

# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung  
(Gebiet zwischen Pestalozzistraße  
und Friedrich-Ebert-Straße)**

Verfahrensstand: (§ 3 Abs. 2 BauGB) 29.12.1998

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04. Planunterlage/Katasterunterlage	4
05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
06. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes	6
07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	7
08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	
8.2 Maß der baulichen Nutzung	
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
8.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen	
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
10. Altlasten, Altablagerungen	13
11. Immissionsschutz/Lärmimmissionen	14
12. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB	14
13. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	15
14. Historische Bodenfunde	18
15. Brandschutz	19
16. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen/Härteausgleich	20
17. Kosten und Finanzierung der B-Planänderung	20
18. Flächenübersicht	20
19. <u>Verfahrensablauf:</u>	21
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Satzungsbeschluß	

## **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), 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 bzw. geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 25.03.1999 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. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 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.

## **03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

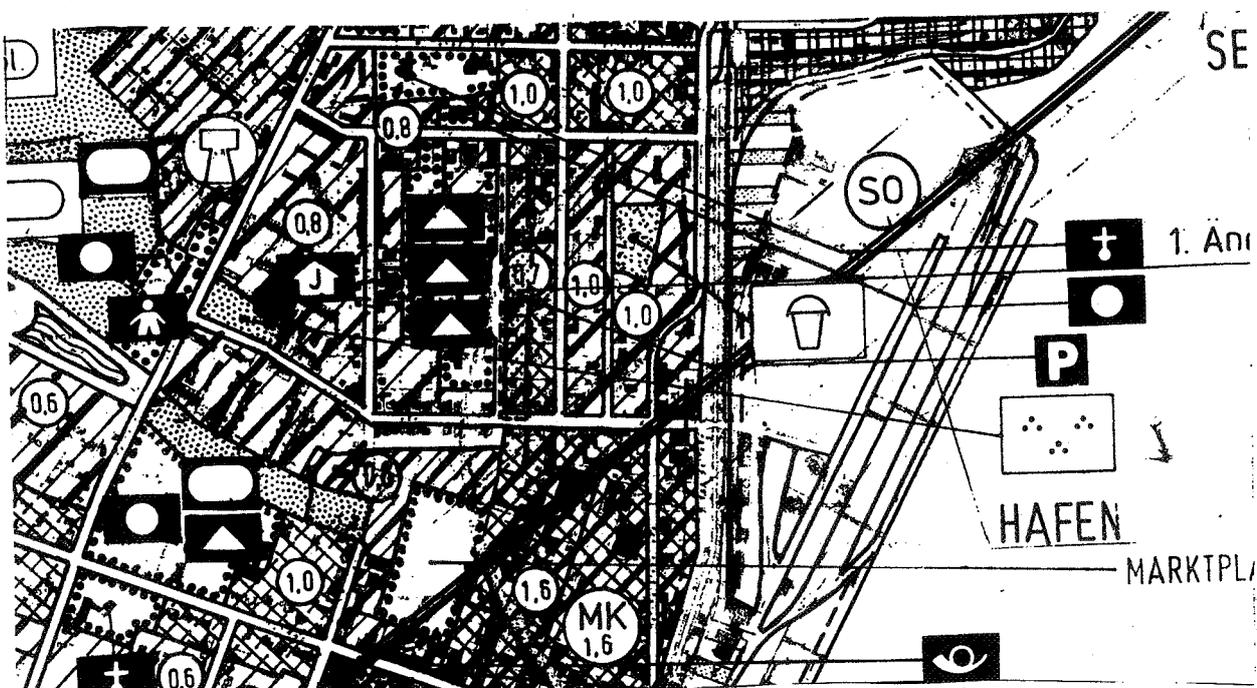
Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung vor. Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist mit einem Faktor von 0,7 dargestellt.

Das SO-Gebiet ist aufgrund seiner geringen Ausdehnung nicht dargestellt.

Die notwendige Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist im wesentlichen gegeben.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan/Urfassung:

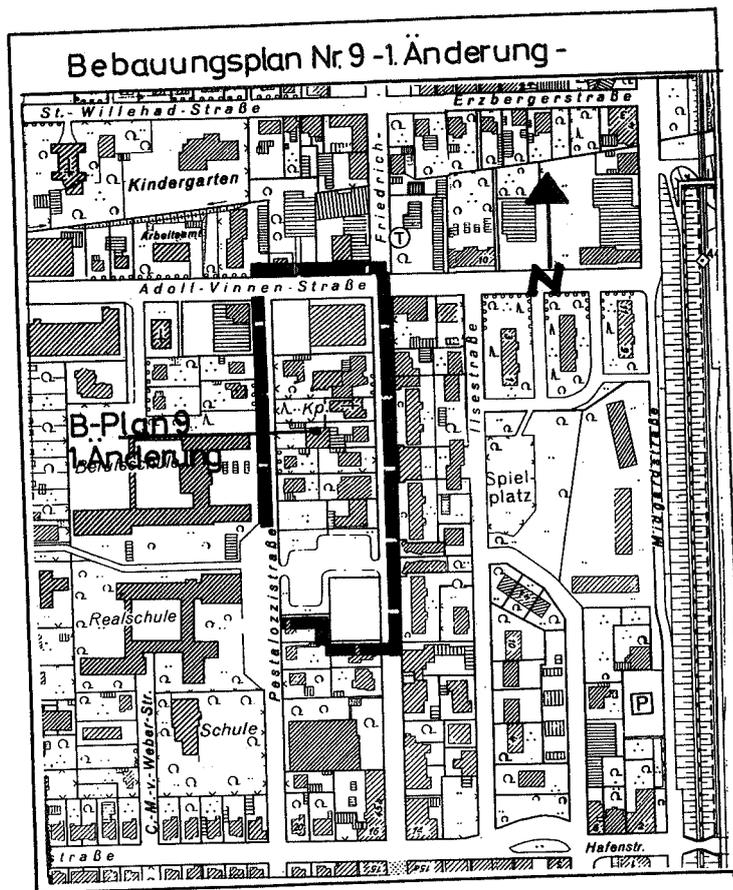


#### 04. Planunterlage/Katasterunterlage

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VVBauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (NVerKatG) wurde eine entsprechende Planunterlage/Lageplan im Maßstab 1 : 500 vom Katasteramt Brake erstellt (Maßstabsgröße entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 9 Neufassung von 1981). 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.

## 05. 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.

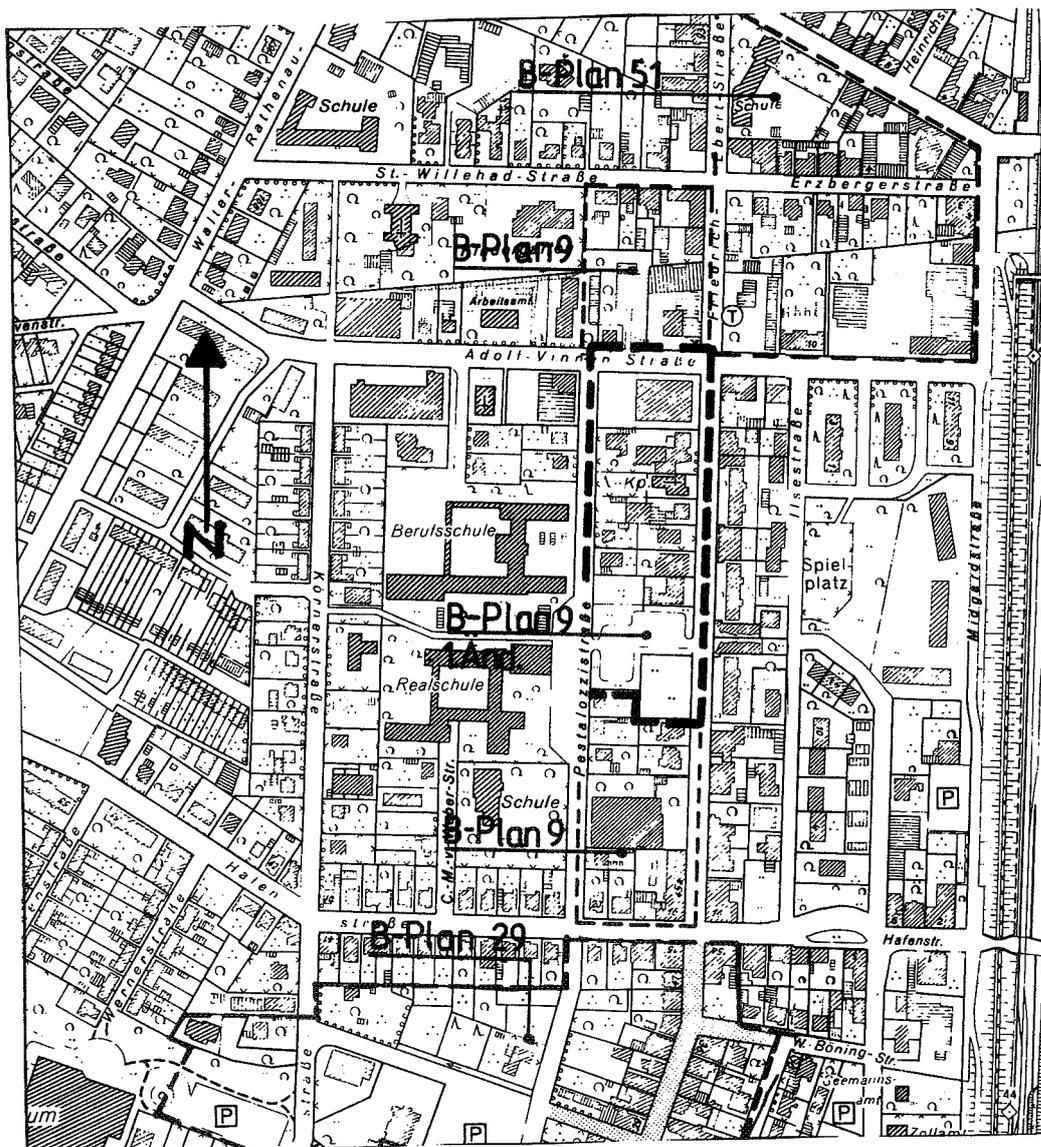


Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, 1. Änderung, betrifft die Flurstücke 81/2, 82, 80, 79, 77/2, 81/4, 164 tlw., 69 tlw., 76 tlw., 77/1, 75/2, 75/3, 71/7, 74/1, 73, 71/4, 71/5, 72, 71/6, 71/2 und 70 der Flur 7 in der Gemarkung Nordenham.

Der o. a. Geltungsbereich befindet sich östlich der Pestalozzistraße, westlich der Friedrich-Ebert-Straße und südlich der Adolf-Vinnen-Straße.

**06. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 9, Neufassung vom 10.09.1981 (Satzungsbeschluß)**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich im mittleren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9, Neufassung vom 10.09.1981.



- Im nordöstlichen Bereich des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9, Neufassung, schließt sich unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 51 an. Hier ist ein Mischgebiet (MI) mit einer Geschößzahl von II bis III Vollgeschosse zum größten Teil mit offener Bauweise, aber auch mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 1,0.

- Im südlich angrenzenden Bereich des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9, Neufassung, schließt sich der Bebauungsplan Nr. 29 (Urplan) an. Hier ist sowohl ein Mischgebiet (MI) mit einer zwingend festgesetzten Geschößzahl von II bis III Vollgeschosse, bei einer offenen Bauweise festgesetzt, als auch ein Kerngebiet (MK) mit einer zwingend festgesetzten Geschößzahl von II bis III Vollgeschosse, bei einer geschlossenen Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Kerngebiet (MK) beträgt 1,0 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 1,6.
- Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9, Neufassung, weist zu über 90 % seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet (MI) aus. Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise mit einer überwiegend festgesetzten Geschößzahl von III aber auch II bis I Vollgeschöß vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) überwiegend 1,0 aber auch teilweise 0,5.
- Nördlich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ist ein relativ kleines Sondergebiet-Läden (SO) festgesetzt. Hier wird bei einer eingeschossigen und geschlossenen Bauweise ein entsprechender Übergang zur Nachbarbebauung bzw. eine Sichtschneise zum westlich des Geltungsbereiches sich anschließenden Schulzentrums gewährleistet. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im SO-Gebiet 0,7 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 1,0.

#### **07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Der vom Rat der Stadt Nordenham am 10.09.1981 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 9 (Neufassung) diente seinerzeit der bauplanungsrechtlichen Neuordnung, um eine anstehende, zeitgemäße, wirtschaftliche Entwicklung in diesem Stadtteilbereich zu fördern. Für eine neuerliche städtebauliche Fortentwicklung ist hiervon auch (als ein Teilbereich) der Geltungsbereich der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 jetzt betroffen.

Aufgrund ernster Bauabsichten von Investoren ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich. Es ergibt sich folgende Neuordnung:

Im nördlichen Geltungsbereich der 1. Änderung soll auf dem Flurstück 70 eine Gebäudeerweiterung eines Getränkemarktes erfolgen. Dabei wird auf einem kleinen Teil einer relativ großen privaten Stellplatzfläche eine entsprechende überbaubare Fläche festgesetzt.

Gleichzeitig besteht das dringende Bedürfnis, städtebaulich die private, relativ große, triste wirkende Parkplatzfläche neu zu ordnen.

Durch einen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, daß die Parkplatzfläche mit Pflanzstreifen und Bäumen begrünt wird sowie eine Markierung der Stellplätze erhält. Diese Neuordnung soll sich nachhaltig positiv auf das städtebauliche Umfeld auswirken, da die private Parkplatzfläche von zwei Straßen her (Adolf-Vinnen-Straße und Pestalozzistraße) sehr gut einsehbar ist.

Im südlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ist im Bereich der Flurstücke 81/2 und 82 der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Büroeinheiten vorgesehen. Durch städtebauliche Rücksichtnahme in Bezug auf die festgesetzte maximale Trauf- bzw. Firsthöhe und eine Baugrenze entlang der Friedrich-Ebert-Straße soll der unmittelbaren südlichen Nachbarbebauung Rechnung getragen werden und als eine entsprechende Baumassenabrundung zur direkt nördlich gelegenen öffentlichen Parkplatzfläche wirken.

Zur Einfassung und Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes wird die Festsetzung „Sondergebiet-Läden“ mit den Auskragungen aus dem alten Bebauungsplan bewußt beibehalten. Durch gelungene Ansätze in der Bebauung hat sich diese Festsetzung als richtig erwiesen.

Die Geschößzahl I sichert dem sich im Westen anschließenden Schulzentrum eine dominierende städtebauliche Wirkung, welche auch so ausdrücklich gewollt ist.

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dies ist im Urplan sowie der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 unterlassen worden. Beschreibung erfolgt unter Punkt 08, hier 8.4 „Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen“, unter B) Sondergebiet Läden.

Der gut begrünte, öffentliche Parkplatz, zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Pestalozzistraße gelegen, war im Urplan bzw. der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 bewußt so städtebaulich plaziert worden, um als Sichtschneise auf das westlich sich anschließende Schulzentrum zu wirken. Diese Verkehrsfläche wird als Festsetzung mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“ übernommen.

Insgesamt ist festzustellen, daß keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Neufassung, eintritt. Vielmehr erfährt der Bebauungsplan Nr. 9 durch die 1. Änderung eine örtliche Anpassung und gewollte Abrundung zur örtlichen, städtebaulichen Situation.

## **08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird überwiegend ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das entspricht auch dem umliegenden Gebietscharakter.

Die Festsetzung „Sondergebiet-Läden“ (SO) gemäß § 11 BauNVO erfolgt zum Zwecke der Einfassung und Randgestaltung als Übergang des öffentlichen Parkplatzes zur Bebauung mit dem Charakter von Einzelhandelsbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im nördlichen Geltungsbereich wird auf dem Flurstück 70 auf einem Teil einer privaten Stellplatzfläche eine überbaubare Fläche festgesetzt. Dabei wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (Neufassung von 1981) auf 0,6 erhöht. Diese Grundflächenzahlerhöhung wird zur Anpassung auch vorgenommen für die Flurstücke 71/2, 71/4, 71/5, 71/6, 74/1 und 75/3. Die Geschosflächenzahl (GFZ) bleibt bei 1,0 (wie Neufassung von 1981).

Im südlichen Geltungsbereich bleibt auf den Flurstücken 81/2 und 82 die Grundflächenzahl (GRZ) wie in der Neufassung von 1981 bei 0,4. Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird von 0,5 (Neufassung von 1981) auf 1,0 erhöht.

Die übrigen Festsetzungen gemäß GRZ und GFZ werden übernommen, wie Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 von 1981.

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde analog der vorhandenen näheren Umgebung allgemein eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt aber die Festsetzung in der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 von 1981 für das Flurstück 82 mit 1 Vollgeschoß wird jetzt auch für das Flurstück 81/2 verändert durch die Festsetzung von maximaler First- und Traufhöhe, bezogen auf Oberkante der Mitte von der Straßenverkehrsfläche in der Friedrich-Ebert-Straße vor dem Flurstück 82, als städtebauliche Anpassung zum bebauten Nachbargrundstück.

Die übrigen Festsetzungen der Vollgeschosse werden übernommen, wie die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 von 1981. Es entspricht damit dem Gebäudehöhencharakter der bebauten Umgebung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bei den geplanten Baumaßnahmen wurden gemäß § 23 BauNVO innerhalb der 1. Änderung mit Baugrenzen festgesetzt. Ihr Verlauf wurde den ernsthaften Planungsabsichten der Investoren angepaßt sowie in der Friedrich-Ebert-Straße der Gebäudeflucht der bestehenden alten Bebauung.

Im SO-Gebiet bleibt die südliche Baulinie erhalten (wie Neufassung von 1981).

#### 8.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen

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 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Dies entspricht der aufgrund der BauNVO maximal zulässigen Grundstücksausnutzung. Die Festsetzung dient lediglich der Erläuterung.

Innerhalb der Textlichen Festsetzung Nr. 2 wird festgesetzt, 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 Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Durch diese Regelung wird eine nicht gewollte, überdurchschnittliche Ausnutzung der Geschoßfläche verhindert. Mit der Festsetzung wird von dem Bestimmungsrecht des § 20 BauNVO zur Klarstellung Gebrauch gemacht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb des sogenannten Bauteppichs) sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig sind. Damit soll die vorhandene Struktur und Lage im Stadtgebiet berücksichtigt werden, um die Eigenart des Baugebietes zu wahren.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 setzt fest, im Mischgebiet (MI-Gebiet) sind Ausnahmen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO (hier: Vergnügungsstätten außerhalb gewerblicher Nutzungsgebiete) in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 1 und § 1 Absatz 9 BauNVO nicht zulässig. Zur Wahrung des Charakters der Pestalozzistraße als überwiegende Wohnstraße mit Schulen (wie Berufsschule, Kreishandelslehranstalten, Realschule und Orientierungsstufe Mitte) soll in dem gewerblich nicht genutzten Bereich auch ausnahmsweise keine Vergnügungsstätte zugelassen werden. Anders der Bereich Friedrich-Ebert-Straße/Adolf-Vinnen-Straße, der überwiegend gewerblich genutzt wird.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (MI-Gebiet) die First- und Traufhöhe der baulichen Anlagen teilweise begrenzt. Als Bezugspunkt (Nullpunkt) dient dabei die Straßenmitte der ausgebauten Friedrich-Ebert-Straße im Bereich des Flurstückes 82 der Flur 7. Nähere Angaben siehe Planzeichen Nr. 2.8. Diese textliche Festsetzung erwirkt eine harmonische Gebäudehöhenanpassung an vorhandene alte Nachbargebäude aus der Gründerzeit.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird erreicht, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum, mindestens  $\varnothing$  12 cm, zu pflanzen und zu erhalten ist (Ahorn/Acer, Linde/Tilia, Eiche/Quercus). Damit soll der lockere Begrünungscharakter der öffentlichen Parkfläche als Ergänzungsbegrünung auf die Privatgrundstücke übertragen werden.

#### B) Sondergebiet Läden

Das Sondergebiet „Läden“ als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben und Betrieben der Schank- und Speisewirtschaft, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- a) Einzelhandelsbetriebe,
- b) Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich stören, jedoch keine Vergnügungsstätten.

### 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die a) Friedrich-Ebert-Straße, b) Pestalozzistraße und c) Adolf-Vinnen-Straße. 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 zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Pestalozzistraße benutzt werden.

Versorgung des Gebietes:

- Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser, Erdgas, Löschwasser und Fernmeldeanlagen der Telekom ist vorhanden.

Erforderliche Nahverkehrsverbindungen sind durch vorhandene Linienbusse der Verkehrsbetriebe Weser-Ems derzeit hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches in der Friedrich-Ebert-Straße, an der öffentlichen Parkfläche.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann im unmittelbar angrenzenden Zentrum der Stadt Nordenham vollständig abgedeckt werden, teilweise im Geltungsbereich selbst.

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 Friedrich-Ebert-Straße, Pestalozzistraße und Adolf-Vinnen-Straße abzuleiten. Das vorhandene Mischwasserkanalnetz 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.

10. Altlasten, Altablagerungen

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

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

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

Sonstige Altlagerungen sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt. Eine ehemalige Tankstelle der ESSO AG wurde auf den Flurstücken 81/1 und 82 der Flur 7 im Jahre 1987 komplett entfernt. Es liegt ein Schreiben des Bauordnungsamtes der Stadt Nordenham vor, wonach der Landkreis Wesermarsch, als untere Wasserbehörde, erklärt, daß alle zum Betrieb einer Tankstelle notwendigen Anlagen einwandfrei ausgebaut worden sind. Verunreinigungen des Erdreiches wurden nicht festgestellt. Das Grundstück ist 1987 zwischenzeitlich eingeebnet worden.

#### **11. Immissionsschutz, Lärmimmissionen**

##### Lärmimmissionen

Die ungefähr mittig im Geltungsbereich nach wie vor festgesetzte öffentliche Pkw-Stellplatzfläche stellt eine gewisse Belastung dar. Diese Belastung ist jedoch im innerstädtischen Bereich auch in einem Mischgebiet (MI) hinzunehmen. Im übrigen ist der Geltungsbereich der 1. Änderung durch die vorhandenen innerstädtischen Straßen vorbelastet.

Durch die geplante Bebauungsergänzung ist keine Verschlechterung der Lärmsituation zu erwarten.

#### **12. 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 1968 durch den Urplan bzw. durch die Neufassung 1981 des Bebauungsplanes Nr. 9 überplant wurde. Festgesetzt wurde überwiegend ein Mischgebiet (MI) sowie eine kleine Sondergebietsfläche (SO) und eine Parkplatzfläche.

Die durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beinhaltet im wesentlichen die selben Festsetzungen. Die geplanten Baulichkeiten im ehemaligen Tankstellenbereich (Flurstücke 81/2 und 82, zur Zeit eingeebnete Fläche) bzw. der geplante Anbau auf dem Flurstück 70 ändert die bisherige Situation nicht, so daß ein Eingriff im Sinne des Naturschutzes nicht stattfindet.

Zur Verbesserung der vorhandenen städtebaulichen Situation wird über das Maß der gesetzlichen Naturschutzregelung hinaus folgendes textlich festgesetzt:

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum, mindestens  $\varnothing$  12 cm, zu pflanzen und zu erhalten (z. B. Ahorn/Acer, Linde/Tilia, Eiche/Quercus).

Darüber hinaus soll über städtebauliche Verträge abgesichert werden, daß z. B. eine gewollte Ergänzungsbegrünung, wie die sehr gut eingegrünte vorhandene öffentliche Parkplatzfläche, welche auf die private Nachbarschaft positiv ausstrahlt, auf die Flurstücke 81/2 und 82 bzw. 70 analog weitergeführt wird.

### **13. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes**

Gemäß § 1 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren und Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren anzulegen sowie zu unterhalten. Für die zuletzt genannte Altersstufe sind die Gemeinden bzw. die Städte zuständig. Gemäß § 3 des NSpPG muß dabei die nutzbare Nettofläche eines Spielplatzes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen. Dabei darf eine Mindestspielplatzfläche von 300 qm nicht unterschritten werden.

Nach dem NSpPG ergibt sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 folgende Bedarfsermittlung:

Nettobauland ohne Verkehrsfläche

Summe I: 678,50 qm x 0,8 =

542,80 qm

Summe II: 10.783,00 qm x 1,0 =

10.783,00 qm

11.325,80 qm

Erforderliche Netto-Spielplatzfläche

11.325,80 qm x 2 % =

226,52 qm

aufgerundete Gesamt-Netto-Spielplatzfläche =

227,00 qm

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist ein zusätzlicher Spielplatz für Kinder nicht festgesetzt worden.

Bei der seinerzeitigen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9, Neufassung, wurde bereits im Sinne des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes vom Landkreis Wesermarsch die Genehmigung am 19.05.1983 erteilt. Diese ist zur Zeit noch gültig.

Der kleinere Geltungsbereich der hier anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, Neufassung vom 19.05.1983.

Die Spielmöglichkeiten für Kinder sind innerhalb der dafür freigegebenen Anlagen der unmittelbar westlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung angrenzenden Realschule Mitte und Hafenschule gegeben (siehe Kartenauszug M. 1 : 5.000, vorhandene Spielplatzsituation).

Die seit Jahren vorhandenen, ausgebauten, großen Schulplätze können entsprechend weiter genutzt werden. Sie haben ausreichend freie Flächenkapazitäten. Die gemäß § 2 des NSpPG erforderliche räumliche Distanz von maximal 400 m wird eingehalten. Im vorliegenden Fall beträgt die Wegstrecke 340 m bzw. 360 m.

Die zu überquerende, vollständig ausgebaute Pestalozzistraße ist übersichtlich und hat einen mäßigen Straßenverkehr.

In ca. 200 m Entfernung, östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, liegt der seit Jahren vorhandene, großflächig ausgebaute, überdimensionierte, öffentliche Kinderspielplatz an der Ilsestraße, mit einer Teilfläche entsprechend NSpPG als Kleinkinder-Spielplatz ausgebaut.

Dieser Kinderspielplatz an der Ilsestraße kann allerdings nur über die ausgebaute, verkehrsreiche Friedrich-Ebert-Straße erreicht werden.

Flächenmäßig decken jeder der vorgenannten Schulhöfe wie auch der Kinderspielplatz an der Ilsestraße die errechnete Netto-Spielplatzfläche (gemäß NSpPG) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit ab.

Der Stadtteilbereich im Einzugsgebiet des Kinderspielplatzes „Ilsestraße“, wozu auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gehört (400 m Umkreis laut NSpPG), hat sich seit der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 von 1981 im wesentlichen nicht verändert.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kleinkindern ist die Anlegung eines öffentlichen Kleinkinder-Spielplatzes nicht vorgesehen.

Der nächste öffentliche Kleinkinder-Spielplatz befindet sich - wie vor beschrieben - an der Ilsestraße in ca. 200 m Entfernung. Kleinkinder können diesen Spielplatz nur in Begleitung von Aufsichtspersonen benutzen, zumal die verkehrsreiche Friedrich-Ebert-Straße überquert werden muß.

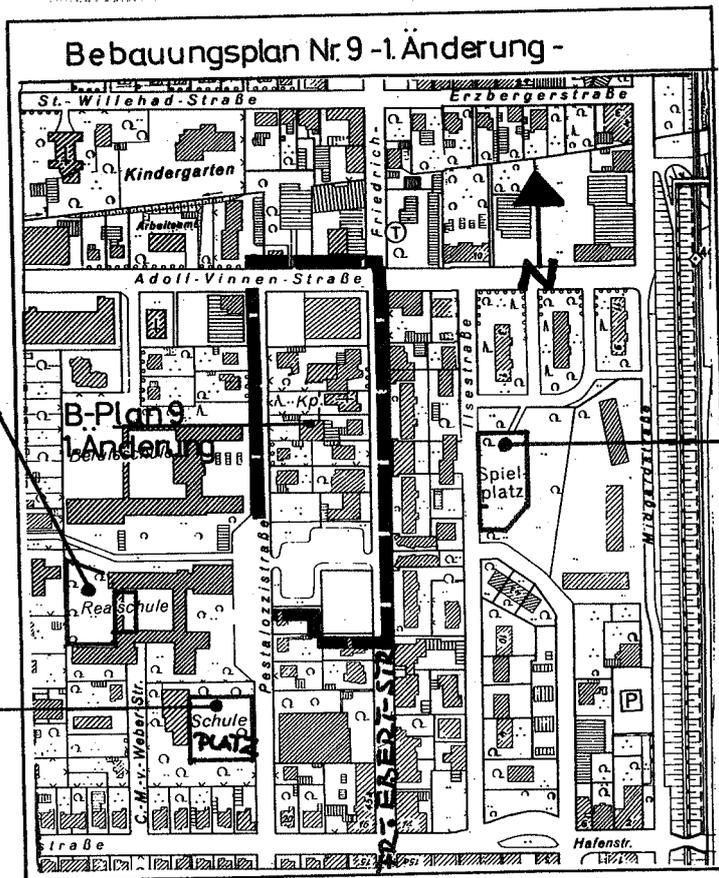
Die Verpflichtung der Bauträger der geplanten Maßnahmen und sonstigen Eigentümer zur Anlegung entsprechender Kleinkinder-Spielplätze auf ihren Grundstücken wird davon nicht berührt und soll im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) ist somit entsprochen.

VORHANDENE  
SPIEL PLATZ-  
SITUATION

REAL SCHULE  
AUSGEBAUTER  
SCHULPLATZ  
VORHANDEN =  
ca. 1800 m<sup>2</sup>

HAFEN SCHULE  
AUSGEBAUTER  
SCHULPLATZ  
VORHANDEN =  
ca. 1600 m<sup>2</sup>



SPIEL PLATZ  
ILSESTRASSE  
AUSGEBAUT  
VORHANDEN  
EINSCHLISS-  
LICH FÜR  
KLEINKINDER  
GESAMT =  
ca. 1875 m<sup>2</sup>

#### 14. Historische Bodenfunde

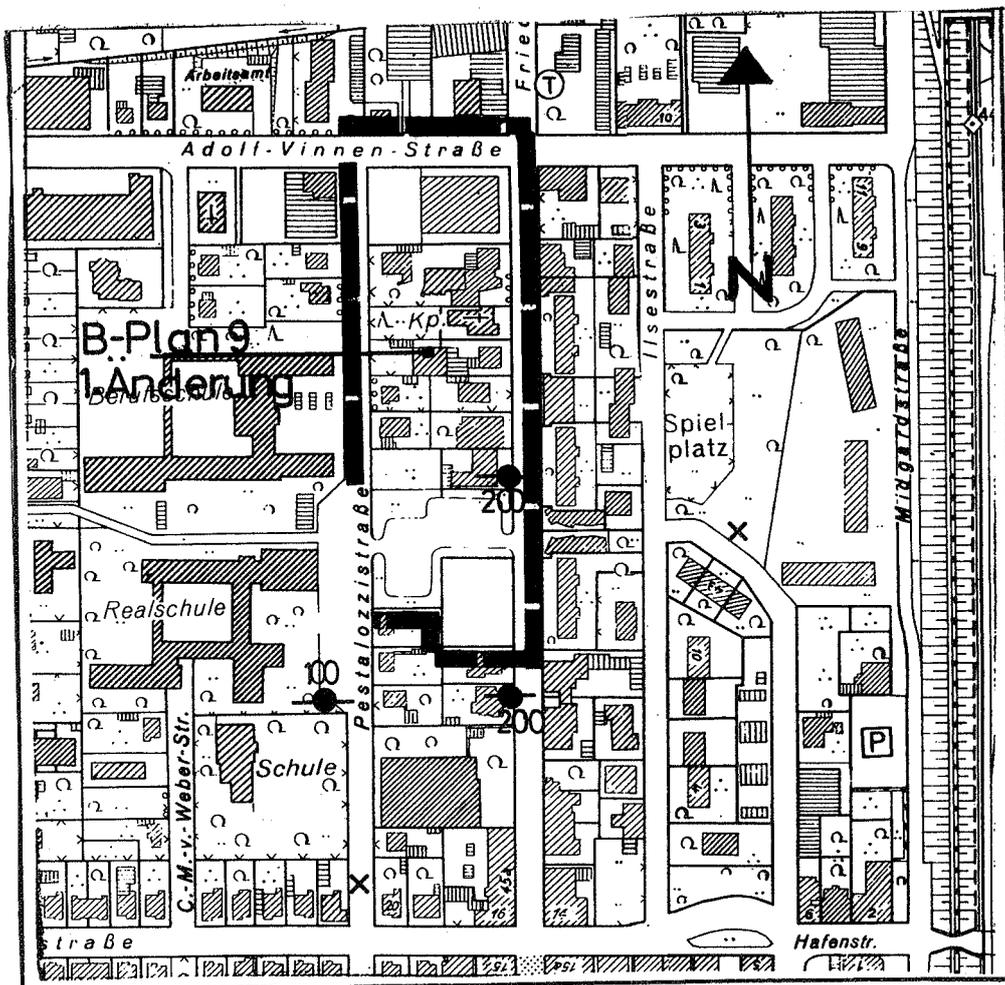
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Nr. 3).

**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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der vorhandene Bestand an Hydranten ausreichend ist, um oben genannter gesetzlicher Forderung zu entsprechen.



**PLANZEICHENEKLÄRUNG**

- X Löschwässerbrunnen 2 Stck.
- Unterflurhydrant
- 100; 200 Durchmesser der Leitungen

### **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. 9, 1. Änderung, nicht erforderlich. Die zu bebauende Hauptfläche wird vom Eigentümer direkt an einen Investor veräußert (Flurstücke 81/2 und 82 der Flur 7).

Der geplante Anbau auf dem Flurstück 70 der Flur 7 wird vom Eigentümer selbst durchgeführt.

### **17. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 entstehen der Stadt Nordenham außer eigenen Planungskosten keine weiteren Kosten. Das gesamte Gebiet gilt als erschlossen. Die notwendige Infrastruktur ist bereits erstellt.

Die ökologischen Maßnahmen werden durch städtebauliche Verträge abgesichert und von den Bauträgern finanziert.

### **18. Flächenübersicht**

Der Änderungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 18.671,50 qm. Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

– Straßenfläche	ca. 4.224,00 qm
– Pkw-Parkplatzfläche	ca. 2.986,00 qm
– Baugrundstücksfläche	ca. 11.461,50 qm

## **19. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß**

Im Jahre 1968 wurde der Bebauungsplan Nr. 9 (Urplan) aufgestellt.

Am 16.06.1983 trat die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Kraft, dessen Geltungsbereich über den jetzt anstehenden 1. Änderungsbereich hinaus bis zur St.-Willehad-Straße bzw. Hafestraße reicht.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 19. Sitzung am 17.06.1998 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9, Neufassung vom 16.06.1983, zu ändern.

Weil zwischenzeitlich ein Antrag auf Gebäudeerweiterung für den Bereich des Flurstückes 70 der Flur 7 in der Gemarkung Nordenham einging, hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham in seiner 24. Sitzung am 14.10.1998 unter Punkt 15.1 die Erweiterung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß/Änderungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der örtlichen Presse am 19.10.1998 bekanntgemacht.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in der 24. Sitzung am 14.10.1998 beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung als Bürgerversammlung durchzuführen. Die Bekanntmachung erfolgte in der örtlichen Presse am 19.10.1998.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 27.10.1998 im Rathaus im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt. Hierbei wurden durch einen Bediensteten des Bauplanungsamtes 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 dargestellt und erörtert.

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

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

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 26. Sitzung am 09.12.1998 beschlossen, die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Neufassung des BauGB) durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 05.01.1999 bis 05.02.1999.

- Von den Bürgern sind während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.
- Von den Trägern öffentlicher Belange sind während der öffentlichen Auslegung auch keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Der Landkreis Wesermarsch gab jedoch den Hinweis, daß zur Eindeutigkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der baulichen Nutzung im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes es sich empfiehlt, den Zuordnungspfad der diesbezüglichen Nutzungsschablone direkt auf die bebaubare Grundstücksfläche (Bauteppich) zu legen. In der vorgelegten Darstellung könnte der Eindruck vermittelt werden, daß die nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zur künftigen Bebauung vorgesehen ist.

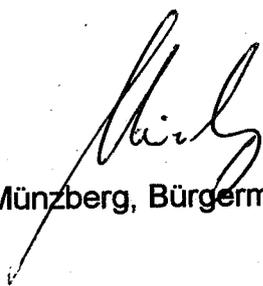
Dem Hinweis wurde Rechnung getragen, indem der Strich der Nutzungsschablone jetzt direkt in die bebaubare Grundstücksfläche hineingeführt ist.

- Redaktionell wurde, wie im Urplan, auf der nichtüberbaubaren Fläche des Flurstückes 70 der Flur 7 in der Gemarkung Nordenham das Planzeichen-Symbol ST für private Stellplätze eingefügt.

**d) Satzungsbeschluß**

Unter Berücksichtigung des Hinweises und der redaktionellen Einfügung hat der Rat der Stadt Nordenham am 25.03.1999 den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung (Gebiet zwischen Pestalozzistraße und Friedrich-Ebert-Straße) als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 20. April 99

  
Münzberg, Bürgermeister



  
Fugel, Stadtdirektor