

Inhaltsübersicht

zur Begründung zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 a (Gebiet zwischen Reithfelder Straße und Erich-Lampe-Weg)

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	1 - 5
2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	5
3. Grundlagen des Bebauungsplanes	6
4. Planunterlage	6
5. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	7
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7 - 9
7. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten	9 - 10
8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen	10 - 12
9. Anlegung von Spielplätzen	12 - 13
10. Brandschutz	13
11. Historische Bodenfunde	13
12. Bodenordnung	14
13. Kosten, Finanzierung und Durchführung des geänderten Bebauungsplanes	14
14. Verfahrensablauf:	15 - 17
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
c) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
d) Öffentliche Auslegung	

Anlagen

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 a (Gebiet zwischen Reithfelder Straße und Erich-Lampe-Weg)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 a (Gebiet zwischen Reithfelder Straße und Erich-Lampe-Weg)

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet östlich des Mittelweges und südlich der ehemaligen Butjadinger Bahnlinie (Erich-Lampe-Weg) wurde im Jahre 1968 ein Bebauungsplan rechtskräftig. Im Bereich der jetzt beabsichtigten Änderung waren Art und Maß der baulichen Nutzung für ein Wohngebiet festgesetzt worden.

Art der baulichen Nutzung:	reines Wohngebiet
Geschoßzahl:	III zwingend
GRZ:	0,3
GFZ:	0,7

Durch eine 1. Änderung im Jahre 1973 wurde eine weitere Verdichtung festgesetzt, und zwar Geschoßzahlen von VII bis VIII bei einer Geschoßflächenzahl von 1,2.

...

Erst durch eine 4. Änderung im Jahre 1983 erfolgte eine teilweise Umwandlung des Wohngebietes in eine Gemeinbedarfsfläche "Schule/Freizeit" durch entsprechende Festsetzung. Dabei wurde das restliche, jetzt noch unbebaute, Gebiet auf eine geringere Verdichtung zurückgeführt.

Die gesamte Fläche im Änderungsbereich liegt seit dieser Zeit brach. Der Bebauungsplan ist in den anliegenden Wohngebieten nahezu vollzogen. Lediglich das Wohnbaugebiet im Änderungsbereich zur Größe von ca. 3.250 qm steht für eine Bebauung mit zweigeschossigen Hausgruppen zur Verfügung.

Nach sechsjähriger Reservestellung des Geländes als Schulerweiterungsfläche ist nun festgestellt worden, daß eine Verwendung für schulische Zwecke ausgeschlossen werden kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Zurückführung in die ursprünglich festgesetzte Nutzungsart, nämlich "Wohnbaugebiet", erfolgt. Im Parallelverfahren mußte die Zurückführung der Nutzung ebenfalls für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich wird

im Norden durch das Schulgrundstück der Südschule mit seinen in differenzierter Geschoßzahl ausgeführten Bebauung begrenzt. Ein größerer Abstand der Baulichkeiten der Südschule zu den geplanten Baulichkeiten im Änderungsbereich ergibt sich durch die der Schulsporthalle zugeordneten Schulsport-/Freianlagen.

im Osten durch eine viergeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise begrenzt.

im Süden durch eine zweigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise begrenzt.

im Westen durch eine vierzehngeschossige Bebauung mit einem Hochhaus mit eingeschossiger Ladenzeile begrenzt.

Das Grundstück weist hinsichtlich des Geländeprofiles und seiner Höhenlage keine besonderen Merkmale auf. Bei einer Bebauung ist jedoch eine Höhenangleichung an die umliegenden öffentlichen Verkehrsstraßen durch Auffüllung erforderlich.

Die Stadt Nordenham als Grundstückseigentümerin beabsichtigt, das gesamte Gelände im Änderungsbereich für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nach Art und Maß der baulichen Nutzung, angepaßt an die umliegende Bebauung, bauwilligen Investoren (z. B. Siedlungsgesellschaft) preisgünstig zur Verfügung zu stellen.

Damit soll auch der dringenden Nachfrage nach Bauland und Wohnraum nachhaltig entsprochen werden. Die Nutzung die diesem Bereich bleibt jedoch ausschließlich dem Mietwohnungsbau bzw. der Bereitstellung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vorbehalten. Entsprechend sind auch die Festsetzungen im Änderungsbereich ausgelegt.

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung im Nachbarbereich mit ihrem möglichen Störgrad ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da in unmittelbarer Nähe (Hochhaus) die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig sind und auch zweckmäßigerweise angesiedelt werden sollten, sind diese Nutzungen im Änderungsbereich nicht Bestandteil der Satzung, letztlich um auch die Wohnruhe zu verbessern. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt jedoch gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung:

In Anpassung an die vorhandene Bebauung und mit Rücksicht auf den wohnpolitisch ausgerichteten Zweck der zukünftigen Bebauung und der dadurch erforderlichen Verdichtung ist die Geschößzahl III als Höchstgrenze - mindestens jedoch die Geschößzahl II - festgesetzt.

Es ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können von der Zeilenbauweise auf der geraden Achse abweichende Gebäudeformen in Längen über 50 m - höchstens jedoch bis 70 m - in der sonst offenen Bauweise errichtet werden.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl bleibt deutlich unter den zulässigen Höchstwerten, so daß eine mäßige Verdichtung nur in Anpassung an die vorhandene Bebauung möglich ist.

2. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan)

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in der Fassung der 3. Änderung vom 10.08.1983 ist der überwiegende Teil des Änderungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche "Schule/Freizeit" ein kleinerer - am Westrand gelegener - Teil als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren geändert und den zukünftigen Planungsabsichten entsprechend ergänzt worden. Danach erhält der gesamte Änderungsbereich die Darstellung "allgemeines Wohngebiet".

3. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Abs. 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 13.10.86 (Nds. GVBl. Seite 323), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 30.08.1990 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.80 in der Fassung der 7. Änderung vom 30.08.1990 entwickelt worden.

4. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake vom 22.05.1990, verwendet worden.

5. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Er umfaßt die Flurstücke 159/9, 29/104, 29/139 der Flur 16 Gemarkung Nordenham.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des durch die Änderung geplanten Baugebietes an die örtlichen Verkehrswege ist nur in seinem südöstlichen Bereich an der Sachsenstraße möglich. An der südlich gelegenen Reithfelder Straße gibt es lediglich eine fußläufige Verbindung (Fußweg in ca. 2,00 m Breite rechts vorhanden) zu den nördlich gelegenen Wohngebieten, zur Südschule sowie an den Erich-Lampe-Weg als Fuß-/Radweg (Wanderweg), zur überörtlichen Verbindung zum Stadtteil Abbehausen und weiter westwärts in die freie Landschaft.

Die weitere Erschließung innerhalb des Baugebietes bleibt privaten Wohnstraßen und Wegen vorbehalten. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Baugebietes unterzubringen und als Stellplätze und Garagen entsprechend den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung anzulegen und vorzuhalten.

Öffentliche Parkplätze befinden sich am Südostrand des Gebietes.

Entsorgung:

Für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers dient einmal der am Nordrand des Gebietes verlaufende offene Wasserzug (siehe auch unter 8.), zum anderen das im Trennsystem gesondert vorgehaltene Rohrnetz für die Ableitung von Regenwasser. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation an die Kläranlage abgegeben.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. An geeigneten Stellen sind hierfür gut erreichbare bauliche Anlagen zu schaffen.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom wird durch die Versorgungsunternehmen in den vorhandenen Erschließungsstraßen vorgehalten und bei Bedarf ausgebaut.

Das gilt auch für den Anschluß an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die Haltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung an der Hansingstraße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in der Ladenzeile des Hochhauses am Mittelweg sowie in unmittelbarer Nachbarschaft der Einmündung des Erich-Lampe-Weges in die Hansingstraße sichergestellt (200 m bzw. 300 m Entfernung).

Die nördlich gelegene Schule Süd mit ihrer Grundschule und Orientierungsstufe ist fußläufig in einer Entfernung von ca. 200 m zu erreichen. Hier befinden sich auch Schulsportanlagen, Freiflächen sowie eine Schulsporthalle, die auch dem Vereinssport dient.

7. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten

Östlich südlich und westlich des zukünftigen Baugebietes befinden sich in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzte reine und allgemeine Wohngebiete mit den entsprechenden Störgraden nach BauNVO. Die nördlich des Erich-Lampe-Weges anschließenden Freianlagen der Schule Süd dienen ausschließlich dem Schulsport sowie dem Pausen- und Freizeitbetrieb für Kinder. Sportliche Aktivitäten, insbesondere in den Abendstunden, finden in der geschlossenen Schulsporthalle statt.

Besondere Maßnahmen des Immissionsschutzes sind nicht vorgesehen.

Um das zukünftige Baugebiet optisch gegen die Gemeinbedarfsfläche "Schule" abzugrenzen, ist entlang der Nordgrenze des Grundstücks (Erich-Lampe-Weg) ein Pflanzgebot festgesetzt.

Hinsichtlich einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bestehen keine Verdachtsmomente. Das Gelände ist seit der umfassenden Bebauung der umliegenden Flächen unverändert geblieben und hat brach gelegen. Hinsichtlich einer zwischenzeitlichen Ablagerung liegen keine Erkenntnisse vor.

An der Nordseite des Geländes verläuft etwa parallel zum dortigen Graben und Erich-Lampe-Weg eine Erdgas-Hochdruckleitung. Diese Leitung erfordert einen Schutzstreifen, der sich in 8,00 m, gemessen von der Rohrachse, in südlicher Richtung erstreckt. In diesem Bereich dürfen 2,00 m seitlich der Leitungsachse keinerlei Baulichkeiten errichtet werden und im restlichen Schutzbereich dürfen keine Baulichkeiten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden.

8. Naturschutz und Landschaftspflege, Anpflanzungen

Die bisher unbebaute Fläche im Geltungsbereich der Änderung wurde seit Herstellung der umliegenden Bebauung nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bäume und Sträucher fehlen auf der Fläche. Eine Pflege erfolgte nur gelegentlich durch Mähen und Abräumen der frei wuchernden Pflanzen.

Da die Flächen trockenliegen und den Kindern der Baugelände als sogenannter Bolzplatz diente, konnten sich außer Insekten auch keine anderen Tiere heimisch fühlen.

Das Gelände ist auf seiner Nordseite entlang des Erich-Lampe-Weges durch einen offenen Wasserzug begrenzt, der jedoch nur wenige ufertypische Pflanzen und Wasserpflanzen aufweist. Aufgrund der geschilderten Gesamtsituation liegen zur Zeit keine günstigen Bedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt vor.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung der Fläche erfolgt jedoch ein Eingriff in den Naturhaushalt, so daß Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, die innerhalb des Änderungsbereiches als Festsetzungen vorgesehen sind.

Für die Festsetzung von Maßnahmen bot sich der unter 7. bezeichnete Schutzstreifen für die Erdgashochdruckleitung an, für den in 5,0 m Breite ein privates Pflanzgebot festgesetzt wurde. Der innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot belegte Bereich ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind je 10 qm 1 Baum oder aber 6 Sträucher zu pflanzen, wobei der Abstand zwischen einzelnen Bäumen 10 m nicht überschreiten darf. Die noch verbleibende Fläche im Schutzbereich nimmt den offenen Wasserzug mit seinem südlichen Ufer auf. Hier sollen durch entsprechende Ausbildung ökologisch günstige Bedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt entstehen. Das gilt insbesondere für die Profilierung und Gestaltung der Uferregion. Daher sind Uferbefestigungen nicht zulässig.

Im südlichen und westlichen Bereich ist auf dem Baugrundstück ein privates Pflanzgebot festgesetzt worden. Auch hier kommen nur standortgerechte heimische Bäume und Sträucher sowie Stauden in Frage (siehe oben). Entlang der Sachsenstraße müssen Bäume wegen der Versorgungstrasse entfallen.

Dasselbe gilt auch für die pflichtgemäß anzulegenden Stellplätze. Hier sind mindestens 10 % der Flächen einschließlich ihrer Zufahrten wie oben angegeben zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung im Bereich der Pflanzgebote und der Uferzone hat der jeweilige Bauträger einen Plan vorzulegen.

9. Anlegung von Spielplätzen gemäß Nds. Spielplatzgesetz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen von insgesamt 11.700 qm und der festgesetzten Geschoßflächenzahl von 0,8 ergibt sich für den Geltungsbereich der Änderung eine erforderliche reine Spielplatzgröße von rd. 200 qm.

Dieser Bedarf wird durch den in zulässiger Entfernung an der Sachsenstraße festgesetzten Spielplatz nicht mehr gedeckt.

Zur Zeit stehen die Pausenhofflächen der Südschule einer zeitlich eingeschränkten Nutzung als Spielplatz für Kinder zur Verfügung. Das Gelände der Südschule, somit auch dieser Platz, sind gefahrlos über den Fußweg zwischen Reithfelder Straße und Südstraße zu erreichen.

Da Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren schulpflichtig sind, dürfte die zeitliche Beschränkung der Benutzungsmöglichkeit den Bestimmungen des Spielplatzgesetzes nicht entgegenstehen. Es wird eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt.

Ein privater Spielplatz für Kleinkinder ist auf dem Baugrundstück selbst anzulegen und wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

10. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von 100 mm sichergestellt. Sofern hinsichtlich Anzahl und Lage zusätzliche Hydranten angelegt werden müssen oder ein Löschwasser-Flachspiegelbrunnen erforderlich wird, ergibt sich dies durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

11. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und 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.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht erforderlich, da sich die gesamte Grundfläche im Bereich der Änderung im Eigentum der Stadt Nordenham befindet.

13. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 a entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich folgende Kosten:

Kanalisation

(Oberflächenentwässerung)

ca. 10.000,00 DM

Da die äußeren Verkehrsanlagen vorhanden sind, entstehen der Stadt Nordenham keine weiteren Kosten.

Im Zuge der Baulandbeschaffung für Mehrfamilienhäuser wird das Gelände an interessierte Bauträger veräußert bzw. in Erbbaurecht übergeben.

Es wird erwartet, daß im unmittelbaren Anschluß daran der Vollzug des Bebauungsplanes durch Bebauung erfolgt.

14. Verfahrensablauf

a) **Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 02.11.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 a für den Bereich der Schulvorratsfläche zwischen Reithfelder Straße und Erich-Lampe-Weg zu ändern.

Der Änderungsbeschuß wurde am 09.11.1989 in den hiesigen Tageszeitungen bekanntgemacht.

b) **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Das Schulaufsichtsamt Wesermarsch

äußert Bedenken gegen die Inanspruchnahme der bisherigen Schulerweiterungsfläche. Die Schulen sind zur Zeit zwar nicht auf diese Fläche angewiesen; es wird aber darauf hingewiesen, daß mit der Bebauung der Fläche die Stadt keine Chance hat, das jetzige Schulkonzept zu ändern.

Gedacht wird an die Möglichkeit, hier später einmal eine Gesamtschule aufzubauen oder an die Möglichkeit, hier eine Hauptschule anzugliedern, die dann Ersatz für die Hauptschulen Hafenstraße und Abbehausen wäre.

Da die zukünftige Entwicklung im Schulwesen nicht definitiv abzuschätzen ist, scheint die Aufgabe dieser Reservefläche verfrüht.

Den Bedenken des Schulaufsichtsamtes Wesermarsch wird nicht stattgegeben. Aufgrund des Schulentwicklungsplanes kann eine bauliche und flächenmäßige Ausweitung der Grundschule Süd selbst unter Berücksichtigung eines Geburtenanstieges nicht in Betracht kommen, da die vorhandenen Kapazitäten eindeutig den Anstieg der

Schülerzahlen verkraften können. In bezug auf die Änderungen der schulpolitischen Landschaft und die evtl. Umorganisation im dreigliedrigen Schulsystem wird die Auffassung vertreten, daß der Bereich der Südschule hiervon nicht betroffen sein wird. Für die Schaffung einer möglichen Gesamtschule oder anderer kombinierter Schulformen wäre das Stadtzentrum der geeignetere Standort. Der Bereich der Hauptschule Hafenstraße, der Realschule I Nordenham und der Berufsbildenden Schulen bietet genügend Möglichkeiten für evtl. schulpolitische Veränderungen.

Der Landkreis Wesermarsch als untere Naturschutzbehörde

gibt folgende Anregung für die textliche Festsetzung des mit einem Pflanzgebot belegten Bereiches:

Es sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Hierbei sind je 10 qm ein Baum oder aber sechs Sträucher zu pflanzen, wobei der Abstand zwischen einzelnen Bäumen 10 m nicht überschreiten darf.

Durch eine entsprechende Änderung der textlichen Festsetzungen wird eine größere Gestaltungsvielfalt der Pflanzflächen ermöglicht. Weiterhin kann hierdurch ein zu dichter Bestand der Bäume, besonders im Bereich des 5 m breiten Pflanzstreifens, vermieden werden.

Hinsichtlich des Spielplatzerfordernisses ist ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erforderlich.

Den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch wird stattgegeben. Der vorgeschlagene Text für die Pflanzgebote wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Dem Spielbedürfnis der 6- bis 12jährigen Kinder soll auf dem dafür freigegebenen Gelände der Schule Süd entsprochen werden. Hierfür ist ein Ausnahmeantrag zu stellen.

Technische Hinweise des OOVV und der EWE

können berücksichtigt werden. Leitungstrassen werden nachrichtlich übernommen.

c) Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung hat keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen ergeben.

d) Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes nebst Begründungsentwurf fand in der Zeit vom 07.06. bis 10.07.1990 statt.

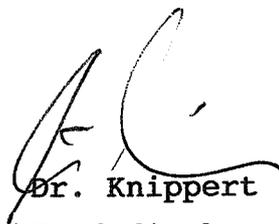
Während dieser Zeit sind weder aus der Öffentlichkeit noch seitens der Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Für die Benutzung von Flächen der Schule Süd als Spielplatz ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 5 Abs. 2 NSpPG zu stellen.

Nordenham, 30.08.1990


Münzberg
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor