

A n l a g e

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan

Nr. 41

(Gebiet nördlich der Schulstraße zwischen Bernhardstr. u. Lutherstr.)

Begründung

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Nordenham (Gebiet nördlich der Schulstr. zwischen Bernhardstr. und Lutherstr.)

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham hat sich aufgrund ihres aufgestellten Stadtentwicklungsplanes zum Ziel gesetzt, den Wohnungsbau im Bereich des Stadtzentrums intensiv zu fördern, insbesondere um die geplanten Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Einkaufszentrums zu unterstützen.

Die in unmittelbarer Nähe des Zentrums liegenden unbebauten, jedoch leicht zu erschließenden Flächen sollen daher der Bebauung durch Aufstellung von Bebauungsplänen zugeführt werden.

Im vorliegenden Falle handelt es sich um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, die ihren Betrieb bereits vor Jahren einstellte. Das ca. 3300 m² große Grundstück liegt im Kern eines von der Schulstraße, Lutherstraße, Bahnhofstraße und Bernhardstraße eingefassten Wohngebietes mit nahezu lückenloser Altbebauung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf den Bau von Eigenheimen entsprechend der vorhandenen Bebauung ausgerichtet. Zum Zwecke der Verdichtung können in einem besonders abgegrenzten Teilbereich nur Hausgruppen errichtet werden. Jedoch sind in diesem Teilbereich nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Um die ruhige Wohnlage des durch eine Sackgasse zu erschließenden Gebietes sicherzustellen, sind die gem. § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht Bestandteil der Satzung. Zur Erhaltung von Freiflächen ist die Errichtung von Garagen nur auf den überbaubaren Flächen möglich, im Bereich der Hausgruppen nur als Sammelgaragen innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Fläche. Der Bebauungsplan dient somit der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und der Entwicklung des Stadtgebietes.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 04.03.1955 in der z. Zt. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 18. August 1976 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 in der zur Zeit gültigen Fassung aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham ambeschlossen 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 Bau-nutzungsordnung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist aufgrund der durchgeführten Eingemeindungen außer Kraft getreten. Daher kann der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des BBauG muß deshalb in Anspruch genommen werden (Rd. Erl. d. MSt vom 17.10.1974). Der im Entwurf vorliegende neue Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Zusammen mit der Bestätigung des für die Stadt Nordenham aufgestellten Entwicklungsgutachtens faßte der Rat der Stadt am 05.06.1975 den Beschluß, einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen. Etwa zum selben Zeitpunkt wurde der Herr Präsident des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg um Bekanntgabe des landesplanerischen Rahmenprogramms gebeten. Während der Erarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes lag nur der Entwurf dieses Rahmenprogramms vor.

Bei den vielschichtigen Problemen der Industriestadt Nordenham sind einem zügigen Verfahrensablauf erhebliche Grenzen gesetzt. So waren umfangreiche Beratungen in den Fachausschüssen erforderlich, bevor am 31.05.1977 der Flächennutzungsplanentwurf verabschiedet wurde, der Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sein soll. Da vorher eine gründliche Überarbeitung der Planzeichnung erforderlich wird, ist die Beteiligung gem. § 2 BBauG im Januar 1978 vorgesehen. Inzwischen sind jedoch Vorerörterungen mit verschiedenen Fachdienststellen geführt worden. Die gem. § 2a BBauG erforderlichen Bürgeranhörungen fanden an drei verschiedenen Terminen statt. Nach dem augenblicklichen Stand des Verfahrens ist damit zu rechnen, daß etwa im März/April ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorliegen wird.

In bezug auf die unbefriedigende Konjunktur auf dem Baumarkt ist eine schnelle Genehmigung des Bebauungsplanes dringend erwünscht.

3. Planunterlage

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

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gem. Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke 55/1 und 55/2 der Flur 12, Gemarkung Nordenham.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschließung des Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt über eine Privatstraße mit Anbindung an die Schulstr. Für diese Straße sind die Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden. Das geplante Straßenprofil ist

im Funktionsplan dargestellt. Die befestigten Flächen vor und neben der Sammlgarage können als Wendepplatz benutzt werden. Der ruhende Verkehr ist im übrigen auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsbindung (Linienbusse) befindet sich in einer Fußwegentfernung von max. 300 m. Die Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs ist durch die unmittelbare Nähe des Stadtzentrums sichergestellt.

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes wird ein Unterflurhydrant angelegt.

Die Entwässerung des Bebauungsgebietes erfolgt nach dem Mischsystem, d.h. das Schmutz- u. Regenwasser wird in einem Kanal gesammelt und abgeführt. Das Grundstück erhält einen Revisionsschacht, an dem die Grundstücksentwässerungsanlagen des gesamten Baugebietes angeschlossen werden können.

6. Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Spielplatz für Kinder nicht festgesetzt worden. Auf dem parkähnlichen Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses (zukünftig öffentliche Grünfläche) ist die Anlegung eines Spielplatzes entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes für das umliegende Wohngebiet in Vorbereitung. Die max. Entfernung zu den Wohnplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft ca. 260 m.

Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen im Bereich der offenen Bebauung entbehrlich.

7. Bodenordnung


Das gesamte Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 - 122 BBauG sind nicht vorgesehen.

8. Kosten

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham lediglich die Kosten für den Kanalanschluß in Höhe von DM 4.000,--. Diese Ausgaben sind durch die Anliegerbeiträge gedeckt.

Nordenham, den 22. Dez. 1977


Bürgermeisterin


Stadtdirektor