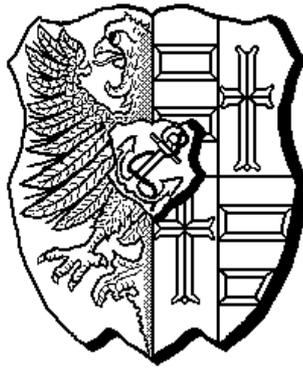


# Stadt Nordenham



## Begründung

zur

8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3A

Gebiet zwischen Reithfelder- und Wartfelder Straße

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
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. Bestehender Bebauungsplan Nr. 3A .....	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 .....	6
7. Öffentliche Belange .....	7
7.1. Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	7
7.2.1. Erschließung .....	7
7.2.2. Versorgung .....	7
7.2.3. Entsorgung .....	7
7.3. Lärmimmission .....	8
7.4. Brandschutz .....	8
7.5. Altlasten, Altablagerungen .....	8
7.6. Archäologische Denkmalpflege .....	8
7.7. Bodenordnung .....	9
7.8. Kampfmittel .....	9
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO) .....	9
8.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
8.2. Maß der baulichen Nutzung .....	9
8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen .....	10
8.4. Sichtdreieck .....	10
8.5. Nachrichtliche Übernahmen .....	10
8.6. Hinweise .....	11
9. Umweltbericht .....	12
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes .....	12
11. Verfahrensablauf .....	12
11.1. Aufstellungsbeschluss .....	12
11.2. Öffentliche Auslegung .....	12
11.3. Satzungsbeschluss .....	12
12. Städtebauliche Kenndaten .....	13

## **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 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366), aufgestellt und am 07.10.2010 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 Investitions erleichterungs- 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 NVerme-KatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

## **3. Geltungsbereich**

Die Plangebietsfläche der 8. Änderung liegt im südlichen Stadtgebiet von Nordenham zwischen der Reithfelder- und Wartfelder Straße. Nördlich des Plangebiets wird die städtebauliche Situation von Mehrfamilienhaus Bebauung geprägt. Ansonsten ist der Änderungsbereich von einer Ein- bis Zweifamilienhaus Struktur umgeben. Das Areal umfasst ca. 1600 m<sup>2</sup> und wird über die Reithfelderstraße erschlossen.

Betroffen sind die Flurstücke 29/149, 29/150, 29/151, 29/152, 29/153, 29/154 und 29/155, Gemarkung Nordenham, Flur 16. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



## **4. Planerische Vorgaben**

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

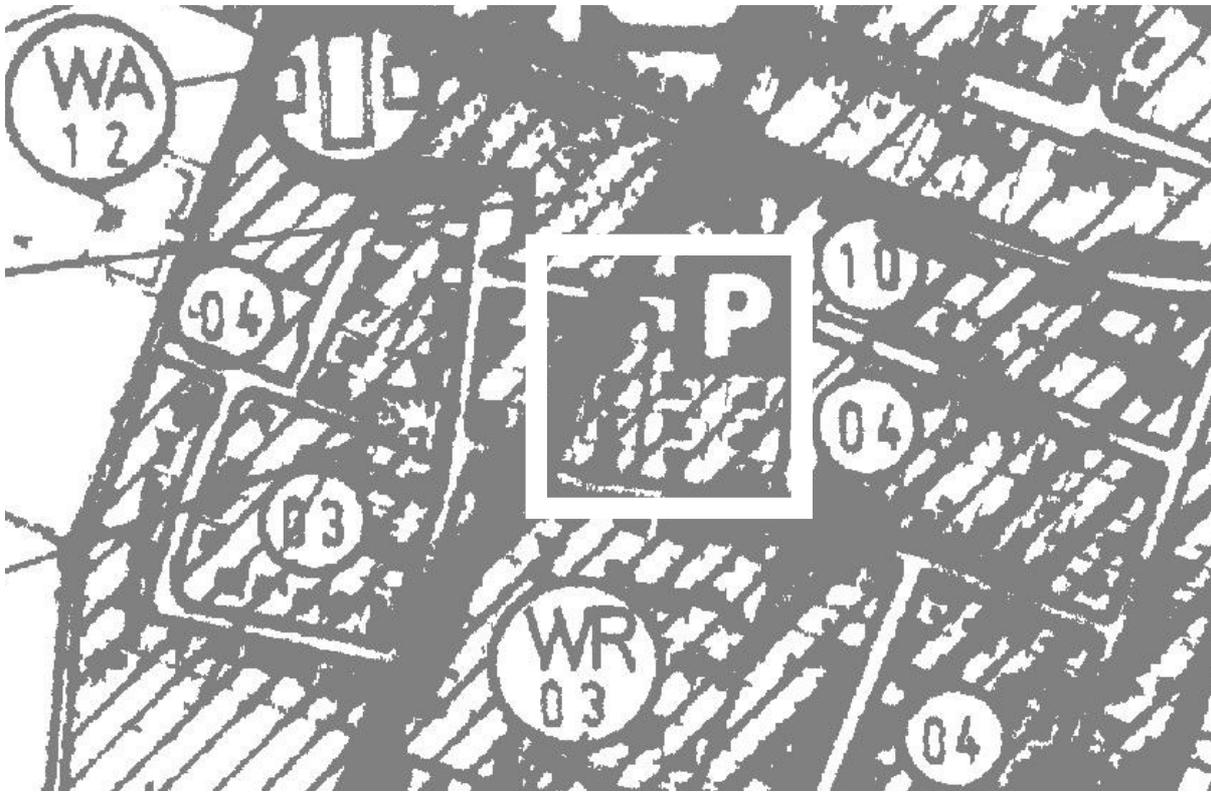
Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 19.12.2003 rechtskräftig. § 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan steht diesen Zielen nicht entgegen.

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)**

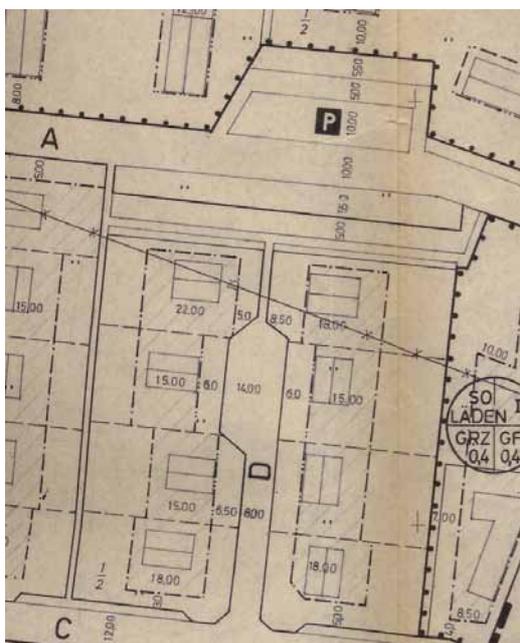
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet eine Parkplatzfläche, sowie ein reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 als Maß der baulichen Nutzung dar. Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 zu berichtigen.

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



#### 4.3. Bestehender Bebauungsplan Nr. 3A

Der Bebauungsplan Nr. 3A erlangte am 02.12.1968 Rechtskraft. Er setzt für das Plangebiet in Verbindung mit seiner 4.Änderung eine große Parkplatz Fläche sowie mehrere Fußwegeverbindungen fest.



<<<  
Bebauungsplan  
Nr. 3A

>>>  
4. Änderung  
Bebauungsplan  
Nr. 3A



## **5. Städtebauliche Situation**

### **5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes**

Der Stadtsüden von Nordenham ist aus städtebaulicher Sicht als großes Wohnquartier zu sehen. Das Plangebiet zwischen Reithfelder - und Warthfelder Straße ist durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Norden der Reithfelder Straße befinden sich Mehrfamilienhäuser.

### **5.2. Öffentliche Einrichtungen und Nahversorgung**

Die Einzelhandelsversorgung des Gebiets erfolgt über den Nahversorgungsmarkt am Mittelweg, welcher ca. 250 m entfernt liegt. Außerdem bietet die Nordenhamer Innenstadt (ca. 1200 m) eine gute allgemeine Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs.

Kindergarten (ca. 500 m) und Grundschule (ca. 200 m) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes. Die Realschule / Rathaus (ca. 1400 m) und das Gymnasium / Stadtbibliothek (ca. 1100 m) liegen im Innenstadtbereich. Die Hauptschule befindet sich im Ortsteil Abbehausen und wird über den ÖPNV angefahren.

## **6. Anlass und Ziel der Planung**

Mehrere Bewerber haben sich nach dem Erwerb der im Bebauungsplan Nr. 3 A als Parkfläche vorgesehene Fläche an der Reithfelder Straße erkundigt. Die Parkfläche ist Bestandteil der gewidmeten Straßenfläche, jedoch nie als Parkfläche integriert worden.

Es ist eine Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern möglich, wobei der angelegte Verbindungsweg zwischen der Reithfelder Straße und Warthfelder Straße erhalten bleiben muss. Ebenso sind Flächen für 11 Stellplätze für die gegenüberliegenden Wohnblocks (Reithfelder Straße 16 + 18, 20 + 22, 24 + 26 + 28) vorzuhalten. Dies resultiert aus einer vertraglichen Verpflichtung der Stadt Nordenham aus den 70er Jahren. Die Fußwegeverbindung im Osten des Änderungsbereichs wird beibehalten, da über diesen Weg ein Anlieger angebunden ist. Des Weiteren wird eine aus städtebaulicher Sicht verzichtbare Fußwegeverbindung im Westen des Änderungsbereichs in die tatsächliche momentane Wohngebietsnutzung umgewandelt. Es bestehen zwei Wegeverbindungen zwischen der Reithfelder- und Warthfelderstraße im Abstand von 80 m. Ein weiterer Fußweg zwischen diesen Wegen ist aus heutiger städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß. Die in Rede stehende Fläche ist ca. 1.600 m<sup>2</sup>

groß. Da die Gesamtfläche weit unter 20.000 m<sup>2</sup> bleibt und es sich um eine innerstädtische Nachverdichtung handelt, kommt das Verfahren gem. 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung.

## **7. Öffentliche Belange**

### **7.1. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe (in Natur und Landschaft), die auf Grund 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.

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

#### **7.2.1. Erschließung**

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die Reithfelder Straße.

Die Nahverkehrsverbindungen sind durch die Haltestellen „Nordenham, Südschule“ (Linie 402, sowie von den Linien 403, 404, 406, 408 und 416, die hauptsächlich der Schülerbeförderung dienen) und „Nordenham, Wartfelder Straße“ (Linie 402) gesichert. Hierdurch bestehen Verbindungen nach Nordenham (Bahnhof) und Moorsee. Die Haltestelle „Nordenham, Hochhaus Aldi“ wird durch die Linie 416, die primär der Schülerbeförderung dient, angefahren. Am Bahnhof Nordenham bietet die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Linie R8 u. a. weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremen, Oldenburg und Bremerhaven.

#### **7.2.2. Versorgung**

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

#### **7.2.3. Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

### **7.3. Lärmimmission**

Das Plangebiet ist umgeben von einer Wohnbebauung. Eine Unzulässige Lärmimmission durch das Umfeld des Plangebietes ist nicht zu erwarten. Vom Änderungsgebiet selbst (ca. 2 Wohnhäuser) sind keine unzulässigen Lärmemissionen in die umliegenden Bereiche zu erwarten.

### **7.4. 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 Nieders. 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. Die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge beträgt 48 cbm/h, was einer Fördermenge von 800 l/min. entspricht.

Die Löschwasserversorgung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten sind auf maximal 150 m begrenzt.

### **7.5. Altlasten, Altablagerungen**

Altlasten sind im Geltungsbereich der 8. Änderung den Bebauungsplan Nr. 3A derzeit nicht bekannt und sind auch nicht zu erwarten. (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 3)

### **7.6. Archäologische Denkmalpflege**

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

### **7.7. Bodenordnung**

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

### **7.8. 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**

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Hierbei wurde sich an der Nutzungsfestsetzung des Urplans orientiert.

Die genutzten Fußwegeverbindungen werden planungsrechtlich per Festsetzung abgesichert.

Die Parkplatzfläche wird auf das heute benötigte Maß reduziert und im Osten des Plangebiets, im Anschluss an die dortige Wegeverbindung, in kompakter Form platziert.

Die verzichtbare Fußwegverbindung wird in die Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ des Urplans integriert.

### **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um die neu entstehenden Baugrundstücke sinnvoll bebauen zu können wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl ebenfalls auf 0,4 festgesetzt. Im Bereich der umzuwandelnden Fußwegeverbindung im Westen, wird gemäß der Urplan Festsetzung die GRZ und die GFZ mit jeweils 0,3 übernommen. Es wird eine maximale Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht dem Urplan.

Die zulässige Grundflächenzahl im WR -Gebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Unter der nachrichtlich übernommenen Richtfunkstrecke sind mit einem Abstand von je 100 m (Gesamtbreite 200 m) nur bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 40 m über NN zulässig. (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

### **8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies dient zur Abrundung des Einfamilienhausgebiets zwischen Reithfelder- und Wartfelder Straße.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche lassen einen Abstand von 5 m zur Fußwegeverbindung. Somit soll eine Einsehbarkeit des von vielen Schulkindern genutzten Fußwegs gewährleistet bleiben und auch ein erhöhtes Maß an Verkehrssicherheit erreicht werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung zulässig. (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

### **8.4. Sichtdreieck**

Um die Querung des Fußweges über die Reithfelder Straße verkehrstechnisch zu sichern, wird ein Sichtdreieck im Bebauungsplan eingetragen. Dieser Verbindungsweg wird auch von vielen Grundschulern benutzt. Daher wird die sonst übliche mindest Sichthöhe von 0,8 m auf 0,5 m herabgesetzt. Innerhalb der Sichtdreiecke gilt, dass zwischen 0,5 m und 2,5 m das Sichtfeld freizuhalten ist. (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Dies soll in Verbindung mit der vom Fußweg großzügig abgesetzten Baugrenze zur der weiterhin gefahrlosen Überquerung der Reithfelder Straße führen.

### **8.5. 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, Ofener Straße 15, Tel. 0441/79921-20 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 Niedersächsischem 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.
3. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **8.6. 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. Mit Inkrafttreten dieser Änderung treten die für diesen Bereich bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft.
3. Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen.

## **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**

Da in der Bebauungsplanänderung keine weiteren Erschließungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen festgesetzt worden sind, fallen neben den Verfahrenskosten in Höhe von 6200 €, keine weiteren Kosten für die Stadt Nordenham an.

## **11. Verfahrensablauf**

### **11.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3A 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 17.06.2010 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3A nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 30.07.2010 bis einschließlich 30.08.2010 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

### **11.3. Satzungsbeschluss**

Am 07.10. 2010 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 3A mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

**12. Städtebauliche Kenndaten**

<b>Objektart</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Gesamtflächenanteile</b>
<b>Reines Wohngebiet</b>	WR::	1270 (100%)	80%
	<b>Summe:</b>	<b>1270 (100%)</b>	<b>80%</b>
<b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b>	- Fußwege:	52 (16 %)	3%
	- Parkplatz:	270 (84%)	17%
	<b>Summe:</b>	<b>322 (100%)</b>	<b>20%</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>Summe:</b>	<b>1594</b>	<b>100%</b>

Nordenham, 03.11.2010

gez. Francksen  
Francksen  
Bürgermeister

( L.S. )