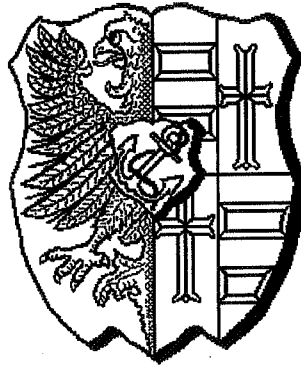


Stadt Nordenham



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 29, 13. Änderung
(Stadtzentrum Nordenham, westlich der Jahnstraße)**

Verfahrensstand: (§ 3 Abs. 2 BauGB) 01.10.1998

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage/Katasterunterlage	4
04. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
05. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes	6
06. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	8
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	10
09. Altlasten, Altablagerungen	11
10. Immissionsschutz/Lärmimmissionen	12
11. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB	13
12. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	14
13. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
14. Historische Bodenfunde	15
15. Brandschutz	16
16. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen/Härteausgleich	17
17. Kosten und Finanzierung der B-Planänderung	18
18. Flächenübersicht	19
19. <u>Verfahrensablauf:</u>	19
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
e) Verfahrensvermerk	
f) Satzungsbeschluß	

Anlage

Schalltechnisches Gutachten des TTZ Bremerhaven, Seite 1 bis 10 und Anhang

01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

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 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 382), aufgestellt bzw. geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am _____ 1998 als Satzung beschlossen worden.

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

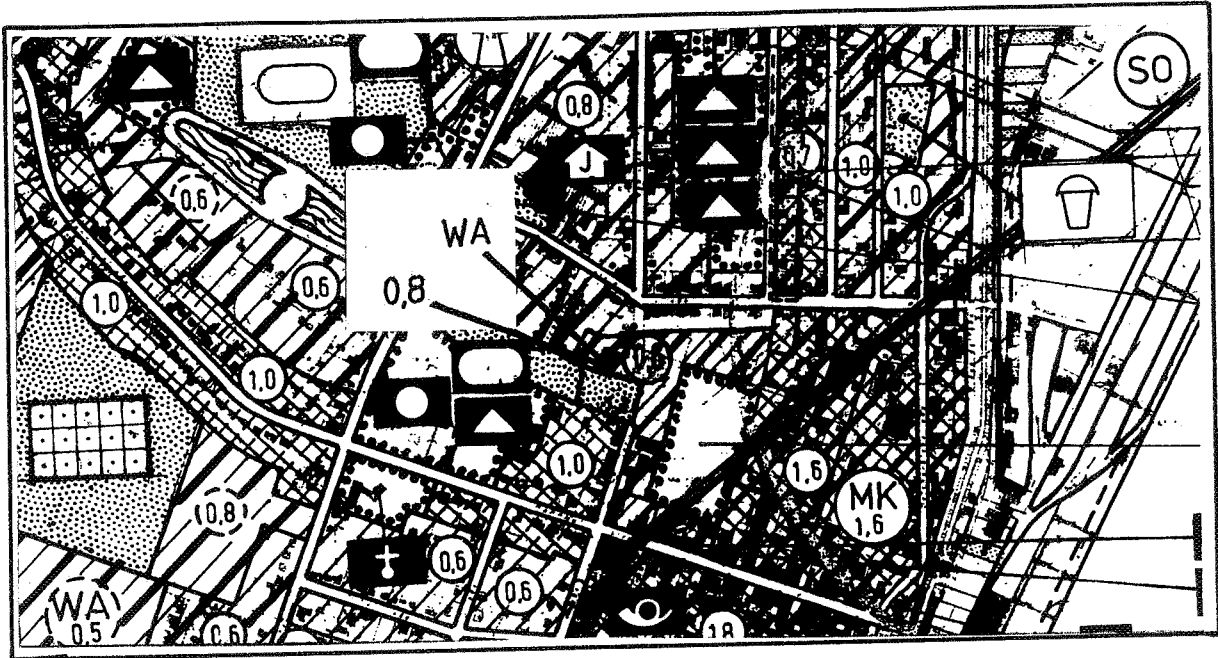
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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 Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung vor. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist mit einem Faktor von 0,8 dargestellt. Darüber hinaus ist der südliche Bereich als Grünfläche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB gekennzeichnet.

Die notwendige Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist im wesentlichen gegeben. Keine Berücksichtigung findet jedoch die südlich gelegene öffentliche Parkplatzfläche. Diese Unstimmigkeit ist bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes entsprechend auszugleichen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß diese Parkplatzfläche bereits innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 (Urplan) festgesetzt wurde; diese Baumaßnahme bereits seit längerem umgesetzt ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan/Urfassung:

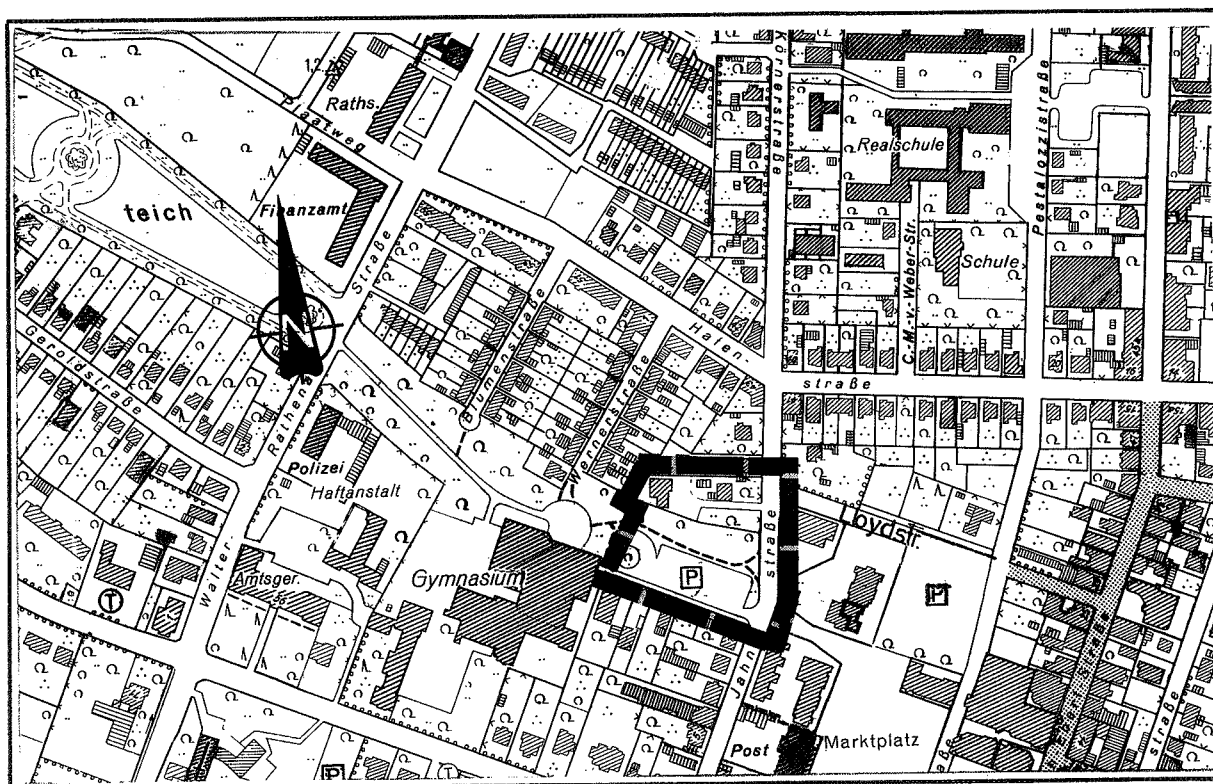


03. Planunterlage/Katasterunterlage

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VVBauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (NVerKatG) 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 der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Änderung ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht (im Maßstab 1 : 5000) zu ersehen.



Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 152/1 teilweise, 137/6, 114/13 teilweise, 137/4, 137/7, 137/3, 137/5, 167/4, 167/3, 167/1, 168/8 und 168/7 der Flur 12 in der Gemarkung Nordenham.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich westlich der städtischen Jahnhalle, nördlich der Straße „An der Gate“, östlich der Wernerstraße sowie südlich der Hafenstraße.

05. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich im nordwestlichen Randbereich des Urplans. In der näheren Umgebung sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Östlich im Bereich der Jahnstraße/Ecke Lloydstraße sieht der Urplan Nr. 29 ein allgemeines Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,5 vor. Es sind 8 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Gemäß § 22 BauNVO wurde die offene Bauweise festgesetzt.
- Nördlich der Lloydstraße hat der Rat der Stadt Nordenham am 18.12.1997 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschlossen. Soweit im Anzeigeverfahren von der höheren Verwaltungsbehörde keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden, wird diese Änderung im Frühjahr 1998 rechtsverbindlich.
Analog der Umgebung wurde innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei offener Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Geschosse ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
- Im anstehenden Änderungsbereich wurde seinerzeit ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen. Dabei sind 2 Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig. Darüber hinaus ist eine Grünfläche bzw. Parkanlage sowie eine öffentliche Parkplatzfläche mit Verkehrsgrünfläche dargestellt.
Die unmittelbar angrenzenden Flächen beurteilen sich nach § 34 Baugesetzbuch und dienen vorwiegend der Wohnnutzung. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der städtischen Jahnhalle und des Gymnasiums.

Auszug B-Plan Nr. 29, Urplan mit 5. Änderung: siehe Seite 7

06. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der vom Rat der Stadt Nordenham am 26.08.1976 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 29 diente seinerzeit der bauplanungsrechtlichen Neuordnung innerhalb des Stadtzentrums Nordenham. Betroffen war hiervon auch eine Fläche zwischen der Jahnstraße und dem Gymnasium.

Durch die Bauabsichten eines Investors und durch die Fertigstellung des Marktplatzwasserzuges mit Jahnstraße ist eine entsprechende Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durchzuführen. Es ergibt sich folgende Neuordnung:

- Die Parkanlage/Grünfläche im Bereich des Flurstückes 167/3 wird durch eine überbaubare Fläche ersetzt.
- Die südlich gelegene öffentliche Parkplatzfläche wird der Örtlichkeit angeglichen und geringfügig erweitert.
- Die seinerzeit festgesetzte Verkehrsgrünfläche im Bereich der Jahnstraße wird aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ersatzlos gestrichen.
- Die Art der Nutzung (WA-Gebiet), die Zahl der Vollgeschosse sowie die GRZ und GFZ erfahren keine Änderung.
- Die Lärmimmissionen der städtischen Jahnhalle (Freizeitzentrum) ist innerhalb der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zu berücksichtigen.

Insgesamt ist festzustellen, daß keine wesentliche Änderung des Urplans Nr. 29 eintritt. Vielmehr erfährt der Bebauungsplan Nr. 29 eine örtliche Angleichung.

07. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 ist ein Großteil der Flächen und insbesondere der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen (siehe auch Seite 7). Da sich die unmittelbare Umgebung dieser Nutzung anschließt, wird demzufolge innerhalb der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) entspricht der ursprünglichen Festsetzung. Danach wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entsprechend dem Urplan auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese Ausweisung bildet einen mittleren Querschnitt, der ansonsten ein- bis dreigeschossigen Gebäude nördlich, westlich und südlich der Änderungsfläche. Eine höhere Ausweisung ist aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde analog der vorhandenen näheren Umgebung die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wurde innerhalb der 13. Änderung mit einer Baugrenze gekennzeichnet. Ihr Verlauf wurde den ernsthaften Planungsabsichten eines Investors angepaßt.

7.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen

Wie bereits unter Punkt 06 (Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung) ausgeführt, dient die 13. Änderung auch der Anpassung an die bereits heute durchgeführten Maßnahmen. Folgerichtig wurde gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB die bestehende städtische Grünfläche als öffentliche Grünfläche im Sinne des Planzeichens Nr. 9 der Planzeichenverordnung innerhalb der Planzeichnung dargestellt. Gleicher Sachverhalt gilt für die vorh. Verkehrsfläche im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB, die als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche, ausgewiesen ist.

Gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 1 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 0,4 beträgt die maximale Ausnutzung 0,6. Die restliche Grundstücksfläche von 0,4 = 40 %, bleibt somit versiegelungsfrei. Auf § 1 a Absatz 1 BauGB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Innerhalb der Textlichen Festsetzung Nr. 2 wird darauf hingewiesen, daß bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoß, Kellergeschoß) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Durch diese Regelung wird eine nicht gewollte, überdurchschnittliche Ausnutzung der Geschoßfläche verhindert.

Weitere Textliche Festsetzungen siehe Punkt 10 Immissionsschutz/Lärmimmissionen.

08. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Jahnstraße und Straße „An der Gate“. Alle vorgenannten Straßen sind komplett ausgebaut und befinden sich in einem relativ guten Zustand. Die notwendige verkehrliche Erschließung ist somit sichergestellt.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken anzuordnen. Ansonsten kann der öffentliche Parkplatz „An der Gate“ benutzt werden.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser, Erdgas, Löschwasser und Fernmeldeanlagen der Telekom kann durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes hergestellt werden.

Erforderliche Nahverkehrsverbindungen sind durch vorhandene Linienbusse der Verkehrsbetriebe Weser-Ems derzeit hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Hafenstraße und Bahnhofstraße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann im Zentrum der Stadt Nordenham vollständig abgedeckt werden.

Die Versorgung im Kindergarten- und Schulbereich ist im Stadtzentrum derzeit sichergestellt.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser und Regenwasser ist in den vorhandenen Kanal innerhalb der Jahnstraße abzuleiten. Das vorhandene Kanalnetz ist so dimensioniert, daß weitere Wohngebäude problemlos anzuschließen sind.

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

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

Sonstige Altablagerungen sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt.

10. Immissionsschutz, Lärmimmissionen

a) Geruchsmissionen

Gemäß § 1 Absatz 5 Nr. 1 BauGB müssen bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, daß störende Geruchsmissionen auszuschließen sind. Die räumliche Umgebung ist in der Regel durch Wohngebäude/Wohnnutzungen geprägt. Zwar bildet die südlich gelegene Pkw-Stellplatzfläche eine gewisse Belastung, diese ist jedoch im innerstädtischen Bereich auch von einer allgemeinen Wohnnutzung (WA-Gebiet) hinzunehmen.

b) Lärmimmissionen

Zur Klärung der anstehenden Lärmimmissionen wurde vom Technologie-Transfer-Zentrum an der Hochschule Bremerhaven ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erstellt.

Anhand einer schalltechnischen Berechnung wurde ermittelt, ob die Orientierungswerte der DIN 18 005 für „Allgemeine Wohngebiete“ im Änderungsbereich eingehalten werden. Hiernach darf ein schalltechnischer Wert von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 45 bzw. 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Kurzfassung des Gutachterergebnisses:

Die Berechnungen zeigen, daß die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Aufgrund der durchgeführten Berechnungen unter Berücksichtigung der Innenstadtlage empfehlen wir, sekundäre Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu realisieren. Um eine verträgliche Immissionsbelastung entsprechend der VDI 2058 in den Wohnräumen bzw. Schlafräumen der Emission zugewandten Seiten (Jahnstraße und Parkplatz am Gymnasium) zu erreichen, sollte ein erforderliches Schalldämm-Maß von mindestens $R'_{w,res} = 35$ dB für diese Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 gefordert werden.

Die Ausweisung eines WA-Gebietes ist unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen, der innerstädtischen Lage und der Immissions-Vorbelastung folgerichtig. Jedoch handelt es sich hierbei um eine vorbelastete Fläche, auf der in der Planzeichnung explizit hinzuweisen ist (siehe textliche Festsetzung Punkt 3 sowie das Planzeichen Nr. 15.6). Durch die Vorbelastungen müssen bestimmte Außenbauteile von Wohngebäuden (z.B. Außenwände, Fenster etc.) ein erhöhtes Schalldämm-Maß besitzen.

Innerhalb der textlichen Festsetzung Punkt 3 (schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) wurde dieser Sachverhalt wie folgt geregelt:

- „In Teilbereichen des Plangebietes (Flurstück 167/1, 167/3, 167/4, 168/8 und 168/7) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die der Schallquelle (hier Jahnhalle, Jahnstraße und Parkplatzfläche am Gymnasium) zugewandten Außenbauteile (z.B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, daß ein erforderliches Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 35$ dB entsprechend des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 erzielt wird.“

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

Der Geltungsbereich der B-Planänderung befindet sich auf einer Fläche, die bereits im Jahre 1976 durch den Urplan Nr. 29 überplant wurde. Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet, eine Grünfläche sowie eine Parkplatzfläche.

Die durchzuführende 13. Änderung des B-Plans Nr. 29 beinhaltet im wesentlichen die selben Festsetzungen. Im Unterschied zur Urfassung verringert sich jedoch die Grünfläche um ca. 1.540 qm. Dabei wird die südlich gelegene Parkplatzfläche erweitert, die gesamte Jahnstraße als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 167/3 neu dargestellt.

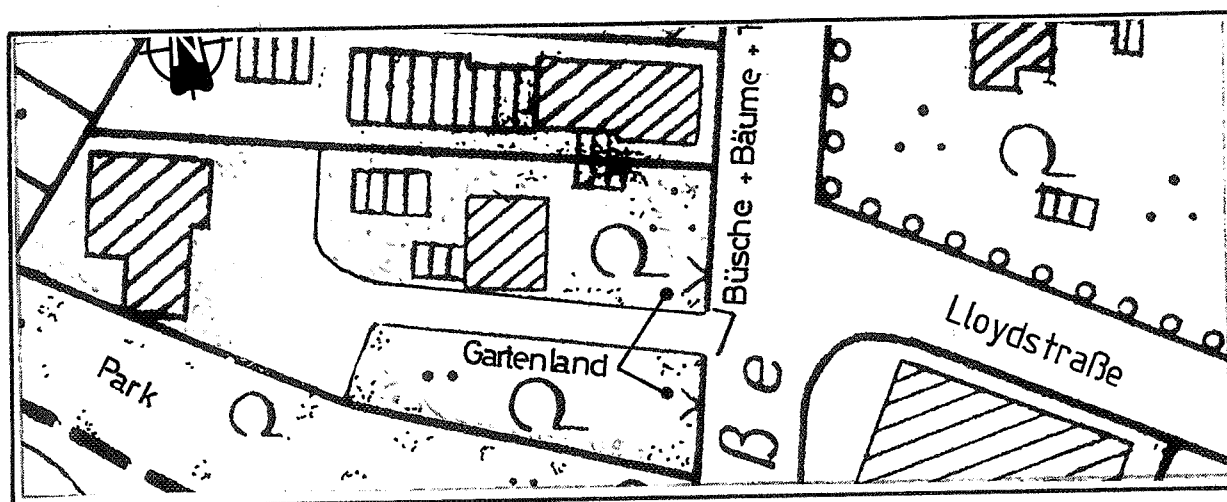
Ein nachvollziehbarer unmittelbar bevorstehender Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB findet lediglich auf den Flurstücken 167/1, 167/3, 168/7 und 168/8 statt. Die übrigen Flächen sind bereits seit Jahren überbaut bzw. als Straßenverkehrsfläche und Parkplatzfläche genutzt.

Tatsächlicher Eingriffssachverhalt:

Das Flurstück 167/1, 167/3, 168/8 und 168/7 wurde von einem kleineren Gewerbebetrieb jahrelang genutzt. Der vordere Grundstücksbereich als Gartenland, der hintere Grundstücksbereich zur gewerblichen Lagerhaltung.

Durch die Änderung bzw. Bauabsichten eines Investors wird nunmehr das Gartenland, bestehend aus einer Rasenfläche, einigen Büschen und einigen Bäumen, durch ein größeres Mehrfamilienhaus ersetzt.

Der ökologische Wert der Fläche ist als geringfügig einzuschätzen. Auch unterliegen die Bäume nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Nordenham.



Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Kompensation des bevorstehenden Eingriffs werden im Bereich der privaten Parkplatzfläche südlich der Lloydstraße 9 mittelgroße ortsübliche Straßenbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Ferner wird ein Teil des Randstreifens entlang der Lloydstraße ortsüblich begrünt.

Zur Sicherung dieser Maßnahme wird eine entsprechende Verpflichtungserklärung eines Investors gegenüber der Stadt Nordenham abgegeben. Auf weitere Ausgleichsmaßnahmen wird verzichtet.

12. 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 Geschosßfläche betragen. Dabei darf eine Mindestspielplatzfläche von 300 qm nicht unterschritten werden.

Nach dem NSpPG ergibt sich für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche
ca. 2.200 qm x 0,8 = 1.760 qm Geschoßfläche

erforderliche Netto-Spielplatzfläche
1.760 qm x 2 % = 35,2 qm

aufgerundete Gesamt-Netto-Spielplatzfläche = 35,00 qm

Der in den letzten Monaten neuangelegte Kleinspielplatz Gymnasium/Ecke Wernerstraße soll den oben ermittelten Kinderspielplatzbedarf kompensieren. Die gemäß § 2 des NSpPG erforderliche räumliche Distanz von maximal 400 m wird eingehalten. Im vorliegenden Fall beträgt die maximale Wegstrecke 132 m. Den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist somit entsprochen.

13. 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 der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 widersprechen. Ferner widerspricht die B-Planänderung nicht der Entwurfsergänzung 1997 zum LROP. Der Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems wird gleichsam von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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 zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

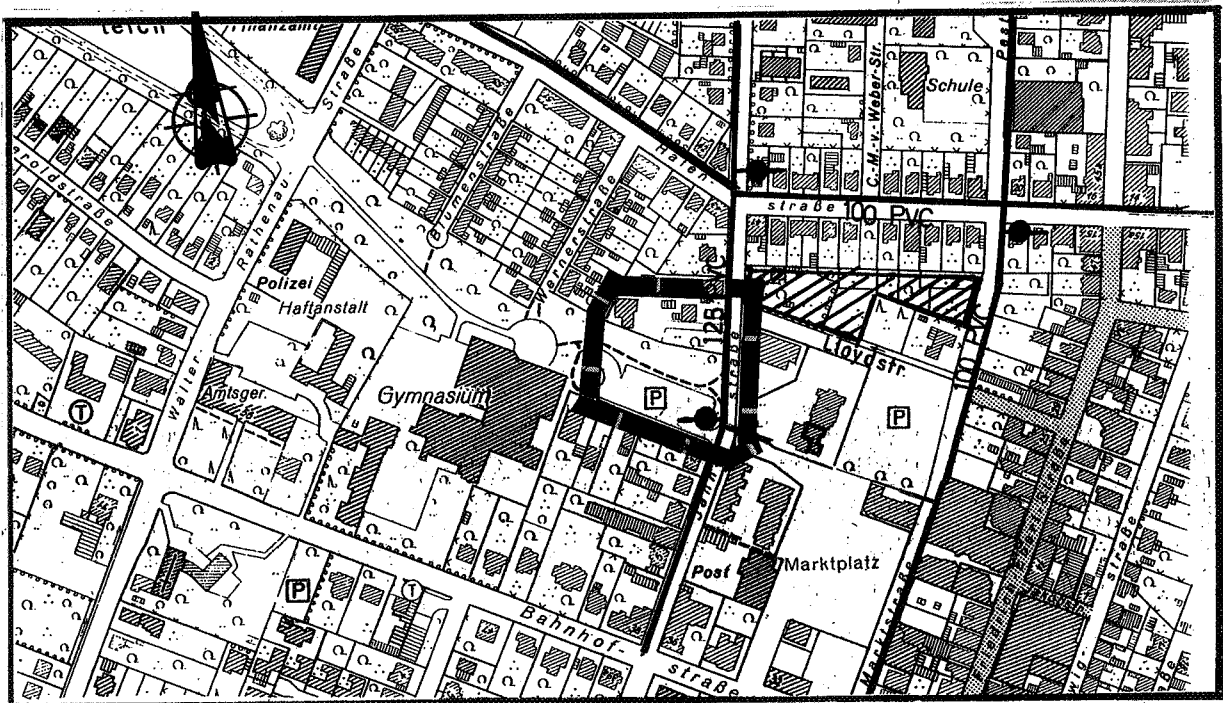
15. Brandschutz

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.

Aus dem anliegenden Lageplan ist zu ersehen, daß im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der vorhandene Bestand an Hydranten ausreichend ist, um oben genannter gesetzlicher Forderung zu entsprechen.

Legende:

Unterflurhydrant = 
Durchmesser der Leitung = z.B. 125



16. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen/Härteausgleich

Gemäß § 45 ff. BauGB (4. Teil Bodenordnung) können 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.

Eine amtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29, 13. Änderung, nicht erforderlich. Die in Rede stehende zu bebauende Hauptfläche wird vom Eigentümer direkt an einen Investor veräußert.

Gemäß § 180 BauGB (Sozialplan) ist bei der Aufstellung oder Änderung 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 der Bebauungsplanänderung mit keinen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist. Ein Härteausgleich gemäß § 181 BauGB ist im Bereich der B-Planänderung auszuschließen.

17. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entstehen der Stadt Nordenham nur geringfügige Kosten. Das gesamte Gebiet gilt als erschlossen. Die notwendige Infrastruktur ist bereits erstellt.

Kostenübersicht:

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	-----
b) Straßenbeleuchtung	-----
c) Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasserkanal)	ca. 10.000,00 DM
d) Grunderwerb	-----
e) Ausgleichsmaßnahmen/Ökologische Kompensationsmaßnahmen	ca. 19.500,00 DM
f) Spielplatzkosten etc.	-----
g) Sonstiges (z.B. Planungskosten, Kosten der Katasterunterlagen, Gutachterkosten etc.)	<u>ca. 6.500,00 DM</u>
 Gesamtkosten brutto	 <u>ca. 36.000,00 DM</u>

Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsjahr 1998/1999 in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham einzustellen. Ferner wird ein Teil der Kosten entsprechend dem gültigen Erschließungsrecht bzw. Erschließungsbeitragsrecht auf die jeweiligen Anlieger/Bauherrn umgelegt. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden durch Vertrag von einem Erschließungsträger getragen.

18. Flächenübersicht

Der Änderungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 8.110 qm. Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

– Straßenfläche	ca. 2.000 qm
– Grünfläche	ca. 1.946 qm
– Pkw-Parkplatzfläche	ca. 1.983 qm
– Baugrundstücksfläche	ca. 2.181 qm

19. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner 28. Sitzung am 14.03.1996 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 zu ändern. Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß wurde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch in der örtlichen Presse am 03.09.1997 bekanntgemacht.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in der unter Punkt 19a genannten Sitzung beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines öffentlichen Aushanges/Auslegung vom 15.09.1997 bis 26.09.1997 durchgeführt. Hierbei wurde durch Bedienstete des Bauplanungsamtes über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung die anwesenden Bürger unterrichtet.

Von Seiten der Bürger wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgetragen.

Innerhalb der Beteiligung der internen Ämter sowie des Investors wurde auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

- Das Flurstück 167/4 wurde zur Abrundung der Grünanlage in das Eigentum der Stadt Nordenham überführt. Es wird angeregt, auch diese Fläche als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

Dieser Anregung ist zu folgen. Die in Rede stehende Fläche wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

- Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der Jahnhalle in bezug auf das neu auszuweisende allgemeine Wohngebiet.

Das hierzu erstellte Lärmgutachten hat ergeben, daß gegen die Ausweisung eines WA-Gebietes keine Bedenken bestehen, wenn die in Rede stehende Fläche als vorbelastete Fläche gekennzeichnet wird. Die der Schallquelle zugewandten Außenbauteile müssen jedoch ein erhöhtes Schalldämmmaß besitzen.

Immissionsüberschreitungen:

- | | |
|--|-----------|
| – aus Verkehrslärm am Tage | 2,8 dB(A) |
| – aus Verkehrslärm nachts | 5,3 dB(A) |
| – aus Freizeit- und Gewerbelärm nachts | 9,2 dB(A) |

Die in Rede stehende Fläche ist innerhalb der Planzeichnung als vorbelastete Fläche gemäß dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung zu kennzeichnen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist darüber hinaus erforderlich.

– Redaktionelle Änderung

Durch die Vorlage einer neuen Katasterunterlage haben sich die Flurstücksbezeichnungen geringfügig geändert. Von der Aufstellung/Änderung betroffen sind die Flurstücke 152/1 tlw., 137/6, 114/13 tlw., 137/4, 137/7, 137/3, 137/5, 167/4, 167/3, 167/1, 168/8 und 168/7 der Flur 12 in der Gemarkung Nordenham.

Innerhalb der Beteiligung des zukünftigen Investors wurde auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

- „Um die von uns beabsichtigte Gebäudeplanung, 2. Bauabschnitt, realisieren zu können, wäre es positiv, den Bewegungsspielraum der künftigen Baumaßnahme innerhalb des Grundstückes auszuweiten und den Bauteppich an der Ostgrenze auf 3,0 m zu reduzieren.“

Dieser Anregung ist zu folgen.

Dieses Maß entspricht auch dem Abstand des vorhandenen Nachbargebäudes Jahnstraße Nr. 21. Auch verbleibt ein ausreichend großes Freiraumprofil, da das neu zu erstellende Gebäude im Kreuzungsbereich Lloydstraße/Ecke Jahnstraße entsteht.

c) Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Wegen der geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Abstand genommen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat im Verfahren nach § 3 Abs. 2 (öffentliche Auslegung) zu erfolgen.

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

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 17. Sitzung am 11.03.1998 beschlossen, die öffentliche Auslegung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durchzuführen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Neufassung des BauGB) durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 07.04.1998 bis 08.05.1998 durchgeführt. Während der Auslegungsfrist wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende Hinweise, Bedenken und Anregungen mitgeteilt:

Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalschutz

- Gegen die vorgelegte Planung werden keine Bedenken geltend gemacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, dies als Hinweis nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägung:

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

Landkreis Wesermarsch

- Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich Bedenken. Die Zugänglichkeit des Plangebietes im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen ist über die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche - gemäß der Ziffer 08 des Begründungstextes - nicht sichergestellt. Es wird empfohlen, eine entsprechend befestigte Zufahrt von der Jahnstraße über das östliche Vordergrundstück sicherzustellen. Detailfragen sind mit dem Stadtbrandmeister abzustimmen.

Abwägung:

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Wesermarsch wurde ein Gespräch bzw. eine Ortsbesichtigung mit dem Stadtbrandmeister, Herrn Renken, durchgeführt. Danach bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung. Der Einsatz der Feuerwehr mit entsprechendem Rettungsgerät ist möglich und wird an keiner Stelle behindert.

Anregungen, Bedenken und Hinweise der Bürger:

Seitens der Bürger wurden innerhalb der öffentlichen Auslegung keine Bedenken, Anregungen und Hinweise 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 Abs. 1 Satz 2 BauGB 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.“

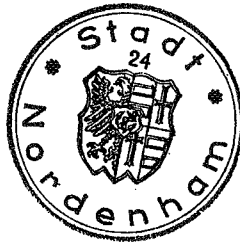
Da die Änderung des Baugesetzbuches zu einer Beschleunigung der Bauleitplanung führt, wird das Verfahren der öffentlichen Auslegung und alle weiteren folgenden Verfahrensschritte entsprechend der Neufassung des BauGB (siehe Nachrichtliche Übernahme 1a) durchgeführt.

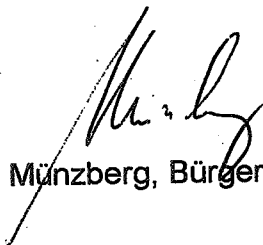
Mit der Bekanntmachung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gemäß § 10 BauGB werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.


f) Satzungsbeschluß

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 16.07.1998 den Bebauungsplan Nr. 29, 13. Änderung (Stadtzentrum Nordenham, westlich der Jahnstraße), als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 27. 10. 98




Münzberg, Bürgermeister


Fugel, Stadtdirektor