

Anlage

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße)

Begründung

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße)

1. Ziele, Inhalt und Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

Der mit Datum vom 17.03.1975 genehmigte Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Nordenham enthält Festsetzungen über öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) entlang der östlichen Grenzen des Sondergebietes "Klinik" zum anschließenden Wohnbaugebiet. Diese Festsetzungen hatten zum Ziel, neben einer optischen Trennung zwischen den unterschiedlich genutzten Gebieten zumindest eine Eingrünung und gewisse Abschirmung des besonders schutzbedürftigen Gebietes "Kreiskrankenhaus" zu vermitteln.

Die Einplanung eines Grüngürtels um das Kreiskrankenhaus ist allerdings zwangsläufig entstanden, als noch die ursprüngliche Fassung eines Gesamtgestaltungsentwurfes verwirklicht werden sollte. Danach war eine überwiegend mehrgeschossige stark verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in direktem Anschluß an das Sondergebiet "Klinik" vorgesehen.

Aufgrund der aufgestellten Stadtentwicklungsplanung wurde das ursprüngliche Ziel der baulichen Verdichtung an dieser Stelle aufgegeben.

Durch entsprechende Änderung dieses Planes sowie die Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 39 wurden daraufhin Festsetzungen getroffen, die überwiegend bauliche Nutzung durch freistehende Eigenheime in lockerer Anordnung vorsehen. Diese Nutzung sichert eine Durchgrünung des gesamten Baugebietes, so daß eine starke Konzentration von Grün, wie sie der bisher festgesetzte Grüngürtel darstellen würde, entbehrlich erscheint.

Unter diesem planerischen Gesichtspunkt soll auch der sich im Bebauungsplan Nr. 39 fortsetzende Grüngürtel durch entsprechende Änderung der Festsetzung einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Da großer Mangel an Parkplätzen für die Krankenhausbesucher besteht, soll anstelle des Grüngürtels (Verkehrsgrün) auf diesem Grundstück ein öffentlicher durchgrünter Parkplatz festgesetzt und umgehend angelegt werden.

Zur Abschirmung gegen die östlich anschließende Wohnbebauung ist die Festsetzung eines Pflanzgebotes, ggf. im Zusammenhang mit einer Lärmschutzanlage, entlang der Grenze vorgesehen.

1a) Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Der Forderung des Landkreises Wesermarsch sowie des Wasserwirtschaftsamtes Brake nach Offenhaltung des Schaugrabens Nr. 2 wird entsprochen.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine Wünsche zur Änderung des Bebauungsplanänderungsentwurfes vorgetragen worden.

1b) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes haben mehrere Bürgerinnen und Bürger Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Um eine ordnungsgemäße Abwägung der unterschiedlichen Belange durchführen zu können, wurde auch der Landkreis Wesermarsch als untere Naturschutzbehörde und als zukünftiger Bauträger um Stellungnahme zu den Bedenken und Anregungen gebeten. Der Landkreis hat inzwischen einen Funktionsplan erarbeitet und vorgelegt. Dieser Plan stellt eine abwägungserhebliche Unterlage dar.

1. Bedenken gegen die Beeinträchtigung privater Belange

Die Mieter des Wohnhauses auf dem Nachbargrundstück befürchten, daß der Wohnwert des Hauses, das schließlich neben einer festgesetzten Grünfläche errichtet wurde, erheblich sinken wird. Die Nutzung an Wochenenden und Feiertagen ist hier besonders gravierend. Es wurde jedoch Kompromißbereitschaft gezeigt und folgende Forderung gestellt:

Anlegung eines 4 bis 5 m breiten Grünstreifens mit genügend hoher Mischbepflanzung und Lärmschutzanlage (gleichzeitig Ablenkung der Gase nach oben); Aufstellungsanordnung so, daß kein Fahrzeug mit dem Auspuff in Richtung Wohngrundstück steht.

