

# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung

Erweiterung Kindergarten Mitte

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

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

**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.	Urplan.....	5
5.	Anlass und Ziel der Planung .....	5
6.	Öffentliche Belange.....	6
6.1.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	6
6.2.	Erschließung .....	6
6.3.	Entsorgung.....	6
6.4.	Lärmimmission .....	6
6.5.	Altlasten, Altablagerungen .....	6
6.6.	Archäologische Denkmalpflege .....	7
6.7.	Bodenordnung.....	7
6.8.	Kampfmittel .....	7
6.9.	Brandschutz .....	7
7.	Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	7
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	7
7.2.	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
7.3.	Nachrichtliche Übernahmen.....	8
7.4.	Hinweise .....	8
7.5.	Verfahrensschlussvermerk.....	9
8.	Umweltbericht.....	9
9.	Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes.....	9
10.	Verfahrensablauf .....	9
10.1.	Aufstellungsbeschluss .....	9
10.2.	Öffentliche Auslegung .....	9
10.3.	Satzungsbeschluss .....	9
11.	Städtebauliche Kenndaten .....	10

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414, Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. Seite 473), zuletzt geändert durch Artikel 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember.2010 (Nds. GVBl. S. 576), aufgestellt und am ..... vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (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 (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 zugrunde.

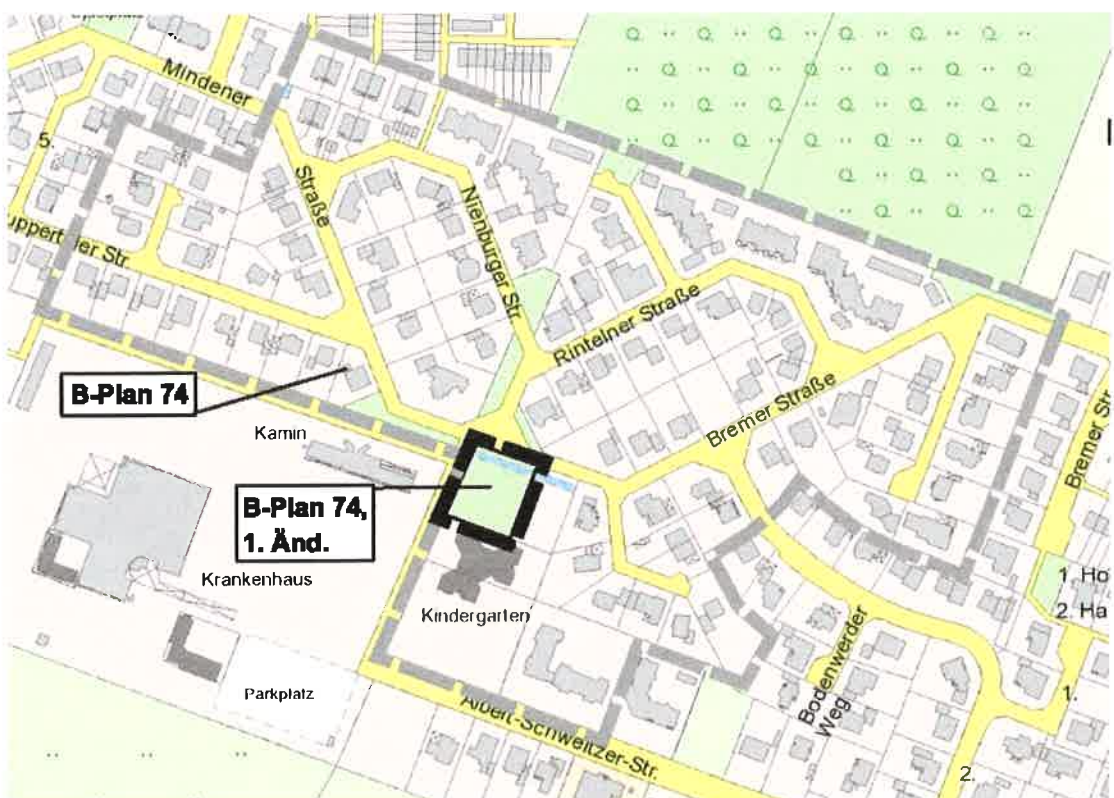
### 2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) von dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

### 3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche liegt östlich der Wesermarsch-Klinik im Bereich des Spielplatzes nördlich des Kindergartens Mitte. Betroffen ist in dem Teilbereich Gemarkung Nordenham, Flur 17, Flurstück 111.

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



#### 4. Planerische Vorgaben

##### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (RROP) ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan steht diesen Zielen nicht entgegen.

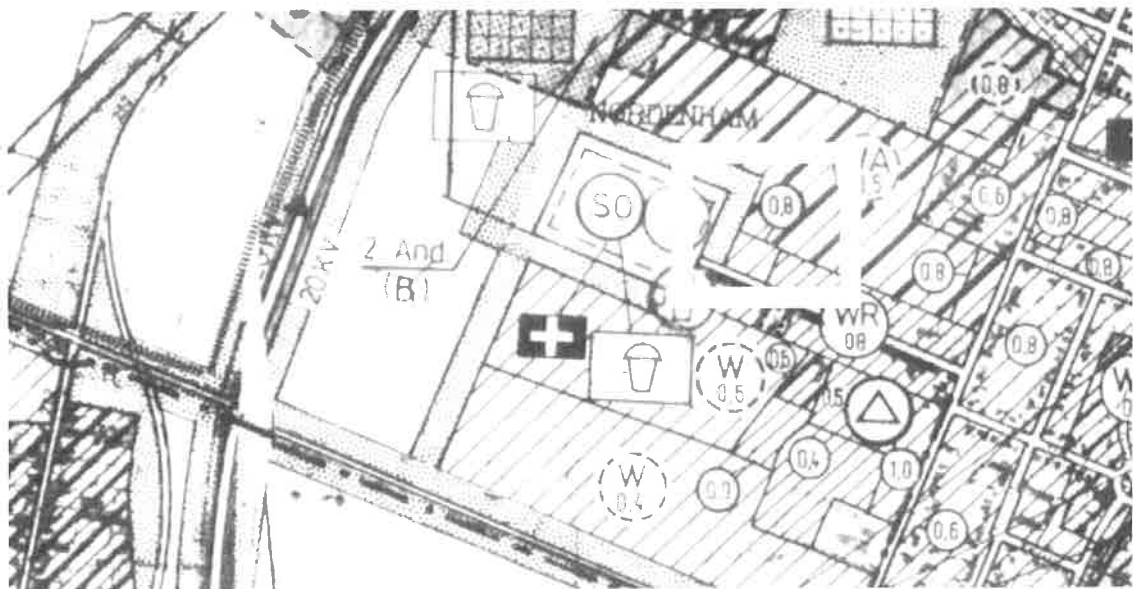
Gemäß der landesplanerischen und raumordnerischen Festlegung ist die Stadt Nordenham ein Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

##### 4.2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 3097211016701) sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet und eine Grünfläche ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ vor. Da die Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, gilt diese Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

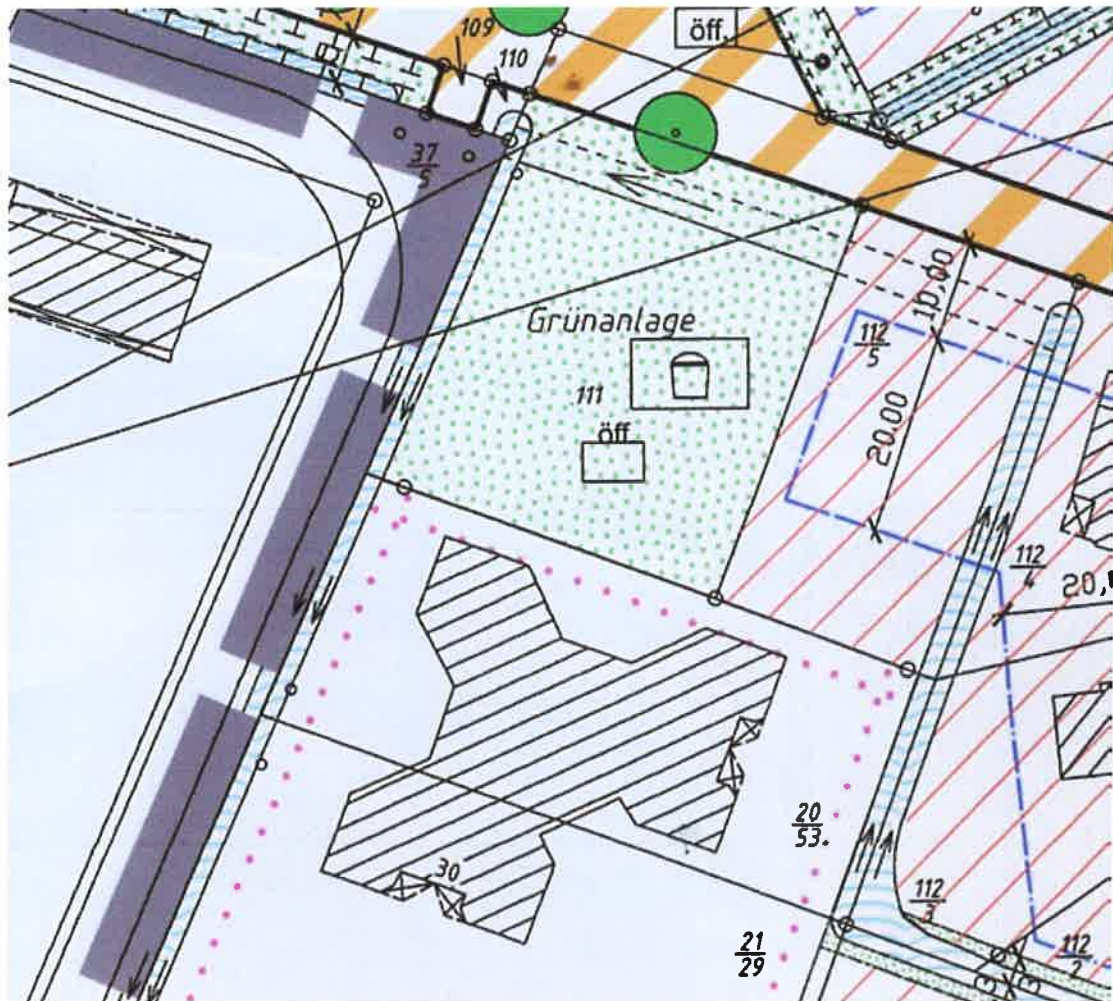
Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weißes Rechteck = Lage des Planbereichs):



### 4.3. Urplan

Der Bebauungsplan Nr. 74 erlangte am 14.07.2006 Rechtskraft. Er setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest:

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 74:



### 5. Anlass und Ziel der Planung

Gemäß § 24 Abs. 3 SGB VIII (KiFöG) ist ein Kind, das das dritte Lebensjahr noch nicht vollendet hat, in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege zu fördern, wenn es für die Entwicklung des Kindes notwendig ist oder die Erziehungsberechtigten erwerbstätig (o. ä.) sind oder ohne Platz eine dem Kindeswohl entsprechende Förderung nicht gewährleistet ist. Ab 01.08.2013 hat ein Kind, das das erste Lebensjahr vollendet hat, bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege. Die Stadt Nordenham benötigt deshalb eine erhöhte Zahl an Krippenplätzen.

Hierzu Bedarf es eines Erweiterungsbaus an den Kindergarten Mitte. Um diesen planungsrechtlich abzusichern ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 durchzuführen. Hierbei handelt es sich um die Umwandlung eines Teils der Grünfläche Spielplatz in eine Gemeinbedarfsfläche. Die benötigte Spielplatzfläche für den Urplan beträgt gemäß Niedersächsischem Spielplatzgesetz (NdsSpielplG) 1061 m<sup>2</sup>. Die nach der Änderung des Bebauungsplanes verbleibende Spielplatzfläche beträgt 1092 m<sup>2</sup>. Somit bleiben die Kriterien des NdsSpielplG erfüllt.

## **6. Öffentliche Belange**

### **6.1. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein Teil des bisherigen Spielplatzes versiegelt. Dafür erhält die Gemeinbedarfsfläche eine Eingrünung mit heimischen und ungiftigen sowie nicht stacheligen Sträuchern.

### **6.2. Erschließung**

Der bestehende Kindergarten sowie der geplante Krippenanbau werden im Süden über die Albert-Schweitzer-Straße und im Norden über die Bremer Straße erschlossen.

Die Nahverkehrsanbindung ist durch die Haltestelle „Nordenham Kreiskrankenhaus“ mit den Linien 401 und 408 vorhanden.

### **6.3. Entsorgung**

Das Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Gräben eingeleitet.

Auf die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 3 und 4 wird hingewiesen. Danach müssen vorhandene offene Gewässer und Gräben in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wassergesetz. Ferner sind zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichtet.

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

### **6.4. Lärmimmission**

Durch die Umwandlung der Spielplatzfläche in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird keine unzulässige Lärmentwicklung erwartet.

### **6.5. Altlasten, Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. (Siehe auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

Im September 1994 wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, Hannover, das Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, dass keine nennenswerten Schwermetallbelastungen im Süden des Stadtgebietes anstehen. Vielmehr ist der Belastungsschwerpunkt im nordöstlichen Stadtgebiet vorzufinden.

