

# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 100, 1. Änderung, im vereinfachten Verfahren (Gebiet im Bereich der Straße „Zur Butjadinger Bahn“ zwischen Butjadinger Straße und Lokweg)

**Verfahrensstand: (§ 13 BauGB) 05.10.2000**

| <b><u>Inhaltsübersicht</u></b>   | <b><u>Seite</u></b> |
|--|---------------------|
| 01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung  | 3                   |
| 02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 3                   |
| 03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung<br>(Flächennutzungsplan)   | 3                   |
| 04. Planunterlage/Katasterunterlage  | 5                   |
| 05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung   | 5                   |
| 06. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes   | 6                   |
| 07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung   | 6                   |
| 08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)  | 7                   |
| 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung  | 7                   |
| 10. Altlasten, Altablagerungen   | 7                   |
| 11. Immissionsschutz/Verkehrsbelastung   | 8                   |
| 12. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen,<br>Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a<br>BauGB | 9                   |
| 13. Historische Bodenfunde   | 9                   |
| 14. Brandschutz  | 10                  |
| 15. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung  | 10                  |
| 16. <u>Verfahrensablauf:</u>   | 10                  |
| a) Änderungsbeschluß   |                     |
| b) Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren<br>nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)                                       |                     |
| c) 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 vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), aufgestellt bzw. geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am ..... 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. 100 widersprechen. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Wesermarsch 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.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 15.07.1999 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 22.10.1999, Aktenzeichen 204.11-21101-61007/24) sieht im Änderungsbereich ein Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Die notwendige Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gegeben.

Auszug aus der 24. Flächennutzungsplanänderung:

#### **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 : 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.

#### **05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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. 100, 1. Änderung, betrifft die Flurstücke 125/70 und 125/71 der Flur 9 in der Gemarkung Abbehausen. Der o. a. Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Straße „Zur Butjadinger Bahn“ zwischen Butjadinger Straße und dem Lokweg.

## **06. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 100 (Urplan)**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 befindet sich im Bereich der Straße „Zur Butjadinger Bahn“, unmittelbar an der Butjadinger Straße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 100.

Dieser Bereich ist als Mischgebiet (Mi) festgesetzt. Im Mischgebietsbereich der Straße „Zur Butjadinger Bahn“ ist an der südöstlichen Straßenseite der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Straße „Zur Butjadinger Bahn“ selber ist mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

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

Der vom Rat der Stadt Nordenham am 15.07.1999 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 100 diene der Ortsabrundung bei gleichzeitiger zur Verfügungstellung von zusätzlichem Bauland in ländlicher Umgebung und Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Filiale einer örtlichen Bank) für die Ortsteile Abbehausen und Ellwürden im Randbereich der Butjadinger Straße (L 860).

Der neu angelegte große Parkplatz hat zurzeit eine Ein-/Ausfahrt von der Butjadinger Straße (L 860).

Um die künftige Verkehrssituation zu verbessern, beabsichtigt eine Wohnungsbaugesellschaft als Eigentümerin des Verbrauchermarktes nebst Bankgebäude im Nahversorgungszentrum Abbehausen-Ellwürden, den Abfluss der Kraftfahrzeuge von ihrem Parkplatz über die angelegte Erschließungsstraße „Zur Butjadinger Bahn“ herzustellen. Hierdurch wird die Sicherheit des an der Butjadinger Straße entlang führenden Radfahr- und Fußgängerweges verbessert.

Um die Veränderung zu ermöglichen, soll nordwestlich des Parkplatzes unmittelbar an der Straße „Zur Butjadinger Bahn“ die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ für den Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt aufgehoben werden.

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

Bezogen auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 sind die textlichen Festsetzungen für das Mischgebiet (Mi) vom Bebauungsplan Nr. 100 übernommen. Lediglich nordwestlich des Parkplatzes unmittelbar an der Straße „Zur Butjadinger Bahn“ ist die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ für einen Teilbereich aufgehoben.

### **09. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung für die Straße „Zur Butjadinger Bahn“ erfolgt direkt von der Butjadinger Straße (L 860).

#### Ver- und Entsorgung des Gebietes:

Die Versorgung des Gebietes (Bebauungsplan Nr. 100) mit Strom, Trinkwasser, Erdgas, Löschwasser und Fernmeldeanlagen der Telekom ist vorhanden und verläuft durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100. Ebenso die Entsorgung.

### **10. Altlasten, Altablagerungen**

Im September 1994 wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung Hannover das „Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham“ erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, dass keine nennenswerte Schwermetallbelastung im Süden des Stadtgebietes ansteht. Vielmehr ist der Belastungsschwerpunkt im nordöstlichen Bereich vorzufinden.

Sonstige Altablagerungen im Bebauungsplanänderungsgebiet sind nicht bekannt.

## **11. Immissionsschutz/Verkehrsbelastung**

### Lärmimmission

Für den Bebauungsplan Nr. 100, der den Geltungsbereich der 1. Änderung einschließt, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH -t e d-, Stresemannstraße 46 in Bremerhaven, vom 03.03.1999 erstellt. Das Gutachten untersucht insbesondere den Einfluss des im Mischgebiet vorgesehenen Verbrauchermarktes an der Butjadinger Straße auf das neue Baugebiet.

Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte für das angrenzende allgemeine Wohngebiet (tagsüber 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) eingehalten werden. Die Überschreitung des Maximalpegelkriteriums von 20 dB(A) über dem Nachrichtenwert durch eine beschleunigte Abfahrt des Lieferfahrzeuges während der Nacht kann hingenommen werden, da die angenommenen Ansätze für die Berechnung über 10 Jahre alt sind und bei zeitgemäßen Lkw's deutlich geringer angenommen werden können.

Für die beiden Wohngebäude an der L 860 wurden Lärmpegelbereiche gerechnet und bei Neubauten müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 wird ein zusätzlicher Zu- und Abgangsverkehr vom bestehenden Parkplatz ermöglicht. Dadurch entsteht zusätzlicher Verkehrslärm, der aber wiederum in Grenzen gehalten wird durch die verkehrsberuhigte Straße „Zur Butjadinger Bahn“.

Der unmittelbar betroffene Nachbar mit dem bestehenden Wohnhaus auf dem Flurstück 822/125 der Flur 9, Gemarkung Abbehausen, hat sich schriftlich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 einverstanden erklärt.

Durch die in ca. 250 m am Plangebiet vorbeilaufende B 212 entsteht keine Schallbelastung auf das Gebiet. Andere Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das übrige Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zu- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich 34 Grundstücke angeschlossen werden, die Straßen verkehrsberuhigt sind und als Sackgassen ausgeführt werden.

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

Die durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 beinhaltet im wesentlichen die selben Festsetzungen wie der Urplan. Die nordwestlich des bestehenden Parkplatzes, unmittelbar an der Straße „Zur Butjadinger Bahn“, in einem Teilbereich aufgehobene Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist eine örtliche Anpassung, so dass ein Eingriff im Sinne des Naturschutzes nicht stattfindet.

## **13. 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).

## **14. 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.

Die entsprechende Löschwasserversorgung ist vorhanden. Durch den zusätzlichen Ein- und Ausfahrtsbereich wird für die Feuerwehr die An- und Abfahrtsmöglichkeit verbessert.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 entstehen der Stadt Nordenham keine weiteren Kosten. Das gesamte Gebiet gilt als erschlossen. Die notwendige Infrastruktur ist bereits erstellt.

Die Kosten des Änderungsverfahrens und die Herstellung der Ein- und Ausfahrt werden von dem Bauträger finanziert (Wohnungsbaugesellschaft).

## **16. Verfahrensablauf**

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

Im Jahre 1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 100 aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 28.09.1999 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 100 zu ändern.

**b) Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, d. h. es erfolgte keine frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben.

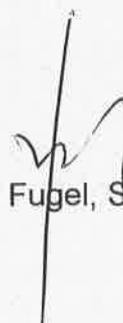
**c) Satzungsbeschuß**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 für ein Gebiet nördlich der Butjadinger Straße im Bereich der Straße „Zur Butjadinger Bahn“ im vereinfachten Verfahren wurde vom Rat der Stadt Nordenham am 14.12.2000 unter Berücksichtigung der stattgegebenen Bedenken des Landkreises Wesermarsch, folgendes in die textlichen Festsetzungen und in den Verfahrensschlußvermerk einzufügen: „Für den Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt nordwestlich des Parkplatzes an der Straße „Zur Butjadinger Bahn“ wird das Zufahrtsverbot aufgehoben“, als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 06. Februar 2001



Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor