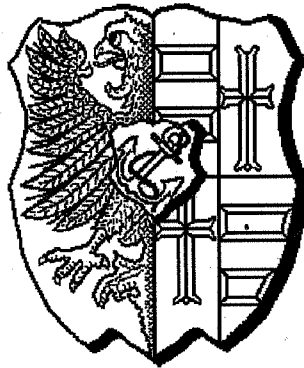


# Stadt Nordenham



## Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34C  
(für ein Gebiet nördlich der Straße  
„Auf der Zwingburg“)

Verfahrensstand: 03.07.2003

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03. Planunterlage	4
04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
05. Angrenzende Bebauungspläne	6
06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
08. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht	7
09. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	7
09.1 Art der baulichen Nutzung	
09.2 Maß der baulichen Nutzung	
09.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
09.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/ Hinweis/Nachrichtliche Übernahmen	
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
11. Kinderspielplätze	10
12. Naturschutz und Landschaftspflege	11
13. Darstellungen zum Immissionsschutz	14
14. Brandschutz	14
15. Archäologische Denkmalpflege	15
16. Bodenordnung	16
17. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes	16
18. <u>Verfahrensablauf:</u>	16
a) Aufstellungsbeschluss	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Satzungsbeschluss	

### **01. Grundlagen des Bebauungsplanes**

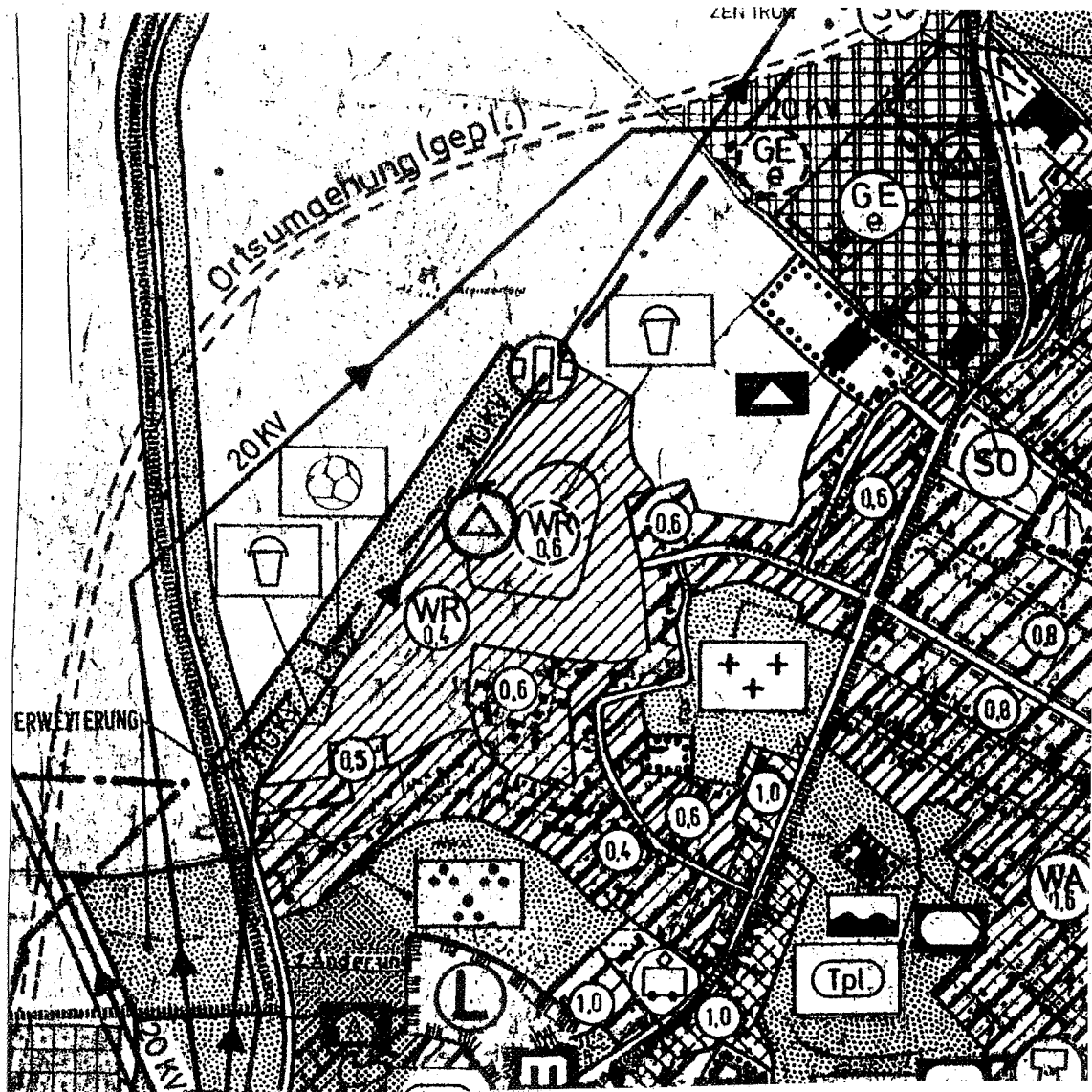
Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137); zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz - OLG VertrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 03.07.2003 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung 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. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) ist für den Planbereich der Änderungsplanung eine Wohngebietsfläche dargestellt.

## Ortsteil Atens

**03. Planunterlage**

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NvermKatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 500 angefertigt.

#### 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



Der Bebauungsplanänderungsbereich umfasst die Flurstücke 131/25, 131/26 tlw. und 131/37 tlw. der Flur 2, Gemarkung Nordenham.

Der Bebauungsplanänderungsbereich schließt sich unmittelbar nördlich an die Straße „Auf der Zwingburg“ an.

### **05. Angrenzende Bebauungspläne**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 C befindet sich unmittelbar am Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 C und mittelbar im Bereich der Bebauungspläne Nr. 34 A und 34 B in Nordenham, Ortsteil Atens.

### **06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 C widersprechen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

### **07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das von der Änderung betroffene Grundstück 131/25 ist im Bebauungsplan Nr. 34 C der Stadt Nordenham als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Anstelle des ausgewiesenen Spielplatzes soll ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden und damit eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden.

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) sieht vor, dass die nutzbare Fläche eines Spielplatzes mindestens 2 v. H. der zulässigen Geschossfläche beträgt, mindestens jedoch eine Größe von 300 m<sup>2</sup> aufweist. Die Spielplätze sind so zu legen, dass sie von allen Grundstücken im Baugebiet auf einem Weg von höchstens 400 m zu erreichen sind.

Diese Maßgaben sind im Plangebiet durch den Spielplatz am Atenser Feld abgedeckt. Der Spielplatz an der Straße „Auf der Zwingburg“ kann daher als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

### **08. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht**

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Umweltbericht anzulegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

### **09. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Die Festsetzungen werden vom Urplan übernommen.

#### **09.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 C wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch dem umliegenden Gebietscharakter. Die gemäß § 3 Abs. 3 als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

#### **09.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Reinen Wohngebiet (WR) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Maß der baulichen Nutzung des Bestandes in der Umgebung.

#### **09.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der Änderungsplanung wurde analog der vorhandenen näheren Umgebung allgemein eine offene eingeschossige Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Der Verlauf berücksichtigt dabei den Straßenverlauf sowie die zukünftige Grundstücksnutzung.

09.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/Hinweis/Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden festgesetzt:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden.
2. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände nicht mitzurechnen.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan werden festgesetzt.
5. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen  
Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle zugeordnet.  
Die Bebauungsplanänderung lässt laut Festsetzung auf dem städtischen Flurstück 131/25 der Flur 2, Gemarkung Nordenham, eine maximal mögliche Versiegelungsfläche von 0,45 zu, das sind aufgerundet 178 m<sup>2</sup>.  
Vor Verkauf des Grundstückes wird die Stadt Nordenham einen entsprechenden Ausgleich der Versiegelungsfläche 1 : 1 auf der Kompensationsfläche: Flurstück 1/11 tlw., Flur 10, Gemarkung Blexen, bereitstellen. Die Kompensationsfläche ist im Eigentum der Stadt Nordenham und somit als Ausgleichsfläche dauerhaft gesichert.

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 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 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).



Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.

## 10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

### Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Auf der Zwingburg“.

Die öffentlichen Personennahverkehrsverbindungen (ÖPNV) sind durch Linienbusse mit Haltestellen in ca. 500 m Entfernung vom Bebauungsplanbereich an der Atenser Allee vorhanden. Die Linien verbinden den Ortsteil Atens mit Butjadingen und Nordenham und bieten am Bahnhof Nordenham u. a. Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Oldenburg, Bremen und Bremerhaven.

Im Ortsteil Atens gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend in Nordenham abgedeckt werden.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Änderungsgebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über die in der Straße „Auf der Zwingburg“ angelegte Schmutzwasserleitung der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dient das vorbeschriebene, bereits vorhandene Trennsystem.

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

## **11. Kinderspielplätze**

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 NSpPG muss dabei die nutzbare Nettofläche eines Spielplatzes innerhalb eines Wohngebietes mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Ferner ist eine Mindestspielplatzfläche von 300 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Bebauungspläne

Nr. 34 Teil A = Urplan  
Nr. 34 Teil B = Urplan  
Nr. 34 Teil C = Urplan  
Nr. 34 Teil C - 1. Änderung  
Nr. 34 Teil C - 2. Änderung

folgende Bedarfsermittlung:

Nachweis der erforderlichen Spielplatzgrößen (Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973 § 3 Abs. 2) = Berechnungsgrundlage der Urpläne.

Grundstücksflächen (§ 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung)

a) 92.500 m<sup>2</sup> - GFZ 0,4 = 37.000 m<sup>2</sup> zul. Geschossfläche  
b) 33.390 m<sup>2</sup> - GFZ 0,6 = 20.000 m<sup>2</sup> zul. Geschossfläche  
insgesamt = 57.000 m<sup>2</sup> zul. Geschossfläche  
2 % = 1.140 m<sup>2</sup> = erforderliche Größe

Für 4 Spielplätze sind zurzeit 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

./ Spielplatz (2. Änderungsplanung)

Flurstück 131/25 = 394 m<sup>2</sup>

Verbleibende Größe = 1.406 m<sup>2</sup>

3 Spielplätze

Erforderlich sind 1.140 m<sup>2</sup>

## 12. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1 a Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

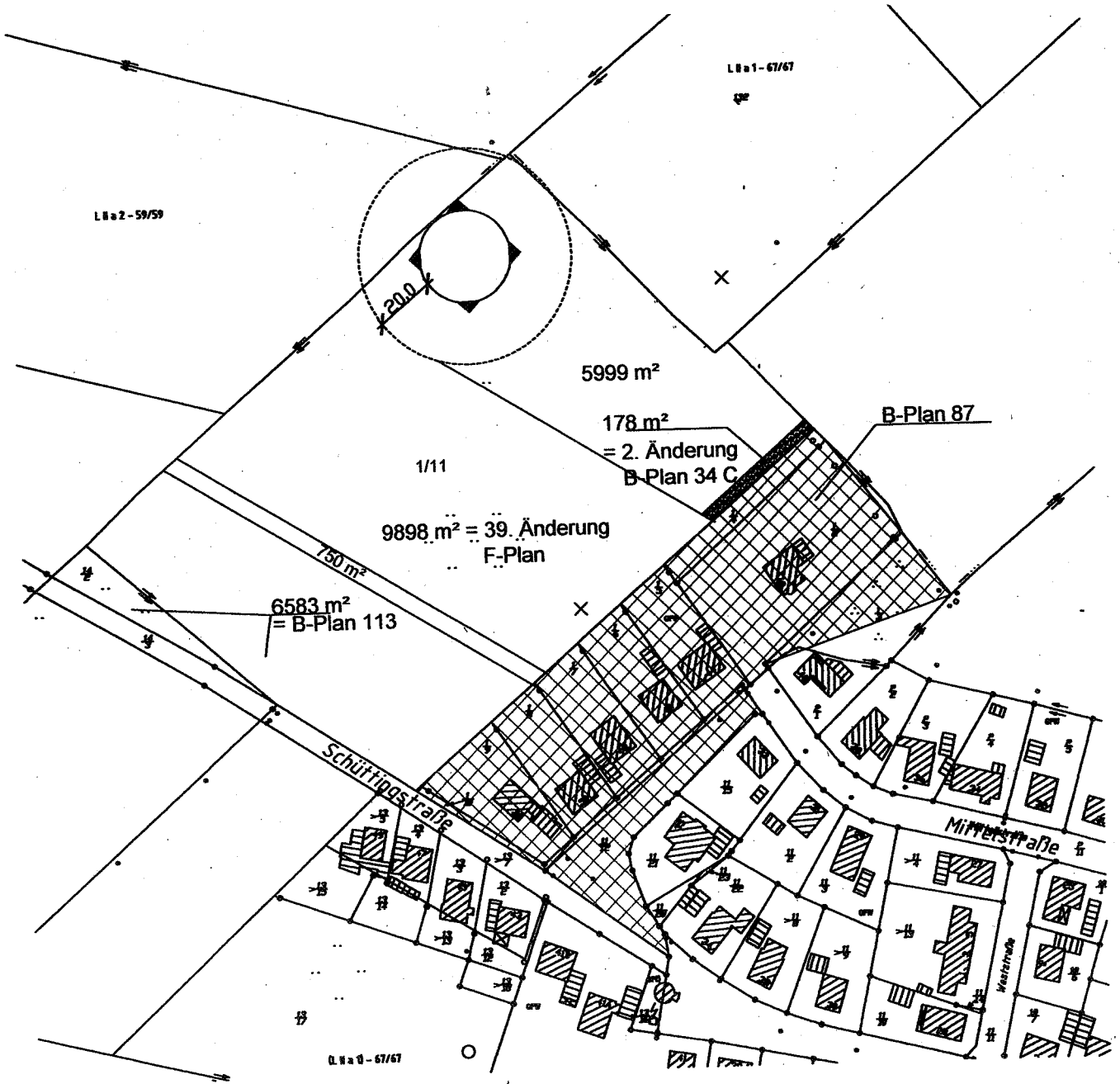
Das von der Bebauungsplanänderung betroffene städtische Flurstück 131/25 ist bisher als öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Es ist ein dreieckiges Grundstück von 394 m<sup>2</sup> Größe. Dieses Grundstück ist eine Weidefläche, welche auf einer Dreiecksseite mit Sträuchern als Grundstücksabtrennung bepflanzt ist.

Dieses Grundstück soll nun als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt werden und kann dann mit maximal 0,45 versiegelt werden, das sind 177,30 m<sup>2</sup>.

Die nachfolgend beschriebene Ersatzfläche, als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 C, liegt in Nordenham, Ortsteil Phiesewarden. Hier sind im Eigentum der Stadt Nordenham bereits größere zusammenhängende Wiesenflächen als Ausgleichsflächen für verschiedene Bebauungspläne der Stadt Nordenham festgesetzt. Mitten eingebettet liegt auch die vorgesehene Ausgleichsfläche von 178 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 1/11 tlw. der Flur 10, Gemarkung Blexen. Diese Wiesenfläche ist ungestört für sich entwickelnde Flora und Fauna.

Auf eine genaue Ermittlung des Eingriffes wird wegen des geringen Umfanges verzichtet.



### **13. Darstellungen zum Immissionsschutz**

Im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 C verläuft eine 110 kV-Hochspannungs-Überlandleitung.

Die getroffenen Festsetzungen in der Änderungsplanung für den Bau eines Einfamilienhauses sind nach den derzeitigen gesetzlichen Vorschriften zulässig. Das schließt nicht aus, dass sich durch spätere wissenschaftliche Erkenntnisse mögliche Beeinträchtigungen ergeben könnten.

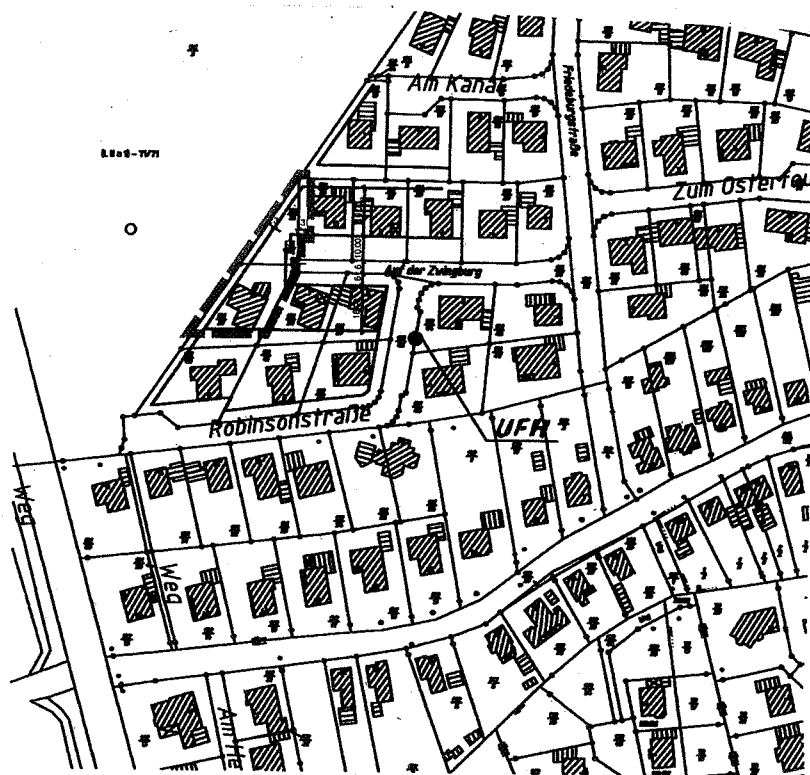
Westlich des Änderungsbereiches befinden sich seit Jahrzehnten landwirtschaftliche Weideflächen. In diesem Zusammenhang treten auch immer wieder Geruchsimmisionen auf. Sie müssen als zumutbar hingenommen werden.

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist für den Geltungsbereich der Änderungsplanung keine Bodenbelastungen aus. Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche bislang als Spielplatz für Kinder genutzt wurde, sind auch keine anderen Bodenbelastungen zu erwarten.

### **14. 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 Löschwasserversorgung (LWVS) in dem Bereich der Änderungsplanung muss durch einen 150er Unterflurhydranten im Bereich der Straßen „Auf der Zwingburg, /Ecke Robinsonstraße sichergestellt werden.



Planübersicht der Lage von ● = Unterflurhydrant

## 15. Archäologische Denkmalpflege

In der nachrichtlichen Übernahme wird darauf hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham 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 Arbeiten gestattet.

## **16. Bodenordnung**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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. Die Umlegung ist von der Stadt in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

## **17. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Nordenham ist Eigentümerin des Flurstückes 131/25, so dass der Stadt Nordenham für Erschließungsmaßnahmen keine Kosten entstehen.

## **18. Verfahrensablauf**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner 2. Sitzung am 13.12.2001 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 C beschlossen.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

In seiner 2. Sitzung am 13.12.2001 hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 12.02.2003 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Es ist kein Bürger erschienen.

### **c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB**

In seiner Sitzung am 12.03.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung nebst Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.



Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 25.03.2003 bis 25.04.2003 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

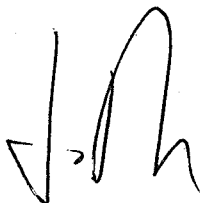
Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Von Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung Anregungen vorgebracht worden.

**d) Satzungsbeschluss**

Am 03.07.2003 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 C mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 28. OKT. 2003



Dr. Raffetseder, Bürgermeister