### **6.6. Archäologische Denkmalpflege**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Natur- oder Bodendenkmale. (Siehe auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 1)

### **6.7. Bodenordnung**

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

### **6.8. Kampfmittel**

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

### **6.9. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereit zu stellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten. Von der Ermächtigungsgrundlage des § 37 Absatz 1 Ziffer 5 Nds. Brandschutzgesetz, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung kann dabei bezüglich der Löschwassermenge nur auf das Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zurückgegriffen werden. Danach wird der Mindestlöschwasserbedarf zur Sicherstellung des Grundschutzes in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ermittelt. Für die Fläche für Gemeinbedarf wird ein Grundschutz mit einer hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge 48 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht angenommen. Diese Löschwassermengen ergeben sich aus der Tatsache, dass die vorgesehenen Nutzungen auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, für die solche Mengen gefordert werden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Diese ist für soziale Einrichtungen und Gebäude zweckbestimmt.

Die übrige Fläche bleibt als öffentliche Grünfläche mit der Zwecksbestimmung Spielplatz festgesetzt.

### **7.2. Textliche Festsetzungen**

1. Entlang der festgesetzten Wasserfläche ist ein Uferstreifen von je 5,0 m ab der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Streifen dürfen nur standortgerechte Anpflanzungen erfolgen, die die Unterhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigen und die Standsicherheit der Böschung nicht gefährden.

### **7.3. Grünordnerische Festsetzungen**

1. Mindestens 20 % der unbebauten Fläche des Kindergartengrundstückes ist im Randbereich mit heimischen, ungiftigen und nicht stacheligen Sträuchern zu bepflanzen.
2. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher im privaten bzw. öffentlichen Raum sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
3. Die privaten wie öffentlichen grabenbegleitenden Grünflächen sind als halbruderaler Gras- und Staudenfluren auszubilden (1 - 2malige Mahd/Jahr, das Mähgut ist zu entfernen; bei der Mahd sind die Brutzeiten der Vögel zu beachten; Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel) oder als dreireihige Strauchhecke anzulegen.
4. Der Spielplatz ist als Rasenfläche mit regelmäßiger Mahd herzustellen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Spielplatz ist durch einen Zaun oder andere geeignete Maßnahmen gegen die offenen Wassergräben im Westen abzusichern.

### **7.4. 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. 04731-84200 oder 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 zu benachrichtigen.
3. Vorhandene offene Gräben und Gräben müssen gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz in ihrem Bestand dauerhaft erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrung, Uferbefestigung, Vertiefung, Verbreiterung und Verfüllungen sind nicht zulässig. Begründete Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde und unterliegen dem Niedersächsischen Wasserschutz.
4. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

### **7.5. Hinweise**

1. Diesem Bebauungsplan liegen die 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. S. 446), und die sonst relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

2. Gemäß § 6 Pflanzenschutzgesetz (PflSchG), zum Schutz und zur Förderung des gefährdeten Seefrosches, ist im Bereich privater Gärten (inkl. Gräben und grabenbegleitender Grünflächen) der Einsatz von Insektiziden und Herbiziden sowie anderer „Gartengifte“, die sich schädlich auf die Seefroschpopulation sowie auf z. B. Libellen und Schmetterlinge auswirken könne, verboten. Gleichermaßen gilt dieses Verbot für die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Gräben.

#### **7.6. Verfahrensschlussvermerk**

Mit Rechtswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Nordenham ist die Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 74 für den betroffenen Änderungsbe-  
reich außer Kraft gesetzt.

#### **8. Umweltbericht**

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

#### **9. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Der Stadt Nordenham entstehen, durch die Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens und durch die Vervielfältigungs- und Veröffentlichung, Kosten in Höhe von ca. 3000 €.

#### **10. Verfahrensablauf**

##### **10.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 27.01.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 gefasst. Es wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

##### **10.2. Öffentliche Auslegung**

In seiner Sitzung am 27.01.2011 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 08.02.2011 bis einschließlich 08.03.2011 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

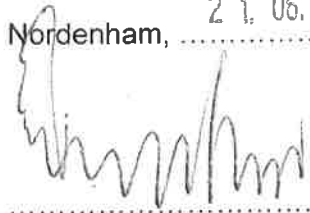
##### **10.3. Satzungsbeschluss**

Am 13.04.2011 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

**11. Städtebauliche Kenndaten**

Objektart	Bemerkung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gesamtflächenanteile
Fläche für Gemeinbedarf	Erweiterung Kindergarten	366	25%
Grünfläche	Spielplatz	1092	75%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>Summe:</b>	<b>1458</b>	<b>100%</b>

Nordenham, 21. 06. 11



.....  
Francksen  
Bürgermeister

