

Stadt Nordenham

Begründung

zur

1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 71

(am „Siegener Weg“)

-Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB-

Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH, Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg

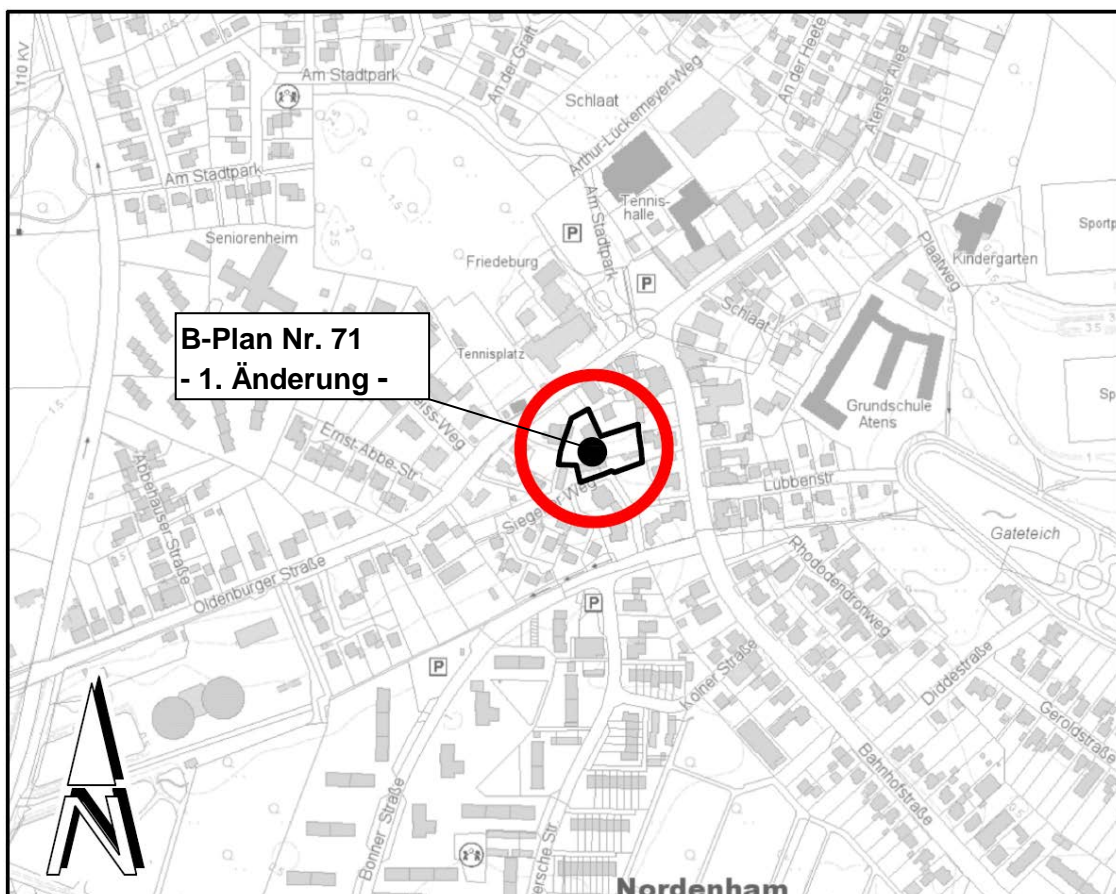
1	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	PLANUNGSANLASS UND ZIELE.....	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND VORGABEN	4
3.1	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
3.3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3.4	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	7
3.5	IMMISSIONSSITUATION	7
4	GEPLANTE FESTSETZUNGEN	8
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
4.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	9
4.4	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
5.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	11
5.2	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
6	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	13
6.1	ERSCHLIEßUNG	13
6.2	VER- UND ENTSORGUNG	14
7	HINWEISE.....	14
8	VERFAHREN	16
	ANLAGE.....	16

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 am „Siegener Weg“, rechtskräftig seit dem 17.05.1991, befindet sich im Stadtteil Atens im zentralen westlichen Bereich von Nordenham südlich der Oldenburger Straße und westlich der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 umfasst das Flurstück Nr. 5/40 am nördlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie die Flurstücke Nr. 111/1, 112/1 und 113/2 der Flur 10, Gemarkung Atens. Das Gebiet grenzt im Südwesten an den Siegener Weg an.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte:



2 Planungsanlass und Ziele

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 71 setzt für den südwestlichen Teil des vorliegenden Plangebietes (Flurstück Nr. 5/40) und die südlich und südwestlich angrenzenden Flächen ein allgemeines Wohngebiet fest. Das Flurstück Nr. 5/40 selbst wurde in diesem Zuge größtenteils für die Errichtung von Gemeinschaftsgaragen und Stellplätzen vorgesehen (s. Anlage 1).

Der übrige Bereich des Plangebietes ist Teil der bebauten Ortslage von Nordenham-Atens, jedoch bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Die Flächen entlang der Oldenburger Straße bzw. der Bahnhofstraße sind durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt, an die sich rückwärtig fast ausschließlich wohnbaulich genutzte Bereiche anschließen. Das Plangebiet selbst ist im nordwestlichen Bereich ebenfalls mit einem Wohngebäude und im südlichen Bereich mit Garagen und Nebenanlagen bebaut.

Unmittelbar östlich wurde an der Bahnhofstraße ein Mehrfamilienhaus realisiert. Dessen Eigentümer möchte im vorliegenden Plangebiet eine ergänzende Bebauung mit einem weiteren Mehrfamilienhaus vornehmen.

Im vorliegenden Fall wurden im Umfeld des Plangebietes bereits größere Gebäude, Hausgruppen oder Gebäude mit mehreren Wohneinheiten realisiert. Die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in diesem innerstädtischen Bereich erscheint als maßvolle Nachverdichtung daher sinnvoll und städtebaulich unproblematisch und soll nach Auffassung der Stadt Nordenham durch eine Änderung und Ausweitung des Bebauungsplanes Nr. 71 ermöglicht werden.

3 Planungsgrundlagen und Vorgaben

3.1 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgestellt und am 14.12.2017 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 und 1a BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 04.05.2017, und die sonstigen relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

3.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von

- a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
 - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.430 qm und wurde teilweise im Bebauungsplan Nr. 71 bereits als Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage des Stadtteils Atens in Nordensham vollständig von Bebauung umgeben und selbst mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

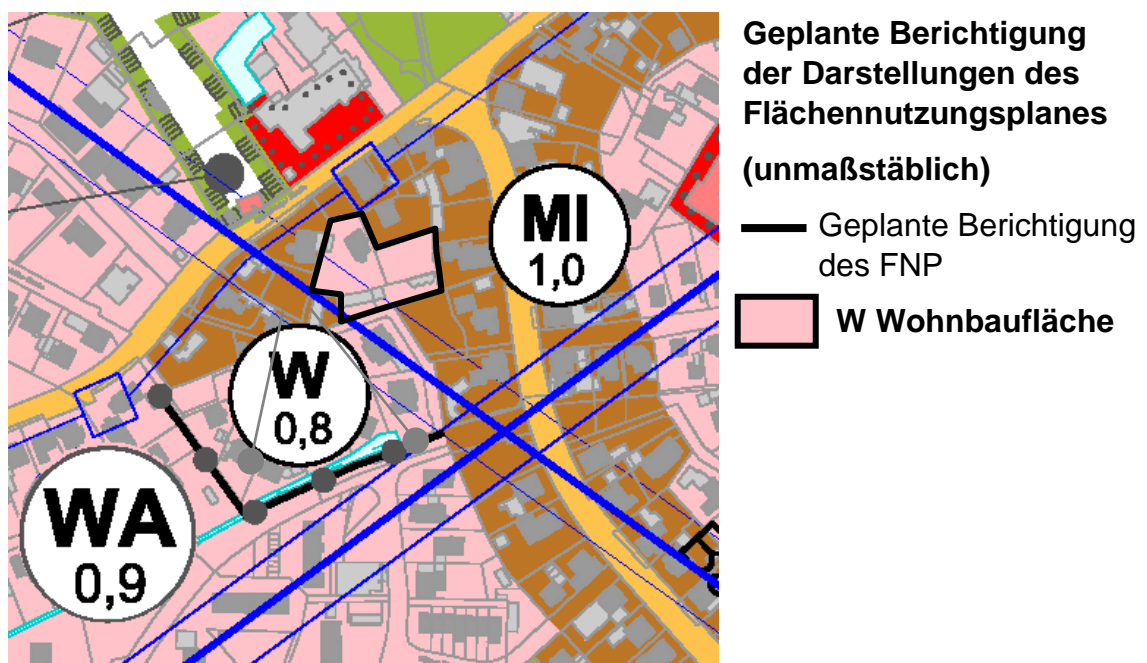
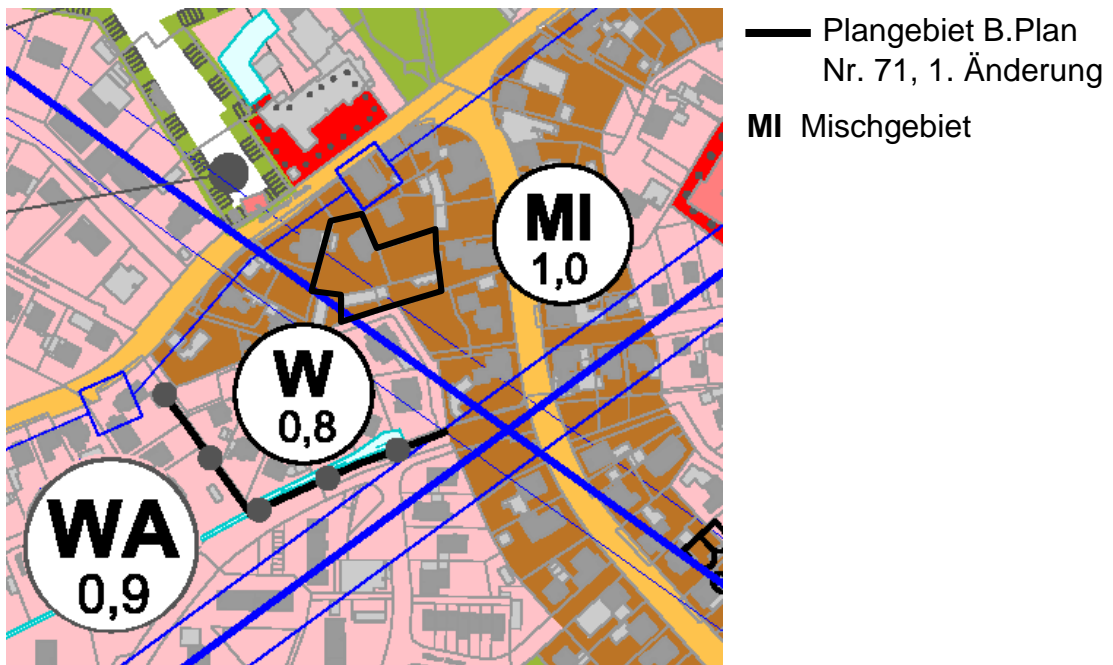
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind das Plangebiet und die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen entlang der Oldenburger und der Bahnhofstraße, als Mischgebiet dargestellt.

Daran schließen sich unmittelbar südlich des Plangebietes großflächig als Wohnbaufläche bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellte Bereiche an.

Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht und das Gebiet insgesamt als Wohngebiet entwickelt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 3.2) kann der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die beabsichtigte Berichtigung ist nachfolgend dargestellt.

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



3.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich mit einem Wohngebäude mit Nebenanlagen und im südlichen Bereich mit weiteren Garagen und Nebenanlagen bebaut. Nördlich der Garagen verläuft ein kleiner Entwässerungsgraben in westliche Richtung. Die weiteren Flächen stellen sich größtenteils als Wegefläche oder Rasen dar.

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes sowie die südlich anschließenden Flächen sind, wie bereits beschrieben, Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 71, welcher die Flächen als allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Flächen im vorliegenden Plangebiet wurden dabei größtenteils konkret für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen vorgesehen. Eine Teilfläche (ca. 35 qm) wurde mit einem Anpflanzgebot belegt (s. Anlage 1).

Südlich verläuft die Straße „Siegener Weg“, welche von Süden kommend in Höhe des Plangebietes nach Westen verschwenkt und neben Teilflächen des vorliegenden Plangebietes auch die südlich angrenzende Wohnbebauung erschließt.

Nördlich des Gebietes verläuft in ca. 25 m Abstand die Oldenburger Straße und östlich in ca. 40 m Entfernung die Bahnhofstraße. Dem Plangebiet ist zu diesen Straßenzügen jeweils eine Bauzeile aus gewerblichen Nutzungen (Fahrschule, Autoservice, Pizzeria, Computer Technik etc.) und Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgelagert.

3.5 Immissionssituation

Mit der Bundesstraße 212 bzw. der Kreisstraße 188 (Mittelweg) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in jeweils ca. 700-800 m Entfernung nordwestlich bzw. südöstlich des Plangebietes. Aufgrund dieser großen Entfernungen sowie der jeweils zwischengelagerten Bebauung sind erhebliche Immissionsbelastungen durch den Verkehrslärm der Bundes- bzw. Kreisstraße im Plangebiet nicht zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die entlang der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße vorhandenen gewerblichen Nutzungen fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang als nicht wesentlich störende Betriebe in den Rahmen eines Mischgebietes ein.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich nördlich der Oldenburger Straße Sportanlagen des Tennisklubs Nordenham. Die Sportanlagen liegen innerhalb der Ortslage und sind vollständig von Bebauung umgeben, deren Schutzanspruch zu berücksichtigen ist. Die Außenplätze sind zudem nach Süden zum Plangebiet durch das vorgelagerte Vereinsgebäude abgeschirmt. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne

des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4 Geplante Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 71 wurden die Flächen im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie südlich angrenzend als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die mit der vorliegenden Änderung überplanten Teilflächen wurden dabei neben weiteren Flächen konkret für die Schaffung von Garagen oder Stellplätzen vorgesehen (s. Anlage 1).

Die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind bereits vollständig bebaut. Im vorliegenden Plangebiet ist ebenfalls ein Wohngebäude vorhanden. Im östlichen Bereich soll eine ergänzende Bebauung mit einem weiteren Wohngebäude vorgenommen werden. Aus diesem Grund soll das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und das mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzte Wohngebiet damit geringfügig nach Norden ausgeweitet werden.

Zur gemischt genutzten Bebauungsstruktur an der Oldenburger Straße und der Bahnhofstraße ergibt sich damit eine abgestufte Nutzungssituation, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die im südwestlichen Bereich innerhalb des Wohngebietes bestehende Festsetzung als Fläche für Garagen bzw. Stellplätze bleibt, geringfügig modifiziert, erhalten.

Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen, aufgrund der rückwärtigen Lage und der geringen Größe der Erweiterungsflächen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen bestehen bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das vorliegende Plangebiet stellt eine Änderung und geringfügige Erweiterung des mit dem Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzten Wohngebietes dar. Die darin getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben sich als

sinnvoll und ausreichend erwiesen und werden auch für das vorliegende Plangebiet übernommen. Entsprechend wird für das Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und, bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Auch die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO wird nicht weiter eingeschränkt, um eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstückes zu gewährleisten. Damit darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, überschritten werden. Jedoch werden zu Nebenanlagen weitergehende textliche Regelungen getroffen, die auch in anderen Bebauungsplänen der Stadt mit der Zielsetzung aufgenommen wurden, dass nur Nebenanlagen errichtet werden, die der gebiets-typischen Gartennutzung entsprechen.

Um für die ergänzend mögliche Bebauung eine Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird die Höhenentwicklung zudem durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und einer maximalen Gebäudehöhe, bezogen auf den nächstgelegenen Schachtdeckel am Siegener Weg, ergänzt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe = SH) darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Der obere Bezugspunkt ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgesimses. Bei der Bestimmung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Im Bebauungsplan Nr. 71 wurde die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Damit sind im allgemeinen Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge bis zu max. 50 m zulässig. Diese Festsetzung soll auch für das vorliegende Plangebiet gelten und wird daher übernommen.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde für den südwestlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes lediglich eine Bebauung mit Garagen und Stellplätzen vorgesehen. Die hier vorhandenen Garagen sollen erhalten bleiben. Die gesonderte Festsetzung als Fläche für Garagen und Stellplätze wird daher im Wesentlichen unverändert übernommen. Eine Zuordnung dieser Anlagen zu bestimmten Baugrundstücken erfolgte im ursprünglichen Bebauungsplan jedoch nicht und wird auch jetzt nicht vorgenommen. Im Übrigen sind gemäß § 47 NBauO erforderliche Einstellplätze von den jeweiligen Grundstückseigen-

tümern auf den Grundstücken anzulegen. Nebenanlagen werden dort auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Mit der Planung wird das allgemeine Wohngebiet nach Norden ausgeweitet und zu den Plangebietsgrenzen und der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche (s. Kap.6.1) werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und Vorgartenbereiche für eine Eingrünung der geplanten Bebauung zu fördern.

Damit bleibt das im nordwestlichen Bereich bestehende Wohngebäude, welches den nach der Niedersächsischen Bauordnung einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze in Teilen unterschreitet, unberücksichtigt und wird auf den Bestandsschutz reduziert. Die Planung erfolgt jedoch im Einverständnis mit dem Grundstückseigentümer.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 71 setzt für eine Teilfläche von ca. 35 qm im südwestlichen Bereich ein Pflanzgebot fest. Zudem sollten im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze Anpflanzungen vorgenommen werden. Die Anpflanzung wurde jedoch nicht realisiert. Die Fläche wurde ebenfalls für die Errichtung von Stellplätzen genutzt und soll zukünftig bei Bedarf eine Erschließung der Grundstücksflächen von Süden sicherstellen. Mit der Planänderung wird das Pflanzgebot daher aufgehoben (s.a. Kap. 5.2).

Im Gegenzug wird im westlichen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Der Bereich soll als Gartenfläche verbleiben und aus Gründen der Gefahrenabwehr von jeglicher Bebauung in Form von Gebäuden freigehalten werden, da es sich sowohl bei dem im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude als auch bei der angrenzenden Bebauung um reetgedeckte Gebäude handelt, die einer höheren Brandgefahr ausgesetzt sind.

Die private Grünfläche wird auch nördlich eines im Plangebiet verlaufenden kleinen Entwässerungsgrabens (Grüpe) festgesetzt, um dessen Erreichbarkeit und Unterhaltung sicher zu stellen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Nordenham-Atens und nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan dem gemischt genutzten Bereich entlang der Oldenburger Straße zugeordnet. Mit der vorliegenden Planung wird das Gebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und erweitert damit das südlich angrenzende Wohngebiet nach Norden.

Aufgrund der Planung dient das Gebiet zukünftig vorwiegend dem Wohnen. Da das Gebiet bislang nur mit einem Wohngebäude bebaut ist und eine ergänzende Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus vorgesehen ist, ergeben sich hieraus keine Einschränkungen der vorhandenen Nutzung.

Mögliche gewerbliche Nutzungen werden auf die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie das Wohnen nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe beschränkt. Die Nutzungsmöglichkeiten werden damit an das südlich angrenzende Baugebiet angepasst und mögliche Emissionen aus dem Gebiet werden reduziert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den auch im Bebauungsplan Nr. 71 für das angrenzende Wohngebiet getroffenen Regelungen. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass sich eine ergänzende Bebauung an die vorhandene Bebauungsstruktur im vorliegenden Siedlungsbereich anpasst.

Aufgrund der Lage des Plangebietes mit im Gebiet und umliegend vorhandener Bebauung wäre auch bislang eine Bebauung nach § 34 BauNVO in gewissen Umfang zulässig gewesen. Durch die Änderung und Ausweitung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 71 wird somit im Wesentlichen die bauleitplanerische Beordnung eines innerstädtischen Bereichs und eine Klarstellung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten erreicht. Da diese an das südlich angrenzende Baugebiet angepasst werden, werden die nachbarlichen Belange durch diese Planung nach Auffassung der Stadt insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

5.2 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die

über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.430 qm, welche damit bereits die Grenze von 20.000 qm erheblich unterschreitet. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 970 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch mögliche zusätzliche Bodenversiegelungen braucht daher nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überplant werden, sind diese zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall wurde für eine Teilfläche (ca. 35 qm) im südlichen Bereich des Plangebietes ein Pflanzgebot festgesetzt. Zudem wurde textlich geregelt, dass im Bereich der Gemeinschaftsanlagen (Garagen und Stellplätze) Anpflanzungen vorgenommen werden. Eine Eingriffsbilanz wurde jedoch nicht erstellt, sondern lediglich festgestellt, dass „die Pflanzgebote dem Natur- und Landschaftsschutz dienen“. Auch ist im Ursprungsplan keine Festsetzung enthalten, die bei Abgang der Gehölzstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Damit kann § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB angewandt werden. Ein Ausgleich ist damit insgesamt nicht erforderlich.

Unabhängig davon wird jedoch im westlichen Bereich des Plangebietes und angrenzend an einen im Plangebiet verlaufenden kleinen Entwässerungsgraben eine private Grünfläche festgesetzt, welche als Gartenbereich verbleiben und von jeglicher Bebauung in Form von Gebäuden freigehalten werden soll.

Artenschutzbelange

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Das vorliegende Plangebiet ist im nordwestlichen Bereich bereits mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut. Die Flächen im südlichen Bereich sind ebenfalls durch Garagen und Stellplätze in wesentlichen Teilen versiegelt. Die weiteren Freiflächen stellen sich als Wegefläche oder Rasen dar.

Die im südlichen Bereich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 71 vorgesehene Anpflanzung wurde nicht realisiert, sodass eine Beseitigung von Gehölzen in diesem Bereich nicht erfolgt. Gehölzstrukturen in Form von Hecken oder jüngeren Bäumen sind nur vereinzelt vorhanden.

Soweit im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben diese Gehölzstrukturen beseitigt werden, können sich jedoch Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume und Gärten, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen oder die Bauflächenvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. August, stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließung

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet verfügt über eine Zufahrt nach Norden auf die Oldenburger Straße. Die ergänzend geplante Bebauung kann von Süden über den „Siegener Weg“ erschlossen werden.

Für das im östlichen Bereich (Flurstück Nr. 113/2) bereits konkret geplante Wohnhaus ist zudem auch eine Anbindung über das Grundstück des bestehenden Mehrfamilienhauses nach Osten an die Bahnhofstraße denkbar.

Um auch für das Flurstück Nr. 111/1 bei Bedarf eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, wird im südlichen Bereich des Plangebietes zusätzlich eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.

Die Straßen haben über weitere Straßenzüge Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist damit gewährleistet.

Fläche für Garagen

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurden bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Teilflächen als Fläche für Garagen oder Stellplätze festgesetzt. Die Fläche soll, geringfügig modifiziert, auch weiterhin in dieser Funktion erhalten bleiben und wird daher konkret als Fläche für Garagen gesichert. Die weitere Errichtung von Garagen und Stellplätzen soll damit jedoch nicht unterbunden werden. Im Bebauungsplan ist durch Text eindeutig geregelt, dass Garagen und Nebenanlagen auch auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen innerstädtischen Siedlungsbereich dar. Für die im Plangebiet ergänzend vorgesehene Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Erfahrungen zeigen, dass im vorliegenden Siedlungsbereich eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der hohen Grundwasserstände und der bindigen Böden nicht realisierbar ist. Die Grundstücke entwässern derzeit in eine im südlichen Bereich angrenzend an die vorhandenen Garagen verlaufende Grütpe, welche sich westlich des Plangebietes fortsetzt. Diese wird als Fläche für die Wasserwirtschaft und der angrenzende Bereich in einer Breite von 3 m als private Grünfläche festgesetzt, welcher von jeglicher Bebauung in Form von Gebäuden freizuhalten ist, um die Erreichbarkeit und Unterhaltung des Entwässerungsgrabens (Grütpe) sicher zu stellen.

Damit die örtliche Oberflächenentwässerungssituation nicht verschärft wird, sind daher bei einer Versiegelung der Grundstücke geeignete Regenrückhaltmaßnahmen in Form von ober- oder unterirdischen Stauräumen vorzusehen, die eine gedrosselte Abgabe des anfallenden Oberflächenwassers in das vorhandene Grütpen- und Grabensystem sicherstellen. Das benötigte Rückhaltvolumen ist entsprechend durch rechnerischen Nachweis gem. ATV-A 117 zu bemessen. Dies wird durch Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Im Rahmen der Bauantragstellung ist nach Vorgabe des Entwässerungsverbandes Butjadingen ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan vorzulegen.

Für erforderliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

7 Hinweise

Altablagerungen

Aufgrund z.T. bestehender hoher Cadmiumwerte im Stadtgebiet von Nordenham hat die Firma INFOCUS im Februar 2001 im Auftrag des Landkreises Wesermarsch im gesamten Stadtgebiet Untersuchungen zu einer möglichen Cadmiumbelastung des Bodens durchgeführt. Für das vorliegende Plangebiet wurde dabei festgestellt, dass der Prüfwert für Cadmium von 2 mg/kg TM unterschritten wird. Die Untersuchungsunterlagen können bei Bedarf bei der Stadt Nordenham eingesehen werden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Denkmalschutz

Der Stadt sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter, bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 04731 / 84249 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 79921 - 20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden.“

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. 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.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

8 Verfahren

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 71, 1. Änderung, gefasst.

b) Öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 27.09.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 09.11.2017 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

c) Satzungsbeschluss

Am 14.12.2017 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung, mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

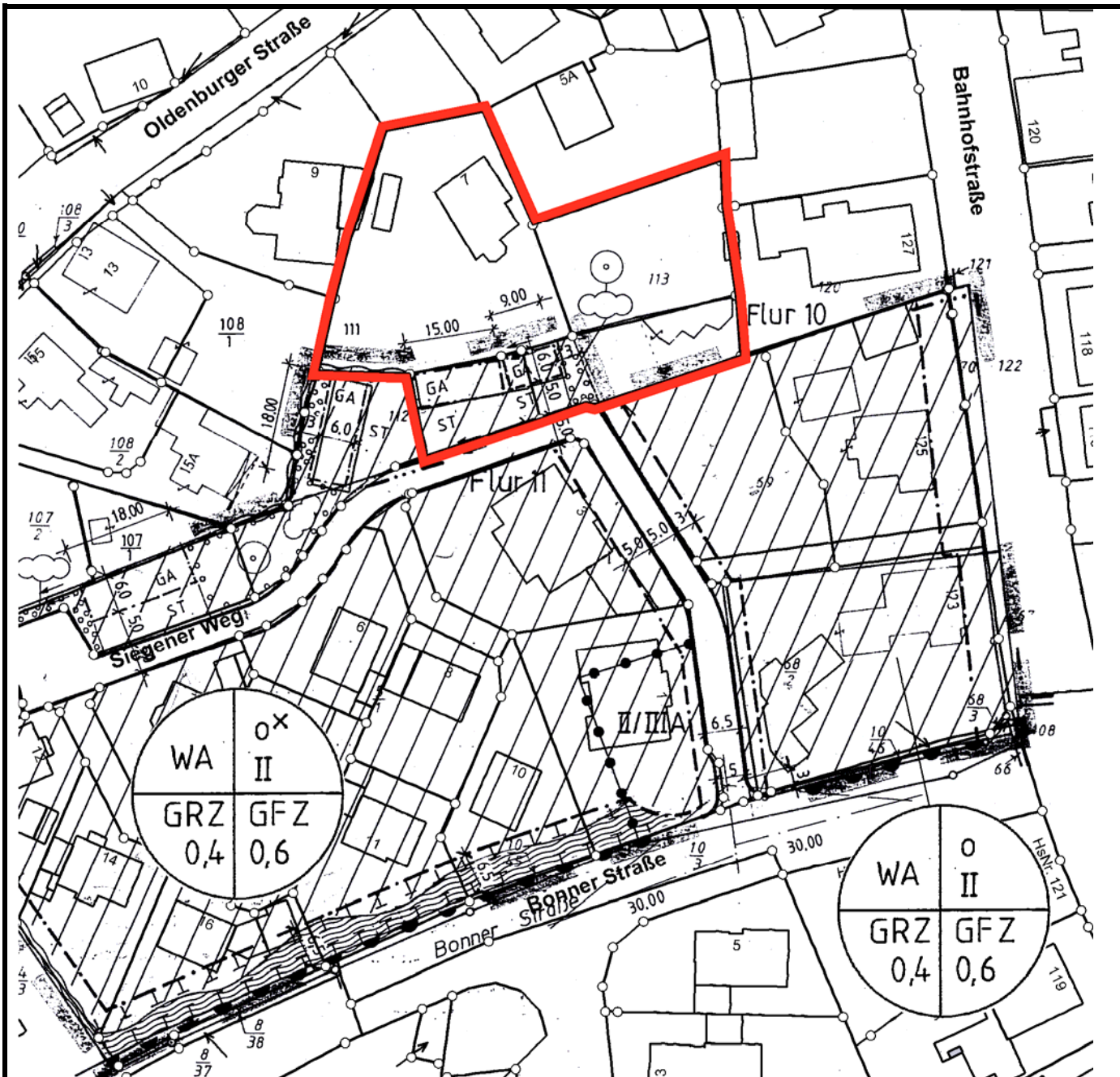
Nordenham, den 17. OKT. 2018


Bürgermeister



Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 71



Legende:

- █ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 71
- Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 71:**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- 0,6 GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- Ga Fläche für Garagen
- St Stellplätze
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Stadt Nordenham

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 71,
1. Änderung**

**Auszug aus der ALK und
bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 71
- unmaßstäblich -**