

Stadt Nordenham



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 53, 1. Änderung, im vereinfachten
Verfahren (Gebiet westlich der Atenser Allee)**

Verfahrensstand: (§ 13 BauGB) 25.08.1999

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
02. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
04. Planunterlage/Katasterunterlage	5
05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
06. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Urplanes	6
07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	7
08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)	8
8.1 Art der baulichen Nutzung	
8.2 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen	
09. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
10. Altlasten, Altablagerungen	10
11. Immissionsschutz/Lärmimmissionen	11
12. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB	12
13. Historische Bodenfunde	12
14. Brandschutz	12
15. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung	14
16. <u>Verfahrensablauf:</u>	14
a) Änderungsbeschuß	
b) Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)	
c) Satzungsbeschuß	

01. Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998; 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 15.07.1999 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. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das neue Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Teil 1 und 2 (veröffentlicht im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 5 vom 09.03.1994 sowie Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 vom 25.07.1994), enthält keine Darstellung, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 widersprechen. Ferner widerspricht die B-Planänderung nicht der Entwurfsergänzung 1997 zum LROP. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Wesermarsch wird gleichsam von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

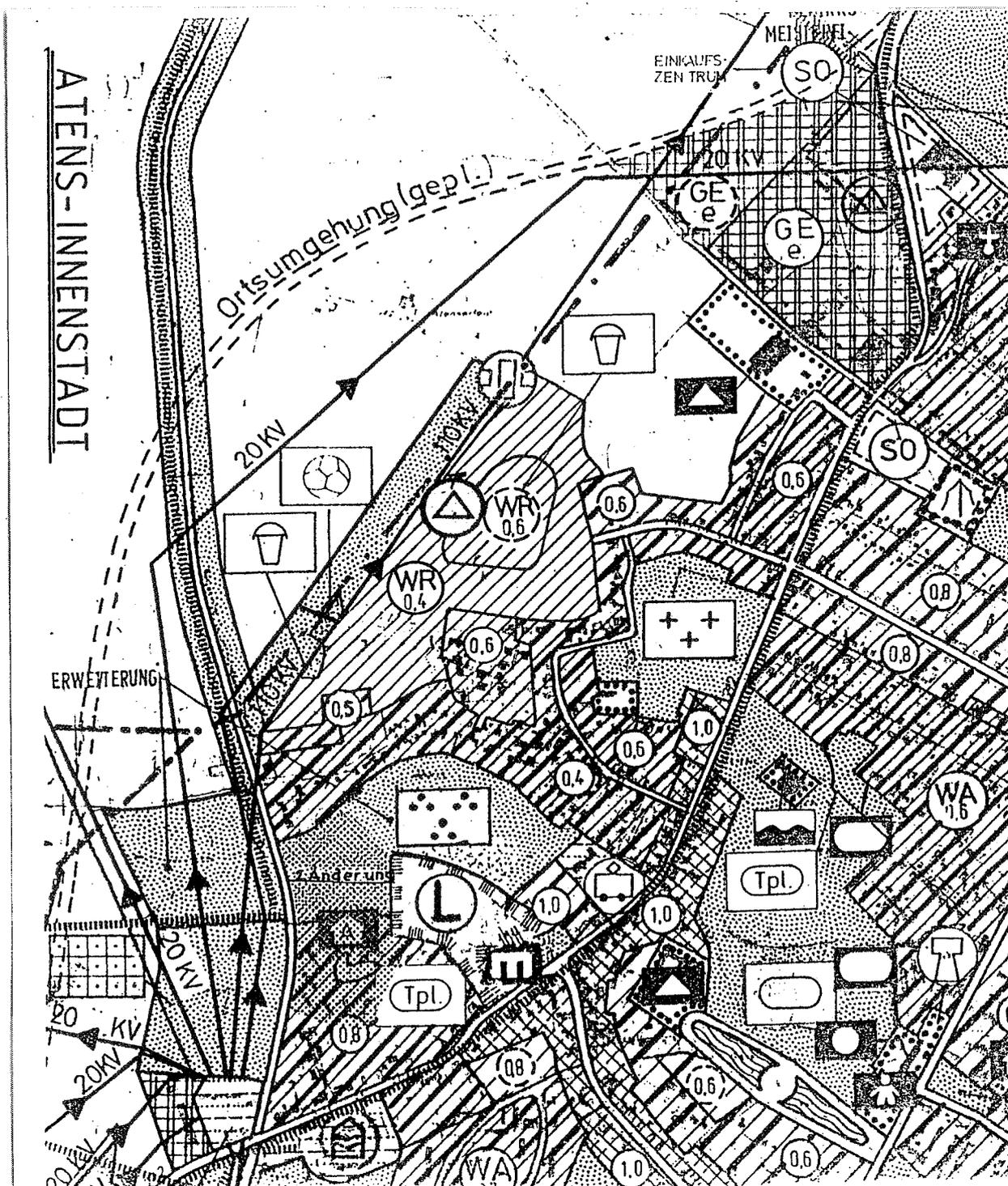
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Die notwendige Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist gegeben.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan/Urfassung:

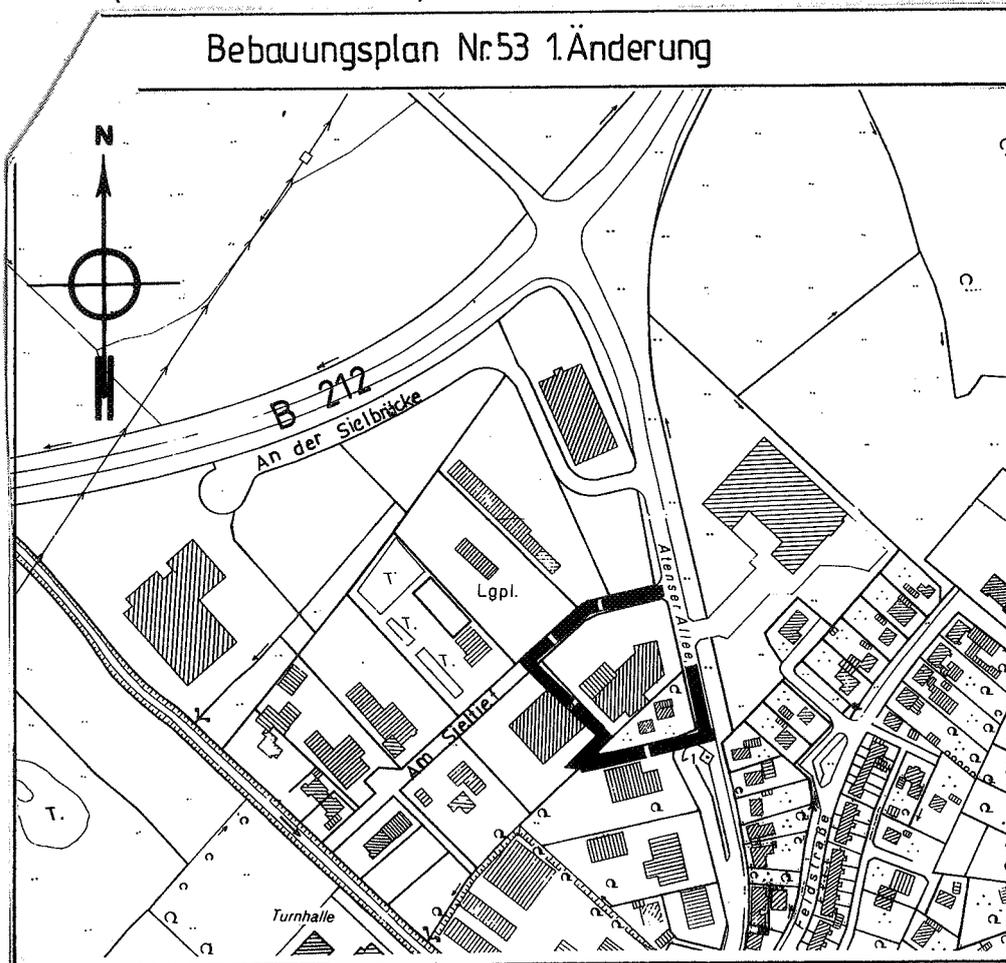


04. Planunterlage/Katasterunterlage

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VVBauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz (NVerKatG) wurde eine entsprechende Planunterlage/Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 vom Katasteramt Brake erstellt. Die Planunterlage entspricht dabei dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt alle städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen auf. Die erforderliche Vervielfältigungserlaubnis zum Zwecke der Bauleitplanung wurde erteilt.

05. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Änderung ist im einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht (im Maßstab 1 : 5000) zu ersehen.



Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53, 1. Änderung, betrifft die Flurstücke 27/15, 27/17 und 36/31 der Flur 2 in der Gemarkung Nordenham.

Der o. a. Geltungsbereich befindet sich westlich der Atenser Allee.

06. Anschlußplanung bzw. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 53

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 befindet sich im mittleren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53.

Im nordwestlich angrenzenden Bereich des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 schließt sich der Bebauungsplan Nr. 78 an. Hier ist überwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Geschößflächenzahl 1,6.

Eine weitere Fläche ist als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschößfläche für Gebäude ist mit maximal 5.000 qm und die nichtüberdachte Ausstellungs- und Verkaufsfläche mit maximal 2.000 qm festgesetzt.

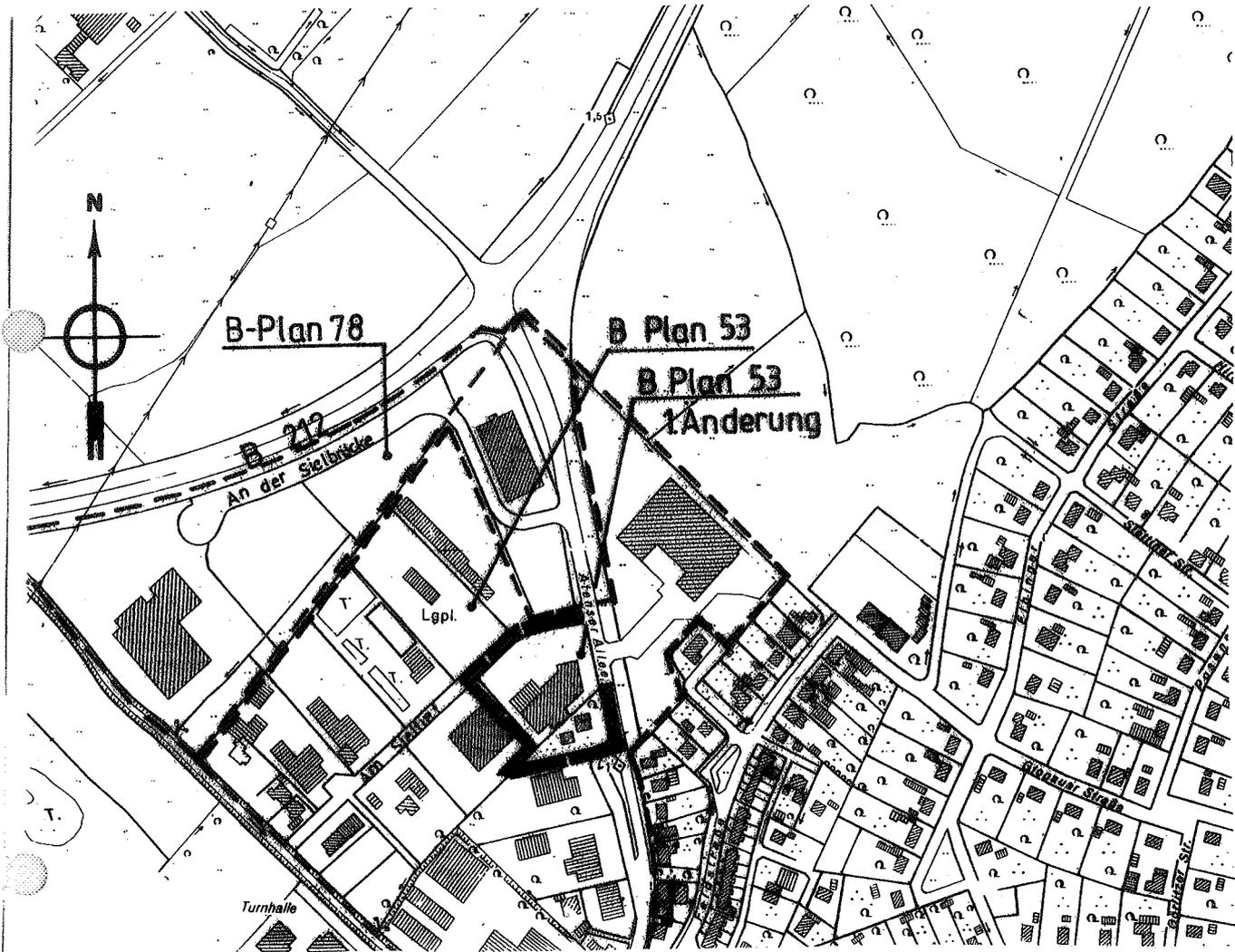
Im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 ist im Bereich der jetzt beabsichtigten 1. Änderung und nordwestlich davon ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festgesetzt.

