

A n l a g e

zur Aufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 60, Teilbereich 1, (Gebiet westlich der Ringstraße) im Stadtteil Phiesewarden

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60, Teilbereich 1, (Gebiet westlich der Ringstraße) im Stadtteil Phiesewarden

1. Motivation, Ziele, Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach den Planungsvorstellungen über die Eigenentwicklung des Stadtteiles Phiesewarden soll diese überwiegend durch Schließung von Baulücken, durch Abrundung der Bebauung am Ortsrand und durch Ausnutzung unbebauter Flächen im Ortskern vollzogen werden. Entsprechende Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan, durch den der weiteren Entwicklung des Stadtteiles enge Grenzen gesetzt sind.

Sofern die Verwirklichung dieser Vorstellung nicht schon durch die Satzung über "Im Zusammenhang bebaute Ortsteile" engeleitet wurde, sind für größere Freiflächen zur Abrundung und zur Auffüllung der Bebauung Bebauungspläne aufzustellen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dient der Abrundung des westlichen Ortsrandes und erfaßt eine größere Baulücke westlich der Ringstraße.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Geltungsbereich sprechen außerdem folgende Voraussetzungen:

- 1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham als Wohnbaugebiet;
- 1.2 günstige Anbindungsmöglichkeit an die vorhandene Ringstraße;
- 1.3 direkte Anschlußmöglichkeit an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt außerdem dem Wunsch aus der Bevölkerung nach Bauplätzen für Eigenheime in ländlicher Umgebung entgegen und bewirkt eine bessere Ausnutzung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Bereitstellung einzelner Baugrundstücke größeren Zuschnitts in außenliegenden Stadtteilen entlastet zentrumsnahe Wohngebiete, in denen jetzt und zukünftig eine weitaus sparsamere Bodenbewirtschaftung erforderlich ist, als in den Außenbereichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan regelt die zukünftige Bebauung nur durch unbedingt erforderliche Festsetzungen. Wegen der Ortsrandlage mit Übergang in die freie Landschaft sowie in Anpassung an die vorhandene Bebauung werden Festsetzungen getroffen, die den Bau von eingeschossigen freistehenden Eigenheimen oder Doppelhäusern ermöglichen, wobei sich die Baugrundstücke in einem Größenbereich von ca. 700 bis 800 m² bewegen.

Die einzelnen Gebäudeeinheiten dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen aufnehmen.

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

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine neuen Gesichtspunkte für die Planung vorgetragen worden.

Von den pflichtgemäß beteiligten Trägern öffentlicher Belange fordern der Entwässerungsverband Butjadingen und das Wasserwirtschaftsamt Brake die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung; ggf. durch Verlegung des ehemaligen Zuggrabens Nr. 9 auf den westlichen Rand des Geltungsbereiches, da Verrohrungen in den Grundstücksüberfahrten die Vorflut stören. Der neue Vorfluter kann gleichzeitig der Viehkührung gegen die Weideflächen dienen. Für die Regelung der Oberflächenentwässerung des Gebietes ist ein gesonderter Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen.

Hier wird vorgeschlagen, den vorhandenen Zuggraben als offenen Wasserzug bestehen zu lassen, da die Kosten für eine Verlegung des Grabens hohe Kosten verursachen würden. Über genehmigungsfähige Grundstückszufahrten (z. B. Brücken) ist im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden. Im übrigen ist bereits eine Zufahrt über den Zuggraben vorhanden, an die zwei Baugrundstücke angeschlossen werden könnten.

Der Oberflächenentwässerungsplan ist aufzustellen.

1b) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Entwässerungsverband Butjadingen wiederholt seine Bedenken gegen den Plan, da bei dem bisherigen Verlauf des Wasserzuges Grundstückszufahrten (Verrohrungen) erstellt werden müssen.

Obgleich bereits eine verrohrte Zufahrt zur Erschließung von zwei Baugrundstücken vorhanden ist und eine weitere für die Erschließung der restlichen beiden Baugrundstücke erforderlich wäre, empfiehlt der Entwässerungsverband, mit dem Grundstückseigentümer zwecks Umlegung des Entwässerungsgrabens zu verhandeln.

Aus Zeitgründen wird der Bebauungsplan daher zunächst für einen Teilbereich beschlossen.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1, Absatz 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, Seite 2256, berichtigt Seite 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I, Seite 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl., Seite 229) geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 12.06.86 beschlossen worden.

Die Festsetzungen in diesem 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. Planunterlagen

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1000 - aufgestellt vom Katasteramt Brake - verwendet worden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich 1)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Teilbereiches liegt. Es sind dies die Flurstücke 4/1, 5, 8/5 tlw., 44 tlw., 6/2 tlw., 4/2, 12/4 tlw., der Flur 1 der Gemarkung Blexen und das Flurstück 183/55 tlw. der Flur 11 der Gemarkung Blexen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt direkt über die bereits ausgebaute Ringstraße. Der zusätzliche Ausbau eines einseitigen Bürgersteiges ist möglich. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Besucher finden Parkgelegenheiten im Bereich der Fahrbahn.

Die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz erfolgt auf kurzem Wege über die Burgstraße an die B 212.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in maximal 300 m Entfernung an der Burgstraße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch eine Einkaufsmöglichkeit im Ortskern (maximal 250 m) sichergestellt.

Schul- und Sporteinrichtungen sowie ein Kindergarten sind in einer Entfernung von maximal 500 m vorhanden.

...

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt über die Versorgungsleitungen in der Ringstraße. Zur Sicherung des Brandschutzes wird ein Unterflur-Hydrant angelegt. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt nach dem Trennsystem, d. h. für Schmutz- und Regenwasser wird stadtseitig je ein Kanalisationsanschluß mit Revisionsschacht auf den Grundstücken hergestellt.

Der Schmutzwasserkanal ist für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 zu erweitern und jeweils in Richtung Ringstraße (südliche und nördliche Richtung) anzuschließen.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes wird straßenseitig durch einen offenen Vorfluter begrenzt. Der Anschluß, der an diesen Vorfluter grenzenden Grundstücke erfolgt für das Regenwasser von den Grundstücken aus direkt in den Vorfluter. Für den anderen Teil des Geltungsbereiches ist ein Regenwasserkanal herzustellen, der an den vorgenannten Vorfluter angeschlossen wird.

Die Oberflächenentwässerung des umliegenden Gebietes wird neu geregelt. Gegebenenfalls muß das Baugebiet durch Grüppen abgegrenzt werden.

6. Kinderspielplatz

Ein Spielplatz für Kinder in ausreichender Größe befindet sich in unmittelbarer Nähe der Sport- und Schuleinrichtungen an der Burgstraße. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens an der Burgstraße ist dieser Platz auch relativ gefahrlos zu erreichen.

Die größte Entfernung zu Grundstücken im Geltungsbereich beträgt knapp 500 m.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtenden maximal 10 Eigenheime wird der Bedarf an Spielplatzfläche für Kinder durch den oben angegebenen Spielplatz gedeckt. Bei einer Grundstücksfläche von rd. 7.000 m² und einer Geschößflächenzahl von 0,5 ergibt sich ein Bedarf von rd. 75 m², der durch den rd. 2.550 m² großen Spielplatz mit gedeckt wird (im Bedarfsnachweis zu Bebauungsplan Nr. 48 wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 mit berücksichtigt).

Da die zulässige Entfernung um ca. 100 m überschritten wird und der erforderliche Spielplatzbedarf durch den Schulhof und die Grünflächen bei der Schul- und Sportanlage gedeckt werden soll, sind Ausnahmegenehmigungen nach § 5 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes einzuholen.

Ein Spielplatz für Kleinkinder erscheint wegen der Art und Größe der Baugrundstücke entbehrlich.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Abschluß der Bebauung des Stadtteiles Phiesewarden an dieser Stelle darstellt, ist ein Gebot zur lockeren Bepflanzung des Ortsrandes mit landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken festzusetzen.

8. Bodenordnung


Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern sich durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein Erfordernis ergibt.

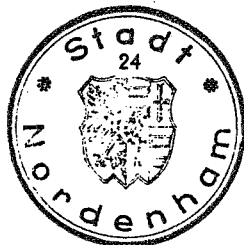
9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

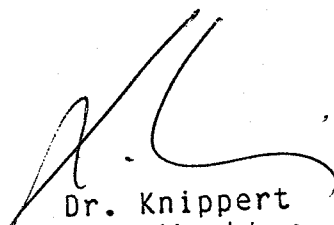
Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham Kosten, deren Höhe erst nach Eingang der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange festgestellt werden kann. Eine Darstellung erfolgt in der Begründung während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Es wird erwartet, daß die privaten Eigentümer den Vollzug des Bebauungsplanes nach dessen Inkrafttreten durch preisgünstige Veräußerung ihrer Grundstücke an Bauwillige unterstützen werden.

Nordenham, den 06.08.1986


Mehrings
1. stellvertr.
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Brake, den 23.10.86
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage


(Lange)
Baudirektor