

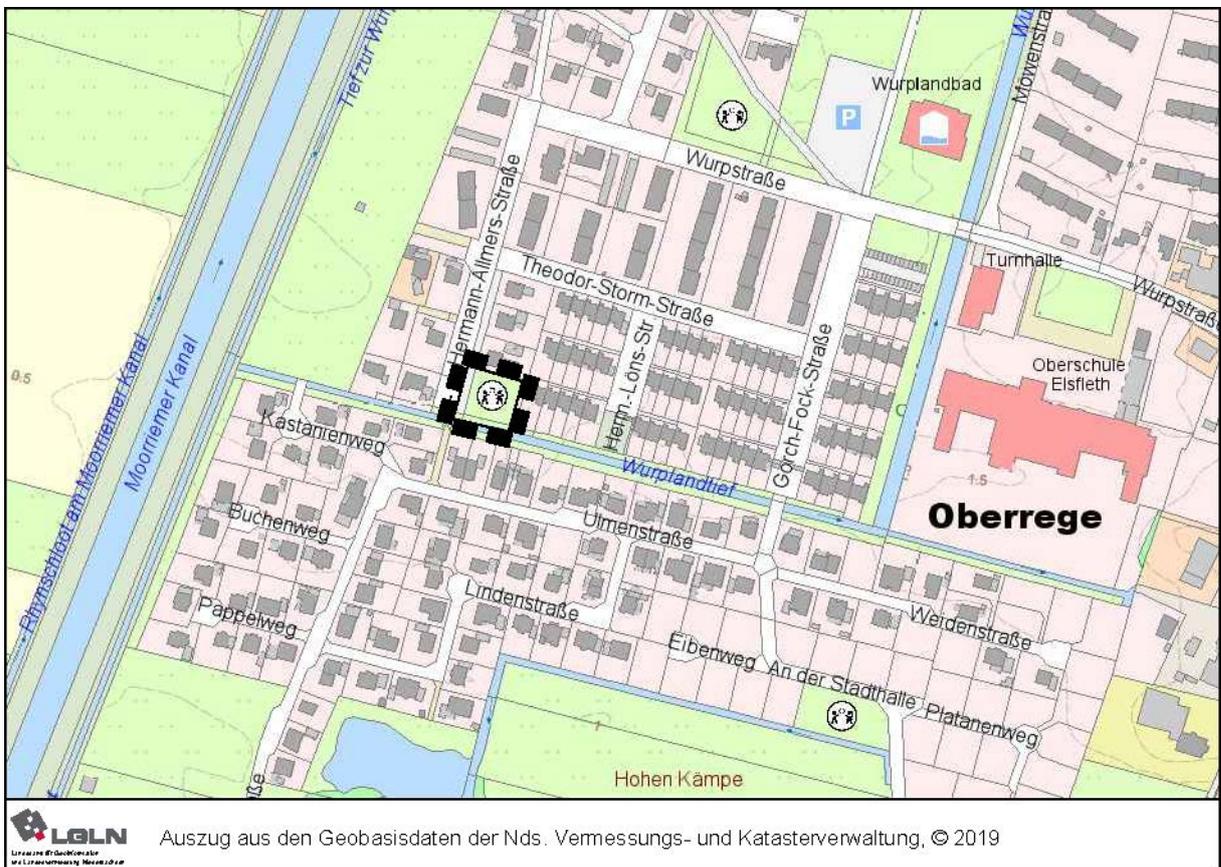
STADT ELSFLETH

Bebauungsplan Nr. 3B
„Hermann-Allmers-Straße“

4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnrnstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf	Entwurf zum Satzungsbeschluss	ABSCHRIFT
----------------	------------	---------	-------------------------------	-----------

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	4
B	INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
	B.1 Bauliche Nutzung	8
	B.2 Verkehr	9
	B.3 Immissionsschutz	10
	B.4 Natur und Landschaft	10
	B.5 Infrastruktur	11
	B.6 Altlasten	13
	B.7 Hochwasserschutz	13
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
D	DATEN	16
	D.1 Städtebauliche Werte	16
	D.2 Verfahrensvermerke	16

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Elsfleth befindet sich in der Edo-Schröder-Siedlung, östlich der Hermann-Allmers-Straße ein Spielplatz, der in den letzten Jahren von den Kindern aus den umliegenden Wohngebieten kaum genutzt wird.

Nördlich des Plangebietes liegt an der Wurfstraße ein größerer und besser ausgestatteter Spielplatz, der von den Kindern deutlich besser angenommen wird. Zusätzlich entsteht in naher Zukunft in fußläufiger Entfernung im Wohnpark „Hohe Kämpfe“ südlich der Gemeindestraße An der Stadthalle ein weiterer Spielplatz, der durch seine Ausstattung ebenfalls eine größere Anziehung auf die in der Umgebung lebenden Kinder ausüben wird. Es ist zu erwarten, dass der Spielplatz an der Hermann-Allmers-Straße dann noch weniger genutzt wird, als bisher.

Da für die Kinder aus den umliegenden Wohngebieten zukünftig auch ohne den Spielplatz an der Hermann-Allmers-Straße in fußläufiger Erreichbarkeit ausreichend Spielplätze vorhanden sein werden und Baugrundstücke in der Stadt Elsfleth stark nachgefragt werden, sollen die Flächen des bisherigen Spielplatzes einer wohnbaulichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

A.2 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3B dient der Innenentwicklung von Elsfleth in einem bebauten, innerörtlichen Bereich an der Hermann-Allmers-Straße als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3B	Festgesetzte Grundfläche WR 1.332 m ² x GRZ 0,4 = 533 m ² Andere Bebauungspläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert.
Ergebnis	Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche 533 m ² also < 20.000 m ²

§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt.
Inhalt 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3B	im WR sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegen
Ergebnis	Bedingung erfüllt

§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3B	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Ergebnis	Bedingung erfüllt

Da die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt werden, kann der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Elsfleth in der Edo-Schröder-Siedlung am südlichen Ende der Hermann-Allmers-Straße. Es wird bislang überwiegend als Spielplatz genutzt. Das Plangebiet umfasst jedoch auch Teile der Hermann-Allmers-Straße sowie auch einige Parkplätze entlang der Straße.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. Die direkte Umgebung des Plangebietes wird zwar mehrheitlich durch Einfamilienhäuser bestimmt, nördlich der Theodor-Storm-Straße befinden sich jedoch auch Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung östlich des Plangebietes an der Hermann-Löns-Straße besteht aus Reihenhäusern. Südlich an das Plangebiet verläuft das Wurplandtief (Gewässer II. Ordnung). Bei der südlich daran anschließenden Bebauung im Wohnpark „Hohe Kämpe“, handelt es sich um ein Einfamilienhausgebiet mit freistehenden Einzel und Doppelhäusern. Das Plangebiet liegt damit in einem Übergangsbereich zwischen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nördlich der Theodor-Storm-Straße und dem Einfamilienhausgebiet südlich des Wurplandtiefs.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch stammt aus dem Jahr 2003 und wird aktuell neu aufgestellt. Nach dem Entwurf auf dem Jahr 2018 liegt das Plangebiet im gelb dargestellten „Zentralen Siedlungsgebiet“.

In dem geltenden RROP wie auch im Entwurf von 2018 wird zudem im Kapitel B5 „Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume“ ausgeführt, dass angesichts des hohen Wohnraumbedarfs und der anhaltenden Nachfrage nach preiswertem, bezahlbarem Wohnraum dem Wohnungsneubau und der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbestandes hohe Priorität einzuräumen ist.



Abb.: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP des Landkreis Wesermarsch (Stand: Entwurf 2018)

Durch die Planung wird eine als Grünfläche festgesetzte Fläche, die bislang als Kinderspielplatz dient, zukünftig als Reines Wohngebiet festgesetzt. Mit Hilfe der vorliegenden Planung kann durch die angemessene Nachverdichtung inmitten bestehender Strukturen neuer Wohnraum geschaffen werden. Damit steht die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 3B im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth aus dem Jahr 2006 wird der nördliche Teil des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und in den Bereichen an der Hermann-Allmers-Straße als Wohnbaufläche dargestellt.

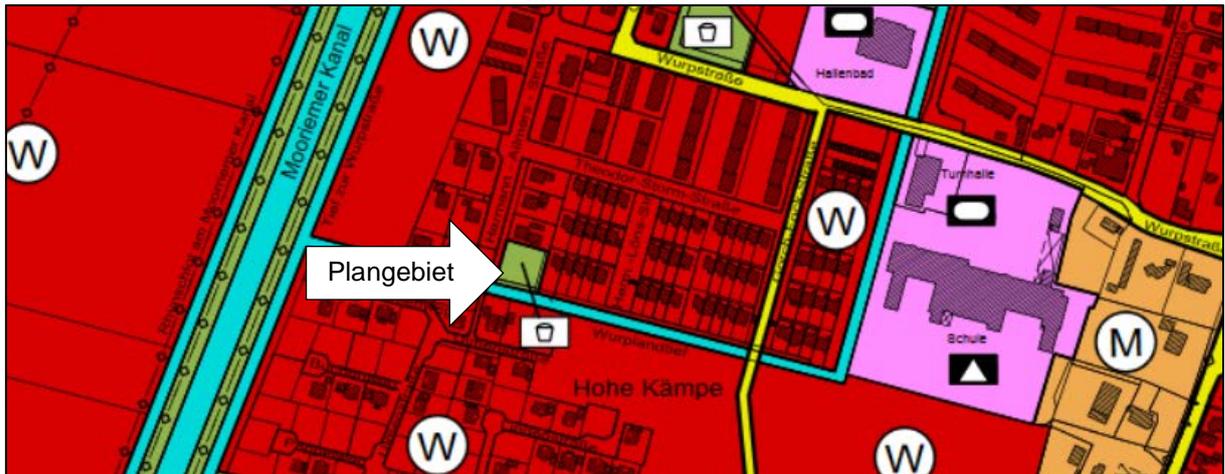


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) (Stand: Juli 2006)

Mit der vorliegenden Änderung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen im Plangebiet weichen somit bis auf einen schmalen Streifen entlang der Hermann-Allmers-Straße von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung Elsfleths aber nicht beeinträchtigt, da in der Umgebung weiterhin ausreichend Spielplätze in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden sind.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, ist kein gesondertes Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan ist in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen.

A.4.3 Bebauungspläne

Im Änderungsbereich gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3B „Hermann-Allmers-Straße“, die im Jahr 1991 (BauNVO 1990) rechtsverbindlich geworden ist.

Das Plangebiet ist darin überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Angrenzend an die Hermann-Allmers-Straße sind Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ sowie Straßenverkehrsrün festgesetzt.

Folgende Festsetzungen gelten in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- höchstens zweigeschossige Bebauung (II)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- offene Bauweise (o)

In den Allgemeinen Wohngebieten verlaufen die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Rändern der Allgemeinen Wohngebiete.

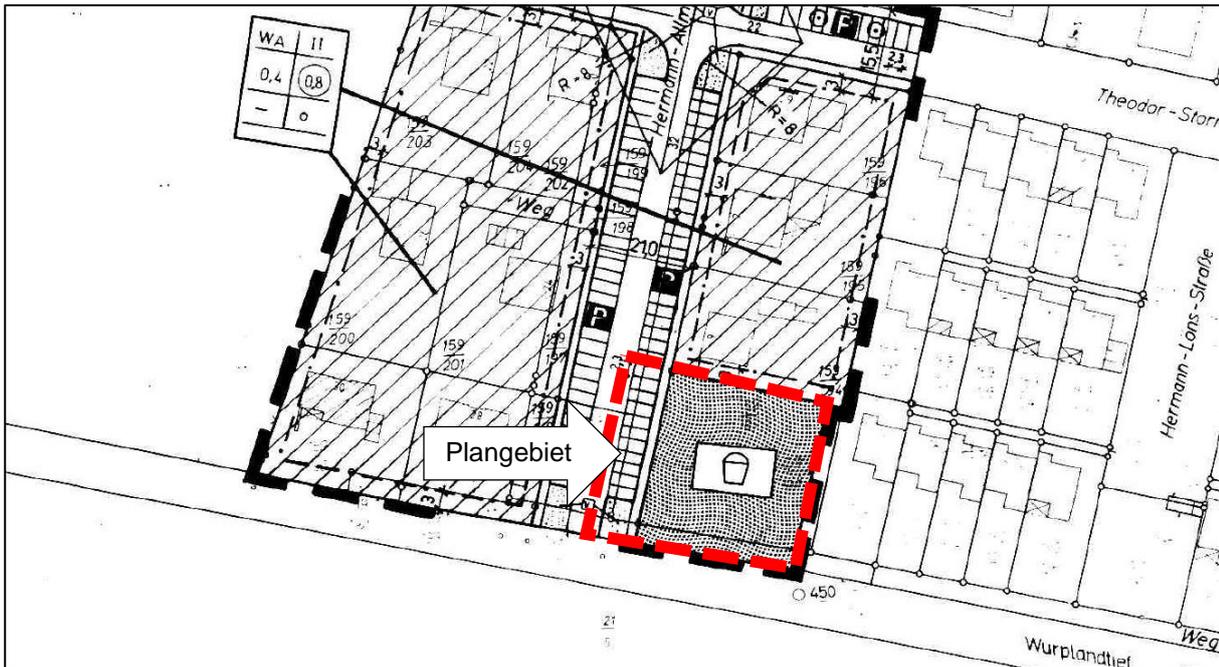


Abb.: Ausschnitt 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3B (ohne Maßstab)

Südlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 Wohnpark „Hohe Kämpe“. In dem Bebauungsplan ist das südlich des Plangebietes verlaufende Wurplandtief als Wasserfläche und ein daran anschließender 7 m breiter Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen (GRS) festgesetzt. Als Verbindung zwischen der Hermann-Allmers-Straße und dem Wohnpark „Hohe Kämpe“ ist im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Südlich des Gewässerräumstreifens schließen sich Allgemeine Wohngebiete an, in denen folgende Festsetzungen und Baugestalterische Vorschriften gelten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- höchstens eingeschossige Bebauung (I)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (max. 2 Wo je EH/ max. 4 Wo je DH)
- Mindestgrundstücksgröße 500 m²
- Ein standortgerechter Laubbaum zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie
- Dachneigung mind. 35 Grad

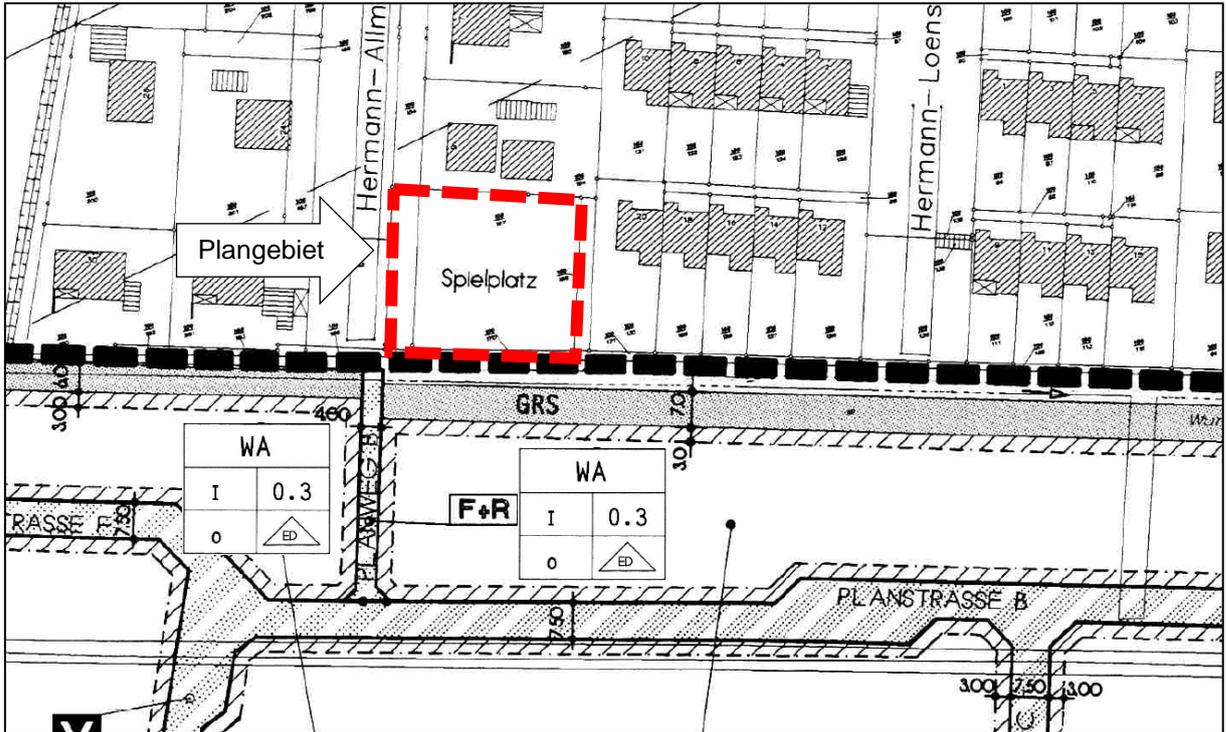


Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 31 Wohnpark „Hohe Kämme“ (ohne Maßstab)

B INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Darin sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig, sofern diese Anlagen den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Da in Elsfleth Baugrundstücke für Wohnnutzungen knapp sind, soll das Plangebiet vornehmlich wohnbaulichen Zwecken dienen und bei Bedarf auch für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zur Verfügung stehen. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind jedoch nicht zulässig.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Reine Wohngebiet soll sich an den Festsetzungen, die im Bebauungsplan Nr. 3B für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete entlang der Hermann-Allmers-Straße getroffen wurden, orientieren. Es wird daher eine höchstens zweigeschossige Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses höchstens 20 cm über der fertigen Fahrbahnachse der öffentlichen Erschließungsstraße im mittleren Bereich der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße liegen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Geländeaufhöhungen über das Niveau der Nachbarschaft vorgenommen werden.

B.1.3 Bauweise

Die Gebäude im Plangebiet dürfen entsprechend der Festsetzungen in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten entlang der Hermann-Allmers-Straße nur in offener Bauweise errichtet werden.

B.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen orientieren sich an dem Verlauf der Baugrenzen in dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und damit auch an den vorhandenen baulichen Strukturen in der Umgebung des Plangebietes. Die straßenseitige Baugrenze verläuft in einem Abstand von 12 m zu den gemeinsamen Flurstücksgrenzen mit der Herrmann-Allmers-Straße und die rückwärtige Baugrenze entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Die nördliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze und die südliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze.

Um eine sichere Ein- und Ausfahrt zu dem Grundstück sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von 7 m zur Straße Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig sind. In dem nördlichen nicht überbaubaren

Die für die Nutzung im Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass entsprechend der Örtlichen Bauvorschriften mindestens 1,5 Einstellplätze je Wohneinheit zur Verfügung stehen müssen.

Das Plangebiet ist fußläufig über die ca. 550 – 600 m entfernt liegende Bushaltestelle „Elsfleth Schulzentrum“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. An der Haltestelle verkehren die Linien 451, 460, 461 und 463 mit Verbindungen nach Oldenburg, Brake, Oberhammelwarden und Berne (Schulzentrum).

In ca. 1,1 km Entfernung Luftlinie zum Plangebiet befindet sich zudem der Bahnhof von Elsfleth. Von dort bestehen Bahnverbindungen nach Bremen und Nordenham.

B.3 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören.

Bezüglich möglicher Belastungen durch Verkehrslärm ist festzustellen, dass das Plangebiet im Wesentlichen durch den Ziel- und Quellverkehr der umgebenden Wohngrundstücke belastet wird, so dass mögliche Beeinträchtigungen nicht das für Wohngebiete zuträgliche Maß überschreiten. Die Haupteinfahrungsstraßen von Elsfleth sind ausreichend weit entfernt, so dass von dort nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

B.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird bisher als Spielplatz bzw. an der Straße als Parkplatz genutzt. Auf den Flächen des Spielplatzes befinden sich in den Bereichen der Spielgeräte mehrere große Kiesflächen. Die übrigen Flächen sind mit Rasen bewachsen. Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich einige Laubgehölze. Die Bereiche an der Straße sind überwiegend gepflastert und in geringem Umfang mit kleinen Bäumen und Sträuchern als Straßenbegleitgrün gestaltet.

Die Umgebung des Plangebietes ist mehrheitlich durch die vorhandene Wohnbebauung mit den dazugehörigen Ziergärten mit siedlungstypischen Gehölzen geprägt. Südlich des Plangebietes verläuft zudem das Wurplandtief (Gewässer II. Ordnung).

In den neu geplanten Bauflächen wird durch Bodenaustausch und Versiegelung der natürliche Bodenaufbau zerstört, wobei zu berücksichtigen ist, dass durch die Nutzung der Fläche als Spielplatz und Parkplatz die Funktion für den Naturhaushalt bereits beeinträchtigt ist. Das Maß der zulässigen Versiegelung wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. In Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes von 1.332 m² und um dem Ziel der Nachverdichtung gerecht zu werden, stellt dies das erforderliche Maß der Versiegelung dar, welches auch den Festsetzungen in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten entspricht. Zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche um 50 % durch Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (gem. § 19 (4) BauNVO) können insgesamt 60 % des Plangebietes, also etwa 800 m², versiegelt werden.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist entsprechend der textlichen Festsetzung mindestens ein standortgerechter Laubbaum zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Zusätzlich werden mit den Örtlichen Bauvorschriften aktuell moderne Stein- bzw. Kiesbeete, die wenig zur Natürlichen Vielfalt beitragen und die wenig Lebensraum für Insekten schaffen, in den straßenseitigen, nicht überbaubaren Bereichen ausgeschlossen.

Sind aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 18 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden. Hierzu wäre dann eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird jedoch im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Bei einem Verfahren gem. § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es erfolgt daher keine Eingriffsbilanzierung.

B.4.1 Artenschutz

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass dieses bisher als Spielplatz bzw. Parkplatz genutzt wurde und die Fläche mehrheitlich von Wohnbebauung mit modernen Ziergärten umgeben ist. Auch die Bereiche am Wurplandtief weisen keine wertvollen Biotopstrukturen auf.

Besonders wertvolle naturräumliche Strukturen, die auf das Vorkommen von geschützten Arten hinweisen könnten und daher aus Gründen des Artenschutzes besonders zu betrachten wären, sind nicht vorhanden. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

B.5 Infrastruktur

leitungsgebunden Ver- und Entsorgung

Zur Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie Schmutzwasser können die den angrenzenden Straßen liegenden Leitungen in das Gebiet verlängert werden.

Niederschlagswasser

Die bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung des Plangebietes sind an das Kanalnetz angeschlossen. Die Ableitung des überschüssigen, anfallenden Niederschlagswassers soll ebenfalls über den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Wesermarsch. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

soziale Infrastruktur / Versorgung mit Gütern des täglichen Gebrauches

In einer Entfernung von etwa 600 - 800 m zum Plangebiet befindet sich das Zentrum von Elsfleth, wo Schulen, Kindergärten und verschiedene Einzelhandels- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind.

In den Wohngebieten Elsfleths sind die Kinder häufig gut mit Spielgeräten im eigenen Garten versorgt oder nutzen auch die Möglichkeit, ihre Freizeit direkt in der Natur zu verbringen. Daher sind öffentliche Spielplätze für Kinder häufig nur dann von Interesse, wenn sie durch eine besondere Ausstattung gekennzeichnet sind.

Der Spielplatz an der Hermann-Allmers-Straße wird den heutigen Ansprüchen an die Gestaltung eines solch anziehenden Spielplatzes nicht mehr gerecht und wird daher kaum noch besucht. Der Spielplatz an der Wurfstraße ist ca. 200 m entfernt. Er ist weitaus größer und besser ausgestattet. Daher wird dieser von den Kindern aus der Nachbarschaft deutlich besser angenommen.

Südlich der Gemeindestraße An der Stadthalle entsteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 Wohnpark „Hohe Kämme“ in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet ein weiterer Spielplatz, der durch die geplante Ausstattung ebenfalls eine größere Anziehung auf die in der Umgebung vorhandenen Kinder ausüben wird. Es ist daher zu erwarten, dass der Spielplatz an der Hermann-Allmers-Straße nach Fertigstellung dieses Spielplatzes noch weniger genutzt wird als bisher.

Mit diesen beiden Spielplätzen stehen den Kindern der umliegenden Wohngebiete zukünftig auch nach Aufgabe des Spielplatzes an der Hermann-Allmers-Straße in zumutbarer Entfernung ausreichend öffentliche Spielmöglichkeiten zur Verfügung, die sicher erreicht werden können.



Abb.: Übersicht der Spielplätze in der Umgebung des Plangebietes

Um sicherzustellen, dass bis zur Herrichtung des Spielplatzes An der Stadthalle, die voraussichtlich im Jahr 2020 erfolgen wird, die fußläufige Erreichbarkeit eines Spielplatzes auch für die Kinder des Wohnparks „Hohe Kämpfe“ sichergestellt ist, hat die Verwaltung bereits erklärt, dass die Aufgabe des Spielplatzes und die Bebauung der Fläche erst nach Errichtung des neuen Spielplatzes erfolgen wird.

B.6 Altlasten

Der Stadt Elsfleth sind im Plangebiet und dessen Umgebung keine Altlasten bekannt.

B.7 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG im Einzugsgebiet der Hunte/Weser. Diese Risikogebiete sind von den Ländern auszuweisende Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch erheblich seltener als in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ extrem) und die nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurden. Es ist also möglich, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dambruch überschwemmt werden könnte.

Der Wasserstand zu dem für das Risikogebiet ermittelten HQ_{extrem} liegt nach den Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen bei > 4 m.

In der Planzeichnung ist das Risikogebiet nachrichtlich übernommen und ein Hinweis aufgenommen, welche die Anstoßwirkung zur Berücksichtigung des Hochwasserrisikos bei der Umsetzung der Planung entfalten sollen. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da das Plangebiet mitten in einer Ortslage liegt und über einen Bebauungsplan vorzubereitende Maßnahmen, z.B. höher legen des Baugebietes, angesichts der zu erwartenden Wasserhöhen und des kleinen Plangebietes hier unrealistisch sind.

Das Plangebiet und seine Umgebung stellt sich als relativ ebene Fläche dar. Größere Gefälle, die bei einem Starkregenereignis zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

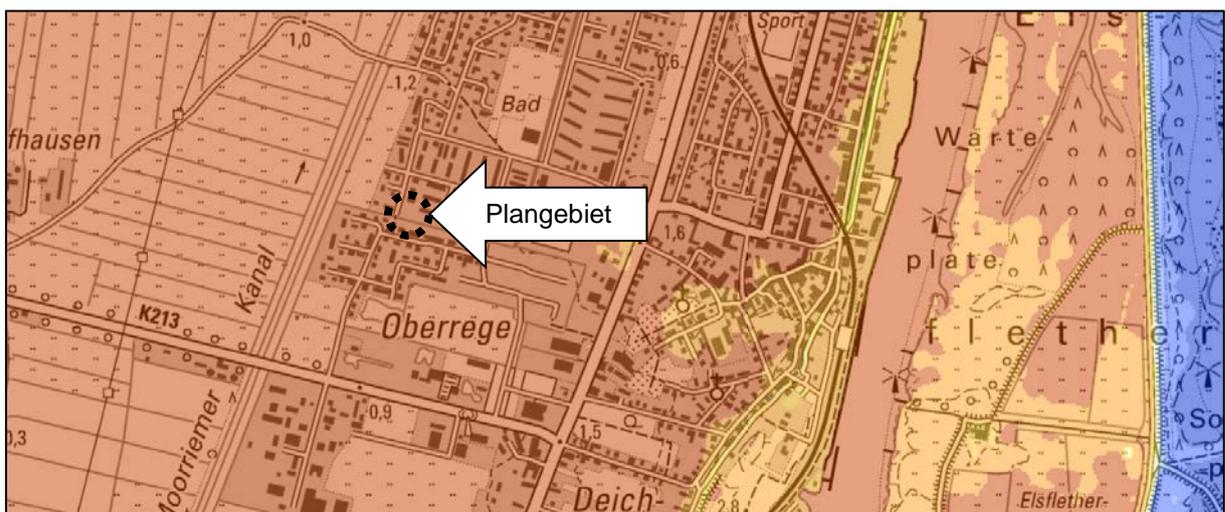


Abb.: Auszug aus den Niedersächsischen Umweltkarten, Wassertiefen HQ_{extrem} Küste

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beschließt die Stadt Elsfleth eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Nds. Bauordnung.

Dachgestaltung

Als wesentliches gestalterisches Element, das im Ortsbild eine weithin sichtbare Wirkung hat, soll das Dach im Sinne der traditionellen Formensprache gehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass die Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zu errichten sind.

Zudem sind als Material für die Dacheindeckung nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. Ergänzend zu den traditionellen roten Ziegelfarben wird auch eine dunklere Dacheindeckung zugelassen, da Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern heute üblich bzw. oft auch erforderlich sind und damit das rote Dach wenigstens auf den Südseiten sowieso kaum noch in Erscheinung tritt. Ausgeschlossen werden sollen aber andere auffallende Farben, die nicht in die Landschaft passen. Glasierte Dacheindeckungen entsprechen nicht der ortsüblichen Eindeckung und sind daher unzulässig.

Stellplätze

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Die sich rechnerisch ergebende Stellplatzanzahl ist jeweils auf eine ganze Zahl aufzurunden.

In der Vergangenheit wurde beobachtet, dass die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum zunehmend als Dauerparkplätze von den Bewohnern benachbarter Grundstücke genutzt werden, da auf den Grundstücken selbst nicht genügend Parkmöglichkeiten hergestellt werden. Vorsorgend will die Stadt Elsfleth daher in diesem Plangebiet sicherstellen, dass ausreichend Stellplätze je Wohneinheit hergestellt werden.

Einfriedungen

Damit sich das Plangebiet in die vorhandenen Strukturen in der Umgebung einfügt, wird in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die Einfriedung eines Baugrundstücks gegenüber den Straßenverkehrsflächen nur in Form von Heckenpflanzungen aus standortheimischen Pflanzen erfolgen darf. Mauerwerk und Metallbaustoffe sind zwischen den Verkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenzen lediglich für Toranlagen zulässig. Die Einfriedungen sowie Toranlagen dürfen das Maß von 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Diese Bauvorschriften verhindern eine durch das verwendete Material oder zu hohe Einfriedung hervorgerufene abweisende Wirkung auf das Ortsbild, das sonst durch offene Vorgärten und überwiegend niedrige Einfriedungen mit Übergängen von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen geprägt ist.

Stein- oder Kiesbeete

Die Gestaltung der Vorgartenbereiche mit Stein- und Kiesflächen sind nicht zulässig. Die Stein- und Kiesbeete in Verbindung mit Stellplätzen, oder Zufahrten zu Garagen sowie der öffentlichen Straßenfläche führen zur Verödung der Gärten. Dadurch entstehen sog. „Steinwüsten“. Die versiegelten Flächen heizen zudem das Stadtklima auf, wirken nicht als Staubfilter und bilden wenig Lebensraum für Insekten. Ein bepflanzter Garten lockert hingegen das Straßenbild auf. Es wird durch die Pflanzen zudem Sauerstoff produziert und durch die Verdunstung wird die Umgebungsluft gekühlt. Gleichzeitig wirken die Pflanzen luftreinigend und bieten den unterschiedlichen Tierarten einen Lebensraum.

Ordnungswidrigkeiten

Um Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, ist es erforderlich, innerhalb des Satzungstextes mitzuteilen, dass es sich hierbei um Ordnungswidrigkeiten handelt. Aus diesem Grund wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass ordnungswidrig handelt, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt und dass Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden können.

