

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. 76

(Gebiet südlich der Straße "Am Tiefel",
westlich der Wulsdorfer Straße)

Stadtplanungs- u. Hochbauamt, Walther-Rathenau-Str.25, 2890 Nordenham

Verfahrensstand: 10/11

Stand: 17.06.1993

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
3. Planunterlage	4
4. Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung	5
5. Ziele, Zweck und Festsetzungen des B-Planes	6
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
7. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten	15
8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	16
9. Anlegung von Spielplätzen	18
10. Brandschutz	20
11. Historische Bodenfunde	20
12. Bodenordnung	21
13. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes	21
14. Wohnungsbauerleichterungsgesetz	22
15. <u>Verfahrensablauf:</u>	23
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
c) Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	
d) Öffentliche Auslegung	
e) Satzungsbeschluß	

Anlage

Ökologisches Gutachten vom Büro Dr. Gerdsmeyer

...

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2191), zuletzt geändert durch Artikel I des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1991 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363 und Seite 367) und in Verbindung mit § 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.1993, aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 17.06.1993 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 Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham entwickelt worden.

2. Vorbereitende 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) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet vor.

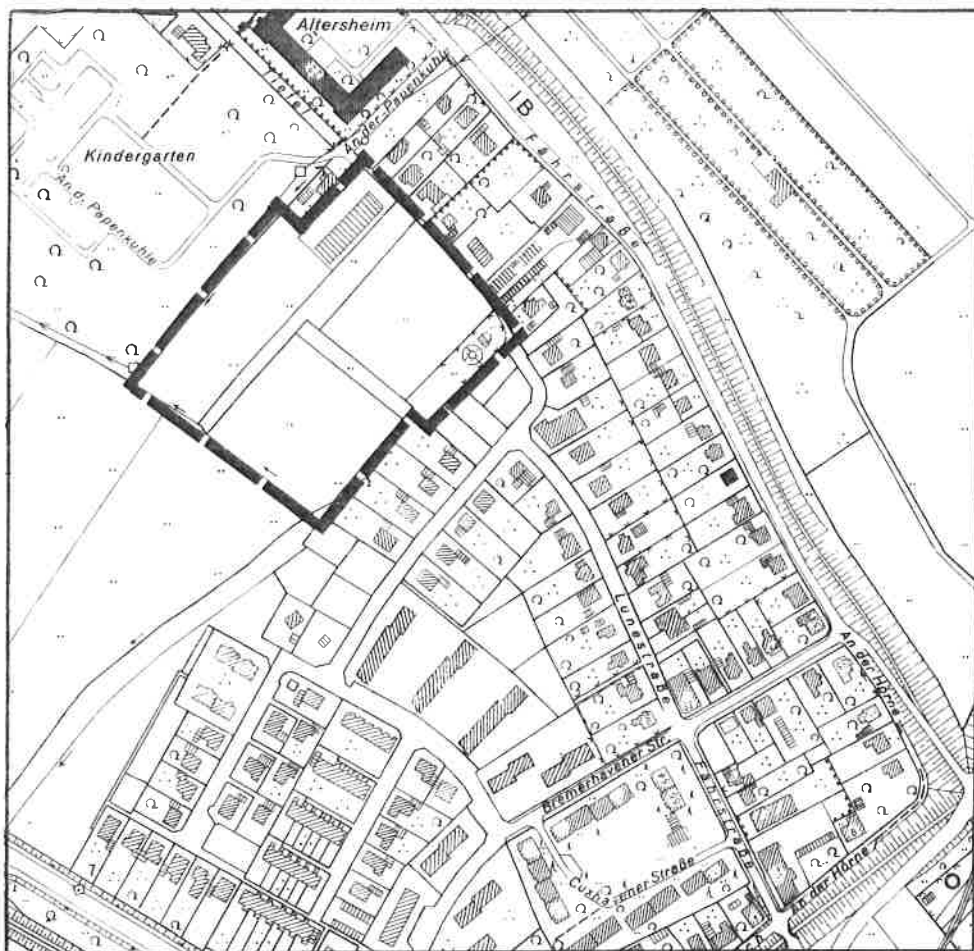
Des weiteren sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 eine Kläranlage vor. Diese Kläranlage wurde vor Jahren stillgelegt und durch die Hauptkläranlage in Nordenham ersetzt. Auf der in Rede stehenden Fläche befindet sich derzeit nur noch ein Pumpwerk für Schmutzwasser. Bei der Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes soll das Planzeichen "Klärwerk" durch das Planzeichen "Pumpwerk" ersetzt bzw. berichtigt werden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake/Unterweser vom 18.02.1993, verwendet worden.

4. Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 umfaßt die Flurstücke 10/3 teilweise, 11/1, 12/1, 13/1, 14/1, 14/2, 15, 16, 17, 18, 19/1, 20/1, 21 teilweise der Flur 13 der Gemarkung Nordenham.

5. Ziele, Zweck und Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Ziele und Zweck des Bebauungsplanes:

Zur Durchführung eines umfangreichen Beispielprogrammes (ca. 500 Wohneinheiten) wurden im Jahre 1962 Planungsvorbereitungen zur Bebauung eines großflächigen Gebietes nordöstlich der B 212 im Stadtteil Blexen getroffen.

Hierfür wurde der Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Nordenham aufgestellt und im Jahre 1967 rechtskräftig. Er umfaßt ein Gebiet, das etwa wie folgt begrenzt ist:

durch die Südostseite der B 212

durch die Nordwestseite des Geländes "Papenkuhle"

durch die Nordostseite der Straße "Am Tiefel"

durch die Südwestseite der Bremerhavener Straße

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 6 beträgt ca. 20 ha.

Dieser Bebauungsplan sieht die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Eigenheimen - überwiegend als Hausgruppen - aber auch dreigeschossige Gebäude für Mietwohnungen vor. Letztere sollten insbesondere im Geltungsbereich des jetzt aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 76 errichtet werden.

Für besondere Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, Kirche usw.) sind besondere Festsetzungen getroffen worden.

Bereits zur Durchführung der ersten Bauabschnitte waren Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6 erforderlich. Hierzu gehören die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

Die Einstellung/Aufhebung des Beispielprogrammes, eine neue städtebauliche Konzeption der Gesamtstadt Nordenham (Stadtentwicklungsplan) sowie eine wachsende Sensibilität im Umweltschutz (Industrienähe) führten zum Verzicht auf den vollständigen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 6 nach dem ursprünglich geplanten Konzept und auf eine Reduzierung der bebauten Flächen wegen möglicher Immissionen.

Der noch unbebaute Teil des Geltungsbereiches wird daher nahezu aufgehoben (siehe besonderes Aufhebungsverfahren B-Plan Nr. 6, 4. Änderung). Für eine abschließende Bebauung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 76 nach zeitgemäßem Konzept aufgestellt.

Die derzeit noch unbebauten, jedoch weitgehend erschlossenen Restflächen des Bebauungsplanes Nr. 6 im Bereich der Wulsdorfer Straße, Geestemünder Straße und Ecke Leher Straße werden zur Abrundung der vorhandenen Bebauung mit einem neuem Konzept belegt. Hierzu ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in Vorbereitung. Die Änderung betrifft ca. 6 Grundstücke.

- Grundlagen für die Planungskonzeption

Die nördlich und östlich des Aufstellungsbereiches liegenden Wohnbaugebiete sind durch eine Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Eigenheimen geprägt. Im Bereich der Wulsdorfer Straße befinden sich dabei Wohngebäude neuerem Baudatums.

Auf einer Länge von ca. 200 m ist das Gebiet im Nordwesten durch die Parkanlage der Papenkuhle begrenzt. In diesem Bereich befindet sich ein älterer Baumbestand. Dieser Baumbestand befindet sich außerhalb des Plangebietes - bewirkt jedoch eine landschaftsgerechte Eingrünung in nordwestlicher Richtung.

Das auf dem Flurstück 19/1 befindliche ältere Lagergebäude wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und mit einer WA-Fläche überplant. Es ist festzustellen, daß bereits der Bebauungsplan Nr. 6 die Fläche als allgemeine Wohngebietsfläche ausgewiesen hat. Derzeit wird das Gebäude nur noch teilweise als Lagergebäude für Baustoffe genutzt. Die Restflächen sind ungenutzt. Da die Bausubstanz stark renovierungsbedürftig ist, wird davon ausgegangen, daß in den nächsten Jahren ein Abriß erfolgt und die Fläche als Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser genutzt wird. Des weiteren ist festzustellen, daß auch bei einem weiteren Verbleib des Gebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 keine Geräuschemissionen auf das Wohngebiet einwirken. Die Zulieferung erfolgt ausschließlich über eine Wegeparzelle im Bereich des Wohngebäudes mit der Hausnummer 20. Eine Abschirmfunktion ist somit gegeben.

Das im Osten angrenzende Grundstück der ehemaligen Kläranlage ist von der Wohnbebauung ausgeschlossen und wird als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Lediglich das im vorderen Grundstücksbereich befindliche Pumpwerk bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zur Vermeidung von Geruchsimmissionen wird der vordere halbrunde Schacht mit einer luftdichten Abdeckung versehen. Auf das Baugebiet wirken somit keine Geruchs- und Lärminmissionen ein.

Das Gelände weist hinsichtlich des Geländeprofiles und seiner Höhenlage keine besonderen Merkmale auf. Bei der Bebauung kann jedoch ein Höhenausgleich an die umliegenden und erschließenden Verkehrswege erforderlich werden. Ansonsten wird die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 76 derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (Viehweide) genutzt.

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes schließt an ein Wohngebiet jüngeren Datums an und gehört nicht zuletzt wegen der Nähe zur Weser und der Fährverbindung zur Nachbarstadt Bremerhaven zur bevorzugten Wohnlage im Stadtteil Blexen.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen im unmittelbaren Nachbarbereich mit seiner Wohnstruktur ohne besonderen Störgrad ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) Grundlage der Planungskonzeption.

Zwecks Einschränkung möglicher Störungen sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen nicht Bestandteil der Satzung.

In Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung liegt der Planung eine Konzeption zum überwiegenden Bau von Eigenheimen in differenzierter Bauweise zugrunde. Das gilt auch für die Geschößzahl II als Höchstgrenze, die eine maßvolle Höhenentwicklung sicherstellt.

Im Bebauungsplanentwurf sind Festsetzungen getroffen worden, die differenzierte Bauweisen bestimmten Lagen zuordnen.

In Gebieten, in denen Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 (Höchstwert der BauNVO), die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Im Gebiet, in dem nur Einzelhäuser zulässig sind, wird die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschößflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus städtebaulichen Gründen so gewählt, daß möglichst eine straßennahe Bebauung entstehen kann. Um einer städtebaulichen Zersiedlung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 und § 14 Baunutzungsverordnung entgegen zu wirken, wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 1 festgesetzt, daß vorgenannte Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Um der Bodenschutzklausel genüge zu tun, wurde als textliche Festsetzung Nr. 2 ausdrücklich aufgenommen, daß eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % zulässig ist.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

a) Erschließung

- Straßen

Für die Wohn- und Wohnsammelstraßen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen.

Breite des Straßengeländes 8,00 m

a) Fahrbahn in Bitumen mit entsprechendem Unterbau in einer Breite von 3,00 - 6,00 m mit einer beidseitigen zweiläufigen Rinne von je 31 cm. Im Bereich der im Straßenraum anzulegenden Parkplätze verjüngt sich die Fahrbahn auf 3 m.

b) Einseitiger Pflasterstreifen/Gehweg in einer Breite von 1,50 m, höhengleich an die Fahrbahn angeschlossen. Dieser Bereich ist vorgesehen für Leitungen der Gas-, Strom- und Wasserversorgung. Ein Gehweg wird nur im Bereich der Planstraße B, Bereich ab Fußweg Papenkuhle angelegt. Die Stichstraßen bleiben ohne Gehweg.

c) Der verbleibende Randstreifen (Breite ca. 0,40 - 2,00 m) bleibt als Grünstreifen liegen. Er wird in die Unterhaltung der jeweiligen Anlieger übergeben. Außerdem läuft innerhalb dieses Höhenstreifens das Straßenbeleuchtungskabel, das Telefonkabel und das Breitbandkabel.

d) Die gesamte befestigte Fläche erhält eine Randbefestigung durch eine Hochbordanlage.

- e) Im gesamten Planbereich werden 14 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum errichtet. In unmittelbarer Nähe dieser Stellplätze werden des weiteren ca. 30 Straßenbäume gepflanzt.
- f) Der gesamte Straßenbereich im Plangebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

b) Versorgung des Gebietes

- Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom wird durch die Versorgungsunternehmen in den Erschließungsstraßen vorgehalten und bei Bedarf ausgebaut. Das gilt auch für den Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost/Telekom.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich beim Altersheim an der Fährstraße in einer Entfernung von maximal 400 m.

Für die Verbindung zur Seestadt Bremerhaven sorgt die Weserfähre. Der Anleger befindet sich in einer Entfernung von maximal 1,0 km.

- Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches (Am Tiefel) sowie im Ortskern in einer Entfernung von maximal 800 m möglich.

- Schulen

Grundschule an der Fährstraße

in einer Entfernung von max. ca. 450 m

Der Schulweg verläuft über die relativ verkehrsarme Straße "Am Tiefel" bzw. über den geplanten Fußweg zum Kindergarten.

Orientierungsstufe

in einer Entfernung von max. ca. 5,0 km an der Margaretenstraße im Stadtteil Friedrich-August-Hütte (verbilligter Transport mit Linienbussen)

Haupt- und Realschule

in einer Entfernung von 2 km im Schulzentrum Am Luisenhof

Gymnasium

befindet sich in einer Entfernung von ca. 8,5 km im Stadtzentrum

Im Bereich der Grundschule befinden sich Sportanlagen, Freiflächen sowie eine Schulsporthalle, die auch dem Vereinssport dient.

- Eine Kirche der evangelisch-lutherischen Gemeinde befindet sich im Ortskern, die der katholischen Gemeinde im benachbarten Stadtteil Einswarden (Entfernung ca. 4 km).

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich ein Alters- und Pflegeheim.

c) Entsorgung des Gebietes

- Entwässerung

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers/Regenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neu anzulegenden offenen Wasserzüge. Die offenen Gräben sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) dauerhaft zu erhalten und an bestimmten Stellen aufzuweiten (siehe hierzu Nr. 8). Es wird im Bebauungsplan darüber hinaus darauf hingewiesen, daß Änderungen an den vorhandenen Gewässern eine Genehmigung nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bedürfen.

Soweit eine Ableitung in die Gräben nicht möglich bzw. unwirtschaftlich ist, ist hierfür ein getrennt geführter Regenwasserkanal im Straßenbereich anzulegen.

Für das Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt.

Für die Neuregelung der vorhandenen Oberflächenentwässerung ist die Genehmigung des Landkreises Wesermarsch als untere Wasserbehörde erforderlich.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in gesondert geführten Leitungen über die vorhandene städtische Kanalisation in der Straße "Am Tiefel" über ein dort gelegenes Pumpwerk an die Kläranlage abgegeben. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasserkanalisationsanschluß aus Steinzeugrohren im Durchmesser 150 mm einschließlich Revisionsschacht im Durchmesser 800 mm im Lichten.

- Abfallbeseitigung

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Im Bereich von Mehrfamilienhäusern sind hierfür gut erreichbare zentrale Anlagen zu schaffen.

7. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten

Das zukünftige Baugebiet ist an zwei Seiten von überwiegend im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten WA-Gebieten mit ihren entsprechend zulässigen Störgraden nach BauNVO umgeben. An der Nordwestseite grenzt eine Parkanlage mit Kindergarten und Kinderspielplatz an das Baugebiet. Im Südwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. An der Nordseite der Straße "Am Tiefel" befindet sich ein Lagerplatz des dort ansässigen Bauunternehmens; bisher jedoch ohne negativen Einfluß auf die vorhandene Wohnbebauung.

Lärmimmissionen durch das südlich in 400 m Abstand gelegene Industriegebiet/Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Nordenham) sind nicht zu erwarten. Ein entsprechendes Gutachten, bezogen auf die unmittelbar nördlich der B 212 gelegenen Wohngebiete zu diesem Bebauungsplan, liegt vor.

Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes gegen Lärm sind daher nicht erforderlich und vorgesehen.

Im oben genannten Industriegebiet/Gewerbegebiet befand sich ein asbestverarbeitendes Industrierwerk. Alle festgestellten Staubablagerungen befinden sich ausschließlich auf dem ehemaligen Werksgelände.

Aus den bisherigen Messungen und Feststellungen über Schwermetallimmissionen im Stadtgebiet ist zu schließen, daß eine wesentliche Belastung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erfolgt ist (Entfernung zum südlich gelegenen Emittenten, Metalleurop, ca. 3.000 m).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein städtisches Grundstück, auf dem vor einigen Jahren eine Kläranlage betrieben wurde. Zur Zeit des Betriebes wurden Klärgutablagerungen auf diesem Grundstück vorgenommen. Um Problemen mit möglichen Bodenbelastungen vorzubeugen, wird das Grundstück ausschließlich als nicht zugängliche städtische Grünfläche genutzt. Das auf dem Grundstück noch befindliche Gebäude dient der Stadt als Pumpwerk. Von diesem Gebäude gehen keine Immissionen aus. Siehe hierzu Seite 9.

Wie bereits erwähnt, wird das übrige Gelände des Planbereichs seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich zwischenzeitlicher Altablagerungen liegen keine Erkenntnisse vor.

8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das Niedersächsische Naturschutzgesetz in § 7 ff. von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Die derzeitige Situation im Planbereich stellt sich wie folgt dar:

Die bisher un bebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bisher als Weideland bzw. für die Grünfüttergewinnung, also als landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt. Ausgenommen sind hiervon die bereits jetzt vorhandenen offenen Wasserzüge. Hierbei handelt es sich um einen Graben an der Südwestseite und ein Teilstück im Bereich der Nordwestseite.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch Bebauung und Versiegelung etc. macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die innerhalb des Bebauungsplanes als Festsetzung vorgesehen sind. Folgende Maßnahmen sind dabei zu nennen:

Im gesamten Plangebiet werden weitere Wasserzüge angelegt - entsprechend dem Grabenaufweitungsschema. Diese Wasserzüge dienen gleichzeitig zum Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers.

Im Plangebiet werden 3 bis 9 m breite Pflanzstreifen gemäß Pflanzschema angelegt.

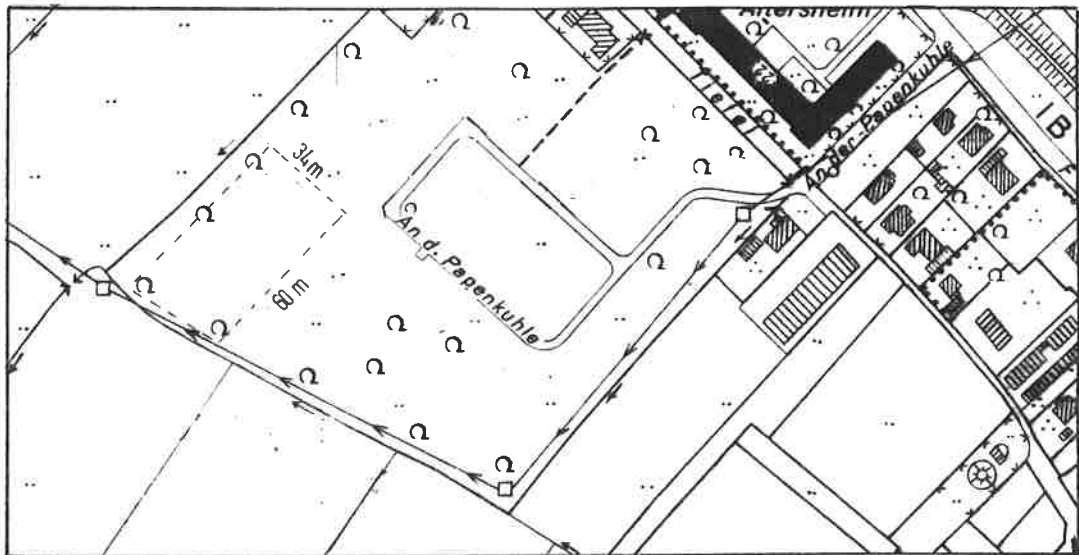
Im Straßenraum werden 30 Straßenbäume gepflanzt. Die Planstraßen A, B und C erhalten einen seitlichen Rasenstreifen.

Darüber hinaus wird eine Ersatzfläche von ca. 2.000 qm als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich des nördlich gelegenen Papenkuhle-Geländes angelegt.

Hinsichtlich der fachlichen Bewertung dieser Ausgleichsmaßnahmen wurde ein ökologisches Gutachten erstellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan Nr. 76). Das Gutachten kommt dabei auf Seite 13 zu dem Ergebnis, daß ein Flächendefizit von 2.315 qm vorliegt. Beabsichtigt wird nunmehr, zum einen eine Ersatzfläche von 2.000 qm im Stadtgebiet Nordenham anzulegen, zum anderen werden für die verbleibenden 315 qm Ersatzfläche 30 Straßenbäume gepflanzt.

Diese Form des Ausgleiches wird als ausreichend angesehen.

Die im Stadtgebiet anzulegende Fläche von 2.000 qm ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan zu ersehen.



9. Anlegung von Spielplätzen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß ein Spielplatz für Kinder angelegt werden. Als Einzugsbereich wird die Fläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich angenommen. Die Nachbargebiete im Bebauungsplan Nr. 6 sind durch entsprechende Festsetzungen mit Spielplätzen versorgt.

Die Fläche der Wohnbebauung nördlich des Geltungsbereiches entlang der Straße Am Tiefel wird dem Einzugsbereich zugeschlagen, da hier die zulässigen Entfernungen zu dem festgesetzten Spielplatz südlich der Wulsdorfer Straße überschritten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die großflächige städtische Parkanlage "Papenkuhle" begrenzt. Eine Verbindung für Fußgänger wird festgesetzt. An einen dichten Grüngürtel entlang der Grundstücksgrenze schließen Freiflächen an, auf denen einzelne Bäume stehen. Im Jahre 1990 wurde hier ein Kindergarten errichtet. Zwischen Kindergarten und Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitere Freiflächen zur Anlegung eines öffentlichen Spielplatzes für Kinder vorhanden, wobei die Entfernung zum entferntesten Baugrundstück des Einzugsbereiches weit unter 400 m liegt.

Die Stadt Nordenham wird diesen Spielplatz auf eigenem Grundstück im Bereich der Papenkuhle anlegen, um das Baugebiet zu entlasten. Die Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Planbereich wird hierdurch ermöglicht.

Größe des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 76	
(ohne Grünfläche Pumpwerk)	= rd. 26.709 qm
abzüglich Straßenfläche	= rd. <u>2.400 qm</u>

Flächen der Baugrundstücke im	
Geltungsbereich des B-Planes	= rd. <u>24.309 qm</u>
	=====

zulässige Geschoßfläche im
Geltungsbereich des B-Planes

$$\begin{array}{r} \text{rd. } 15.344 \text{ qm} \times 0,8 \\ \text{rd. } 8.965 \text{ qm} \times 0,6 \end{array} \quad \begin{array}{r} = 12.275 \text{ qm} \\ = \underline{5.379 \text{ qm}} \\ 17.654 \text{ qm} \end{array}$$

Fläche der Baugrundstücke außer-
halb des Geltungsbereiches

$$\text{rd. } 4.800 \text{ qm} \times 0,8 = \underline{3.840 \text{ qm}}$$

erforderliche reine Spielplatzfläche

$$\begin{array}{r} \text{insgesamt} \\ \text{rd. } 21.494 \text{ qm} \times 2 \% \\ = \underline{\underline{\text{rd. } 430 \text{ qm}}} \end{array}$$

Die Fläche zuzüglich erforderlicher Pflanzflächen stehen auf dem Gelände Papenkuhle zur Verfügung.

10. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt.

11. Historische Bodenfunde

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 Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann.

13. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 entstehen der Stadt Nordenham für Erschließungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderungen	ca. 601.400,00 DM
b) Straßenbeleuchtung	ca. 110.000,00 DM
c) Stadtentwässerung (Schmutz- u. Regenwasser)	ca. 524.200,00 DM
d) Grunderwerb	ca. 50.000,00 DM
e) Sonstiges (z.B. Planungskosten, (Planungs- u. Gutachterkosten)	<u>ca. 17.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	ca. 1.302.600,00 DM =====
Der Stadtanteil beträgt	ca. 145.500,00 DM.

Die erforderlichen Mittel werden im Laufe der nächsten Haushaltsjahre im Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingestellt.

14. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG)
-

Der Bebauungsplan 76 wird unter Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aufgestellt. Gemäß § 1 BauGB-MaßnahmenG ist die Anwendung der erleichternden Vorschriften dann möglich, wenn ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vorliegt.

Das Baulandpapier "Baulandsituation in Nordenham" stellt den Baulandbedarf mit Stand März 1991 dar. Danach wären unter der Voraussetzung, daß 20 Bauplätze zur Verfügung stehen, im Jahre 1993 fünf und in den folgenden Jahren jeweils acht Bauplätze auszuweisen (Seite 31 Baulandpapier). Die heutige Situation stellt sich jedoch anders dar. Da von den 20 theoretisch sofort bebaubaren Grundstücken nur drei Bauplätze wirklich verfügbar waren und bebaut wurden, d. h. danach ergibt sich ein Bedarf von 22 Bauplätzen. Hinzu kommt der Bedarf, der sich aus dem Entzug von Wohnungen aus dem freien Wohnungsmarkt zur Unterbringung von Asylanten und die Wohnungsnahme durch Aussiedler ergibt, geschätzt mit ca. 20 Einheiten.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs hat das Sozialministerium Niedersachsen die Förderung von 16 Kleinsiedlungen verbindlich zugesagt.

Im Verfahren der Bauleitplanung findet § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG Anwendung. Danach wurde die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch von 6 Wochen auf 4 Wochen verkürzt. Des weiteren findet § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG Anwendung, danach ist der Bebauungsplan nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

15. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 13. Sitzung am 03.06.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 76 aufzustellen.

**b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Ergebnis
(§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 13. Sitzung am 03.06.1992 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 29.09.1992, 18.00 Uhr, im Ratssaal der Stadt Nordenham, Walther-Rathenau-Straße 25, 2890 Nordenham, im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlagen.

Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

**c) Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

Die an der Planung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.12.1992 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 22.01.1993 abzugeben. Auf die Anwendung von § 2 Abs. 4 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes wurde hingewiesen.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens hat ergeben, daß eine Reihe von Änderungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Der Bebauungsplan wurde dementsprechend redaktionell überarbeitet. Hinsichtlich des Naturschutzes wurde ein Gutachten erstellt. Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde seitens des Tiefbauamtes der Stadt Nordenham beim Landkreis Wesermarsch beantragt.

Das Schulaufsichtsamt Wesermarsch teilt mit, daß die Schulwegsicherheit im Bereich der Straße Am Tiefel gegebenenfalls beeinträchtigt ist.

Hierzu ist festzustellen, daß die Straße Am Tiefel auch weiterhin für den Durchgangsverkehr gesperrt ist und das gesamte Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich ausgelegt wird. Die Schulwegsicherheit ist insofern gegeben.

Von Seiten der PreußenElektra wird mitgeteilt, daß eine 110 kV-Leitung im nordwestlichen Plangebiet verläuft.

Die Baugrenze innerhalb des Plangebietes wurde entsprechend in Richtung Planstraße B verschoben.

**d) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes
(§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)**

Am 17.03.1993 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham die Durchführung der öffentlichen Auslegung unter Anwendung der Erleichterung des Maßnahmengesetzes zum BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 26.03.1993 bis 27.04.1993 durchgeführt. Während der Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Insgesamt haben 3 Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

...

Der Entwässerungsverband Butjadingen hatte grundsätzlich keine Bedenken, fordert jedoch die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes.

Von Seiten des Tiefbauamtes der Stadt Nordenham wurde dieser Oberflächenentwässerungsplan erstellt und dem Entwässerungsverband Butjadingen übergeben.

Der Landkreis Wesermarsch hat aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Im Planausschnitt und in der Begründung zum Bebauungsplan soll jedoch darauf hingewiesen werden, daß gleichzeitig zum Bebauungsplan Nr. 76 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6, 4. Änderung, verfahrensmäßig durchgeführt wird.

Dieser Hinweis wurde in die Begründung und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall in Brake gibt den Hinweis, daß das Oberflächenwasser des Bebauungsplanes Nr. 76 durch die Regenwasserkanalisation und über offene Gräben abzuleiten ist.

Der von der Stadt Nordenham erstellte Oberflächenentwässerungsplan sieht diese Maßnahmen vor.

e) Satzungsbeschluß

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 17.06.1993 den Bebauungsplan Nr. 76 (Gebiet südlich der Straße Am Tiefel, westlich der Wulsdorfer Straße) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 17.06.1993


Münzberg
Bürgermeister




Fugel
Stadtdirektor