Östlich der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sind 2 Sondergebiete (SO) mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,8.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 sind ein allgemeines Wohngebiet und 2 Sondergebiete festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet ist mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,8.

Das eine Sondergebiet ist mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundfläche ist mit 4.500 qm und die Geschößfläche mit 4.500 qm festgesetzt.

Das zweite Sondergebiet ist mit einer Geschößzahl von II Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundfläche ist mit 1.650 qm und die Geschößfläche mit 1.650 qm festgesetzt.



07. Städtebauliches Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der vom Rat der Stadt Nordenham am 29.11.1984 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 53 diente seinerzeit der bauplanungsrechtlichen Neuordnung, um eine anstehende, zeitgemäße, wirtschaftliche Entwicklung in diesem Stadtteilbereich zu fördern. Für eine neuerliche städtebauliche Fortentwicklung ist hiervon auch (als ein Teilbereich) der Geltungsbereich der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 jetzt betroffen.

Aufgrund ernster Bauabsichten eines Investors ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 erforderlich.

Ein an der Ecke Atenser Allee und der Straße „Am Sieltief“ gelegenes Autohaus beabsichtigt zur Standortsicherung die Erweiterung des vorhandenen Verkaufsraumes und die Umgestaltung des Gebäudes für eine zeitgemäße Präsentation. Durch diese Maßnahme wird aus städtebaulicher Sicht die Ecksituation sinnvoll optimiert. Die durch den Bebauungsplan Nr. 53 festgelegte Baugrenze ist seinerzeit genau an das vorhandene Gebäude angepaßt worden. Aus städtebaulichen Gründen ist der Abstand von 12 m bis zur Straßenbegrenzungslinie nicht zu begründen. In der Regel werden im Stadtgebiet Abstände zur Straße von 5 m in den Bebauungsplänen festgesetzt.

Um dem Inhaber die Erweiterung zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die Baugrenze der Atenser Allee mit einem Abstand von 6 m und zur Straße „Am Sieltief“ von 7 m unter Beachtung des Sichtdreieckes festzusetzen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft erfolgt die Baugrenzenverschiebung an der Atenser Allee mit einem Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie und für die im Geltungsbereich der 1. Änderung befindlichen Flurstücke 27/15 und 27/17.

Durch einen städtebaulichen Vertrag wird die Verlegung einer städtischen Abwasser-Druckrohrleitung, welche im Flurstück 36/31 in Nord-Süd-Richtung zur Zeit liegt, geregelt.

Insgesamt ist festzustellen, daß keine wesentliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 (Urplan) eintritt. Vielmehr erfährt der Bebauungsplan Nr. 53 durch die 1. Änderung eine örtliche Anpassung und gewollte Abrundung zur örtlichen städtebaulichen Situation.

08. Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wie im Urplan übernommen.

Das Maß der baulichen Nutzung (8.2) sowie die Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (8.3) werden wie im Urplan übernommen. Lediglich im Bereich der geplanten Erweiterung wird die unter Punkt 07 beschriebene Baugrenzenverschiebung festgesetzt.

8.2 Sonstige Festsetzungen/Textliche Festsetzungen

Bezogen auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 sind die textlichen Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet vom Urplan übernommen.

09. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung für die Flurstücke 27/15 und 27/17 erfolgt über die Atenser Allee und für das Flurstück 36/31 über die Straße „Am Sieltief“. Das Zufahrtsverbot des Urplanes hat sich als richtig erwiesen und wird übernommen. Die vorgenannten Straßen sind weitgehend ausgebaut und befinden sich in einem relativ guten Zustand. Die notwendige verkehrliche Erschließung ist somit sichergestellt.

Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken anzuordnen.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Trinkwasser, Erdgas, Löschwasser und Fernmeldeanlagen der Telekom ist vorhanden.

Erforderliche Nahverkehrsverbindungen sind durch vorhandene Linienbusse der Verkehrsbetriebe Weser-Ems derzeit hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 in der Atenser Allee, in ca. 350 m Entfernung von dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser und Regenwasser ist für die Flurstücke 27/15 und 27/17 in den vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb der Atenser Allee abzuleiten. Das anfallende Abwasser und Regenwasser ist für das Flurstück 36/31 in das vorhandene Trennsystem der Straße „Am Sieltief“ abzuleiten.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll sowie Recyclinggut erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Die Müllbeseitigung ist somit sichergestellt.

10. Altlasten, Altablagerungen

Durch die entlang der Weser angesiedelten Industriebetriebe ist ein Teil des Nordenhamer Stadtgebietes mit Schwermetallen belastet. Hierzu zählen in erster Linie Blei, Cadmium, Zink, Kupfer, Arsen und Quecksilber.

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung hat mit dem Endbericht zu dem Pilotprojekt „Bodenuntersuchungsprogramm Nordenham“ ein Bodenbelastungskataster für das Stadtgebiet vorgelegt.

Aufgrund der industriellen Immissionen sind keine Bodenbelastungen im Bereich der Bebauungsplanänderung zu erwarten, jedoch ist das Flurstück 36/31 in die Karte der potentiell kontaminierten Standorte aufgenommen worden.

Die Karte der potentiell kontaminierten Standorte basiert auf der Auswertung des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt zur Verfügung gestellten Betriebskatasters sowie einer vom NLFb initiierten Bürgerbefragung.

Aus dem Betriebskataster wurden nur Betriebe berücksichtigt, die über das Konzept der branchentypischen Inventarisierung (vgl. KINNER et al 1986 und NICLAUSS et al 1989) einer entsprechenden Branche zugeordnet werden konnten.

Ansatz der branchentypischen Inventarisierung ist der Sachverhalt, daß Betrieben einer bestimmten Branche, bedingt durch den Produktionsprozeß bzw. Arbeitsablauf, ein spezifisches Schadstoffspektrum zuzuordnen ist. Dieses branchentypische Schadstoffspektrum kann potentiell zu Kontaminationen der Umweltmedien führen.

Durch die Lokalisierung dieser Betriebe und deren potentielles Schadstoffspektrum stehen Informationen zur Verfügung, die zur Begründung ermittelter Schadstoffkonzentrationen dienen können. Ähnliches gilt für die ebenfalls erfaßten und lokalisierten Informationen aus der Bürgerbefragung.

Hier ist aufgrund von Aussageungenauigkeiten der Befragten keine Schadstoffzuweisung möglich.

Die auf der Karte der potentiell kontaminierten Standorte dargestellten Flächen wurden nicht explizit untersucht, sondern stellen nur eine Informationsgrundlage zur Lage, Ausdehnung der Fläche und möglicher Schadstoffbelastung dar.

11. Immissionsschutz, Lärmimmissionen

Lärmimmissionen

Die ungefähr mittig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 liegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird nach wie vor als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die sich ergebenden Belastungen bleiben unverändert und sind im eingeschränkten Gewerbegebiet hinzunehmen.

Durch die geplante Bebauungsergänzung ist keine Verschlechterung der Lärmsituation zu erwarten.

**12. Naturschutz und Landschaftspflege, Ausgleichsmaßnahmen,
Umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 a BauGB**

Die durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 beinhaltet im wesentlichen die selben Festsetzungen wie der Urplan. Der geplante Anbau ist eine örtliche Anpassung, so daß ein Eingriff im Sinne des Naturschutzes nicht stattfindet.

13. Historische Bodenfunde

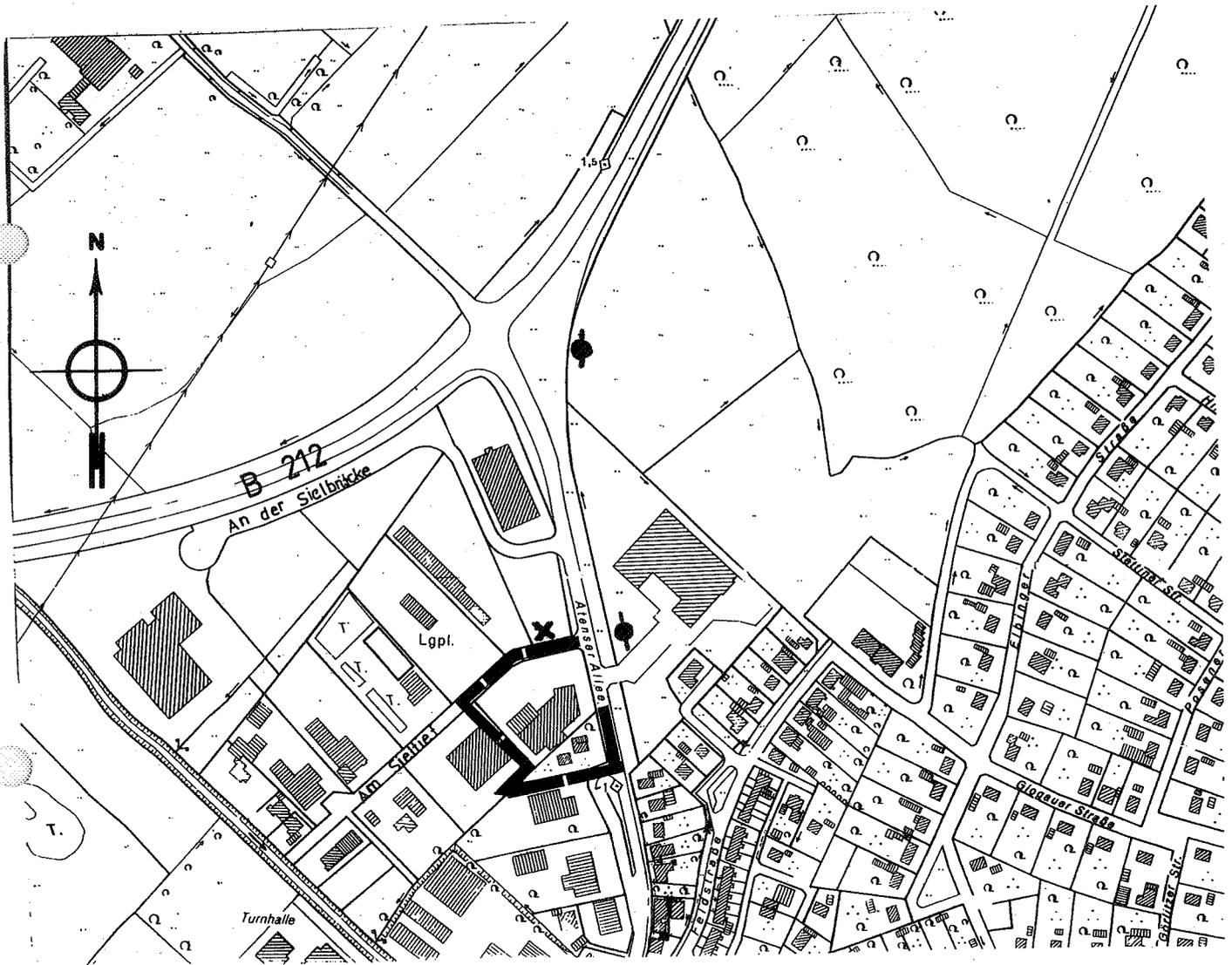
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden (siehe hierzu auch nachrichtliche Übernahme Nr. 3).

14. Brandschutz

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben hierfür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung, z.B. bestehend aus Hydranten, Löschwasserbrunnen und Zisternen.

Aus dem anliegenden Lageplan ist zu ersehen, daß im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der vorhandene Bestand an Hydranten ausreichend ist, um oben genannter gesetzlicher Forderung zu entsprechen.



PLANZEICHENEKLÄRUNG

- X Löschwässerbrunnen
- Unterflurhydrant
- Ø: 200 Durchmesser der Leitungen

B'PLAN NR. 53, 1. ÄNDERUNG

15. Kosten und Finanzierung der Bebauungsplanänderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 entstehen der Stadt Nordenham keine weiteren Kosten. Das gesamte Gebiet gilt als erschlossen. Die notwendige Infrastruktur ist bereits erstellt.

Die Kosten des Änderungsverfahrens und die Umlegung einer Abwasser-Druckrohrleitung werden durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert und von dem Bauträger finanziert.

16. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluß/Änderungsbeschluß

Im Jahre 1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 53 aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.12.1996 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 53 zu ändern.

b) Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, d. h. es erfolgte keine frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bürgern ist innerhalb angemessener Frist vom 20. Februar 1999 bis 23. März 1999 Gelegenheit gegeben worden, eine Stellungnahme abzugeben. Anregungen und Bedenken sind nicht vorgebracht worden.

Der Landkreis Wesermarsch hat aus wasserrechtlicher und siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht um Berücksichtigung der nachfolgenden Bedenken/Hinweise gebeten:

- An dem an der südlichen Grenze zum Bebauungsplangebiet verlaufenden Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB in einer Breite von mindestens 5,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, auszuweisen.

Abwägung:

Der vorgebrachte § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB ist keine zwingende Vorgabe zur Festsetzung eines Gewässerrandstreifens. Laut Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) § 91a sind Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m bei Gewässern erster Ordnung und 5 m bei Gewässern zweiter Ordnung festzusetzen. Das an der südlichen Grenze zum Bebauungsplangebiet verlaufende Gewässer ist nach dritter Ordnung klassifiziert. Somit braucht der Gewässerrandstreifen nicht festgesetzt werden.

Der Eigentümer des Grundstückes an dem südlich zum Bebauungsplangebiet der 1. Änderung verlaufenden Gewässer hat bereits durch den Urplan (Bebauungsplan Nr. 53) die Möglichkeit, bis an den Graben zu bauen, da bisher kein Gewässerrandstreifen festgesetzt ist. Durch eine Einschränkung der überbaubaren Fläche, die nur planerisch begründet werden könnte, entsteht ein Entschädigungsanspruch nach § 39 ff. BauGB, wenn Vermögensnachteile entstehen. Daher wurden die Bedenken nicht berücksichtigt.

- Anfallendes Niederschlagswasser ist in das vorhandene Trennsystem der Stadt einzuleiten.

Abwägung:

Es wurde bereits vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Trennsystem der Stadt einzuleiten (s. Begründungstext Punkt 09.).

- Als nachrichtliche Eintragung ist zu berücksichtigen:
Jegliche Veränderungen an vorhandenen Gewässern (Verfüllung, Verrohrung, Uferbefestigung usw.) bedürfen gemäß NWG einer entsprechenden Genehmigung, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen ist.

Abwägung:

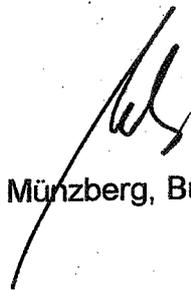
Der aufgeführte Text wurde als nachrichtliche Eintragung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 berücksichtigt.

c) Satzungsbeschluß

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 für ein Gebiet westlich der Atenser Allee im vereinfachten Verfahren wurde vom Rat der Stadt Nordenham am 15.07.1999 unter Berücksichtigung des Hinweises des Landkreises Wesermarsch, folgende nachrichtliche Eintragung zu übernehmen „Jegliche Veränderungen an vorhandenen Gewässern (Verfüllung, Verrohrung, Uferbefestigung usw.) bedürfen gemäß NWG einer entsprechenden Genehmigung, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen ist.“, als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham,

17. Aug. 99



Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor