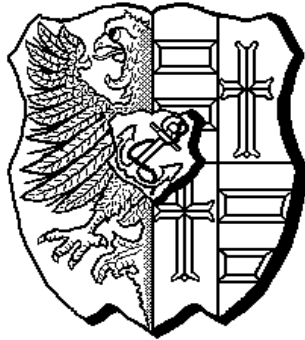


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 4, 7. Änderung

Gebiet südlich der Bonner Straße und westlich der
Hannoverschen Straße

Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Verfahrensstand: 15.10.2015

Inhaltsübersicht	Seite
1. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2. Plangrundlage.....	3
3. Geltungsbereich.....	3
4. Planerische Vorgaben.....	4
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
4.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
4.3 Angrenzende Bebauungspläne / Gebietstypus.....	5
5. Städtebauliche Situation	6
5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes.....	6
5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung	6
6. Anlass und Ziel der Planung	7
7. Öffentliche Belange.....	7
7.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....	7
7.2 Erschließung.....	7
7.3 Versorgung	8
7.4 Entsorgung	8
7.5 Lärmimmissionen.....	8
7.6 Brandschutz.....	8
7.7 Altlasten, Altablagerungen	9
7.8 Archäologische Denkmalpflege	9
7.9 Bodenordnung	9
7.10 Kampfmittel.....	9
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	9
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen.....	10
8.4 Nachrichtliche Übernahmen.....	10
8.5 Hinweise	11
9 Umweltbericht.....	11
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes.....	11
11. Verfahrensablauf	12
11.1 Aufstellungsbeschluss	12
11.2 Öffentliche Auslegung.....	12
11.3 Satzungsbeschluss.....	12
12. Städtebauliche Kenndaten.....	12

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 15.10.2015 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg, Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

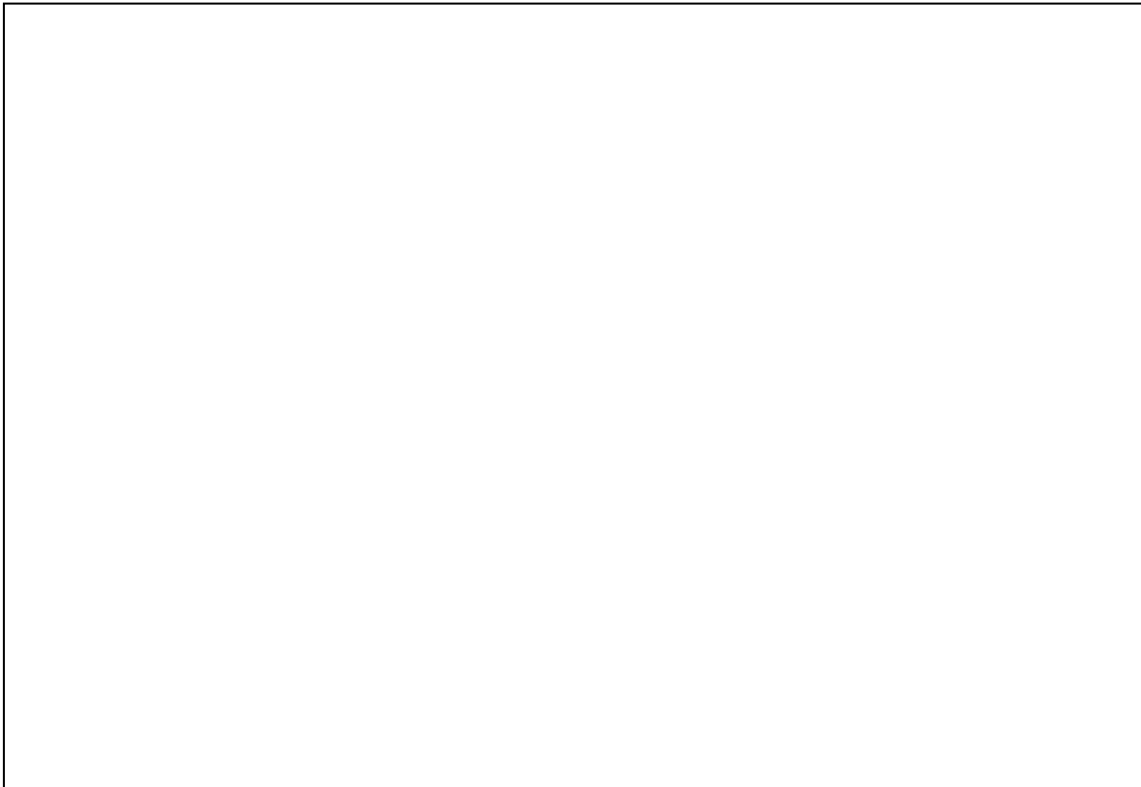
3. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 4 erlangte am 27.09.1965 die Rechtskraft. Die Plangebietsfläche der 7. Änderung befindet sich im Kreuzungsbereich der Bonner Straße und der Hannoverschen Straße. Das Areal umfasst eine Fläche von rd. 2.176 m² und wird über die Hannoversche Straße erschlossen.

Betroffen sind die Flurstücke 8/159, 10/20 tlw., 10/28, 10/48, 10/58 und 10/59 der Flur 11, Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:

Übersicht Geltungsbereich B-Plan Nr. 4, 7. Änderung



4. Planerische Vorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. Darüber hinaus hat der Landkreis Wesermarsch dem Regionalen Raumordnungsprogramm eine Änderungsplanung im Abschnitt (Wind-)Energie zugeführt. Das zuständige Ministerium für Raumordnung - Regierungsvertretung Oldenburg - hat diese RROP-Änderung am 19.05.2010 genehmigt. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) wurde zuletzt am 24.09.2012 aktualisiert.

Der § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

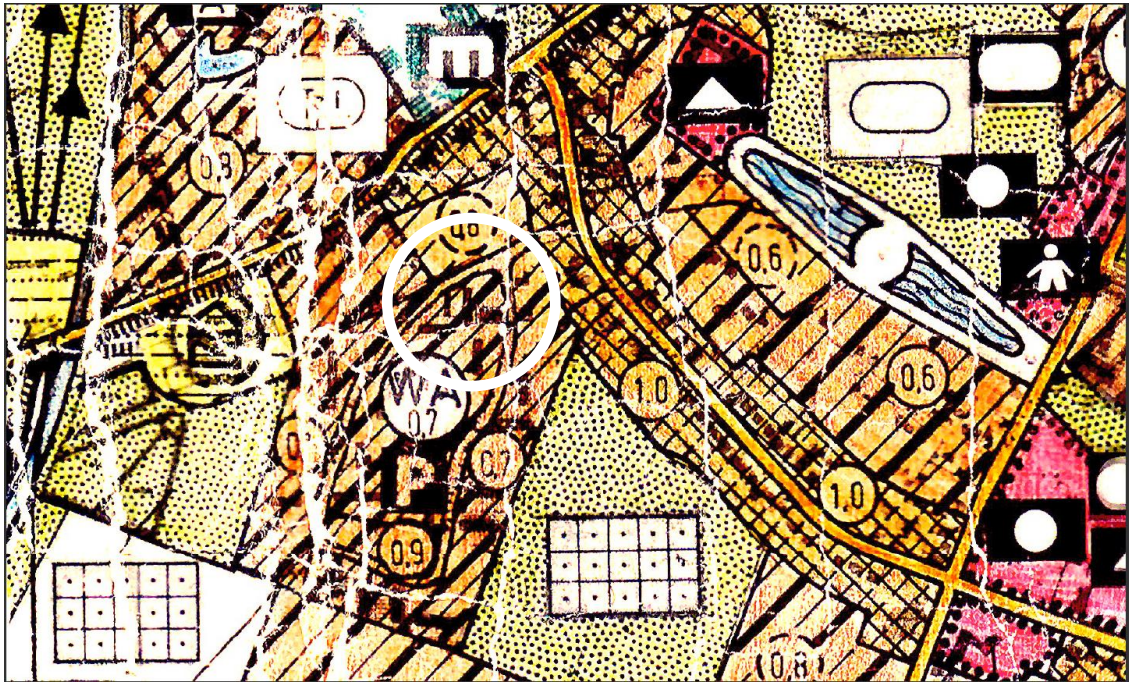
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

4.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom

18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 als Maß der baulichen Nutzung dar. Dies entspricht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4, 7. Änderung, mit einer GFZ von 0,7. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weißer Kreis = Lage des Planbereichs):



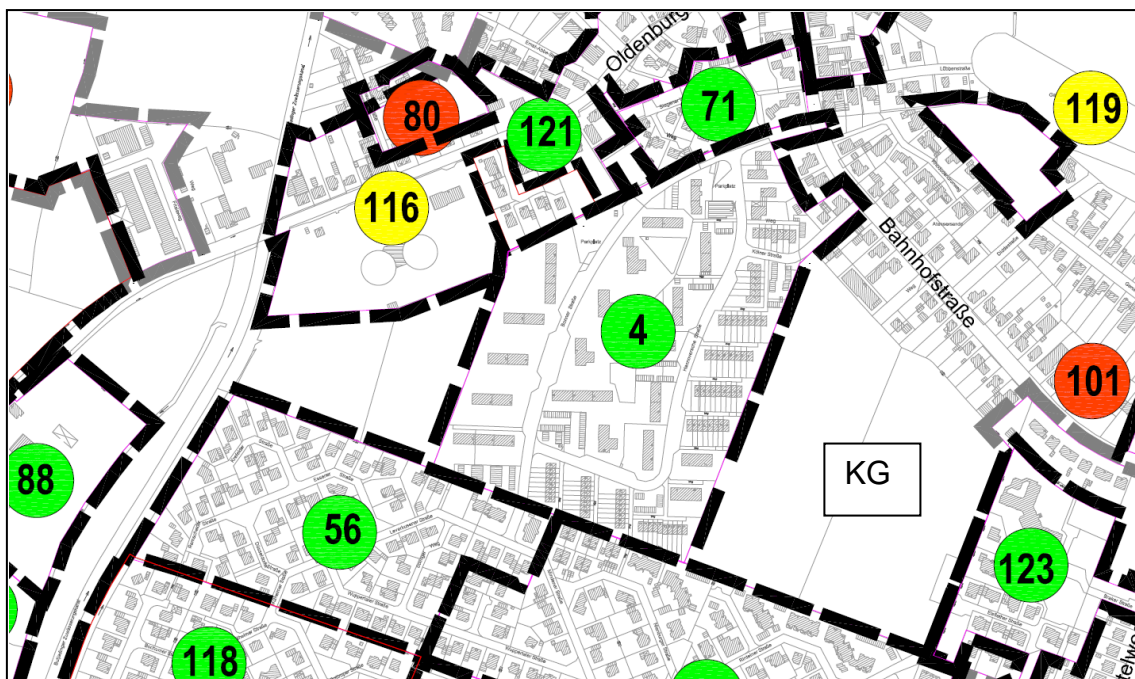
4.3 Angrenzende Bebauungspläne/Gebietstypus

An den Bebauungsplan Nr. 4 grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 56, Nr. 71 und Nr. 121 an.

Der Bebauungsplan Nr. 56 setzt für die Flächen südlich des B-Planes Nr. 4 Wohngebiete (WA) als offene Bauweise mit zwei möglichen Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Die Bebauungspläne Nr. 71 und Nr. 121 beinhalten beide gleichlautend folgende Festsetzungen: WA, II, o, GRZ 0,4/GFZ 0,6.

Die angrenzenden Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Planübersicht angrenzende Bebauungspläne:



Der übrige an das Plangebiet angrenzende Bereich stellt sich als unbepannter Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB dar. Östlich des Bebauungsplanes Nr. 4 erstreckt sich ein Kleingartengelände (KG).

5. Städtebauliche Situation

5.1 Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der sog. Hermann-Ehlers-Siedlung aus den 1960er Jahren, die sich südlich der Bahnhofstraße erstreckt. Das Gebiet ist geprägt durch eine bis zu viergeschossige Wohnbebauung in offener und abweichender Bauweise sowie durch Reihenhäuseranlagen.

5.2 Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung

Die Einzelhandelsversorgung des Gebiets erfolgt über die Nahversorgungsmärkte „Wesertor“ an der Gatestraße sowie über die Nahversorgungsmärkte an der Atenser Allee. Die Entfernung zu den Lebensmittelmärkten beträgt zwischen rd. 1.300 m und 2.100 m. Die Fußgängerzone und die weiteren Nahversorgungsmöglichkeiten am Marktplatz befinden sich in rd. 1.000 m Entfernung.

Die Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar; Kindergärten, Grundschulen, Realschule, Gymnasium und die Stadtbibliothek liegen im Bereich zwischen 400 m und 1.000 m zum Plangebiet. Die Erreichbarkeit der Hauptschule wird durch den Einsatz von Schulbussen sichergestellt.

6. Anlass und Ziel der Planung

Ein Investor beabsichtigt den Kauf eines Grundstücks an der Hannoverschen Straße und möchte dort das Gebäude eines ehemaligen Lebensmittelmarktes zu Wohnzwecken umnutzen. Das Gebäude steht bereits seit längerer Zeit leer. Die Wahrscheinlichkeit einer Weiterführung als Lebensmittelmarkt oder einer anderen gebietsverträglichen Nutzung ist aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche und den sich verändernden Rahmenbedingungen besonders im Bereich des Einzelhandels nahezu ausgeschlossen. Bisher wurde dieses Grundstück als Sondergebiet für Läden (SO.L) ausgewiesen, die der Nahversorgung der Bewohner des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs dienen sollten.

Zukünftig soll hier ein reines Wohngebiet (WR) in Anlehnung an die vorhandenen reinen Wohngebiete festgesetzt werden. Die Kosten der Bebauungsplanänderung übernimmt der Investor. Gleichzeitig möchte der Investor einen Teil des städtischen Straßengrundstücks erwerben, welches an dieser Stelle eine Art öffentlicher Platz darstellt.

7. Öffentliche Belange

7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die privaten und öffentlichen Flächen im Planbereich bereits durch Verkehrsanlagen bzw. mit Gebäuden weitestgehend überbaut sind, findet bei der Durchführung des Bebauungsplanes auch tatsächlich kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt statt.

7.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Bahnhofstraße aus über die Bonner Straße und die Hannoversche Straße.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist durch die Haltestelle „Hermann-Ehlers-Siedlung“ (Linien 401, 403, 404) gegeben. Hierdurch bestehen Verbindungen in das Mittelzentrum Brake sowie zum Oberzentrum Oldenburg. Am Bahnhof Nordenham bieten sich Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Regio-S-Bahn RS4 u. a. sowie weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

7.3 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas, Fernwärme und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen.

7.4 Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser und Regenwasser wird im Mischsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

7.5 Lärmimmissionen

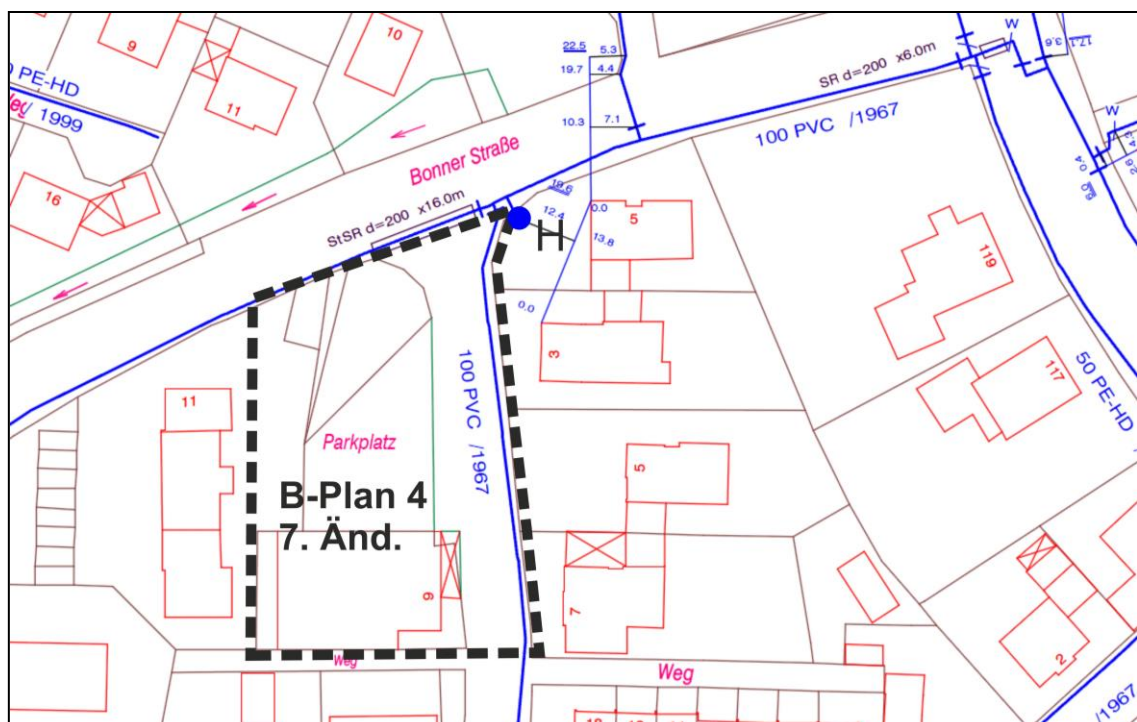
Durch die Lage des Planbereiches innerhalb eines vorhandenen reinen Wohngebietes (WR) sind keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten.

7.6 Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben dafür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Die erforderliche Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan Nr. 4, 7. Änderung, von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden (WR, N ≤ 3, GFZ ≤ 0,7, kleine Gefahr der Brandausbreitung) wird durch einen vorhandenen Unterflurhydranten im Einzugsgebiet des Planbereiches abgedeckt.

Übersicht Lage der Hydranten (H)



7.7 Altlasten, Altablagerungen

Durch die entlang der Weser angesiedelten Industriegebiete 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 (z. B. Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham, Immissionsmessprogramm Nordenham). Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab, dass im innerstädtischen Bereich keine unzulässigen Bodenbelastungen zu erwarten sind.

7.8 Archäologische Denkmalpflege

In öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Im Planbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

7.9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht erforderlich.

7.10 Kampfmittel

Bodenkontaminationen durch Kampfmittel sind nicht bekannt. Im Plangebiet liegen keine Verdachtsflächen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
2. Die unter § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung von reinen Wohngebieten entspricht der vorhandenen und auch gewünschten Nutzungscharakteristik in diesem Bereich.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Planbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Damit wird eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich angestrebt, wie im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Eine Korrektur des FNP nicht erforderlich.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Bauweise sowie die überbaubaren Bereiche sind dem Gebietscharakter entsprechend festgesetzt worden.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, dürfen nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Garagenverordnung (GaVO) sowie offene Kleingaragen (Carports/überdachte Stellplätze) gem. § 1 Abs. 3 GaVO nur mit einem Abstand von 7,50 m zum äußeren Rand der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und dabei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Hierdurch soll verhindert werden, dass das städtebauliche Erscheinungsbild entlang der Straßenfluchten durch Nebenanlagen beeinträchtigt wird.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1

des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Tel. 04731/84-0 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Tel. 0441/79921-20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.
3. Gemäß § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

8.5 Hinweise

1. In dem Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen etc. einzuholen.
2. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert Art. 2 G v. 11.6.2013 (BGBl. 1 S. 1548), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

9. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes

Durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor auf Kostenübernahme entstehen der Stadt Nordenham durch die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 keine Kosten.

11. Verfahrensablauf

11.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 21.05.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

11.2 Öffentliche Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs 2 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 und Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB.

In seiner Sitzung am 21.05.2015 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 03.06.2015 bis einschließlich 03.07.2015 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

11.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 15.10.2015 unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

12. Städtebauliche Kenndaten

Objektart	Bemerkung	Fläche (m ²)	Gesamtflächenanteile
Reines Wohngebiet	WR; II, o, GRZ 0,4/GFZ 0,7	1.121	51,52
Verkehrsflächen	Straßen, Nebenanlagen, Wege, Plätze	786	36,12
Grünflächen	öffentliche Grünflächen	269	12,36
Gesamtfläche	Summe:	2.176	100%

Nordenham, 16.11.2015

(LS)

Gez. Francksen

Hans Francksen, Bürgermeister