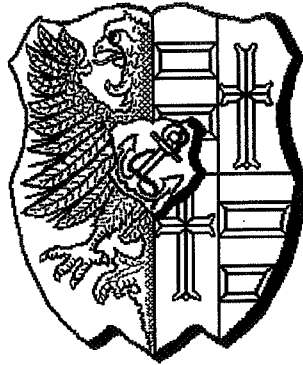


# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 29, 5. Änderung  
(Stadtzentrum Nordenham, nördlich der Lloydstraße)**

<u>Inhaltsübersicht</u>		<u>Seite</u>
01.	Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung	3
02.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
03.	Planunterlage	4
04.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung	4
05.	Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes	5
06.	Derzeitige Situation/Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	6
07.	Ziel der Raumordnung und Landesplanung	6
08.	Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	6
	8.1 Art der baulichen Nutzung	
	8.2 Maß der baulichen Nutzung	
	8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
	8.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen	
09.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
10.	Altlasten, Altablagerungen	9
11.	Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	9
12.	Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes	10
13.	Immissionsschutz	11
14.	Historische Bodenfunde	11
15.	Brandschutz	12
16.	Bodenordnung/Sozialmaßnahmen	13
17.	Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung	13
18.	Flächenübersicht	14
19.	<u>Verfahrensablauf:</u>	14
	a) Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
	c) Verzicht der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	
	d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	
	e) Verfahrensschlußvermerk	
	f) Satzungsbeschluß	

Anlage: Schalltechnisches Gutachten des TTZ Bremerhaven

## 01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253); zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes (JStG) 1997 vom 20.12.1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 2049), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 382), aufgestellt bzw. geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 18.12.1997 als Satzung beschlossen worden.

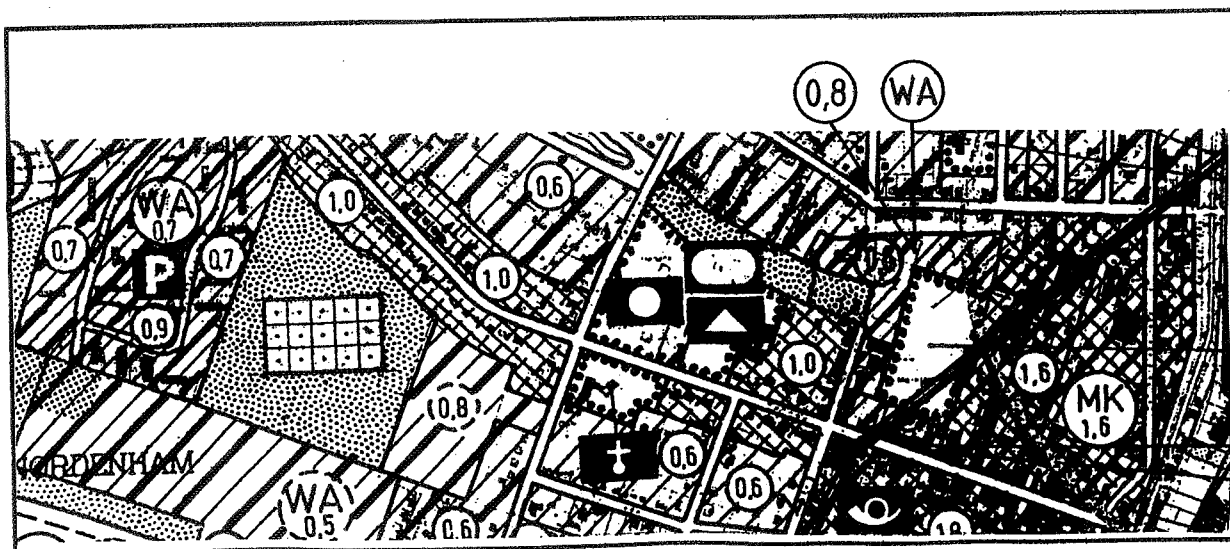
Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt 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)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Urplan) der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 309.7-21101-6701) sieht im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 dargestellt.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist danach sichergestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan/Urfassung:

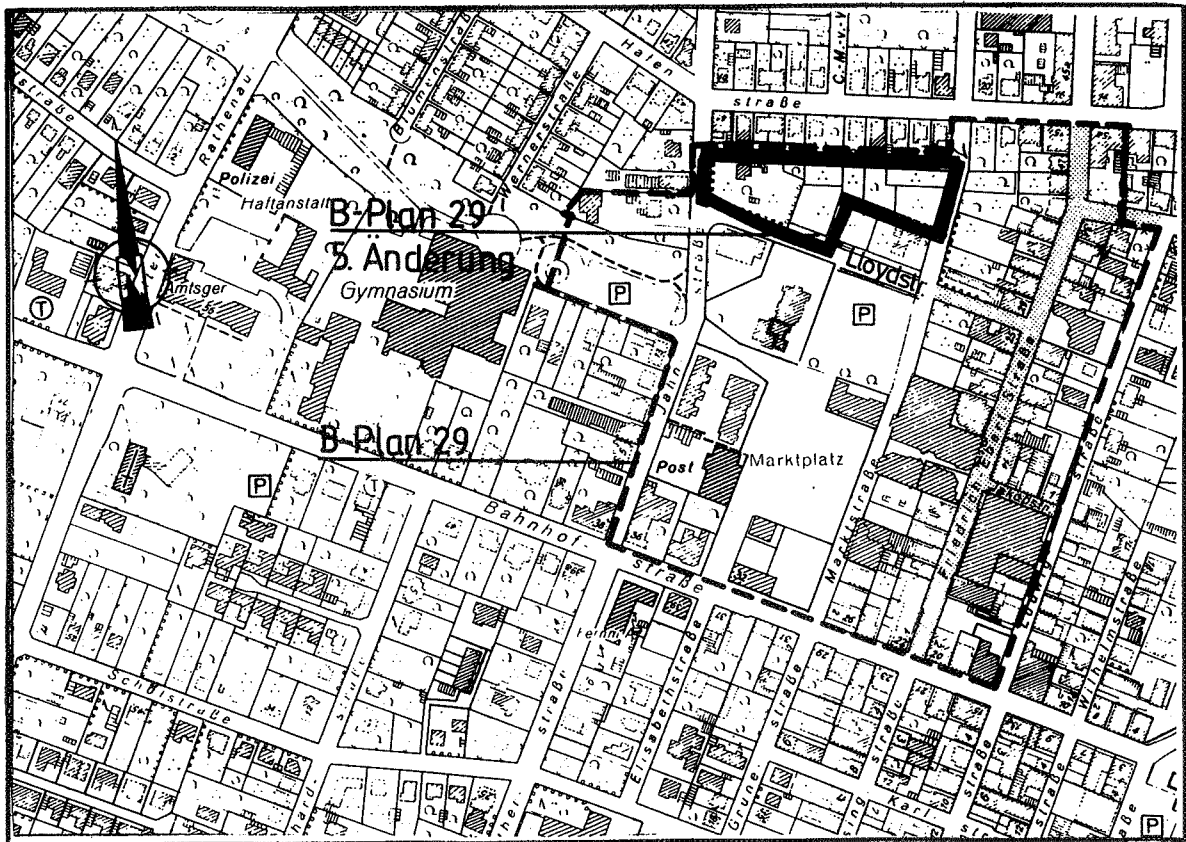


### 03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 25.06.1997. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zu Zwecken der Bauleitplanung wurde erteilt.

### 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Änderung ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 153/1, 153/2, 155, 156, 157, 158, 159, 160 und 161 der Flur 12 der Gemarkung Nordenham.

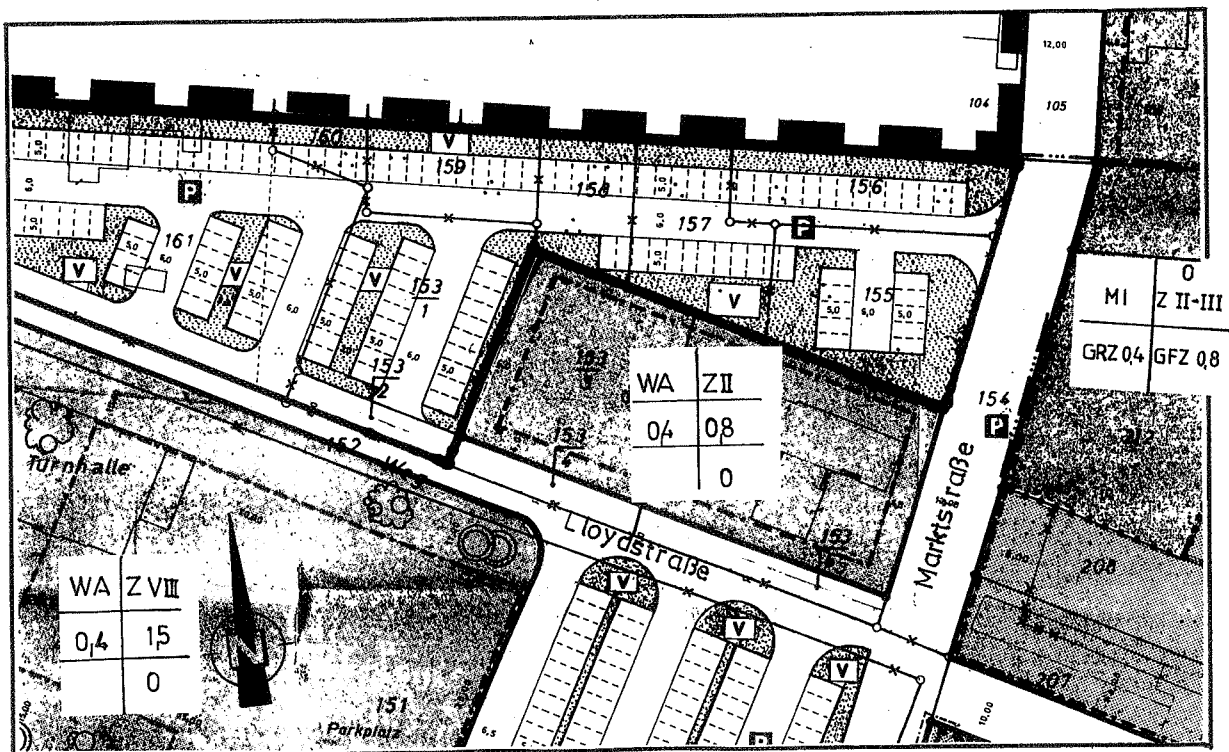
Das in Rede stehende Gebiet befindet sich nördlich der Lloydstraße, südlich der Hafenstraße, westlich der Marktstraße und östlich der Jahnstraße.

### 05. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich im nördlichen Randbereich des Urplans. In der näheren Umgebung sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Südlich der Änderungsfläche im Bereich der Lloydstraße wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei offener Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Geschosse ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
- Östlich der Marktstraße ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen. Die Geschöszahl wurde mit einem Mindest- und Höchstmaß von 2 zu 3 festgesetzt. Die Bauweise hat als offene Bauweise zu erfolgen.
- Im Bereich der Jahnstraße/Ecke Lloydstraße sieht der Urplan Nr. 29 ein allgemeines Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,5 vor. Es sind 8 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- Der gesamte Änderungsbereich wurde seinerzeit als öffentliche Parkplatzfläche mit seitlicher Grünfläche ausgewiesen. Insgesamt sind ca. 135 Stellplätze dargestellt.

Auszug B-Plan Nr. 29, Urplan:



## **06. Derzeitige Situation/Städtebauliches Ziel und Zweck der B-Planänderung**

Innerhalb des Stadtzentrums Nordenham werden seit 1981 verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Friedrich-Ebert-Straße wurde in einen verkehrsberuhigten Bereich mit Fußgängervorrang umgewandelt; die Randbebauung am Marktplatz und die Erstellung einer Pkw-Tiefgarage ist durchgeführt.

Die Anzahl dieser baulichen Veränderungen macht es nunmehr erforderlich, daß der Bebauungsplan Nr. 29 (vom Rat der Stadt Nordenham am 26.08.1976 als Satzung beschlossen) entsprechend verändert wird. Insbesondere sind durch den Bau der Tiefgarage die seinerzeit ausgewiesenen ca. 135 Pkw-Stellplätze städtebaulich entbehrlich. Die zum Teil noch unbebaute Fläche soll vielmehr die zentrumsnahe Wohnbebauung fördern; das gleichsam notwendige innerstädtische Grün wird durch die Ausweisung einer Grünfläche berücksichtigt (siehe auch Punkt 11).

Die Art und das Maß der zukünftigen Bebauung ist entsprechend der Umgebung bzw. unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 zu gestalten (siehe hierzu Punkt 08 der Begründung).

## **07. Ziel der Raumordnung und Landesplanung**

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil 1 und 2, (veröffentlicht im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Nds. GVBl. Nr. 16 vom 25.07.1994) enthält keine Darstellungen, die der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 widersprechen. Ferner widerspricht der Bebauungsplan Nr. 29, 5. Änderung, nicht dem derzeitigen Entwurf der regionalen Raumordnung für den Landkreis Wesermarsch im Regierungsbezirk Weser-Ems.

## **08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 (Urplan) ist ein Großteil der anschließenden Umgebung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen (siehe auch Seite 5). Auch hat sich diese Festsetzung entsprechend durchgesetzt.

Nördlich des Änderungsbereiches, hier entlang der Hafenstraße, findet ebenfalls eine Wohnnutzung statt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebung bzw. der umliegenden Nutzung wurde auch innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen gemäß § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen.

#### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), entspricht im wesentlichen der näheren Umgebung. Zu vergleichen ist in diesem Zusammenhang auch die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Urplan).

Die Zahl der Vollgeschosse ist innerhalb der 5. Änderung auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese Ausweisung bildet einen mittleren Querschnitt der ansonsten ein- bis dreigeschossigen Bebauung. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung verhindert werden, daß die Gartengrundstücke im Bereich der Hafenstraße nicht über Gebühr verschattet werden.

#### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde analog der vorhandenen näheren Umgebung die offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Baunutzungsverordnung wurde innerhalb der 5. Änderung mit einer Baugrenze gekennzeichnet. Ihr Verlauf führt zu einer städtebaulich sinnvollen straßennahen Bebauung mit rückwärtigem Gartenland.

#### 8.4 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen

Gemäß § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung liegt es im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, ob auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen innerhalb des Bauwuchs (baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind) genehmigt werden.

Durch die textliche Festsetzung A1 ist jedoch festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausdrücklich zulässig sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der Niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. A2 darf im Geltungsbereich der Änderung die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen um höchstens 50 % überschritten werden. Diese Regelung soll dazu führen, daß die maximale überbaubare Grundstücksfläche/Versiegelungsfläche begrenzt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximale Ausnutzung 0,60.

Innerhalb der textlichen Festsetzung A3 wird darauf hingewiesen, daß bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl gemäß § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoß) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Durch diese Regelung wird eine überdurchschnittliche Ausnutzung der Geschößfläche verhindert.

Innerhalb der 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 wurde im Bereich des Flurstückes 161 eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 festgesetzt. Dabei wird mittelfristig beabsichtigt, diese Fläche in den städtischen Besitz zu übernehmen, um die notwendigen innerstädtischen Grünanlagen zu erweitern. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß das derzeit noch vorhandene ältere Wohngebäude Bestandsschutz genießt. Ein größerer Ausbau bzw. eine größere Erweiterung ist jedoch durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht mehr möglich.

Hinweis:

Der Begründungstext zur textlichen Festsetzung Punkt B (schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) befindet sich auf Seite 15 ff. Punkt d.

**09. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hafenstraße, Jahnstraße, Marktstraße und Lloydstraße. Alle vorgenannten Straßen sind komplett ausgebaut und befinden sich in einem relativ guten Zustand. Die notwendige verkehrliche Erschließung ist somit sichergestellt.



Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser, Erdgas, Löschwasser und Fernmeldeanlagen der Telekom kann durch die Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes hergestellt werden.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser und Regenwasser ist in den vorhandenen Kanal innerhalb der Lloydstraße und Marktstraße abzuleiten. Das vorhandene Kanalnetz ist so dimensioniert, daß weitere Wohngebäude problemlos anzuschließen sind.

Gräben und Gruppen sind innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht vorhanden und somit nicht zu berücksichtigen.

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

**10. Altlasten, Altablagerungen**

Innerhalb der Änderungsfläche sind derzeit keinerlei Altlasten und Altablagerungen bekannt. Der größte Teil der Fläche wird seit längerer Zeit als Gartenland (Schrebergarten) und als Hausgarten (Flurstück 161) genutzt.

**11. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen**

Der Geltungsbereich der B-Planänderung befindet sich auf einer Fläche, die bereits im Jahre 1976 durch den Urplan Nr. 29 überplant wurde. Festgesetzt wurde eine öffentliche Parkplatzfläche (ca. 135 Stellplätze) mit einer öffentlichen Grünfläche von ca. 1.824 m<sup>2</sup>. Die nunmehr durchzuführende 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 beinhaltet neben einer Wohngebietsfläche eine öffentliche Grünfläche von ca. 1.970 m<sup>2</sup>.

Da die Änderungsfläche bereits im Jahre 1979 beplant wurde und somit Baulandqualität besitzt, ist eine erneute naturschutzrechtliche Bewertung auszuschließen. Zu berücksichtigen ist ferner, daß sich die Änderung lediglich auf 5.477 m<sup>2</sup> bezieht.

Unabhängig davon unterliegt ein Teil des vorhandenen Baumbestandes der Baumschutzsatzung der Stadt Nordenham. Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

## **12. Belange des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes**

Gemäß § 3 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche betragen. Dabei darf eine Mindestfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden. Berechnungsgrundlage ist der jeweilige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, hier des Bebauungsplanes Nr. 29.

Nach dem NSpPG ergibt sich für die 5. Änderung des B-Planes Nr. 29 folgende Bedarfsermittlung:

- Nettobauland ohne Verkehrsfläche + Grünfläche  
ca. 3.507 m<sup>2</sup> x 0,8 = ca. 2.805,60 x 0,02 = ca. 56,11 m<sup>2</sup>
- Vorhandene Nettospielplatzfläche  
im Bereich Gymnasium Ecke Wernerstraße = ca. 355,00 m<sup>2</sup>

Der in den letzten Monaten neu angelegte Kleinspielplatz Gymnasium/Ecke Wernerstraße soll den oben ermittelten Kinderspielplatzbedarf kompensieren. Die gemäß § 2 NSpPG erforderliche räumliche Distanz von maximal 400 m wird eingehalten. Im vorliegenden Fall beträgt die maximale Wegstrecke 385 m.

Den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist somit entsprochen.

### **13. Immissionsschutz**

#### **a) Geruchsimmissionen**

Die nähere räumliche Umgebung ist in der Regel durch Wohngebäude/ Wohnnutzung geprägt. Störende Geruchsimmissionen sind somit auszuschließen. Zwar bildet der südlich gelegene Pkw-Stellplatz eine gewisse Belastung, diese ist jedoch im innerstädtischen Bereich auch von einer allgemeinen Wohnbebauung hinzunehmen.

#### **b) Lärmimmissionen**

Es wird davon ausgegangen, daß die Lärmimmission die schalltechnischen Orientierungswerte (tagsüber 55 dB (A), nachts 45 dB (A), nicht überschreitet. Neben der umliegenden Wohnbebauung ist insbesondere zu berücksichtigen, der südlich gelegene Parkplatz und das südwestlich gelegene Freizeitzentrum „Jahnhalle“.

Hinsichtlich der Ausnutzung des Parkplatzes wurde festgestellt, daß innerhalb der relevanten Abendstunden (nach Geschäftsschluß) die Ausnutzung erheblich eingeschränkt ist.

Das südwestlich gelegene Freizeitzentrum ist ebenfalls zu vernachlässigen, da die Öffnungszeiten in der Regel auf 21.00 Uhr begrenzt sind, die Veranstaltungen grundsätzlich im Gebäude stattfinden und die Pkw-Stellplätze sich hinter dem Gebäude im Bereich der Jahnstraße befinden. Eine Störung der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung wird somit ausgeschlossen.

#### **Hinweis:**

Siehe hierzu das vom Technologie-Transfer-Centrum an der Hochschule Bremerhaven erstellte Schallschutzgutachten bzw. siehe Seite 15 ff. Punkt d - (öffentliche Auslegung).

### **14. Historische Bodenfunde**

Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Nr. 2).

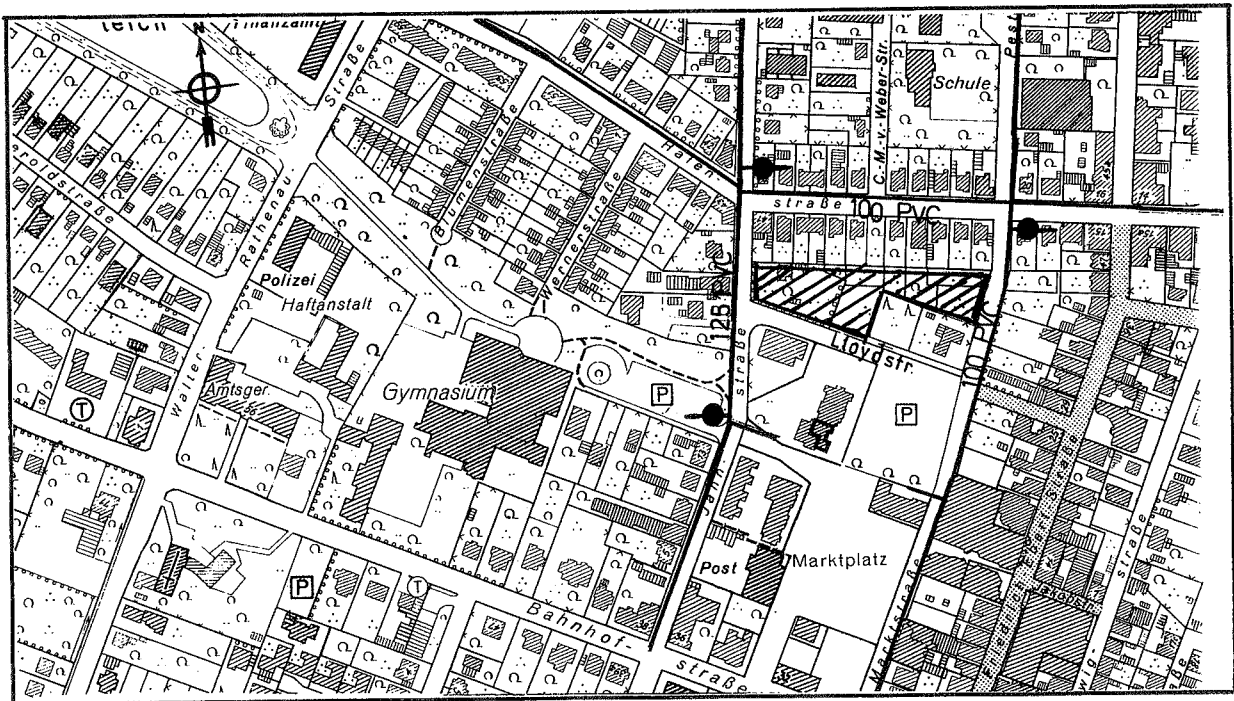
### 15. Brandschutz

Die notwendige Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch den vorhandenen Bestand der Hydranten und Löschwasserbrunnen abgedeckt. Die örtliche Lage bzw. der Querschnitt ist im nachstehenden Lageplan gekennzeichnet.

Maßstab 1 : 5.000

Legende: ●

Unterflurhydrant mit Angabe des  
Durchmessers = DN 100



**16. Bodenordnung/Sozialmaßnahmen**

Aufgrund des vorhandenen Kaufinteresses verschiedener Bauherrn wird mit bodenordnenden Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB nicht gerechnet. Die Realisierung des Bebauungsplanes/Änderung führt zu keinen Sozialmaßnahmen.

**17. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entstehen der Stadt Nordenham nur geringfügige Kosten. Das gesamte Gebiet gilt als erschlossen. Die notwendige Infrastruktur ist bereits erstellt.

Kostenübersicht:

a) Straßenausbau, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und Beschilderung	-----
b) Straßenbeleuchtung	-----
c) Stadtentwässerung (Schmutz- und Regenwasser) Die Anschlußkosten werden vom jeweiligen Bauherrn getragen.	-----
d) Grunderwerb (öffentliche Grünfläche)	derzeit noch nicht bekannt
e) Sonstiges (z.B. Planungskosten, Vermessungskosten, Genehmigungskosten)	ca. <u>8.500,00 DM</u>
<b>Gesamtkosten brutto</b>	ca. <u>8.500,00 DM</u>

Die erforderlichen Mittel werden im nächsten Haushaltsjahr in den Haushaltsplan der Stadt Nordenham eingestellt.

## 18. Flächenübersicht

Der Änderungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 5.477,00 m<sup>2</sup>. Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

- Öffentliche Grünfläche ca. 1.970,00 m<sup>2</sup>
- Fläche der überbaubaren Grundstücke ca. 3.507,00 m<sup>2</sup>

## 19. Verfahrensablauf

### **a) Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 30.04.97 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 (Teilbereich nördlich der Lloydstraße) zu ändern. Der Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß wurde gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch in der örtlichen Presse am 03.06.1997 bekanntgemacht.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung im Ratssaal der Stadt Nordenham am 05.06.1997 um 18.00 Uhr durchgeführt. Von den anwesenden Bürgern wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Es wird bemängelt, daß die zur Zeit als Grünfläche fungierenden umgebauten Grundstücke bebaut werden sollen. Begründet wird dies mit Einblick in die vorhandenen Gärten an der Hafestraße und die damit einhergehende Wertminderung der Grundstücke Hafestraße. Ferner wird von den Bürgern angeregt, nur eine eingeschossige Bauweise zuzulassen.

### Anmerkungen der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 29 (Urplan) sieht für den in Rede stehenden Bereich eine Parkplatzfläche mit insgesamt ca. 135 Stellplätzen vor. Die nunmehr durchzuführende Änderung stellt eine Verbesserung dar. Neben einer öffentlichen Grünfläche von ca. 1.970 m<sup>2</sup> entsteht lediglich eine Wohnbaufläche gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

Eine eingeschossige Bauweise fügt sich nicht in die vorhandene zwei- bis dreigeschossige Bebauung der Umgebung ein.

**c) Verzicht der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Wegen der geringfügigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB Abstand genommen. Die Beteiligung der Träger hat nach § 4 Absatz 2 BauGB zu erfolgen.

**d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 8. Sitzung am 18.06.1997 beschlossen, den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum Nordenham, nördlich der Lloydstraße) öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauplanungsamt der Stadt Nordenham vom 25.08.1997 bis 26.09.1997 durchgeführt. Während der Auslegungsfrist wurden von den Trägern öffentlicher Belange folgende Hinweise, Bedenken und Anregungen mitgeteilt:

Deutsche Telekom AG

- „Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindungstrasse Nr. 403 Schiffdorf-Nordenham der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 54 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.“

Abwägung:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29, 5. Änderung, wurde ein allgemeines Wohngebiet bei zweigeschossiger Bebauung (2 Vollgeschosse) ausgewiesen. Die übliche Firsthöhe eines Wohngebäudes beträgt maximal ca. 15 m. Dies entspricht einer Bauhöhe von ca. 16 m über NN. Die Höhe der Richtfunktrasse wird somit nicht erreicht.

Bauordnung sowie Ordnungsamt der Stadt Nordenham

- Es besteht die Befürchtung, daß durch den Betrieb der Jahnhalle und des öffentlichen Parkplatzes an der Marktstraße die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich des WA-Gebietes überschritten werden.

Abwägung:

In dieser Angelegenheit wurde vom Technologie-Transfer-Centrum an der Hochschule Bremerhaven ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Berücksichtigt wurde dabei die von der Jahnhalle ausgehende Lärmimmission sowie die Lärmimmissionen des Parkplatzes am Gymnasium, am Wohnhochhaus und an der Marktstraße.

Gutachterergebnis:

- I (öffentlicher Parkplatzverkehr/öffentlicher Verkehrslärm)  
Die erforderlichen schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet werden innerhalb des Meßpunktes 1 bis 6 eingehalten.
- II (Freizeit- und Gewerbelärm)  
Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet werden in diesem Bereich geringfügig (3 dB(A)) überschritten.

zu I:

Die erforderlichen Orientierungswerte werden eingehalten.

zu II:

Städtebaulich zu berücksichtigen ist, daß der in Rede stehende Bereich seit Jahren vorbelastet ist (vorbelastetes Gebiet). In der näheren Umgebung ist dabei gleichzeitig (z. B. Flurstück 153/5, 153/3, 151/11 und westlich des Flurstücks 152/1) ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 29 ausgewiesen.



Die Ausweisung eines weiteren WA-Gebietes ist somit folgerichtig. Jedoch handelt es sich hierbei um eine vorbelastete Fläche, auf der in der Planzeichnung explizit hinzuweisen ist (siehe textliche Festsetzung Punkt B sowie Planzeichen Nr. 15.6). Ferner müssen durch die Vorbelastungen die Außenbauteile von Wohngebäuden (z. B. Außenwände, Fenster etc.) ein erhöhtes Schalldämmmaß besitzen.

Innerhalb der textlichen Festsetzung Punkt B (schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) wurde dieser Sachverhalt nunmehr wie folgt geregelt (siehe hierzu auch Seite 11 des Schallschutzgutachtens):

- „In Teilbereichen des Plangebietes (Flurstück 161, 153/1 und 153/2) werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte geringfügig überschritten. Innerhalb dieses Bereiches sind bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten die der Schallquelle (hier Jahnhalle) zugewandten Außenbauteile (z. B. Außenmauerwerk, Außenfenster, Dachflächen) von Aufenthaltsräumen so auszubilden, daß ein erforderliches Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} = 30$  dB entsprechend des Lärmpegelbereiches II gemäß DIN 4109 erzielt wird.“

Hinweis:

Da die durchgeführte Ergänzung der Planzeichnung unwesentlich ist, erfolgt keine erneute öffentliche Auslegung.

Polizeiinspektion Wesermarsch

- Von seiten der Polizeiinspektion Wesermarsch, Dienststelle Nordenham, wird darauf hingewiesen, daß der Deponiecontainer-Standort an der Jahnhalle problematisch ist.

Abwägung:

Dieser Container wurde bereits entfernt bzw. ersatzlos gestrichen. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Container sind derzeit insgesamt ausreichend.

**Während der Auslegungsfrist wurden folgende Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht:**

- Von der Eigentümerin des Flurstücks 98 bzw. des Wohngebäudes Hafensstraße Nr. 33 wird folgendes bemängelt:

„Vor ca. 3 Jahren kaufte ich das Grundstück in der Hafensstraße Nr. 33. Es liegt genau hinter dem Grundstück, auf dem jetzt gebaut werden soll. Ausschlaggebend für den Kauf meines Hauses war für mich die Lage im Zentrum mit einer für mich einmaligen Südlage, wo der Blick nur ins Grüne gerichtet ist. Laut damaligem Bebauungsplan konnte ich davon ausgehen, daß dieses auch von Dauer ist, weil dort ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen war. Dieses kam ebenfalls meinen Vorstellungen beim Kauf entgegen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit dem Bau eines zweistöckigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoß ist nicht nur der Einblick in den Garten, sondern fast durch meine gesamte Wohnung gegeben. Der Bau dieses Hauses bedeutet für mich eine erhebliche Beeinträchtigung meiner Wohn- und Lebensqualität sowie auch eine erhebliche Wertminderung meines Wohnhauses und Grundstückes.“

Abwägung:

Der vom Rat der Stadt Nordenham am 26.08.1976 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 29 (Urplan) sieht im Änderungsbereich eine Pkw-Stellplatzfläche vor. Durch den Bau der Marktplatz-Tiefgarage sind die seinerzeit ausgewiesenen ca. 135 Stellplätze nunmehr städtebaulich entbehrlich. Die zum Teil noch unbebaute Fläche soll vielmehr die zentrumsnahe Wohnbebauung fördern bzw. zusätzlichen Wohnraum schaffen. Auch liegt eine entsprechende Planung eines Investors vor.

Die seitens der Eigentümerin des Flurstücks 98 vorgebrachten Bedenken sind aus städtebaulicher Sicht unbegründet. Das Wohngebäude der Hafensstraße 33 besitzt einen Grenzabstand zum Flurstück 159 von ca. 15 m. Der Abstand zwischen der überbaubaren Fläche (Wohnhausstandort) beträgt weitere 18 m. Damit verbleibt ein großzügiger Gesamtabstand von ca. 33 m zwischen den Hauptge-

bäuden. Die gemäß dem Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen erhalten einen Abstand zum Hauptgebäude von 15 m. Unter Berücksichtigung der derzeit geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist die Höhe dieser Anlagen ohne Zustimmung des Nachbarn auf maximal 3 m begrenzt. Die Gesamtlänge von Garagen entlang der Nachbarschaftsgrenze darf ein Maß von 9 m nicht überschreiten.

Eine übermäßige Beeinträchtigung bzw. auch Verschattung ist daher nicht begründbar. Aus städtebaulicher Sicht ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zulässig.

- Die Eigentümerin des Flurstücks 158 bzw. 100 trägt durch Niederschrift folgende Bedenken vor:

„Gegen den nunmehr vorliegenden Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden Bedenken erhoben. Bemängelt wird, daß zu befürchten ist, daß das von einem Investor geplante Gebäude auf dem Flurstück 153/1 überdurchschnittlich hoch wird und eine Verschattung auslöst. Ferner wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung zugesichert, daß das Flurstück 158 nicht überplant wird.“

Abwägung:

Hinsichtlich der zu befürchtenden Verschattung gilt gleicher Sachverhalt bzw. gleiche Abwägung wie im Bereich des Flurstück 98.

Die Überplanung des Flurstücks 158 (Zulässigkeit von Nebenanlagen) ist städtebaulich notwendig, da nicht auszuschließen ist, daß weitere Nebenanlagen (z. B. Stellplätze) erforderlich werden. Dabei zu berücksichtigende nachbarliche Belange sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu klären. Begründbare Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks liegen somit derzeit nicht vor.

**e) Verfahrensschlußvermerk**

Mit der Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gemäß § 10 BauGB werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.

Gemäß § 233 BauGB (allgemeine Überleitungsvorschriften zur Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998) hat die Gemeinde ein Wahlrecht, ob sie nach altem Recht begonnene einzelne Verfahrensschritte nach neuem Recht zu Ende führt.

Im vorliegenden Fall wird der Verfahrensschritt zwischen Satzungsbeschluß und Inkrafttreten nach neuem Recht durchgeführt. Dabei entfällt insbesondere das übliche Anzeigeverfahren.

**f) Satzungsbeschluß**

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 18.12.1997 den Bebauungsplan Nr. 29, 5. Änderung (Stadtzentrum Nordenham; nördlich der Lloydstraße), als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 02. März 1998



  
Münzberg, Bürgermeister

  
Fugel, Stadtdirektor

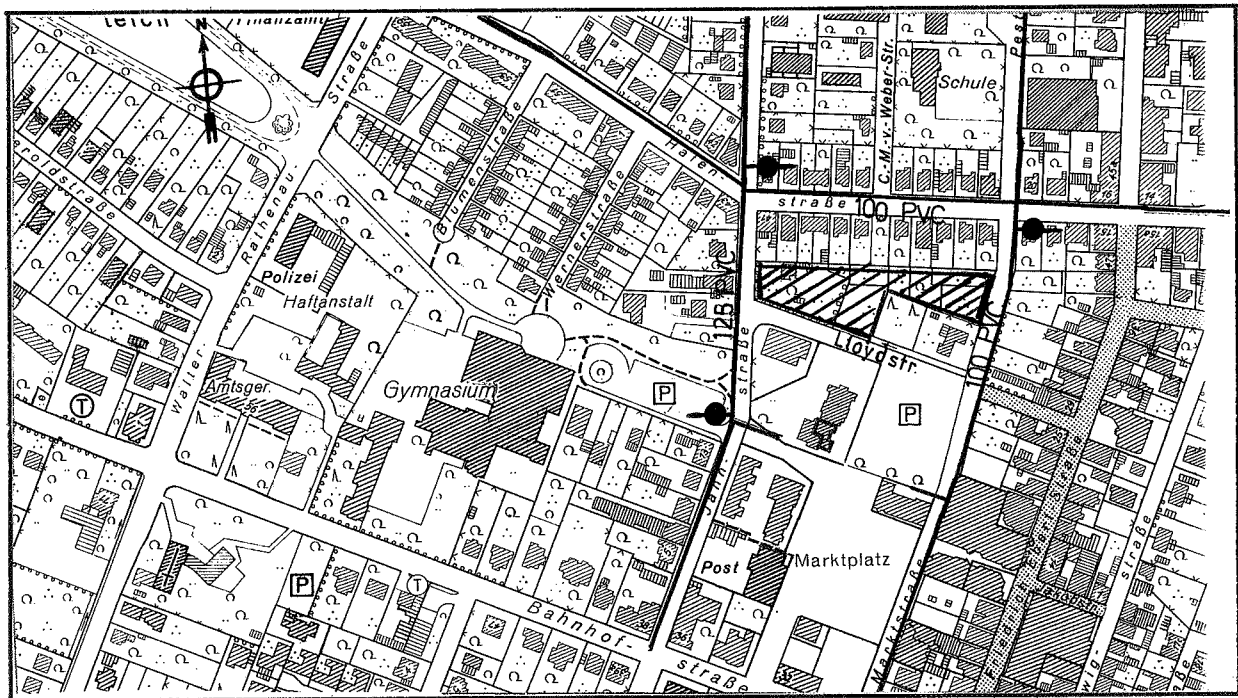
## 15. Brandschutz

Die notwendige Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch den vorhandenen Bestand der Hydranten und Löschwasserbrunnen abgedeckt. Die örtliche Lage bzw. der Querschnitt ist im nachstehenden Lageplan gekennzeichnet.

Maßstab 1 : 5.000

Legende: ●

Unterflurhydrant mit Angabe des  
Durchmessers = DN 100



## 01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253); zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes (JStG) 1997 vom 20.12.1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 2049), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 382), aufgestellt bzw. geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 18.12.1997 als Satzung beschlossen worden.

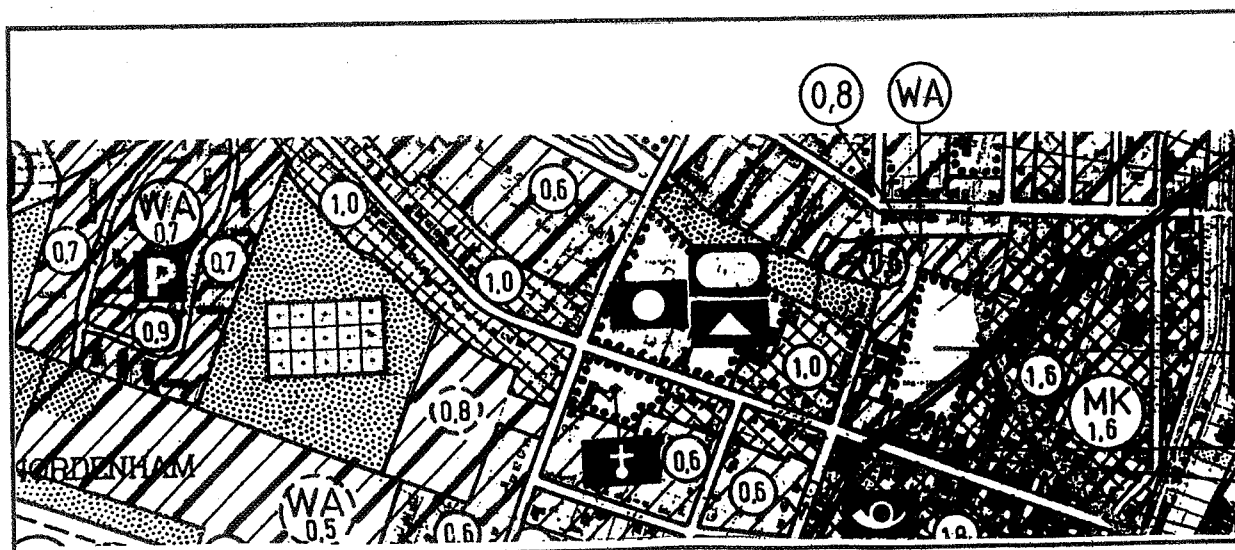
Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt 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)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Urplan) der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 309.7-21101-6701) sieht im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Geschosflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 dargestellt.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist danach sichergestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan/Urfassung:

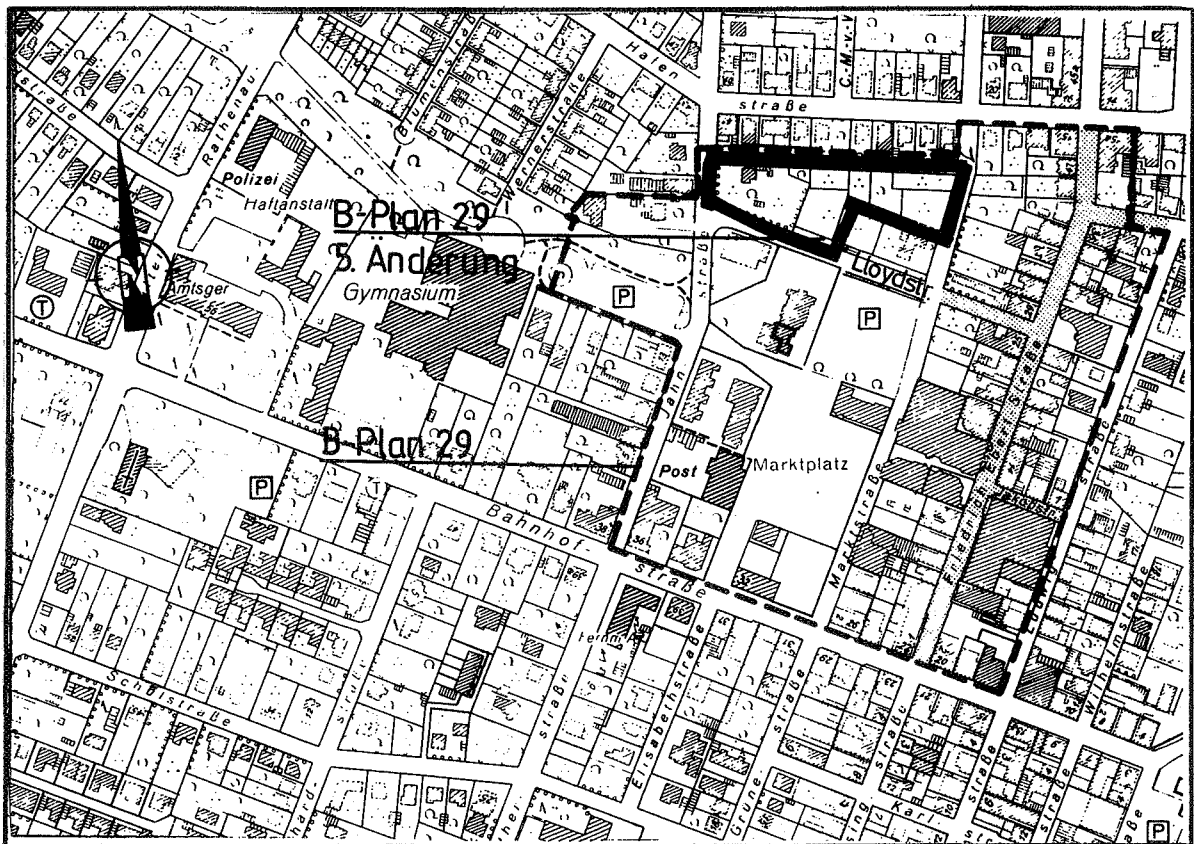


### 03. Planunterlage

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom 25.06.1997. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zu Zwecken der Bauleitplanung wurde erteilt.

### 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Änderung ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 153/1, 153/2, 155, 156, 157, 158, 159, 160 und 161 der Flur 12 der Gemarkung Nordenham.

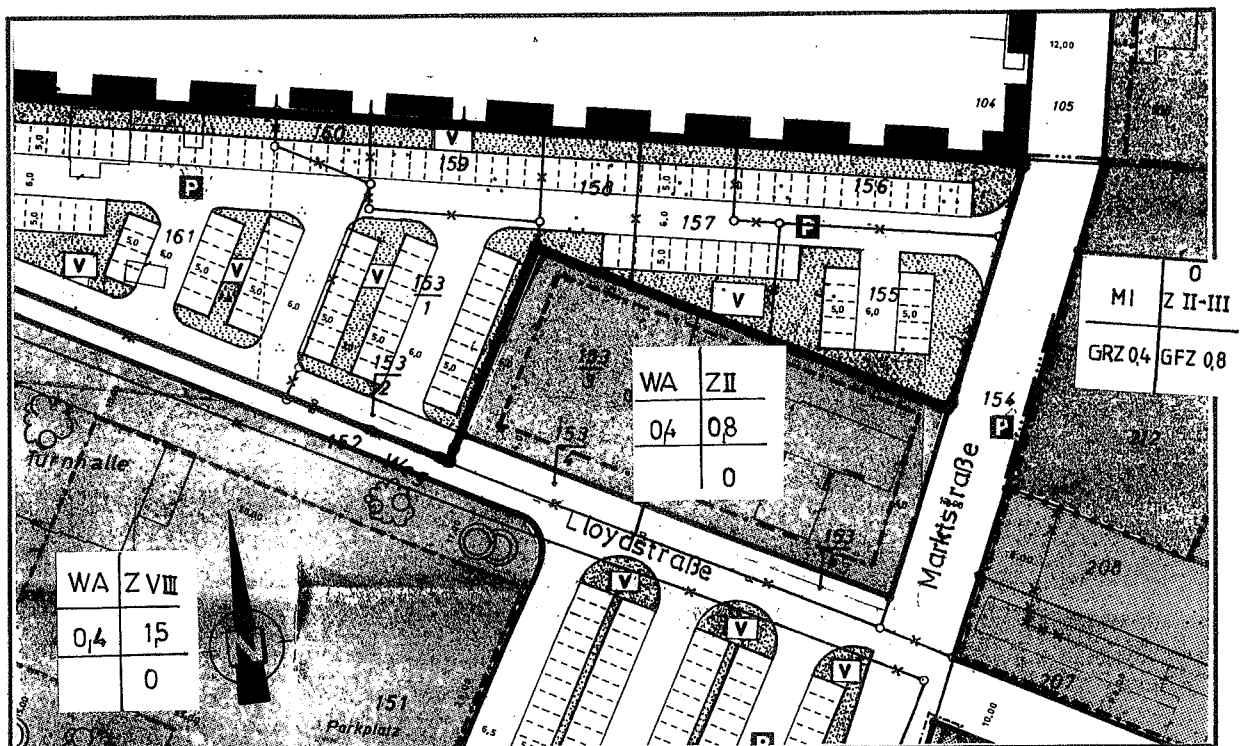
Das in Rede stehende Gebiet befindet sich nördlich der Lloydstraße, südlich der Hafenstraße, westlich der Marktstraße und östlich der Jahnstraße.

### 05. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich im nördlichen Randbereich des Urplans. In der näheren Umgebung sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Südlich der Änderungsfläche im Bereich der Lloydstraße wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei offener Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Geschosse ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
- Östlich der Marktstraße ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 ausgewiesen. Die Geschosshöhe wurde mit einem Mindest- und Höchstmaß von 2 zu 3 festgesetzt. Die Bauweise hat als offene Bauweise zu erfolgen.
- Im Bereich der Jahnstraße/Ecke Lloydstraße sieht der Urplan Nr. 29 ein allgemeines Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,5 vor. Es sind 8 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
- Der gesamte Änderungsbereich wurde seinerzeit als öffentliche Parkplatzfläche mit seitlicher Grünfläche ausgewiesen. Insgesamt sind ca. 135 Stellplätze dargestellt.

Auszug B-Plan Nr. 29, Urplan:





**e) Verfahrensschlußvermerk**

Mit der Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 gemäß § 10 BauGB werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt.

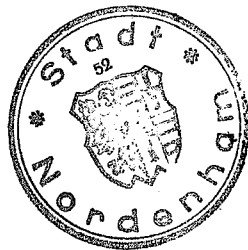
Gemäß § 233 BauGB (allgemeine Überleitungsvorschriften zur Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998) hat die Gemeinde ein Wahlrecht, ob sie nach altem Recht begonnene einzelne Verfahrensschritte nach neuem Recht zu Ende führt.

Im vorliegenden Fall wird der Verfahrensschritt zwischen Satzungsbeschluß und Inkrafttreten nach neuem Recht durchgeführt. Dabei entfällt insbesondere das übliche Anzeigeverfahren.

**f) Satzungsbeschluß**

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Nordenham am 18.12.1997 den Bebauungsplan Nr. 29, 5. Änderung (Stadtzentrum Nordenham; nördlich der Lloydstraße), als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, 02. März 1998



  
Münzberg, Bürgermeister

  
Fugel, Stadtdirektor