



A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße und der Kleingartenanlage "Naturglück")

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße und der Kleingartenanlage "Naturglück")

1. Ziele, Inhalt und Verfahren zur Änderung des Bebauungs- planes

Der mit Datum vom 06.12.1978 genehmigte Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Nordenham enthält Festsetzungen über öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Festsetzungen haben zum Ziel, neben einer optischen Trennung zwischen dem WA-Gebiet im Osten und dem westlich anschließenden Sondergebiet "Klinik" (Kreiskrankenhaus) im Bebauungsplan Nr. 19 zumindest eine Eingrünung und eine gewisse Abschirmung des besonders schutzbedürftigen Bereiches zu vermitteln.

Dieser Gedanke ist allerdings zwangsläufig entstanden, als noch die ursprüngliche Fassung eines Gesamtgestaltungsentwurfes für das Gebiet verwirklicht werden sollte. Danach war eine überwiegend mehrgeschossige stark verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in direktem Anschluß an das Sondergebiet des Kreiskrankenhauses vorgesehen.

Aufgrund der aufgestellten Stadtentwicklungsplanung wurde das ursprüngliche Planungsziel der baulichen Verdichtung an dieser Stelle aufgegeben. Durch entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurden daraufhin Festsetzungen getroffen, die überwiegend eine bauliche Nutzung durch freistehende Eigenheime auf größeren Baugrundstücken vorsehen. Diese Nutzung sichert eine starke Durchgrünung des gesamten Baugebiets, so daß eine starke Konzentration von Grün entlang der Grenze unterschiedlicher Nutzungen zwischen Sonder- und WA-Gebiet, wie sie der festgesetzte Grüngürtel darstellt, entbehrlich erscheint.

Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche soll daher einer baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Änderungsentwurfes zugeführt und somit den Zielen der Bebauungspläne Nr. 19 und 39 angepaßt werden.

Ein Pflanzgebot entlang der Grenze zum Sondergebiet läßt eine gezielte Verdichtung des flächigen Grüns der zukünftigen Baugrundstücke erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 stellt kein für sich konzipiertes abgeschlossenes Baugebiet dar, sondern wurde aus der Gesamtplanung heraus entsprechend den dort vorgesehenen Verkehrswegen und Parzellengrenzen festgesetzt. Nach dieser Gesamtplanung sind unter Berücksichtigung der Einzugsbereiche gemäß MSpPG drei Spielplätze für Kinder vorgesehen, von denen zwei bereits im Bebauungsplan festgesetzt worden sind.

Da der zweite Spielplatz im Bereich der öffentlichen Grünfläche durch diese Änderung des Bebauungsplanes entfällt, muß später ein Ersatz durch Festsetzung im nördlich unmittelbar anschließenden Bereich geschaffen werden, ohne daß dadurch unzulässige Entfernungen zu den Wohnstätten entstehen. Bis dahin ist eine Ausnahme von den Bestimmungen des NSpPG (2) zu beantragen, da der erste Spielplatz im östlichen Teil des Geltungsbereiches wegen seiner Größe und wegen der Entfernungen den gesamten Geltungsbereich nicht abdeckt.

Gegebenenfalls muß bis zur Bereinigung dieser Mängel durch Bauleitplanung eine provisorisch angelegte und ausgestattete Fläche aus dem nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Bereich zur Verfügung gestellt oder eine Spielstraße zugelassen werden.

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

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung beanstandet der Verkehrsverein Nordenham die Umwandlung des geplanten breiten Grüngürtels in ein Pflanzgebot von nur 5 m Breite. Dadurch rückt die Wohnbebauung noch näher an das Krankenhaus heran und schafft ggf. Konflikte zwischen zwei Gebieten unterschiedlicher Nutzung. Das Parkplatzproblem für die Krankenhausbesucher sollte gelöst werden.

Unter Hinweis auf die Darlegungen wegen der Umwandlung des Grüngürtels unter 1. dieser Begründung wird an dem jetzigen Änderungsentwurf festgehalten.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine weiteren Wünsche geäußert worden.

Als Träger öffentlicher Belange fordert das Wasserwirtschaftsamt Brake die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband bittet um Beachtung technischer Hinweise.

1b) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

1c) Umplanung und 2. öffentliche Auslegung

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 waren erfolgt unter städtebaulichen Gesichtspunkten einer Neuordnung des Gebietes, die sowohl einen landschaftlichen Umbau als auch private Flächenumlegungen bewirkt hätten.

Von Bewohnern und Eigentümern benachbarter Baugebiete sind Wünsche an die Stadt herangetragen worden, im stärkeren Maße als bisher ortstypische Landschaftsformen zu erhalten. Hierzu zählen insbesondere auch Gräben, deren bisherige landwirtschaftliche Funktion zunehmend von ökologischen Zielen ergänzt und stellenweise sogar ersetzt werden. Mehrere Eigenheimbewohner haben mit Erfolg vorhandene Gräben als Biotop zum Beispiel für Amphibien und Feuchtpflanzen in ihre Gärten integriert oder legen diese Wasserflächen extra an. Mit der Planänderung soll der vorhandene Wassergraben geschützt und deshalb festgesetzt werden.

Um möglichst vielen Nachbarn einen Zugang zum vorhandenen Graben zu öffnen, sollten auch die künftigen Grundstücksgrenzen in der Grabenmitte liegen. Zwar sind solche Grenzen nicht festzusetzen, doch bewirkt ihre gewünschte Lage im Graben eine geringfügige Änderung der bebaubaren Flächen. Erleichtert wird diese Umplanung durch die vorhandenen Flurstücksgrenzen im Graben, so daß sich nunmehr auch eine private Umlegung erübrigt.

1d) Ergebnis der 2. öffentlichen Auslegung

Der Entwässerungsverband Butjadingen fordert Ersatz der Oberflächenentwässerung durch ein Regenwasserkanalsystem, sofern der Graben als Biotop für Amphibien und Feuchtpflanzen festgesetzt werden soll. Bei einem Verzicht auf dieses System muß der Graben als offener Wasserzug festgesetzt werden.

Den vorgetragenen Bedenken wird durch Festsetzung des Grabenabschnittes im Geltungsbereich als offener Wasserzug stattgegeben.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGB1.- 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 15.03.1988 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGB1. I Seite 1757), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I Seite 2665). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in der Fassung der 4. Änderung vom 20.03.1986 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 sind dies die Flurstücke 21/15 tlw. und 20/31 tlw. der Flur 17 der Gemarkung Nordenham.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des geplanten Baugebietes im Änderungsbereich erfolgt über die bereits endgültig ausgebaute Albert-Schweitzer-Straße sowie über eine geplante Wohnsammelstraße, die von Norden (Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung) kommend das gesamte Baugebiet erschließen soll. Eine verkehrsberuhigende Gestaltung dieser Straße ist vorgesehen.

Die Erschließung zwischen der Wohnsammelstraße und der Albert-Schweitzer-Straße wird im Änderungsbereich durch einen Fußweg hergestellt.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Parkmöglichkeiten für Besucher finden sich entlang der Albert-Schweitzer-Straße. Für die Wohnsammelstraße sind Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen.

Zur ausreichenden Beleuchtung werden Aufsatzleuchten in ca. 30 bis 40 m Abstand in der Wohnsammelstraße installiert.

Eine Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich in einer Entfernung von maximal 160 m auf dem Grundstück des Kreiskrankenhauses.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten am Mittelweg in einer Entfernung von ca. 1.000 m sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom durch das Netz der Versorgungsunternehmen ist sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in den derzeitigen Mischwasserkanal eingeleitet.

Für die Aufnahme des Regen- und Oberflächenwassers ist noch ein getrennter Regenwasserkanal einzubauen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken sind festgesetzt worden:

1. zur Schaffung eines schonenden Überganges entlang der Grenze zwischen WA-Gebiet und Sondergebiet "Klinik",
2. zur Abschirmung des öffentlichen Fußweges zu den benachbarten Wohngrundstücken.

7. 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.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann.

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten gegenüber der alten Fassung des Bebauungsplanes.

Es wird erwartet, daß auch die privaten Eigentümer den Vollzug des Bebauungsplanes durch Veräußerung bzw. Bebauung ihrer Grundstücke unterstützen werden.

Nordenham, den 14. JULI 1988


Ede
Bürgermeister



i. V.

~~Dr. Knippert~~
Stadtdirektor