



3. Ausf.

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan
Nr. 32 (Strandbadgelände)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan
Nr. 32 (Strandbadgelände)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das noch unverbaute Weserufer zwischen dem Union-Pier und dem Hafen Großensiel dient der Bevölkerung seit Jahrzehnten als Naherholungsort. Bequem zu erreichen bietet es sowohl die Möglichkeiten intensiver Freizeitnutzung im natürlichen Gelände als auch den Genuß interessanter Spaziergänge mit reizvollem Flußpanorama. Bis auf den mittleren Bereich, wo eine intensivere Freizeitnutzung vorherrscht, ist es gelungen, den Naturzustand weitgehendst zu schützen. Eine geplante Wegeführung ist nicht vorhanden. Die Durchquerung erfolgt auf naturbelassenen Trampelpfaden.

Die erfolgte Schließung oder Einschränkung anderer Uferzüge im Stadtgebiet durch industrielle Nutzung zwingt dazu, eine sorgfältige Ordnung der Nutzungen im gesamten Freizeitgelände nicht zuletzt zum Schutze des Naturzustandes und der Pflanzenwelt durch Planung sicherzustellen.

Erste Planungsüberlegungen gab es bereits im Jahre 1973/74. Anhand mehrerer alternativer Gestaltungsentwürfe wurde eine sorgfältige Abwägung vielfältiger Interessen, insbesondere der ansässigen Wassersportvereine, vorgenommen. Die inzwischen vollzogenen Ufer- und Deichbaumaßnahmen (Flutmauer) verursachten zwangsläufig Verzögerungen im Planungsablauf.

Für den ersten Bebauungsplanentwurf - bestehend aus den Planabschnitten 1 und 2 - wurde im März/April 1982 die öffentliche Auslegung durchgeführt, nachdem vorher die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt, ausgewertet und in die Abwägung einbezogen wurden.

Die Bewertung und Abwägung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange führte zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes, so daß eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich wird.

Dabei wurden die wichtigsten Belange wie folgt bewertet:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg

Vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt wird die Festsetzung des Campingplatzes neben den gewerblichen Betrieben (Transportbeton, Kiesumschlag und dergl.) beanstandet.

Der Rat der Stadt Nordenham stellt fest, daß die befürchteten Belästigungen bisher nicht eingetreten sind. Die wachsende Begrünung wird eine Abschirmung zukünftig noch verstärken. Daher wird der Forderung des Gewerbeaufsichtsamtes nicht stattgegeben.

Industrie- und Handelskammer

Nach Auffassung der Industrie- und Handelskammer sind die südlichen Freiflächen des Freizeitgebietes für eine Nutzung nur bedingt geeignet, da die Grünzone zwecks Abschirmung der gewerblichen Flächen des Sondergebietes Hafen nach Norden aus-

gedehnt werden müßte. Es bestehen allerdings keine Bedenken gegen eine gelegentliche Verwendung als Freizeitfläche.

Der von der Industrie- und Handelskammer vorgeschlagenen eingeschränkten Nutzung wird zugestimmt, da sich das Gelände vorzüglich für gelegentliche Pony-Turniere, vorübergehende Zeltlager und dergl. eignet.

Dafür müssen allerdings die noch unbepflanzten Flächen vorgehalten werden, so daß der Forderung auf Ausdehnung der Bepflanzung nicht stattgegeben werden kann.

Nds. Hafenamts Brake

Das Pflanzgebot auf dem Grundstück des Hafenamtes Brake sollte im gesamten Bereich bis zur Weser in einer Breite von 5,00 m festgesetzt werden.

Der Rat erkennt, daß die jetzt vorgesehene Festsetzung des Pflanzgebotes eine wesentliche Einschränkung der Nutzung des Grundstücks des Hafenamtes darstellt. Da ein Pflanzgebot auch auf dem benachbarten städtischen Grundstück vorgesehen ist und die anschließende Nutzung eingeschränkt werden soll, kann der Forderung stattgegeben werden. Die im Sondergebiet "Hafen" festgesetzten Höhenbeschränkungen können entfallen, da bereits mehrere höhere Bauwerke vorhanden sind.

Die im Hafen festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird aufgehoben (Erschließung siehe unter 5.). Der Rat erkennt, daß die hafenmäßige Nutzung Vorrang genießt.

Eine geringfügige Vergrößerung der bebaubaren Fläche östlich der Betonmischanlage verbessert die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und soll durch entsprechende Verlegung der Baugrenze in südlicher Richtung geregelt werden.

Deutsches Jugendherbergswerk

Die geplante Trasse der Zufahrtstraße zum Campingplatz wird abgelehnt.

Die Begründungen des Jugendherbergsverbandes

- a) Gefährdung für die Kinder und
- b) Einengung des Grundstücks

sind nicht von der Hand zu weisen. Die Straßentrasse wird daher ersatzlos gestrichen. Den Bedenken der Bezirksregierung Weser-Ems wurde durch die vorgenannte Abwägung bereits entsprochen.

Da der nördliche Teil des Geltungsbereiches nur für eine untergeordnete Nutzung in Frage kommt und bebaubare Flächen nicht festgesetzt werden sollen, wird dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Um eine größere Flexibilität in der weiteren Entwicklung des Freizeitgeländes möglich zu machen, beschränken sich die Festsetzungen auf ein Mindestmaß dessen, was zum Ordnen der Nutzungen unbedingt erforderlich scheint:

- a) Die Grünflächen und die Art deren spezieller Nutzung durch entsprechenden Einscrieb.
- b) Die wichtigsten Verkehrsflächen im Gebiet, die für die Erschließung des Geländes und insbesondere der bebaubaren Flächen erforderlich sind sowie die öffentlichen Parkplätze.
- c) Die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baugrenzen. Dort sind nur die der jeweilig vorgesehenen Nutzung entsprechenden baulichen Anlagen zulässig.
- d) Die maximalen Gebäudehöhen bezogen auf NN. Weitere Begrenzungen der baulichen Nutzung wurden nicht festgesetzt.

- e) Das Sondergebiet "Hafen" mit seinen überbaubaren Flächen und zulässigen Gebäudehöhen.
- f) Natur und Landschaft sollen innerhalb und insbesondere außerhalb der genutzten Flächen geschützt, gepflegt und weiter entwickelt werden. Aus diesem Grunde sollen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im gesamten Geltungsbereich festgesetzt werden. Für einzelne Bereiche ist auch ein Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Fußwege sollen sich schonend in die Natur einfügen. Sie sollen daher nicht festgesetzt werden, sondern jeweils entsprechend den landschaftlichen Gegebenheiten und dem vorhandenen Bewuchs angelegt werden. Es wird dafür Sorge getragen, daß sich bauliche Anlagen aller Art in die Natur und Landschaft schonend einfügen.

Diese Festsetzungen dienen der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und der Entwicklung des Freizeitgebietes. Die Pflanz- und Erhaltungsgebote von Bäumen und Sträuchern dienen der Abschirmung des Freizeitgebietes gegenüber dem Sondergebiet "Hafen" und somit der Schaffung eines Nutzungsgefälles und der Erfüllung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ergab die Anregung des Jugendherbergverbandes zur Verlegung der westlichen Baugrenze auf deren Grundstück. In einem Verfahren nach § 2 a (7) BBauG stimmte der Deichband als Träger öffentlicher Belange sowie die Stadt Nordenham als benachbarter Grundstückseigentümer dieser Änderung zu.

Den Bedenken und Anregungen

1. des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldbg.
2. der Oldbg. Industrie- und Handelskammer
3. der Fa. Tiefbau Unterweser
4. der Fa. Transportbeton

wegen der Lage des Campingplatzes im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird nicht abgeholfen.

Das Schutzbedürfnis des Campingplatzes wird zwar anerkannt, jedoch ist es trotz jahrelanger Nachbarschaft nie zu gegenseitigen Beeinträchtigungen gekommen. Im übrigen erkennen die benachbarten Firmen den Bestand des Campingplatzes an. Weiterhin wirken der vorhandene Erdwall und die vorhandene und geplante Bepflanzung sich abschirmend gegenüber den Emissionsquellen aus. Die unterschiedlichen Belange können auch zukünftig aufeinander abgestimmt werden. Der Rat erkennt somit bei den vorherrschenden Verhältnissen keine Einschränkungen der benachbarten Firmen und erwartet keine Belästigungen des Campingplatzes.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt hat wegen der Änderung des Geltungsbereiches Bedenken.

Die Forderung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Bremerhaven auf Zurücknahme des Geltungsbereiches entlang der Weser würde den Bebauungsplan ad absurdum führen, da dann für wichtige Freizeiteinrichtungen keine Festsetzungen getroffen werden können. Es wird kein Erfordernis erkannt, die Grenze des Geltungsbereiches und die Grenze des Eigenbedarfs zwecks Kontrolle des Ufers zusammenzulegen (diese Forderung ist im übrigen im vorangegangenen Verfahren - 1. Auslegung - nie gestellt worden).

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am _____ beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten 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 werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.80 entwickelt.

3. Planunterlage

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

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke der

Gemarkung Nordenham

Flur 15

Flurstück 146 tlw.

Flur 16.1

Flurstücke: 156, 157/1, 158/2, 149, 154/3, 158/3, 154/4,
155/1, 158/4, Weserufer teilweise

Gemarkung Abbehausen

Flur 11

Flurstücke: 24/1, 21/4, 21/7, 15/5, 21/6, 15/15, 21/1, 21/5,
15/6, 15/13, 15/12, 15/14, 25/3 tlw., 25/9 tlw.,
15/7

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Freizeit- und Hafengebietes erfolgt über die Großensielener Straße in das befestigte Hafengebiet und über die Verbindungsstraße (Deichsicherungsweg zwischen Hafen und Union-Pier), soweit diese für den Fahrverkehr freigegeben wird. Die Fußgänger haben die Möglichkeit, frei vom Fahrverkehr auf der Ostseite der Flutmauer und am Weserufer die volle Länge des Bereiches von Norden nach Süden und umgekehrt zu begehen. Eine weitere fußläufige Verbindung erschließt vom mittleren Deichschaart aus die südlichen Freizeitflächen und endet am Hafen, von wo aus die weitere Wegeführung über die Hafenanlagen zum Deichschaart Großensiel erfolgt. Fußgänger müssen in diesem Bereich mit gelegentlichen Einschränkungen durch den Hafenbetrieb rechnen. Veranstaltungen (z. B. Fischmarkt und Maibaumsetzen) im Hafenbereich dürfen gemäß der jeweils geltenden Hafenordnung durchgeführt werden.

Eine besonders repräsentative Beleuchtung durch Kandelaber auf der gesamten Länge des Deichsicherungsweges sorgt für Sicherheit und unterstreicht den Promenadencharakter.

Die übrigen festgesetzten Erschließungsstraßen im Geltungsbereich müssen noch teilweise hergestellt werden. Vorhandene und geplante Naturwege ergeben sich aus den Gewohnheiten der Fußgänger und sollten nur dort zwangsweise korrigiert werden, wo sie zu Schwierigkeiten führen könnten.

Ein Sammelparkplatz wird am Südrand des Bereiches zwischen Hafen- und Freizeitgelände festgesetzt. Zur Einschränkung des Fahrverkehrs auf der Promenade (Deichsicherungsweg) sind im Bereich des Strandbades und des Restaurants nur ca. 31 Parkplätze vorgesehen. Die geplante Fußgängerbrücke über den Gleistrakt der Deutschen Bundesbahn in Höhe des Restaurants wird in Zusammenhang mit der Anlegung eines weiteren Parkplatzes am westlichen Brückenfuß gesehen.

Die nächste Haltestelle der nahen Ortsverkehrsverbindung (Linienbusse) befindet sich in der Nähe des Hafens Großensiel. Sonderbusse können die Zufahrtstraße bis zum Restaurant - Strandbad - befahren, dort halten und wenden.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt über das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind Unterflurhydranten angelegt. Gegebenenfalls kann Löschwasser aus der Weser entnommen werden.

Das im Freizeitbereich anfallende Schmutzwasser wird durch eine Rohrleitung bis zum Pumpwerk beim Union-Pier geführt, von dort aus erfolgt Anschluß an die städtische Kläranlage. Neue Freizeitanlagen und bestehende sollen - soweit noch nicht erfolgt - an diese Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Im Hafensbereich erfolgt die Abführung des Schmutzwassers über Kläranlagen.

Da das gesamte Freizeitgelände mit Sand aufgespült wurde, kann Oberflächenwasser dort versickern.

6. Freizeitanlagen und Kinderspielplätze

Die Hauptfreizeitbereiche sind durch Einschrieb in der Planzeichnung vermerkt. Spielmöglichkeiten für Kinder und Kleinkinder gibt es an mehreren Stellen, vor allen Dingen aber innerhalb des Strandbadgeländes.

7. Bodenordnung

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Nordenham. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BBauG sind nicht vorgesehen, sofern nicht die augenblicklichen Nutzungsgewohnheiten und -verhältnisse geändert werden sollen.

8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenbau einschl. Grunderwerb und Anlegung von Fußpfaden	ca. 650.000 DM
b) Beleuchtung einschl. Elt.-Anschluß	ca. 57.000,DM
c) Grünflächen und Kinderspielplätze	} ca. 113.000 DM
d) Bepflanzung (Unterpflanzung vorhandener Bestände und abschirmende Pflanzbereiche)	
Voraussichtliche Erschließungskosten	ca. 820.000 DM =====

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist mittelfristig in Abschnitten durch jährlich durchzuführende Einzelmaßnahmen vorgesehen. Die Finanzierung erfolgt voraussichtlich ausschließlich aus Mitteln des Haushaltes der Stadt Nordenham.

Nordenham, den 23. 05. 84


Ede
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Brake, den
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage