



## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 56 (Gebiet nordwestlich des Kreiskrankenhauses zwischen Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung und Butjadinger Zuwässerungskanal)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 56 (Gebiet nordwestlich des Kreiskrankenhauses zwischen Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung und Butjadinger Zuwässerungskanal)

### 1. Motivation, Ziele, Zwecke und Inhalt des Bebauungsplanes

Die un bebauten, zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Mittelweg und Butjadinger Zuwässerungskanal gehören - zumindest seit Aufstellung des Stadtentwicklungsgutachtens - auch zukünftig zu den bevorzugten Wohnbaugebieten. Aus diesem Grunde wurden für Teilbereiche südlich und nördlich der Albert-Schweitzer-Straße bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne aufgestellt, deren Vollzug allerdings nur schleppend vorankommt.

Dem Bestreben der Stadt Nordenham, preisgünstiges Bauland in diesem Bereich zu beschaffen, kam das Angebot der Deutschen Bundesbahn entgegen, ihre weiter westlich gelegenen Flurstücke 8 und 9 der Flur 17 Gemarkung Nordenham zur Größe von ca. 5,3 ha für eine gemeinnützige Bebauung zur Verfügung zu stellen. Um die Erschließung, d. h. den Anschluß an die Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung sicherzustellen, muß außerdem ein privates Grundstück zur Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> erworben werden.

Obgleich die Erschließung sich nicht problemlos darstellt und eine kontinuierliche Bebauung von Osten nach Westen nicht fortgesetzt wird, waren für den Rat der Stadt Nordenham in der Abwägung über den Bebauungsplanaufstellungsbeschluß die bodenpolitischen Gründe unter Zurückstellung städtebaulicher Bedenken maßgebend.

Wegen der unverbaubaren Randlage im Westen und um den Preisvorteil an möglichst viele Bauinteressenten weitergeben zu können, werden Festsetzungen getroffen, die vorrangig den Bau von freistehenden Eigenheimen ermöglichen, wobei sich die Baugrundstücke in einem Größenbereich von etwa 600 m<sup>2</sup> bewegen. Die wahlweise getroffenen Festsetzungen für Doppelhäuser und Hauszeilen in Teilbereichen sollen den Grundsatz sparsamer Baulandbewirtschaftung nachdrücklich unterstreichen. Im Übergangsbereich zur mehrgeschossigen Bebauung der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung im Norden werden zwingend zweigeschossige Gebäude, die mehr als zwei Wohnungen aufnehmen können (Mehrfamilienhäuser oder Altenwohnungen), vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 06.03.81 ist gleichzeitig geändert worden (Parallelverfahren).

Entsprechend den vorgesehenen Darstellungen im Flächennutzungsplan ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt worden. Eine über die Geschößzahl II hinausgehende Bebauung ist nicht vorgesehen. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches dürfen die einzelnen Gebäudeeinheiten nicht mehr als zwei Wohnungen aufnehmen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab technische Hinweise durch die Energieversorgung Weser-Ems und die Oberpostdirektion Bremen, die beachtet werden sollen.

Der Entwässerungsverband Butjadingen fordert eine Räumzone in 10 m Breite entlang des westlichen Wasserzuges. Verhandlungen haben dazu geführt, daß die dort vorgesehene Ortsrandbepflanzung (Pflanzgebot) bis auf 2,00 m an die Böschungskante des Wasserzuges herangeführt werden kann.

Der Verband hat außerdem Bedenken gegen die vorgesehene Fußwegverbindung zur B 212 auf dem Deich des Zuwässerungskanals. Es werden Verunreinigungen, Beschädigungen des Ufers und des Deiches durch Badende befürchtet.

Der Verbindungsweg für Radfahrer und Fußgänger mit Anschluß an die Wanderwege und an die B 212 erscheint städtebaulich wichtig und liegt somit im öffentlichen Interesse. Daher wird die Stadt Nordenham durch Vereinbarung mit dem Entwässerungsverband die Lasten der Ufersicherung, Verkehrssicherung und eines evtl. Ausbaus übernehmen.

Die Offenhaltung der den Geltungsbereich umschließenden Gräben als Stauraum für die Oberflächenentwässerung erscheint ratsam. Das anfallende Oberflächenwasser der außerhalb der ringförmigen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke soll ebenfalls in diese Gräben abgeleitet werden. Für das gesamte Gebiet ist ein Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen.

Durch die beabsichtigten Maßnahmen ist auch den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Brake entsprochen worden.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, so daß sich eine Abwägung über unterschiedliche Belange erübrigt.

Der Landkreis Wesermarsch hat Bedenken, den festgesetzten Fußweg an den Wirtschaftsweg des Kreiskrankenhauses auch nur vorübergehend anzuschließen, da eine Verkehrsgefährdung innerhalb dieses Bereiches nicht ausgeschlossen werden kann. Er empfiehlt jedoch einen Anschluß an das westlich des Kreiskrankenhauses gelegene Gelände, welches ggf. einmal als Park angelegt werden soll.

Der Rat stimmt diesem Vorschlag zu.

Für die Übergangszeit soll jedoch durch weitere Verhandlungen mit dem Landkreis versucht werden, den Fußweg an die vorhandene Erschließungsstraße anzuschließen, bis eine andere Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Albert-Schweitzer-Straße geschaffen wird. Die provisorische Überwegung ist vor allen Dingen für Schüler der Südschule wichtig und liegt somit im öffentlichen Interesse.

## 2. Grünanlagen und Spielplatz

Die öffentlichen Grünanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränken sich auf Einzelflächen innerhalb des Verkehrsraumes. Sie werden im Zusammenhang mit verkehrsberuhigten Maßnahmen angelegt. Im übrigen wird eine starke Durchgrünung durch die Bepflanzung der privaten Hausgärten erwartet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Spielplatz für Kinder festgesetzt werden. Als Einzugsbereich wird die Fläche der Baugrundstücke im Geltungsbereich angenommen, wobei die Entfernung zwischen dem entferntesten Grundstück und dem Kinderspielplatz unter 400 m liegt. Der Spielplatz ist relativ gefahrlos über die Wohnstraßen (mit Verkehrsberuhigung) zu erreichen. Das Grundstück erhält eine Randbepflanzung und wird gegen den offenen Graben im Norden durch einen Zaun abgesichert. Im Bereich der den Graben begleitenden bepflanzungsfreien Zone sollen nur mobile Spielgeräte aufgestellt werden.

Flächen der Baugrundstücke im Einzugsbereich (Geltungsbereich)	= ca.	48.020 m <sup>2</sup>
zulässige Geschoßfläche (GFZ = 0,8)	= ca.	38.416 m <sup>2</sup>
2 % von 38.416 (§ 3 (2) NSpPG)	= ca.	768 m <sup>2</sup>
= erforderliche nutzbare Spielplatzfläche		

Geplante Spielplatzfläche einschließlich Abschirmungsanlagen und Kleinkinderspielplatz für Mehrfamilienhäuser = ca. 1.040 m<sup>2</sup>

Ein Spielplatz für Kleinkinder soll, obgleich er wegen der Art der Wohnungen entbehrlich erscheint, auf einer separaten Teilfläche angelegt und mit entsprechenden Spieleinrichtungen für Mutter und Kind versehen werden. Sofern gesetzlich gefordert (Mehrfamilienhäuser), erfolgt eine Anlegung durch den Bauträger.

### 3. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann das Bild des Ortsrandes nachhaltig verändert werden.

Während sich die Bebauung im Norden an vorhandene Dauerkleingärten bzw. an naturbelassene Teichufer mit Laubgehölzen und Röhricht anlehnt, endet die geplante Bebauung im Westen abrupt an voraussichtlich unbebaubaren Grünflächen (Butjadinger Zuwässerungskanal). Hier soll durch Festsetzung eines Pflanzgebotes (innerhalb der freizuhaltenden Zone am offenen Graben) eine lockere und transparente Bepflanzung mit Laubgehölzen erfolgen. Damit wird die Fernwirkung des Baugebietes dem vorhandenen nördlich gelegenen Landschaftsbild in etwa angepaßt.

Im südlichen Randbereich sind keine Maßnahmen vorgesehen, da hier eine Fortsetzung der Bebauung in südlicher Richtung durchaus möglich erscheint. Für die Bepflanzung wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### 4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst einmal über die Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung mit Anschluß an die Bahnhofstraße/B 212 und später beim Zusammenwachsen des westlichen und östlichen Baugebietes über eine zweite Verbindung zur Albert-Schweitzer-Straße (Kreiskrankenhaus) und somit zum Mittelweg (Westtangente).

Durch Festsetzung einer Verkehrsfläche wird eine spätere Verbindung zum südlich gelegenen Gelände ermöglicht. Fußwege stellen einmal Verbindungen zum Deich des Butjadinger Zuwässerungskanals und zum anderen zum westlich des Kreiskrankenhauses gelegenen Geländes her.

Die Konzeption der Straßenführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf innere Erschließung abgestellt. Die kurzen, geraden Strecken sind charakteristisch und bewirken bereits von sich aus eine Verkehrsberuhigung im Wohngebiet. Durch diese besondere Eigenart der Straßenführung wird gleichzeitig eine reizvolle Staffelung der Bebauung ermöglicht.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die Haltestellen befinden sich ca. 500 m entfernt an der Bahnhofstraße bzw. in ca. 300 m Entfernung an der Albert-Schweitzer-Straße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Einkaufsmöglichkeit in der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung und im nahen Ortskern des Stadtteiles Atens mit seinen Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie öffentlichen Grünanlagen sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherung des Brandschutzes werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl eingebaut.

#### Straßen

Breite des Straßengeländes 8,00 m

- ✓ a) Fahrbahn in Bitumen mit entsprechendem Unterbau in einer Breite von 4,50 m mit einer beidseitigen zweiläufigen Rinne von je 31 cm.
- ✓ b) Einseitiger Pflasterstreifen in einer Breite von 1,47 m höhengleich an die Fahrbahn angeschlossen. Dieser Bereich ist vorgesehen für Leitungen der Gas-, Strom- und Wasserversorgung.

- c) Der andere Randstreifen (Breite = 0,87 m) bleibt als Grünstreifen liegen. Er wird in die Unterhaltung der jeweiligen Anlieger übergehen.  
Außerdem läuft innerhalb dieses Grünstreifens das Straßenbeleuchtungskabel, das Telefonkabel und das Breitbandkabel.
- d) Die gesamte befestigte Fläche erhält eine Randbefestigung durch eine Hochbordanlage.

Breite des Straßengeländes 7,00 m

- a) Fahrbahn in Bitumen mit entsprechendem Unterbau in einer Breite von 4,50 m und mit einer beidseitigen zweiläufigen Rinne.
- b) Beidseitig eingefast mit einer Hochbordanlage in Beton versetzt.
- c) Die beidseitig verbleibenden Grünstreifen (Breite = 0,71 m) gehen später in die Unterhaltung der jeweiligen Anlieger über.  
Die Grünstreifen sind für die jeweiligen Versorgungsleitungen vorgesehen.

Breite des Straßengeländes 6,00 m

- a) Die Fahrbahn erhält eine Pflasterbefestigung mit einem entsprechenden Unterbau in einer Breite von 4,50 m und eine beidseitige zweiläufige Rinne (Breite = 0,31 m), eingefast mit einer Hochbordanlage, in Beton versetzt.
- b) Die Versorgungsleitungen liegen alle im Bereich der gepflasterten Fahrbahn.



- c) Die zu beiden Seiten der befestigten Fläche verbleibenden Grünstreifen (Breite = 0,32 m) gehen nach Fertigstellung des Endausbaus in die Unterhaltung der jeweiligen Anlieger über.

Breite der Fußwegparzellen 3,00 m

Die Fußwegflächen werden durch eine Pflasterung befestigt. Der Unterbau besteht aus einer reinen Sandbettung. Die Pflasterung erhält eine Randbefestigung durch eine Tiefbordanlage. Es entstehen nur minimale seitliche Grünstreifen entlang dieser Fußwegflächen.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird eine Fußwegverbindung zur Oldenburger Straße geschaffen. Die Befestigung wird wie im vorigen Absatz umschrieben vorgenommen.

Beim Anschluß an die Bonner Straße wird der zu kreuzende Zuggraben verrohrt.

Zwei Einmündungen werden als Plätze <sup>mit Verkehrskegeln</sup> ausgebaut. Das Befahren dieser Bereiche ist nur in geringer Geschwindigkeit möglich.

Außerdem werden in der Fahrbahn Einbauten vorgenommen, die den verkehrsberuhigten Bereich nach StVO eindeutig erkennen lassen.

Entwässerung

Für die Erschließung im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 56 ist die Entwässerung nach dem Trennsystem vorgesehen, d. h. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Leitungen abgeführt.

Für den Schmutzwasserkanal sind als Hauptsammler wandverstärkte Steinzeugrohre vorgesehen. Der Schmutzwasserkanal wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Bonner Straße angeschlossen. Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasserkanalisationsanschluß aus Steinzeugrohren DN 150 einschließlich Revisionschacht  $\varnothing$  80 cm i. L.

Für die Oberflächenentwässerung werden als Hauptsammler Betonglockenmuffenrohre verlegt mit Vorflut zu den offen verbleibenden Grabenzügen auf der Nord-, West- und Südseite des Baugebietes. Hierzu wird es erforderlich, bestimmte Grabenzüge mit einer Sohlenvertiefung zu versehen. Durch die vorgenannten Maßnahmen wird es möglich, den auf der Ostseite des Baugebietes vorhandenen Graben zum Teil zu verfüllen. Soweit Grundstücke an einen im Baugebungsplan festgesetzten Grabengrenzen, erhalten diese keinen gesonderten Regenwasseranschluß. Für die Neuregelung der vorgenannten Oberflächenentwässerung ist die Erlaubnis des Landkreises Wesermarsch als untere Wasserbehörde erforderlich.

Aufgrund einer Kostenschätzung ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Schmutzwasserkanalisation	310.000 DM
Regenwasserkanalisation	405.000 DM
	<hr/>
Stadtentwässerung insgesamt	715.000 DM
	=====

## 5. 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. 2556 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) und vom Rat der Stadt Nordenham am 10.08.83 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## 6. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 500 - aufgestellt vom Katasteramt Brake - verwendet worden.

## 7. 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 8, 9 und 10 tlw. der Flur 17 Gemarkung Nordenham.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern beim Erwerb des Flurstücks 10 tlw. der Flur 17 Gemarkung Nordenham eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt. Ein Teilbereich dieses Flurstücks wird für die Erschließung des gesamten Baugebietes benötigt.

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

a) Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb und Straßenentwässerung	ca. 1.051.171 DM
b) Beleuchtung einschl. Elt.-Anschluß	ca. 99.408 DM
c) Verkehrsberuhigte Einrichtungen (siehe unter a)	
d) Grünflächen und Kinderspielplatz	ca. 47.880 DM
e) Kanalisation und Entwässerung	ca. 715.000 DM
	<hr/>
Gesamterschließungskosten	ca. 1.913.459 DM
	=====

Mit dem Bauträger (Eigentümer) wird ein Erschließungsvertrag gemäß § 123 (3) BBauG abgeschlossen. Die Stadt Nordenham beteiligt sich an dem Erschließungsaufwand mit 10 %.

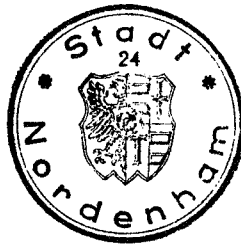
Diese Mittel werden haushaltsrechtlich bereitgestellt, sobald sie nach Fertigstellung und Übernahme der Anlagen fällig werden.

Der Bauträger (Eigentümer) ist gemeinnützig tätig und beabsichtigt, die Baugrundstücke äußerst kostengünstig an bauwillige Interessenten weiterzugeben. Mit den Erschließungsmaßnahmen soll noch im Herbst 1983 begonnen werden, damit ab Frühjahr 1984 die Bebauung zügig durchgeführt werden kann. Wegen der Eilbedürftigkeit im Interesse der Bauwilligen und der Bauwirtschaft müssen ggf. Anträge nach § 33 BBauG gestellt werden.

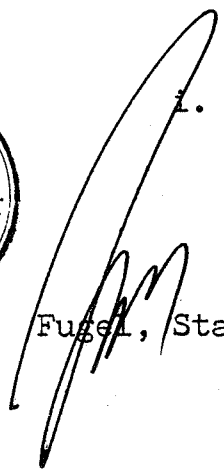
Nordenham, den 17. 08. 83



Ede, Bürgermeister



L. V.



Fugel, Stadtkämmerer

Hat vorgelesen 15. Nov. 1983

Brake, den ~~10. Nov. 1983~~ <sup>15. Nov. 1983</sup> g. St., Schy.  
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage



(Lange)

Baudirektor