

A n l a g e

zur Aufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplanes Nr. 67 (Gebiet um den Bahnhof)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 (Gebiet um den Bahnhof)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Bahnhofstraße, innerstädtische Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße, verläuft im Zentrumsbereich in einer Länge von 900 m gradlinig in Richtung auf den Bahnhof der Stadt Nordenham und endet auf dem Bahnhofsvorplatz vor dem Weserdeich. Die exponierte Lage des um die Jahrhundertwende erstellten Bahnhofsgebäudes auf der Deichkrone verstärkt den Eindruck einer städtebaulich bedeutsamen Situation, gibt dem neugestalteten Bahnhofsvorplatz eine angemessene Dominante und prägt das gesamte Stadtbild.

An diesem bedeutsamen unverwechselbaren Gesamtbild orientieren sich die Einwohner. Die gefühlsmäßigen Bindungen sind hier besonders stark, da die einmalige Zuordnung von Straße, Platz und Gebäude auf dem Deich vor der Weser gemeinsame Erlebnismomente schafft.

Daher sind in diesem empfindsamen Bereich Nutzungen, die zu Funktionsstörungen führen könnten, auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Der Bahnhofsvorplatz wurde für neue Erlebnisräume und als städtebaulicher Blickpunkt mit mehreren Terrassen, Treppenaufgängen und sogar einer behindertengerechten Rampe ausgestattet und mit wertvollen Möblierungen wie Lampen, Bäumen, Fahrradständern und dergleichen versehen. Der Deichband gestaltete die Deichsicherungsanlagen stadtgestaltend und die Bundesbahn renovierte ihre Dienstgebäude mit sehr viel Umsicht, so daß die Gesamtanlage als ein gestalterisch gelungenes Ensemble angesehen werden kann und in der Öffentlichkeit auch entsprechenden Anklang findet. Im Bewußtsein um diese enge Wechselwirkung von Gestaltung und Nutzung sollte mit der Umfeldverbesserung des Bahnhofs auch die Attraktivität der Gesamtstadt angehoben und eine Anpassung an den bereits sanierten Zentrumsbereich erreicht werden.

Den Bahnhofsvorplatz wie auch den Bahnhof nutzen eine Vielzahl von Bürgern aus unterschiedlichen Altersgruppen und sozialen Schichten. Eine auffallend große Gruppe besteht aus jugendlichen Fahrschülern, die den Bahnhofsbereich bevölkern oder als Treffpunkt mit anderen Jugendlichen suchen und dort verweilen. Auch Gäste, die zum ersten oder wiederholten Male die Stadt Nordensham mit der Bahn aufsuchen, werden die anmutende Atmosphäre des Vorplatzes sofort wahrzunehmen.

Dieser sensible Bereich gewinnt noch mehr an Bedeutung, da zwischen dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Westen und diesem neugestalteten Bahnhofsvorplatz im Osten ein verhältnismäßig kleiner, sanierungsbedürftiger Bereich verbleibt. Durch die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes wird dieses Restgebiet zwischen den beiden Neuordnungsbereichen seiner Randlage enthoben und muß daher funktionell und gestalterisch in den Zentrumsbereich eingegliedert werden. Der Bereich ist inzwischen als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden.

Die städtebauliche Ordnung des Bahnhofsbereiches mit seiner geschilderten Empfindsamkeit muß durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gewahrt werden. Dabei sind Einzelbereiche hinsichtlich ihrer Funktionen und besonderer Störgrade abzugrenzen, damit eine Ausweitung auf das übrige Gebiet nicht erfolgen kann.

1. Im Bereich zwischen Müllerstraße und Herbertstraße, Bahnhofstraße u. Karlstraße (Kerngebiet MK) sind von alters her neben Schank- und Speisewirtschaften auch Vergnügungsstätten ansässig. Diese Nutzung ist in diesem Bereich gewollt und wird entsprechend festgesetzt. Dadurch können allerdings erst ab 1. Obergeschoß Wohnungen (für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen) zugelassen werden.
2. Eine Ausweitung der Vergnügungsstätten auf das übrige Kerngebiet und Mischgebiet ist aus den o. a. Gründen unerwünscht. Hiervon wäre insbesondere auch der Nahbereich um den Bahnhofsaufgang betroffen. Daher erfolgt ein Ausschluß dieser Nutzungen gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO. Der Ausschluß ist im übrigen auch durch die vorhandene Nutzungsstruktur in den

dortigen Gebäuden begründet. Deshalb sollen Wohnungen auch im Kerngebiet MK₁ allgemein zugelassen werden.

3. Laut Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham liegt das Bahnhofsgebäude im Interessengebiet der Deutschen Bundesbahn.

Die Nutzungen in diesem Bereich unterliegen somit grundsätzlich dem Planfeststellungsrecht der Deutschen Bundesbahn. Das trifft jedoch nicht für die Einrichtung von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen) im Bahnhofsgebäude zu, denn sie gehören nicht zu den Anlagen, die dem Betrieb der Bundesbahn dienen, da ihnen der funktionelle Bezug zum Betrieb der Bahn fehlt (Urteil des OVG Münster vom 06.10.1988).

Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan wird durch die Abgrenzung von Bereichen mit Vergnügungsstätten sichergestellt, daß im übrigen Gebiet um den Bahnhof Nutzungen entsprechend den Planungs- und Sanierungszielen gewährleistet sind.

Das Bahnhofsgebäude liegt in dem Bereich des Bahnhofsvorplatzes, der hinsichtlich seiner Funktion von möglichen Störungen abgegrenzt werden soll. Es wird daher erwartet, daß Nutzungen im Gebäude diesen städtebaulichen Zielsetzungen nicht entgegenstehen. Auf eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher verzichtet worden.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGBI.- I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. Seite 323), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 05.07.1990 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132). Die Festsetzungen im Bebauungsplan als Kerngebiet sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.80 in der Fassung nach der 4. Änderung vom 20.03.1986 entwickelt worden. Die Abweichung für den kleinen Bereich beiderseits der Wilhelmstraße, für den ein Mischgebiet festgesetzt ist, wirkt sich auf die Konzeption des F-Planes in dem Bereich nicht aus und ist somit unerheblich.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake am 10.04.1990, verwendet worden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Er umfaßt die Flurstücke

39 tlw., 40 tlw., 108 tlw., 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130/1, 130/2, 131/1, 131/2, 132/2, 132/3, 133/3, 133/5, 133/7, 133/8, 133/9, 135/1, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143/2, 143/3, 143/4, 144/1, 144/2, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 162 tlw., 248, 251 tlw., 258/1 tlw., 258/2

der Flur 13 der Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes "Stadtkern".

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt vorhanden.

Straßen, Wege und der Vorplatz sind ausgebaut.

Eine ausreichende Beleuchtung ist vorhanden.

Für den ruhenden Verkehr ist im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ein öffentlicher Parkplatz angelegt worden.

Für die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser sorgt die vorhandene städtische Kanalisation.

Eine Haltestelle der Nahverkehrsverbindungen befindet sich im Geltungsbereich auf dem Bahnhofsvorplatz. Die Stände privater Taxi-Unternehmen sorgen für die Weiterbeförderung der Fahrgäste.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe gegeben.

Auf dem Bahnhofsvorplatz befindet sich eine öffentliche Bedürfnisanstalt, eine Gaststätte sowie ein Reisebüro.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Gebiet des Bahnhofsvorplatzes ist beiderseits der Bahnhofstraße/Deichgräfenstraße intensiv begrünt worden.

7. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist durch Feuerlöschhydranten sichergestellt.

8. Historische Bodenfunde und schützenswerte Nutzungen

- a) Sollten bei Erd- und Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.
- b) Die Festsetzungen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 29 C 1 berücksichtigen ein schützenswertes Gebäudeensemble in der Ludwigstraße. In der Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde vom 09.04.1984 zu diesem Bebauungsplan erfolgte auch ein Hinweis auf weitere schützenswerte Gebäude in der Wilhelmstr., die dem Gesamtensemble zuzurechnen sind.

Aus der Sicht der Bau- und Denkmalspflege gelten diese Häuser als die ältesten Nordenhams. Da die Befürchtung besteht, daß anstelle der älteren Häuser in offener Bauweise ein Großkomplex entsteht, der diesen Bereich und zugleich das Gesamtensemble in seinem Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen würde, erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes an die vorhandene Bebauung durch:

1. Festsetzung eines Mischgebietes auf beiden Seiten der Wilhelmstraße
2. Festsetzung der offenen Bauweise
3. Festsetzung der Geschoßzahl 2 zwingend
4. Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4
5. Festsetzung der Geschoßflächenzahl 0,8

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Regelung auf freiwilliger Basis nicht erfolgt.

10. Kosten, Finanzierung und Durchführung des B-Planes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung entstehen der Stadt Nordenham keine Kosten.

11. Verfahrensablauf

a) Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die technischen Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Bremerhaven über die Beachtung eines Niederspannungsfernmeldekabels, des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes über die Lage verschiedener Versorgungsleitungen sowie der Wunsch der EWE auf Eintragung der Transformatorstation Gatestraße können berücksichtigt werden.

Den Bedenken der Bundesbahndirektion wegen Überplanung eines planfestgestellten Gebietes wurde durch Beschluß des Rates vom 06.07.1989 durch Herausnahme des Bahnhofsgebäudes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprochen.

b) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
(§ 3 Absatz 1 BauGB)

Den Anregungen eines Anliegers auf Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in der Wilhelmstraße wird nicht entsprochen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 29 C 1 berücksichtigen ein schützenswertes Gebäudeensemble in der Ludwigstraße durch entsprechende Festsetzungen. In der Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde vom 09.04.1984 zu diesem Bebauungsplan erfolgte auch ein Hinweis auf weitere schützenswerte Gebäude in der Wilhelmstraße, die dem Gesamtensemble zuzurechnen sind. Daher erfolgte eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes durch Festsetzung eines MI-Gebietes, engere Baugrenzen und ein eingeschränktes Maß der baulichen Nutzung.

Zu den wichtigen schützenden Festsetzungen gehört auch die offene Bauweise.

c) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

1. Bedenken und Anregungen der Midgard

Die Midgard hat Bedenken gegen die Festsetzung eines Mischgebietes mit den sich daraus ergebenden Orientierungswerten des Lärmschutzes von tags 60 dB und nachts 45 dB.

Sie fordert eine höhere Einstufung der Orientierungswerte (durch andere Gebietsfestsetzung) zwecks Vermeidung von Richtwertüberschreitungen durch ihren Betriebslärm.

Den Bedenken der Midgard wird nicht abgeholfen.

Der an das Midgardgelände angrenzende Bereich des Bebauungsplanes ist als Kerngebiet entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan festgesetzt. Der Orientierungswert hierfür beträgt 65 dB tags und 50 dB nachts und gleicht somit dem Orientierungswert für ein Gewerbegebiet. Die erforderliche Abstufung gegenüber dem Hafengebiet als Industrie-/Gewerbegebiet ist somit eingehalten.

Das festgesetzte Mischgebiet betrifft lediglich eine kleinere Fläche an der Wilhelmstraße mit einer Entfernung von rd. 150 m zu den Midgardanlagen.

Die Festsetzung erfolgt, um ein schützenswertes Gebäudeensemble (älteste Häuser in Nordenham) hinsichtlich schädlicher und strukturfremder Nutzung abzuschirmen.

Aufgrund der dort herrschenden Gemengelage zwischen Kerngebiet (= GE) und Mischgebiet einerseits und möglichen Einflüssen der Midgard andererseits dürften unter Beachtung gegenseitiger Rücksichtnahme mindestens die höheren Orientierungswerte der benachbarten Kerngebiete = GE-Gebiete auch für das kleine Mischgebiet gelten.

2. Bedenken und Anregungen eines Anliegers

Gefordert wird eine bessere Ausnutzungsmöglichkeit seines Grundstücks durch entsprechende Festsetzung. Das Grundstück liegt an der Nordseite der Wilhelmstraße mit der Flurstücks-Nr. 154 und hat eine Breite von 13,5 m. Nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Beachtung der Bestimmungen der Nds. Bauordnung bleibt nach Abzug von jeweils mindestens 3 m eine nutzbare Grundstücksbreite/überbaubare Fläche von 7,5 m übrig. Es wird vorgeschlagen, durch

entsprechende Festsetzungen den Bau auf 1,5 m zu verringern mit dem Hinweis, daß hierdurch eine ortstypische Bauweise entsteht.

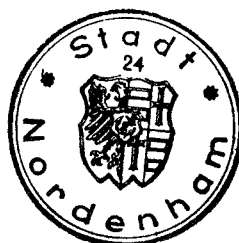
Den Bedenken wird nicht abgeholfen.

Die vorhandenen Wohngebäude an der Nordseite der Wilhelmstraße sind zwar größtenteils in Grenznähe errichtet worden, jedoch als freistehende Einfamilienhäuser konzipiert, was aus der Lage der Fenster und Eingangstüren nach der Süd- oder Nordseite hervorgeht. Eine grenznahe Bebauung in den noch vorhandenen Baulücken, zu der auch das Flurstück des Einwenders gehört, würde gegen die Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB verstoßen, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Die Hinweise des Einwenders bezüglich Oberflächengestaltung der Wilhelmstraße und verkehrsberuhigender Maßnahmen sind an das zuständige Amt im Hause zwecks Beachtung weitergeleitet worden, da die aufgeworfenen Fragen für die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Bedeutung haben.

Nordenham, den 05.07.1990


Münzberg
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

Lfd. vorgelegen
27.9.1990
Oldenburg, den ...
Herrn ...