Abwägung:

Der Forderung kann weitgehend entsprochen werden. Der Grünstreifen mit Lärmschutzanlage ist bereits im Bebauungsplanänderungsentwurf in einer Breite von 3 bis 5 m festgesetzt.

Der Funktionsplan des Landkreises sieht einen Grünstreifen von 10 m Breite vor. Der Bebauungsplan sollte entsprechend angepaßt werden. Hinsichtlich der Aufstellung der Fahrzeuge kann dem Wunsch der Nachbarn weitgehend entsprochen werden. In einigen Ausnahmefällen beträgt der Abstand der Stellplätze von der Grundstücksgrenze ca. 15 m.

2. Grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes

Mehrere Bürgerinnen und Bürger üben Kritik wegen Wegfall naturbelassener Grünflächen. Sie sind der Auffassung, daß ausreichender Parkraum vorhanden ist, wenn von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, den Straßenraum besser zu nutzen. Im übrigen erfolgt eine Blockierung durch Bedienstete des Kreiskrankenhauses.

Der jetzige Parkplatz ist erweiterungsfähig (Randstreifen). Weitere Möglichkeiten sind auf dem Gelände des Kreiskrankenhauses für das Personal vorhanden (z. B. Zufahrt zum Wohnheim). Es wird erwartet, daß ein zu großes Angebot stärkeren Verkehr auslöst.

Abwägung:

Der Parkplatzbedarf ergibt sich aus jahrelanger Erfahrung mit Engpässen im Bereich des Kreiskrankenhauses, insbesondere während der Besuchszeiten. Die nach der NBauO geforderten Parkplätze sind zwar vorhanden, die Forderung geht jedoch von einem Mindestbedarf aus und berücksichtigt nicht die Besonderheiten eines Einzelfalls.

Weit entfernt liegende Parkplätze lösen Suchfahrten aus (erhöhte Unfallgefahr). Sie sind im übrigen als "Erwartungshaltung" ein nicht kalkulierbares Planungsrisiko.

Die Unterbringung in der Ruhezone des Kreiskrankenhauses kommt aus naheliegenden Gründen nicht in Frage.

3. Natur- und Umweltschutz

Es bestehen Bedenken gegen die Versiegelung weiterer Flächen und gegen die Zerstörung des Röhrichtstreifens, da hierdurch der Natur Wasser-, Brut- und Nahrungsraum entzogen wird. Die Anlegung des Parkplatzes ist ein unnötiger Eingriff. Nicht jede Freizone kann als Baulücke gesehen werden. Bei Änderung des Bebauungsplanes wie vorgesehen, ist die Schaffung einer Ausgleichsmaßnahme sowie die Regelung einer regen Wasserversickerung erforderlich.

Abwägung:

Bei der Anlage des Parkplatzes handelt es sich um einen Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild. Dieser Eingriff kann gemindert werden durch:

Geringhalten der versiegelten Bodenflächen und durch differenzierte Einbeziehung ortstypischer Gehölze und Baumarten in die künftige Parkplatzanlage.

Der entwickelte Funktionsplan läßt unter Verzicht auf etwa 20 Stellplätze Grün vorherrschen. Um die vorhandenen Ein- und Ausfahrten zu benutzen, wird zwar der Graben weitgehend aufgehoben, die Wasserflächen jedoch durch eine Ausgleichsmaßnahme (Teich) voll erhalten und durch Flachwasserzonen noch verbessert.

Bei dem vorhandenen Schilf (nicht Röhricht) handelt es sich um einen geringerwertigen Bestand aus naturschutzrechtlicher Sicht. In diesem kleinen Bereich in Stadtnähe sind auch keine charakteristischen röhrichtbewohnenden Vogelarten anzutreffen. Bei Anlegung des Parkplatzes nach dem Funktionsplan wird somit eine ausreichende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.

Den Bedenken und Anregungen zu 1. wurde weitgehend durch die Festsetzung eines 10 m breiten Grünstreifens zwischen Grundstücksgrenze und Fahrstraße sowie Anlegung des Parkplatzes nach dem Funktionsplan des Landkreises vom 12.08.1987 stattgegeben.

Den grundsätzlichen Bedenken zu 2. zur Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht stattgegeben. Den öffentlichen Belangen des Kreiskrankenhauses zur Anlegung weiterer Parkplätze wird aus den vorgeannten Gründen der Vorrang gegeben.

Den vorgetragenen Bedenken zu 3. wegen der Eingriffe in den Naturhaushalt wird abgeholfen. Durch die Anlegung des Parkplatzes nach dem Funktionsplan ist der durch den Eingriff in den Naturhaushalt erforderliche Ausgleich gegeben. Unter Verzicht auf 20 Stellplätze wird die Versiegelung der Flächen möglichst gering gehalten.

Wegen der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfes

- a) teilweise Verrohrung des Wasserzuges,
- b) Verbreiterung der Schutzzone,

wurde ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden seitens der Betroffenen und beteiligten Träger öffentlicher Belange keine Bedenken vorgetragen.

2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Bundesgesetzblatt -BGBL.- I Seite 2256, berichtigt Seite 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBL. I Seite 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 15. Dez. 1987 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 entwickelt worden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es ist dies das Flurstück 36/9 der Flur 17 der Gemarkung Nordenham.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die geplante Anlage kann vom vorhandenen Parkplatz aus erschlossen werden. Dann ist allerdings die Überbrückung des offenen Wasserzuges (Zuggraben) erforderlich. Der neue Parkplatz erhält dann lediglich eine Ausfahrt zur Albert-Schweitzer-Straße.

Sofern auf die Überbrückung verzichtet werden muß, wird der Platz von der Albert-Schweitzer-Straße aus erschlossen, d. h. er erhält eine Ab- und Zufahrt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in die vorhandenen Vorfluter.

Zur Beleuchtung des Platzes werden Aufsatzleuchten in ausreichender Anzahl aufgestellt. Die Stromversorgung erfolgt über die Straßenbeleuchtung.

6. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltschutz

Entlang der östlichen Grenze des Grundstücks wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Der dort vorgesehene Schutzstreifen ist mit landschaftsgebundenen Sträuchern und Einzelbäumen zu bepflanzen. Die Anlage ist zu unterhalten.

Sofern eine Lärmschutzanlage erforderlich wird, ist die Bepflanzung mit dieser Anlage zu kombinieren.

Die Art und Ausführung der Lärmschutzanlage wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

7. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 BBauG sind nicht erforderlich.

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

Die durch den Ausbau des öffentlichen Parkplatzes anfallenden Kosten werden vom Eigentümer des Sondergebietes der Klinik übernommen.


+

Hat vorgelegen
Brake, den 9.6.88
Landkreis Wesermarsch

+

Im Auftrage

Nordenham, den 08. FEB. 1988


Langel
Baudirektor

+

+


Ede
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

zum Kreiskrankenhaus

Albert-Schweitzer-Straße

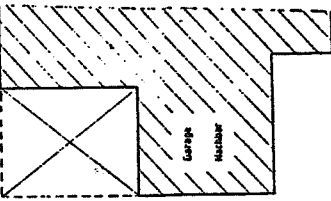
Riding

Fußweg

Vorhandener Parkplatz

Teich

Gas-regel-station



LANDKREIS WESERMARSCH-65-
BV: Kreiskrankenhaus Nordenham

NO. 1	ANTRAG LESE	LEBEN	VERBOD	ANSTELLUNG	ZEICHENNUMM.
1	10. 3. 67	10. 3. 67	10. 3. 67	10. 3. 67	10. 3. 67
2	10. 3. 67	10. 3. 67	10. 3. 67	10. 3. 67	10. 3. 67
3					
4					

11 Stellplätze

Verkleinert