

# Stadt Nordenham



## Begründung

zur

### **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53**

**„Gebiet nördlich der Fröbelstraße und westlich der Atenser Allee“**

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

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

**Verfahrensstand: 03.05.2012**

<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. Bebauungsplan Nr. 53 (Urplan) .....	4
5. Städtebauliche Situation .....	5
5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes.....	5
6. Anlass und Ziel der Planung .....	5
7. Öffentliche Belange.....	6
7.1. Naturschutz und Landschaftspflege.....	6
7.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
7.2.1. Erschließung.....	6
7.2.2. Versorgung .....	6
7.2.3. Entsorgung .....	6
7.3. Lärmimmission.....	6
7.4. Brandschutz.....	6
7.5. Altlasten, Altablagerungen .....	7
7.6. Archäologische Denkmalpflege .....	7
7.7. Bodenordnung .....	7
7.8. Kampfmittel.....	7
8. Inhalt des Bebauungsplanes – Festsetzungen im Sinne der Baunutzungs- verordnung (BauNVO) .....	7
8.1. Art der baulichen Nutzung .....	7
8.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	8
8.4. Textliche Festsetzungen.....	8
8.5. Nachrichtliche Übernahmen.....	8
8.6. Hinweise .....	9
9. Umweltbericht .....	9
10. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes.....	9
11. Verfahrensablauf.....	9
11.1. Aufstellungsbeschluss .....	9
11.2. Öffentliche Auslegung.....	9
11.3. Satzungsbeschluss.....	10
12. Städtebauliche Kenndaten.....	10

Anlage 1: Abkürzungsverzeichnis

## 1. 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 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I S. 2414 Nr. 52), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt [Nds. GVBl.] S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422), aufgestellt und am 03.05.2012 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

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 Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

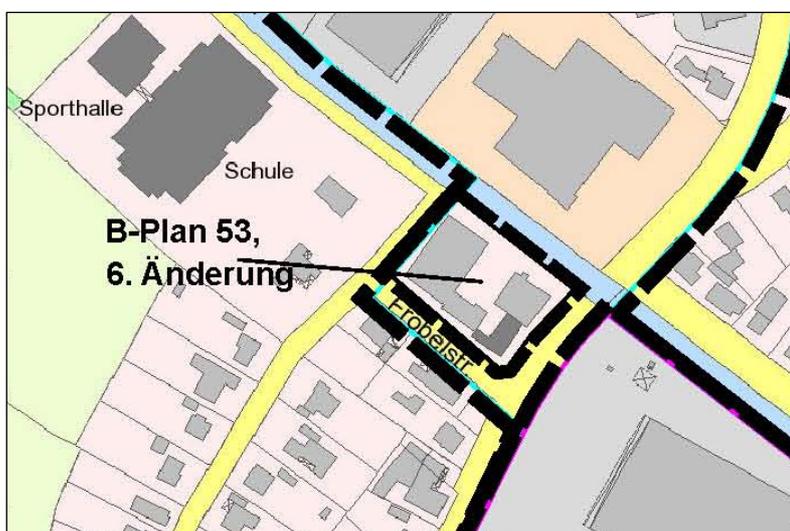
## 2. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerMKatG) vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1000 angefertigt.

## 3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 liegt westlich der Atenser Allee und nördlich der Fröbelstraße. Im Norden grenzt das Flagbalger Sieltief an den Geltungsbereich. Das Plangebiet liegt innerhalb vorhandener Bebauung und umfasst eine Fläche von ca. 2.995 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt über die Atenser Allee und die Fröbelstraße.

Betroffen ist das Flurstück 101/4 der Flur 2, Gemarkung Nordenham. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



#### 4. Planerische Vorgaben

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 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 ein allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung dar. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

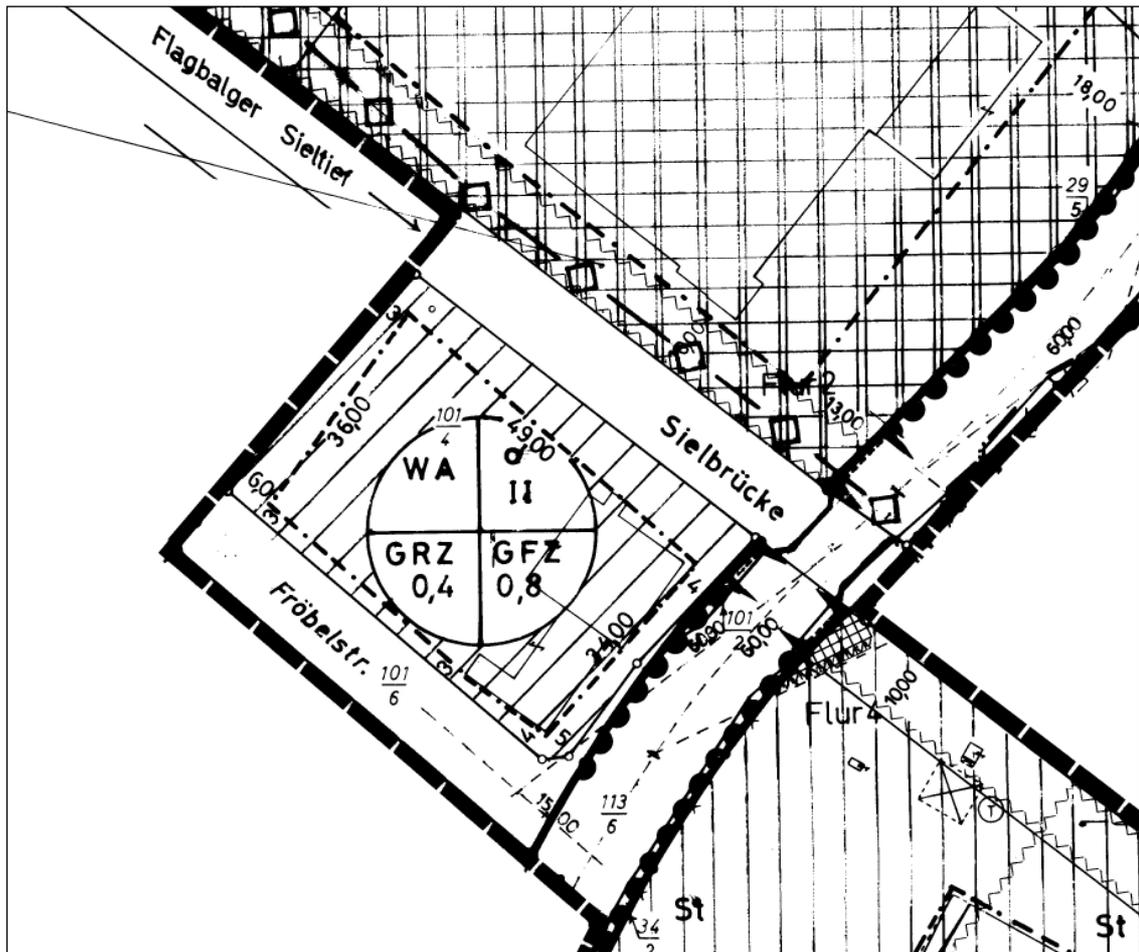
Die nachfolgende Übersicht zeigt einen Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (weißes Rechteck = Lage des Planbereichs):



##### 4.3. Bebauungsplan Nr. 53 (Urplan)

Der Urplan Bebauungsplan Nr. 53 weist südlich des Planbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Festgesetzt sind eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Der Urplan wurde am 04.04.1985 rechtskräftig.

Ausschnitt aus dem Urplan siehe nachfolgende Seite.



## 5. Städtebauliche Situation

### 5.1. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist im Norden und Osten durch gewerbliche Nutzung (Spedition und SB-Warenhaus) geprägt. Westlich befindet sich die Sonderschule „Schule Am Siel“. Südlich der Fröbelstraße liegen eine Tierarztpraxis sowie ein Wohnhaus. Darüber hinaus grenzt unmittelbar nördlich das Gewässer II. Ordnung „Flagbalger Sieltief“ an.

## 6. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Nordenham verfolgt mit der Ausweisung der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche die Anpassung des Geltungsbereichs an heutige Nutzungsanforderungen. Es handelt sich bei dem Planverfahren somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Fläche wird derzeit durch das CVJM-Sozialwerk Wesermarsch genutzt. Der Verein betreibt hier derzeit eine anerkannte Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) mit 40 Plätzen.

## **7. Öffentliche Belange**

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

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a 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 Stadtstraßen „Atenser Allee“ und „Fröbelstraße“.

Die Nahverkehrsverbindungen sind durch die Haltestelle „Sielstraße/Atens“ (Linien 401 und 403) vorhanden. Hierdurch bestehen Verbindungen nach Burhave, Blexen und zum Bahnhof Nordenham. Am Bahnhof bestehen Anbindungen an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) der Linie R8 sowie 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 der städtischen Kläranlage zugeleitet. Das Oberflächenwasser wird in das Flagbalger Sieltief eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

### **7.3. Lärmimmission**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten. Somit sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm) sind die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

### **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 NBrandSchG, die Löschwasserversorgung durch Erlass einer Verordnung zu regeln und dabei die für erforderlich gehaltenen Löschwassermengen zu bestimmen, wurde kein Gebrauch gemacht. Zur Orientierung kann bezüglich der Löschwassermenge 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. In einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 0,8 beträgt die hierfür erforderliche Mindestlöschwassermenge 96 m<sup>3</sup>/h, entsprechend einer Fördermenge von 1.600 l/min. über einen Zeitraum von zwei Stunden.

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

Altlasten sind im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 derzeit weder bekannt noch 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 entsprechenden Verdachtsflächen.

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

#### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Eingeschränkte Gewerbegebiete sind dann festzusetzen, wenn die vorhandenen oder auch zukünftigen Nutzungen aufgrund ihrer Eigenart nur in Gewerbegebieten zulässig wären, die vorhandene siedlungsstrukturelle Situation aber Rücksichtnahme auf nahe gelegene Wohnnutzungen oder andere empfindliche Nutzungen verlangt. In solchen Fällen können für Teilflächen die Stöbergrenzen auf das Niveau eines Mischgebietes (MI) eingeschränkt werden. Damit sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“.

In diesen eingeschränkten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

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

Für den Änderungsbereich werden die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Diese abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

dient dem Bauvorhaben und ist in einem eingeschränkten Gewerbegebiet in dieser Lage städtebaulich vertretbar.

Es werden zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Hier orientiert man sich an der Festsetzung des Urplans.

### **8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hiermit orientieren sich die Festsetzungen an der umliegenden Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese Baugrenze liegt einheitlich mit einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze. Im Süden nimmt die Baugrenze die derzeitige Gebäudekubatur auf.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer in Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der NBauO zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

### **8.4. Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Gemäß 6. allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) sind die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

#### **Maß der baulichen Nutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer in Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach NBauO zulässig sind.

### **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, und 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. 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 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 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. 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 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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

Neben den Verfahrenskosten entstehen der Stadt Nordenham keine weiteren finanziellen Verpflichtungen.

#### **11. Verfahrensablauf**

##### **11.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 53 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 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 13.10.2011 hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 im beschleunigten Verfahren erfolgte in der Zeit vom 30.12.2011 bis einschließlich 30.01.2012 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 03.05.2012 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

**12. Städtebauliche Kenndaten**

<b>Objektart</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
eingeschränktes Gewerbegebiet	GEE	2995

Nordenham, 20.06.2012

gez. Francksen  
Hans Francksen  
Bürgermeister

Anlage 1

**Abkürzungsverzeichnis**

Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
CVJM	Christlicher Verein Junger Menschen
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
MI	Mischgebiet
Nds. GVBl.	Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt
NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung
NStrG	Niedersächsisches Straßengesetz
NvermKatG	Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
WA	Allgemeines Wohngebiet
WfbM	Werkstatt für behinderte Menschen
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm