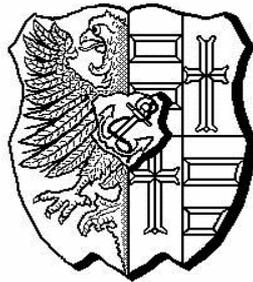


Stadt Nordenham



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 4 Esenshamm, 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	2
2. Grundlagen des Bebauungsplanes	2
3. Plangrundlage	2
4. Geltungsbereich	2
5. Flächennutzungsplan	2
6. Veranlassung der Planung	3
7. Aufstellung des Bebauungsplanes – Verfahren	4
8. Festsetzungen	4
9. Nachrichtliche Übernahmen	5
10. Verfahrensvermerke	5

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Plangebiet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Esenshamm als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a aufzustellen.

2. 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 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309), aufgestellt und am vom Rat der Stadt Nordenham am 08.10.2020 als Satzung beschlossen worden.

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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 und der sonst relevanten Rechtsvorschriften, zugrunde.

3. Plangrundlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 NVerKatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

4. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortsteil Esenshamm am Twisterring und umfasst eine Fläche von 972 m².

Betroffen ist das Flurstück 166/25 der Flur 9, Gemarkung Esenshamm.

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 Esenshamm, 2. Änderung, als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wurde demnach entsprochen.

6. Veranlassung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4 in Nordenham-Esenshamm ist am 14.12.1973 rechtskräftig geworden.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Esenshamm ist die Festsetzung von Wohnbauflächen auf einer als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzten Fläche des Spielplatzes am Twisterring in Nordenham-Esenshamm.

Im Jahr 2014 hat die Stadt Nordenham eine umfassende Bestandsanalyse der vorhandenen Spielplätze durchgeführt mit der Maßgabe, den tatsächlichen sowie zukünftigen Bedarf zu ermitteln.

Die Stadt Nordenham besitzt derzeit 43 öffentliche Spielplätze zuzüglich Spielplätze auf den Schulhöfen der Grundschulen, die nach Schulschluss ebenfalls öffentlich nutzbar sind. Die Spielplätze an den Kindertagesstätten sind außerdem nach Betriebsschluss größtenteils öffentlich zugänglich. Neben den städtischen Spielplätzen gibt es sechs Spielplätze der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft sowie einen Spielplatz der Wohnungsbau Wesermarsch. Auch diese Spielplätze sind für jedermann zugänglich.

Im Zuge der baulichen Entwicklung Nordenhams hat sich auch die Zahl der Spielplätze stetig erhöht. Bis zum Jahr 2008 galt für Niedersachsen das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG), welches in Verbindung mit dem Baugesetzbuch und der Landesbauordnung die Einrichtung von Spielplätzen regelte. Seit Abschaffung des Spielplatzgesetzes beschränken sich die gesetzlichen Vorschriften auf die baurechtlichen Vorgaben aus Baugesetzbuch und Niedersächsischer Bauordnung. Die Wohnbebauung in Nordenham hat im Laufe der Jahre durch zahlreiche Neubaugebiete stetig zugenommen. Durch die Vorgaben der Landesbauordnung, die die Errichtung von Spielplätzen unter bestimmten Voraussetzungen vorsieht, hat auch die Zahl der Spielplätze ebenso zugenommen, ohne dass dabei an anderer Stelle Spielplätze zurückgebaut worden sind. Dieses hat zur Folge, dass in einigen Stadtteilen mehrere Spielplätze in nächster Nähe zueinander liegen und die Entfernung zwischen den einzelnen Plätzen weniger als 200 Meter Luftlinie beträgt. Infolge des demografischen Wandels steigt durch die höhere Lebenserwartung der Menschen und gleichzeitig rückläufiger Geburtenrate der Anteil älterer Bürger gegenüber dem Anteil Jüngerer, deren Anzahl zudem noch stark rückläufig ist. Dieses bedeutet nicht zwangsläufig die Notwendigkeit, Spielplätze zu reduzieren, sondern vielmehr eine zunehmende Berücksichtigung und Einbindung der älteren Generationen und geänderter Anforderungen. Im Laufe der Entwicklung hat sich neben dem Spielverhalten auch die Mobilität der Kinder und Eltern verändert. Das Erreichen des Spielplatzes ist heutzutage weniger problematisch, allerdings muss auf das gestiegene Verkehrsaufkommen Rücksicht genommen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Betrachtungen sind daher einige Spielplätze im Stadtgebiet ausfindig gemacht worden, die als entbehrlich eingestuft werden können.

Grundlage für die Bedarfsermittlung ist die Zahl der in Nordenham wohnenden Kinder, die für eine Spielplatznutzung in Frage kommen.

6.1. Spielplatz am Twisterring

Der Spielplatz soll aufgelöst werden, da die ermittelte Anzahl der Kinder in diesem Bereich eine Erhaltung nicht begründen kann. Im Einzugsbereich liegen zwei weitere Spielplätze an der St.-Florian-Straße sowie an der Alte Heerstraße. Die zu diesen Spielplätzen am weitesten entfernt wohnenden Kinder erreichen diese Plätze nach höchstens rd. 530 m Fußweg. Dem Grundsatz der Erreichbarkeit eines Spielplatzes in einer Entfernung von weniger als 400 Metern wird hier zwar nicht ganz entsprochen, aber der Umstand wird für vertretbar gehalten.

Da es sich um eine voll erschlossene Fläche handelt, ist für diese Spielplatzfläche eine Wohnnutzung geplant. Die bauliche Entwicklung soll sich an den vorhandenen Strukturen des Wohnbaugebietes orientieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Esenshamm für diesen Bereich werden entsprechend übernommen.

7. Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Die Stadt Nordenham plant die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Esenshamm als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit dem die Nachverdichtung eines Baugebietes vorbereitet wird. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren, daher kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Eine wesentliche Bedingung für die Anwendung des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m². Diese Maßgabe wird im Änderungsbereich eingehalten: Der Geltungsbereich umfasst eine geplante Wohnbaufläche von 389 m² bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (972 m² x 0,4 = 388,8 m²).

8. Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 Esenshamm, soweit erforderlich, übernommen. Für die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzte Fläche erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Analog zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 bei einer eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Damit wird einer aufgelockerten Bebauung entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des angrenzenden Siedlungsraums entsprochen. Die festgesetzte Grundflächenzahl bietet für die Ausnutzung des Grundstückes einen ausreichend großen Spielraum.

Für den Änderungsbereich gelten folgende textlichen Festsetzungen:

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einhalten.
3. Pro Grundstück ist ein großkroniger, standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Die Festsetzung zu den Abständen von Nebenanlagen zu den Verkehrsflächen soll eine Einschränkung des Lichtraumprofils der Straßen verhindern. Die Festsetzung eines zu pflanzenden heimischen Einzelbaumes dient der städtebaulich gewünschten Durchgrünung des Wohngebietes sowie der Speicherung von Kohlendioxid im Hinblick auf den Klimawandel.

9. Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Niedersächsischen 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 in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen beeinträchtigen.

10. Verfahrensvermerke

10.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Esenshamm gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

10.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Esenshamm hat zusammen mit der Begründung vom 22.06.2020 bis zum 22.07.2020 öffentlich im Rathaus der Stadt Nordenham ausgelegt.

10.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2020 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 22.07.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

10.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Nordenham hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Esenshamm als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, den 01. DEZ. 2020



Seyfarth
(Bürgermeister)

