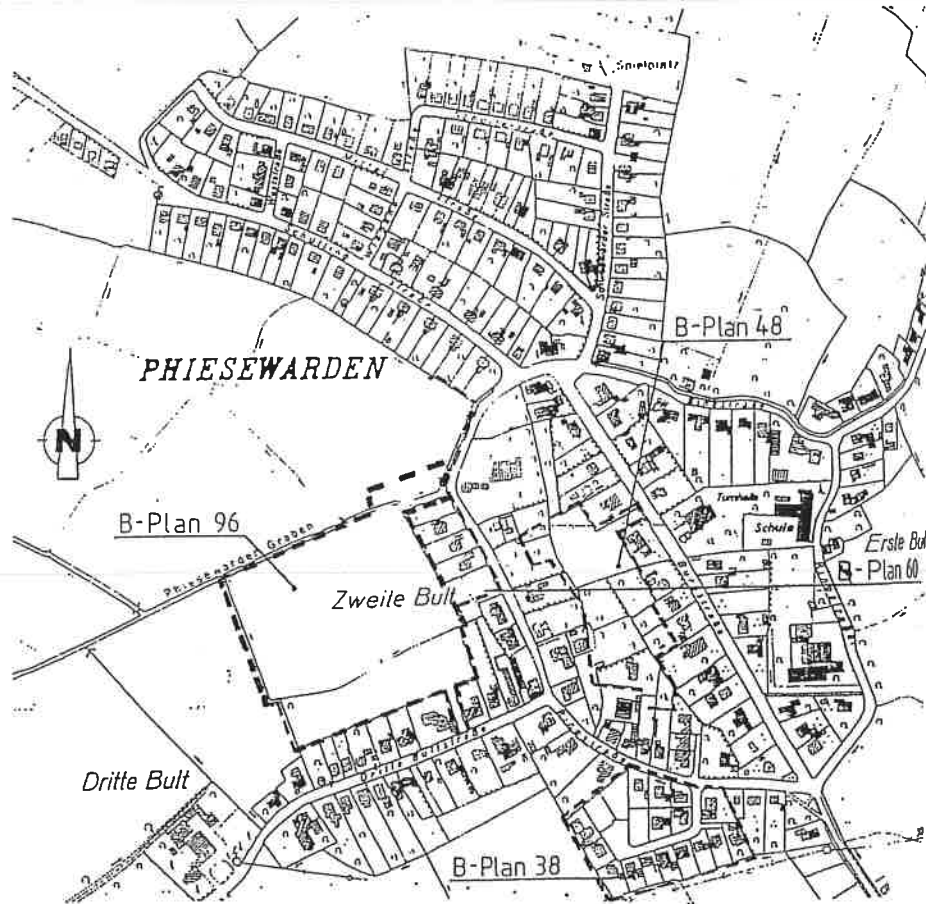


Das Gebiet erstreckt sich nördlich von der Bebauung der dritten Bultstraße und reicht östlich an die Bebauung der Ringstraße. Es schließt an die nördlich gelegene Weide an.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96, betrifft die Flurstücke 55/3, 102/1, 51/2 und 52/3. Und 265/56 tlw., der Flur 11 sowie die Flurstücke 12/11 und 44/2 der Flur 1 in der Gemarkung Blexen.

06. Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan grenzt im östlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr.: 60. Die Lage der angrenzenden Bebauungspläne ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



- Im östlichen Bereich des B – Planes 96 schließt sich der Bebauungsplan Nr. 60 (Erste Bult) an. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschößzahl von I Vollgeschoß und mit offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, und die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,5.
- Östlich des B – Planes schließt sich der Bebauungsplan Nr. 48 an. Hier ist ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Geschößzahl von I Vollgeschoß und mit offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, und die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,5.
- Im südöstlichen Bereich des B – Planes 96 schließt sich der Bebauungsplan Nr. 38 an. Hier ist ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen und mit offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, und die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8.

07. Städtebauliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Ortschaft Phiesewarden herrscht eine rege Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland. Bedarf besteht vor allem an Flächen, auf denen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden können.

Da die Bauflächen der bestehenden Bebauungspläne im Stadtgebiet Nordenham vollständig bebaut sind bzw. keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, kann die Nachfrage nach Bauplätzen gegenwärtig nicht mehr gedeckt werden. Die Ausweisung von weiterem Bauland ist deshalb vordringlich notwendig.

Mit der Aufstellung bzw. Ausweisung einer weiteren Wohnbaulandfläche soll nunmehr die hohe Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken für Familien kompensiert werden.

Der Bebauungsplan 96 erfährt somit eine örtliche Anpassung und gewollte Abrundung zur örtlichen städtebaulichen Situation.

Für eine neuerliche städtebauliche Fortentwicklung ist hiervon auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 96 jetzt betroffen.

08. Festsetzung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des B – Planes Nr. 96 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das entspricht auch dem umliegenden Gebietscharakter.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet zwischen den Planstraßen A, B, C und D wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Betriebe sollen ausnahmsweise nicht zugelassen werden. Mit diesen Festsetzungen soll der großen Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser nachgekommen werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des B – Planes 96 wurde analog der vorhandenen näheren Umgebung allgemein eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei den Straßenverlauf sowie die zukünftige Grundstücksnutzung.

8.4 Sonstige Festsetzungen / textliche Festsetzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird festgesetzt, daß

außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1), Satz 3 der BauNVO nicht zulässig sind.

Innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird festgesetzt, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 30 % überschritten werden darf.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird festgelegt, daß die gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 Baugesetzbuch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der rückwärtigen Baugrundstücke und der Versorgungsträger belastet wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 setzt fest, daß im allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1-5 Baunutzungsverordnung (hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird festgesetzt, daß entlang der Gräben (Gewässer II. Ordnung) Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO einen Mindestabstand von 10,0 m von der Böschungsoberkante der Gräben einzuhalten ist.

Zu vorhandenen und neuen Gewässern III. Ordnung ist mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, einzuhalten.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung:

Die Verkehrerschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über die Planstraße A, die im Süden an die dritte Bultstraße, im Nord-Osten an die Ringstraße anschließt. Die Planstraßen werden je nach Bedeutung mit getrennter Nebenanlage oder Mehrzweckstreifen ausgebaut.

Die Anbindung erfolgt durch die Haltestellen „Phiesewarden“ (Linie 403) und „Phiesewarden Grundschule“ (Linie 407). Beide Haltestellen werden von den Verkehrsbetrieben Wesermarsch (VBW) bedient.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom erfolgt durch die Versorgungsunternehmen. In den Erschließungsstraßen sind entsprechende Streifen für die Versorgungsträger vorgesehen.

Das gleiche gilt für den Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Telekom.

Entsorgung des Gebietes:

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neu anzulegenden offenen Wasserzüge. Die offenen Gräben sind zu erhalten und Veränderungen an den vorhandenen Gräben, wie Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw., sind gemäß § 10 Nieders. Wassergesetz genehmigungspflichtig. Soweit eine Ableitung in Gräben nicht möglich bzw. unwirtschaftlich ist, ist hierfür ein getrennt geführter Regenwasserkanal vorgesehen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in gesondert geführten Leitungen an die Kläranlage abgegeben. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasserkanalisationsanschluß einschließlich Revisionsschacht.

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 genauen Klärung des Sachverhaltes wurden verschiedene Gutachten bzw. Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, daß sich keinerlei nennenswerte Bodenbelastungen im innerstädtischen Bereich befinden.

Der Belastungsschwerpunkt befindet sich vielmehr im Bereich des Stadtteils Friedrich-August-Hütte.

11. Immissionsschutz / Lärmimmission

Das zukünftige Baugebiet ist im Osten und im Süden von einem allgemeinen Wohngebiet umgeben. Die östlich verlaufende Ringstraße und die südlich verlaufende Dritte Bultstraße liegen in ausreichender Entfernung und werden zudem durch das bestehende Wohngebiet abgeschirmt, so daß hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Durch die geplante Bebauungsergänzung ist keine Verschlechterung der Lärmsituation zu erwarten.

12. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1a BauGB

Um die voraussichtlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen, wurde das Büro PLF GbR Planungsgesellschaft Landschaft und Freiraum, Bremerhaven, beauftragt. Der Auftrag umfaßt die Erstellung eines landschaftsökologischen Gutachtens für die Aufstellung des B – Planes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanaly-

se und die Eingriffsregelung, d.h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen (siehe Anlage).

Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der eingriffe in Natur und Landschaftsbild erforderlichen Maßnahmen fest. Er wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben Maßnahmen im Baugebiet selber, auf den Grundstücken, im Bereich der Straßen und außerhalb des Geltungsbereiches sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 werden sowohl auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen festgesetzt.

Diese Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken im Bebauungsplan zugeordnet.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden folgende textliche Festsetzungen getroffen. Insbesondere sind folgende Inhalte zu beachten:

Textliche Festsetzung Pflanzflächen bzw. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ausbildung der Pflanzflächen an der Südseite und innerhalb des Wohngebietes an den neuen Gräben als Baum-, Strauchhecken und mit gehölzfreien Abschnitten auf max. 1/5 der Grundstücksseiten für Zugang zu den Gräben, Bepflanzungen mit den folgenden Arten:

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft,

Bepflanzung: - Heister 2 x v., Mindestgröße 150 – 175 cm oder
- Stammbusch 2 x v., z. T. mit Ballen, Stü 14 – 16 cm.

Arten wie z. B.:

Acer spec.	Ahornarten
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incarna	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula Alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silberpappel
Populus canescens	Graupappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix spec.	Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Keine Verwendung von Nadelgehölzen

Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 a BauGB sind weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als

am Ort des Eingriffs erforderlich. Das Flurstück 45, Flur 20 der Gemarkung Blexen, und das Flurstück 13/8 der Flur 10, Gemarkung Blexen, dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1a (2) BauGB. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt entsprechend den Vorgaben in der Begründung des Bebauungsplanes sowie der Ergänzung des ökologischen Gutachtens (Seite 14 und 15) in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Nordenham und einem Erschließungsträger. Mit der Umsetzung der Maßnahme ist spätestens dann zu beginnen, wenn die Grundstücke nach § 30 BauGB baulich genutzt werden dürfen.“

Textliche Festsetzungen Wasserflächen (Gräben)

Einhaltung eines Mindestwasserstandes zur Sicherung einer dauerhaften Wasserführung mit Mindestwassertiefe von ca. 0,5 – 0,75 m.

Naturverträgliche Grabenunterhaltung

- Kein Einsatz von Unkraut- oder Insektenvernichtungsmitteln
- Mahd der Ufervegetation nur in größeren zeitlichen Abständen nicht vor dem 15.06. (max. 1-2fache Mahd/a), Abtransport des Mähgutes.
- Grabenunterhaltung, - räumung durch die Anlieger in Abständen von ca. 4 Jahren jeweils einseitig, kein Einsatz von fahrbaren Maschinen

Die schadstofffreien Niederschlagswasser aus den Wohnbauflächen (Dachflächen und Gärten) sind in die offenen Vorfluter einzuleiten.

Textliche Festsetzungen Verkehrsflächen

Anpflanzungen von 16 Bäumen (markante Einzelbäume) im Straßenraum.
Bepflanzung: Hochstamm 3 x verschult, z.T. mit Ballen, STU 14 – 16 cm.

Arten wie z.B.:

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Betula pendula

Hängebirke

Carpinus Betulus

Hainbuche

Fraxinus excelsior

Gemeine Esche

Quercus robur

Stieleiche

Textliche Festsetzungen Wohnbauflächen (WA)

Anpflanzung je Grundstück von:

- je einem Großbaum (Arten wie Pflanz- oder Verkehrsflächen)
- oder 2 heimischen mittelgroßen Laubbäumen (Arten wie Pflanz- oder Verkehrsflächen) oder Obstbäumen
- oder statt eines Groß- oder Obstbaumes Anpflanzung von 5 heimischen Sträuchern

Arten wie z.B.:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera spec.	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes spec.	Stachel-, Johannisbeere (Obststräucher)
Rubus spec.	Himbeerè, Brombeere (Obststräucher)

Textliche Festsetzung für Ersatzfläche am Blexer Tief, Flurstück 45, Grünlandfläche

Umwandlung in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit den Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen)

- Viehbesatzdichte vom 01.05. bis 15.06. eines Jahres max. 2 Großvieheinheiten, nachfolgend max. 3 Großvieheinheiten/ha
- Zur Vermeidung von Trittschäden und Beeinträchtigungen der Vegetationsdecke keine Portionsbeweidung mit kurzfristig hoher Tieranzahl
- Keine Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- 1. Mahd nicht vor dem 15.06
- 2. Mahd möglich
- keine 3. Mahd
- Abtransport des Mähgutes
- Kein Einsatz von Gülle, Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger
- Einsatz von Festmist, jährlich ca. 0,5 kg/qm bzw. 50 dzt/ha erlaubt
- Erfolgskontrolle
- Bauliche Maßnahmen als Abdämmung der Gröppen laut Maßnahmenplan
Die Abdämmung der Gröppen erhalten die Oberkante auf NN + 1,00 m, Länge ca. 20 m. An den Einmündungen in die Binnengräben wird eine Sohlschwelle auf NN + 0,90 m angeordnet, Länge ca. 10 m. Ziel ist es, tiefliegende Gröppenbereiche bei entsprechenden Niederschlagsverhältnissen zeitweise unter Wasser zu setzen und das Eindringen von Zuwässerungswasser zu verhindern.

Diese Planung stellt eine Ergänzung der durchgeführten landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahmen entlang des Blexer Tiefs für die Jarosit-Deponie Galing II dar und lehnt sich mit ihren baulichen Maßnahmen und den Stauhöhen an die Ausführungsplanung an.

Angrenzende Flächeneigentümer sind von diesen Maßnahmen nicht betroffen, da keine an Flurstücksgrenzen verlaufende Binnengräben betroffen sind.

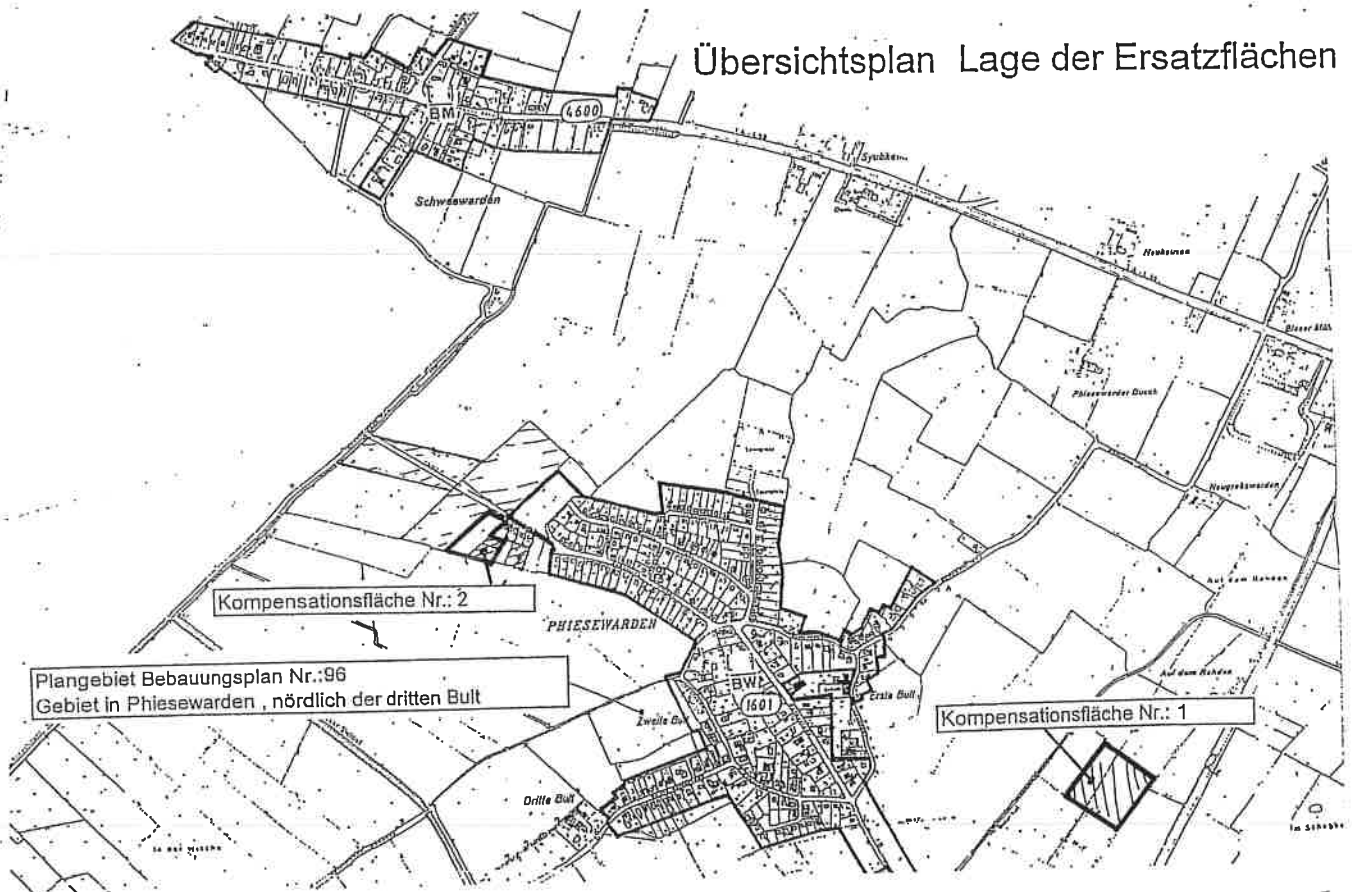
Die Regelung soll über städtebauliche Verträge abgesichert werden.

Textliche Festsetzung für Ausgleichsfläche, Flurstück 13/8, Grünlandfläche

Umwandlung in eine extensiv genutzte Grünlandfläche mit den Auflagen zur Förderung des Artenreichtums an Gräsern und Kräutern (Wiesenblumen)

- Viehbesatzdichte vom 01.05. bis 15.06. eines Jahres max. 2 Großvieheinheiten, nachfolgend max. 3 Großvieheinheiten/ha
- Zur Vermeidung von Trittschäden und Beeinträchtigungen der Vegetationsdecke keine Portionsbeweidung mit kurzfristig hoher Tieranzahl
- Keine Bodenbearbeitung in der Zeit vom 15.03. bis zum 15.06.
- 1. Mahd nicht vor dem 15.06.
- 2. Mahd möglich
- keine 3. Mahd
- Abtransport des Mähgutes
- Kein Einsatz von Gülle, Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger
- Einsatz von Festmist, jährlich ca. 0,5 kg/qm bzw. 50 dzt/ha erlaubt
- Erfolgskontrolle
- Bauliche Maßnahmen als Abdämmung der Gräben laut Maßnahmenplan
Die Abdämmung der Gräben erhalten die Oberkante auf NN + 1,00 m, Länge ca. 20 m. An den Einmündungen in die Binnengräben wird eine Sohlschwelle auf NN + 0,90 m angeordnet, Länge ca. 10 m. Ziel ist es, tiefliegende Gräbenbereiche bei entsprechenden Niederschlagsverhältnissen zeitweise unter Wasser zu setzen und das Eindringen von Zuwässerungswasser zu verhindern.

Übersichtsplan Lage der Ersatzflächen



Ersatzfläche Nr. : 1 ; Blexer Tief, Flurstück 45, Grünlandfläche
Ersatzfläche Nr. : 2 ; Flurstück 13/8, Grünlandfläche

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.

Gemäß § 3 NSpPG muß dabei die nutzbare Nettofläche eines Spielplatzes innerhalb eines Wohngebietes mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen. Ferner ist eine Mindestspielplatzfläche von 300 qm zu berücksichtigen.

Nach dem NSpPG ergibt sich für den Bebauungsplan folgende Bedarfsermittlung:

$$26.600 \text{ qm} \times 0,5 \quad = \quad 13.300 \times 2 \% \quad = \quad \underline{266 \text{ qm}}$$

Daraus ergibt sich der Mindestwert von 300,00 qm!

Innerhalb des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

14. Historische Bodenfunde / Denkmale

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 Denkmalpflege zu melden.

15. 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 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.

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtung ist mit der Feuerwehr beim Bau der Erschließungsanlage abzustimmen.

16. Bodenordnung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist von der Stadt in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

17. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 entstehen für Erschließungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

a)	Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung Stadtentwässerung (Schmutz- u. Regenwasser)	ca. 1.154.200,00 DM
b)	Straßenbeleuchtung	ca. 15.000,00 DM
c)	Grunderwerb	ca. 470.000,00 DM
d)	Sonstiges (z. B. Planungskosten, Gutachterkosten)	ca. 64.000,00 DM

Gesamtkosten: ca. 1.703.200,00 DM

18. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 16.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (19. Änderung) im Parallelverfahren beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Zur Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand am 01.03.1999, um 18.00 Uhr, im Ratssaal der Stadt Nordenham eine Informationsveranstaltung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung in den Tageszeitungen am 20.02.1999 eingeladen.

Es waren 29 Bürger anwesend.

Den Bürgern wurde von der Verwaltung die Planung anhand von verschiedenen Planungsalternativen (2 Varianten) dargelegt. Von Bürgern wurden im übrigen nach der Darlegung Äußerungen vorgebracht und erörtert.

- Die Planung des südlich verlaufenden Grabens ist zu überdenken, hier stehen insbesondere verschiedene große Bäume (Pappeln). Eventuell ist der Graben zu verlegen.
- Der Spielplatz liegt ungünstig am Rande des Bebauungsplangebietes. Die Kinder müssen grundsätzlich die Fahrbahn queren. Es wird angeregt, den Spielplatz in die Mitte des Bebauungsplanes an zentraler Stelle zu legen. Andere Anwesende präferieren anstelle des Spielplatzes die Ausweisung von Spielstraßen.
- Seitens einiger Anlieger wurde angeregt, das Bebauungsplangebiet zu verkleinern. (Geltungsbereich wie im Baulandpapier).
- Von den Eigentümern der südöstlich angrenzenden Grundstücke wurde darum gebeten, diese Grundstücke mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, da es sich um sehr große Grundstücke handelt, die einer Bebauung zugeführt werden könnten.
- Es wurde bemängelt, daß es zur Zeit noch keine Einigung zwischen der planungsbetreibenden Wohnungsbaugesellschaft und dem auch betroffenen südlichen Eigentümer gibt.

- Seitens des betroffenen südlichen Eigentümers wird gefordert, den in Nord-Süd-Richtung geplanten Graben auf die nördliche Fläche zu verlegen.
- Vor einigen Anwesenden wurde angemerkt, daß es günstigere Lagen für ein Baugebiet in Phiesewarden gibt.
- Von den anwesenden Bürgern sprachen sich 19 für die Variante 1, keiner für die Variante II und 7 für keinen Bebauungsplan aus.
Für eine kleinere Lösung 4 Bürger.

c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 24.03.1999 hat der Verwaltungsausschuß beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 und parallel dazu die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand statt vom 03.05.1999 bis einschließlich 02.06.1999. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung.

Ergebnis:

In Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen steht die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche auf den Flurstücken 52 und 51 der Flur 11, Gemarkung Blexen, für einen Ausgleich nicht zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb im Bereich des Flurstückes 45 der Flur 20, Gemarkung Blexen, und der Flurstücke 173/14, 173/2 1/11, 14/1, 13/8, der Flur 10, Gemarkung Blexen, angelegt. Den Anregungen des Entwässerungsverbandes wird Rechnung getragen und ein Räumstreifen im Bebauungsplan berücksichtigt. Im übrigen wird der Graben zwischen der Planstraße B und der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlegt. Der neue Verlauf ist jetzt in Anbindung an den westlichen Stichgraben in nördlicher Richtung in das Plangebiet hinein über die Planstraße C zum südwestlich verlaufenden Stichgraben zwischen der Planstraße B und D.

Private Eingaben im Zuge der öffentlichen Auslegung

Ein benachbarter Grundstückseigentümer weist, vertreten durch seinen Rechtsanwalt, auf weitere folgende Bedenken hin:

1. In unmittelbarer Nähe seines Hauses befindet sich ein Storchennest. Laut Untersuchungen ökologischer Sachverständiger ist ein erheblich größerer Abstand einzuhalten, um die Störche nicht zu vertreiben. Von einigen Sachverständigen wird ein Abstand von 5 Kilometern bei massiver Bebauung für erforderlich gehalten.
Für diesen Bebauungsplan sind 48 Objekte vorgesehen.

Abwägung:

Von dem beauftragten ökologischen Büro werden die geäußerten Bedenken nicht geteilt.

2. Die Infrastruktur in Phiesewarden erlaubt jedenfalls an dieser Stelle eine derartige zusätzliche Belastung durch den Verkehr pp., der damit zwangsläufig verbunden ist, nicht. Es wird auf die schmale Breite der Durchgangsstraße, die fehlenden Bürgersteige bzw. Radwege und ähnliches verwiesen.

Abwägung:

Planerisch läßt die Infrastruktur in Phiesewarden eine neue Bebauungsplaneinbindung zu.

Wird ein Entwurf eines Flächennutzungsplanes u. Bebauungsplanes nach der Auslegung geändert oder ergänzt, so ist er erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz, kann bei der erneuten Auslegung bestimmt werden, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

d) Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die erneute öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne fand in der Zeit vom 09.08.1999 bis 10.09.1999 statt.

Während der öffentlichen Auslegung konnten nur zu den geänderten Punkten

- Änderung der Ausgleichsfläche
- Festsetzung eines Räumstreifens anstatt eines Pflanzgebotes
- Verlegung eines 30m langen Grabenabschnittes von Flurstück 102/1 nach Flurstück 55/3

Anregungen vorgebracht werden.

Von Bürgern wurden während der erneuten öffentlichen Auslegungen keine Anregungen und Bedenken geäußert.

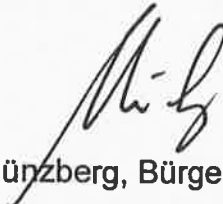
Außer vom Landkreis Wesermarsch sind von den Trägern öffentlicher Belange keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Den stattgegebenen Anregungen des Landkreises wird durch Einarbeitung in die Begründung Rechnung getragen.

c) Satzungsbeschluß

In der Sitzung am 16.12.1999 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung den Bebauungsplan Nr. 96 (Gebiet nördlich der Dritten-Bult-Strasse als Satzung beschlossen.

Nordenham, 07.06.2000


Münzberg, Bürgermeister




Fugel, Stadtdirektor