

# **Stadt Nordenham**



## **Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung,  
für ein Gebiet östlich des Mittelweges,  
Ecke Großensielener Straße**

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung,  
Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Vorbemerkungen	S. 2
2. Grundlagen des Bebauungsplanes	S. 2
3. Plangrundlage	S. 2
4. Geltungsbereich	S. 2
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	S. 3
6. Flächennutzungsplan	S. 3
7. Veranlassung der Planung	S. 4
8. Aufstellung des Bebauungsplanes – Verfahren	S. 5
9. Art und Maß der baulichen Nutzung/Festsetzungen	S. 5
10. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO	S. 6
11. Verkehr und Erschließung	S. 6
12. Belange des Umweltschutzes	S. 6
13. Altlasten und Bodenbelastungen	S. 8
14. Kampfmittel	S. 9
15. Brandschutz	S. 9
16. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	S. 9
17. Kosten des Bauleitplanverfahrens	S. 9
18. Städtebauliche Kenndaten	S. 9
19. Verfahrensvermerke	S. 10

## **1. Vorbemerkungen**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen, für das Plangebiet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

## **2. 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 Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am ..... 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 durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

## **3. Plangrundlage**

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

## **4. Geltungsbereich**

Die Plangebietsfläche befindet sich im südlichen Innenstadtbereich zwischen dem Mittelweg sowie der Königsberger Straße und der Großensielener Straße. Der Planbereich umfasst eine Fläche von 52.086 m<sup>2</sup>.

Betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 16, Gemarkung Nordenham:

75/12, 75/14, 75/16, 75/19, 75/20 tlw., 75/21, 75/22, 75/23, 75/25, 75/28 tlw., 76/4, 76/5, 76/6, 76/7, 76/8, 76/9, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 76/14, 76/15, 76/16, 76/17, 76/18, 76/19, 76/20, 76/21, 76/22, 76/23, 76/24, 76/25, 76/26, 76/27, 76/28, 76/29, 76/30, 76/31, 76/32, 76/33, 76/34, 76/35, 76/36, 76/37, 76/38, 76/39, 76/40, 76/41, 76/42, 76/43, 76/44, 76/45, 76/46, 76/47, 76/48, 76/49, 76/50, 76/51, 76/52, 76/53, 76/54, 76/55, 76/56, 78/8, 78/13, 78/14.

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## 5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Wesermarsch wurde durch Bekanntmachung am 29.11.2013 rechtskräftig beschlossen. Das zuständige Ministerium für Raumordnung - Regierungsvertretung Oldenburg - hat die Änderung des RROP am 29.05.2020 genehmigt. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) wurde zuletzt 2017 aktualisiert.

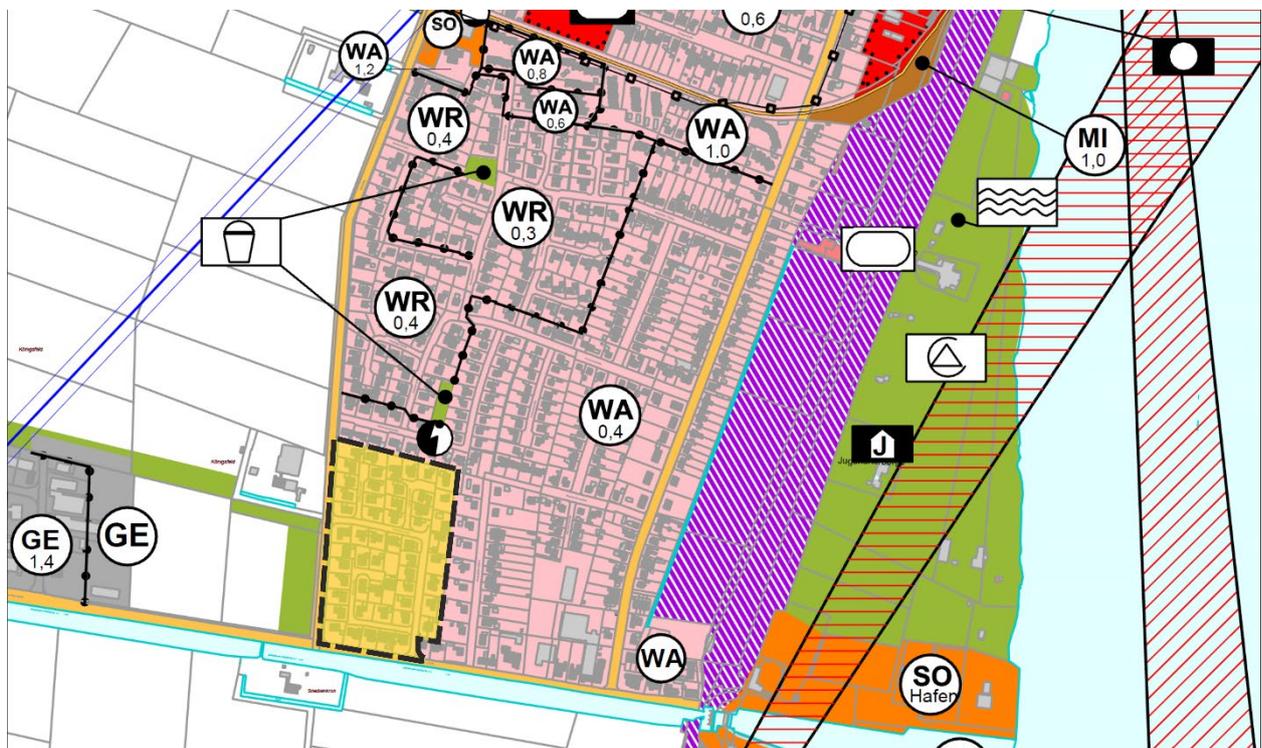
Der § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern auch des gehobenen täglichen Bedarfs.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

## 6. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nordenham von 1981 mit Neubekanntmachung vom 17. Mai 2019 wird der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung, als Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Neubekanntmachung Flächennutzungsplan 2019, Bereich Plangebiet (gelb unterlegt):



## 7. Veranlassung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 40 zur Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten ist am 03.11.1978 rechtskräftig geworden. In den folgenden Jahren entstanden im südlichen Anschluss an die ältere Wohnbebauung am Mittelweg (B-Plan 28) neue Wohngebiete, die ausschließlich durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist.

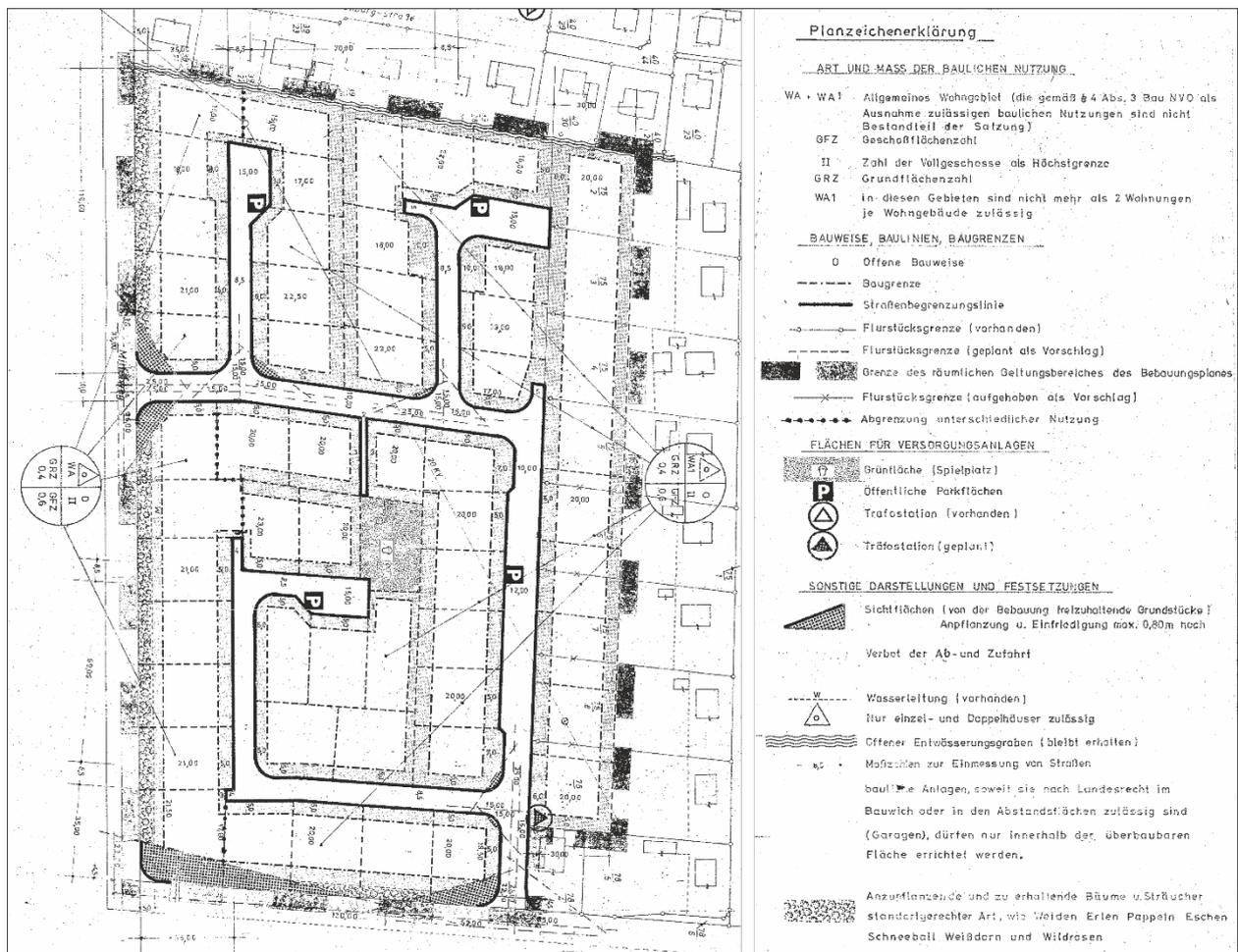
Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist die Änderung der Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke. Bisher wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen durch den § 8 in der Satzung zum B-Plan 40 auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt: *„Die Beschränkung, dass sämtliche bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können, dient der Sicherstellung von ausreichenden Grünräumen. In Härtefällen können für Garagen aufgrund der Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.“*)

Diese Bereiche werden insbesondere in alten Bebauungsplänen durch entsprechend schraffierte Flächen gekennzeichnet. Alle übrigen Flächen der Grundstücke dürfen demnach nicht bebaut werden.

Aufgrund der gesellschaftlichen Nachfrage nach einer zeitgemäßen Form von Nebenanlagen und aufgrund bestehender Regelungen aus anderen Gesetzen werden die restriktiven Festsetzungen zu Nebenanlagen in älteren Bebauungsplänen als städtebaulich nicht mehr vertretbar angesehen. Daher sollen Nebenanlagen in diesen Gebieten auch auf den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke zugelassen werden, allerdings nicht mit einem geringeren Abstand als 5,0 m zu Straßenflächen.

Darüber hinaus soll die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 auch zum Anlass genommen werden, die städtebauliche Gestaltungsqualität des Wohnquartieres zu schützen (hohe sicht- und lichtundurchlässige Einfriedungen) sowie die Ausführung von Gärten und Vorgärten an den Schutz der Artenvielfalt wie auch den Klimaschutz anzupassen. Insbesondere der Verbreitung sog. „Schottergärten“ soll eingedämmt werden, da diese Art der Gartengestaltung schwere Nachteile für Flora und Fauna mit sich bringt. Auch die natürlichen Bodenfunktionen und damit die Speicherung von Oberflächenwasser werden gestört. Dieser Entwicklung muss Einhalt geboten werden, damit zukünftigen Generationen eine lebenswerte Umwelt erhalten bleibt.

Die Änderung der Festsetzungen bzgl. der Bauflächen für Nebenanlagen sowie die örtlichen Bauvorschriften haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planungen, alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.



## 8. Aufstellung eines Bebauungsplanes - Verfahren

Die Stadt Nordenham plant die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, daher kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus werden auf den Umweltbericht etc. sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

## 9. Art und Maß der baulichen Nutzung/Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 40 - soweit erforderlich - übernommen.

Analog zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 werden Allgemeine Wohngebietsflächen (WA) mit einer GRZ von 0,4 bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die Geschossfläche bleibt auf ein Höchstmaß von 0,6 begrenzt.

Die Festsetzung bzgl. der Abstände von Nebenanlagen zu den Verkehrsflächen (5 m) soll dafür sorgen, dass der Straßenraum vorwiegend von Gebäuden (Hauptanlagen)

dominiert wird. Ein Zurücktreten von Hauptanlagen hinter straßenseitig angeordneten Nebenanlagen ist städtebaulich nicht gewünscht.

### **10. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 3 und 6 NBauO; Einfriedungen, Vorgärten, Gartenflächen**

Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität des Wohnquartieres sind bisher unübliche Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,20 m Höhe unzulässig. Ein visuelles wie aber auch ein übertrieben territoriales Abschotten von einzelnen Grundstücken gegenüber der Nachbarschaft soll verhindert werden, damit soziale Kontakte bzw. eine positive soziale Kontrolle möglich bleiben.

Zum Schutz des Klimas und als notwendige Anpassung an den Klimaschutz sollen Vorgärten in den Bereichen zwischen Straße und Gebäuden sowie die baulich nicht genutzten Bereiche der Grundstücke gärtnerisch als Grünflächen gestaltet werden. Die Gestaltung mit unbelebten Materialien wie z.B. Kies, Schotter oder Folien etc. ist nicht zulässig. Die natürliche Gestaltung der Vorgärten und der übrigen Grundstücke dient insbesondere dem Erhalt und der Förderung der Artenvielfalt von Pflanzen, Vögeln und Insekten sowie der natürlichen Versickerung des Oberflächenwassers.

Darüber hinaus wird die Anzahl der Nebenanlagen auf eine Garage/einen Carport und höchstens zwei weitere Nebenanlagen beschränkt - sofern es sich bei der zweiten Nebenanlage um ein Gewächshaus handelt - damit die ursprünglich beabsichtigten Grünzüge in Form der Hausgärten durchgängig erhalten bleiben. Ferner sollen Nebenanlagen, die der Gartennutzung dienen und aus zweckentfremdeten baulichen Anlagen oder aus zweckentfremdeten Bauteilen/Baustoffen bestehen, unzulässig sein. Hierzu zählen z. B.: See-Container oder sonstige Transportbehältnisse, Buswartehäuschen, Abstellanlagen für Einkaufswagen, Bauwagen oder sonstige ausrangierte Fahrzeuge, LKW-Planen, Trapezbleche, Wellbleche, Faserzementplatten usw. Diese Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden städtebaulichen Qualität in diesen Wohnquartieren.

### **11. Verkehr und Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Badener Straße und die Westfalenstraße voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind ausreichend bemessen und können die Ver- und Entsorgung des Gebietes auch zukünftig sicherstellen.

### **12. Belange des Immissionsschutzes und des Umweltschutzes**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit sind unterschiedliche Belange zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

### 12.1 Immissionsschutz (Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen)

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen. Aktuell sind bezogen auf die Punkte Luftverunreinigungen, Licht, Wärme, Strahlen keine schädlichen Umwelteinwirkungen bekannt, auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens reagiert werden müsste. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

### 12.2 Lärmschutz

Eine planbedingte Zunahme von Lärmimmissionen ist nicht zu erwarten, da mit der Planung keine Veränderungen in Bezug auf die verkehrliche Situation des Plangebietes verbunden sind.

### 12.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, oder bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird, bleibt der von Bebauung freizuhaltende Anteil der Grundstücke unverändert bestehen. Eine Verschlechterung der Bedingungen für Flora und Fauna ist durch die Planänderung daher nicht zu erwarten.

### 12.4 Schutzgut Boden / Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Nordenham. Durch die entsprechend dichte städtische Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet bereits heute in dem zulässigen Maß versiegelt. Eine bedeutende Zunahme von versiegelten Flächen im Vergleich zum Status-quo ist durch die Planung daher nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

### 12.5 Schutzgut Wasser/Grundwasserschutz/Niederschlagswasserbeseitigung

Im Planbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzzonen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind bezogen auf den Grundwasserschutz nicht erforderlich.

Die Entsorgung des im Plangebietes anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erfolgt wie bisher über das bestehende Kanalisationsnetz. Da mit der Planung keine Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten.

#### 12.6 Schutzgut Luft und Klima

Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen, die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind u.a. auch aufgrund der innerstädtischen Lage im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Auch wird durch die Planung keine besondere Anfälligkeit des Plangebietes durch die Folgen des Klimawandels hervorgerufen. Das derzeit bestehende Klima bleibt auch mit Umsetzung der Planung erhalten. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

#### 12.7 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage überwiegend bebaut. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der starken Vorprägung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

#### 12.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder sonstige schützenswerte Sachgüter bekannt.

#### 12.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen erwarten ließen.

### **13. Altlasten und Bodenbelastungen**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine bekannten Altlasten oder Verdachtsflächen für Bodenkontaminationen durch Schwermetalle o. ä.

## **14. Kampfmittel**

Der Planbereich ist 1978 überplant und bereits vollflächig bebaut worden, dabei sind keine Hinweise auf Kampfmittel entdeckt worden. Darüber hinaus wurden keine Bombentreffer etc. in diesem Bereich dokumentiert, daher ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht zu erwarten.

## **15. Brandschutz**

Im Plangebiet und daran angrenzend sind ausreichend Unterflurhydranten vorhanden, die eine Löschwasserversorgung des Gebietes sicherstellen.

## **16. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise**

1. Sollten bei den geplante Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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. 04731/840, und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg -, Tel. 0441-205766-33 oder -30, 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. Gemäß dem Niedersächsischen 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.
3. Veränderungen an vorhandenen Gewässern (Verfüllen, Verrohrungen, Uferbefestigungen usw.) unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem Niedersächsischen Wassergesetz.

## **17. Kosten des Bauleitplanverfahrens**

Der Stadt Nordenham entstehen durch das Bauleitplanverfahren Kosten in Höhe von ca. 2.500,- € brutto. Hierin enthalten sind die Kosten für Vervielfältigungen, Bekanntmachungen, Portokosten etc.

## **18. Städtebauliche Kenndaten (Flächenanteile, gerundet)**

Größe des Plangebietes:	52.086 m <sup>2</sup> = 100 %
Wohngebietsflächen:	41.391 m <sup>2</sup> = 80 %

Verkehrsflächen: 7.826 m<sup>2</sup> = 15 %  
Grünflächen: 2.869 m<sup>2</sup> = 5 %

## 19. Verfahrensvermerke

### 19.1. Aufstellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### 19.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 hat zusammen mit der Begründung vom 25.04.2022 bis zum 25.05.2022 öffentlich im Rathaus der Stadt Nordenham ausgelegen.

### 19.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 25.05.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

### 19.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans 40 als Satzung beschlossen.

### 19.5. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Nordenham ist am 02. DEZ. 2022 im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ist damit am 02. DEZ. 2022 rechtsverbindlich geworden.

Nordenham, den 06. DEZ. 2022

  
Siemen (Bürgermeister)

