

A N L A G E

zu der Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 19 (Gebiet um das neue Kreiskrankenhaus) vom 5. Juni 1978

Begründung

zur Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 19 (Gebiet um das neue Kreiskrankenhaus)

1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 in seiner Urfassung und die Konzeption des für das gesamte Gebiet zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung/Kleingartenanlage im Jahre 1972 aufgestellten Bebauungsplanvorentwurfes sieht für das Gesamtgebiet eine überwiegend verdichtete Wohnbebauung vor. Nach dem Ergebnis des inzwischen vorliegenden Stadtentwicklungsgutachtens ist diese Planungskonzeption nicht mehr haltbar. Das Gebiet wurde zum "Standort 2. Ranges" erklärt und ist besonders für eine aufgelockerte Bebauung mit Eigenheimen geeignet. Neben einer entsprechenden Änderung dieses Bebauungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 in einem parallellaufenden Verfahren durchgeführt worden. Damit wird die städtebauliche Ordnung für einen nördlich gelegenen Anschlußbereich (Teilbereich) sichergestellt. Für dieses Gebiet besteht ebenfalls eine besondere Nachfrage nach Baugrundstücken, auf denen der Bau von Eigenheimen möglich ist. Durch die o.a. Neuaufstellung und Änderung sind beide Pläne zu einer einheitlichen Zielvorstellung zusammengefaßt worden.

2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 in der z.Z. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1950 in der Fassung vom 18. August 1976 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 in der z.Z. gültigen Fassung geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 5. Juni 1978 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten 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 in der z.Z. gültigen Fassung.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham aufgrund der Eingemeindungen außer Kraft getreten war, faßte der Rat der Stadt am 05.06.1975 den Beschluß, einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen.

Dem inzwischen aufgestellten Entwurf dieses Planes liegt ein Stadtentwicklungsgutachten zugrunde.

Etwa gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluß wurde die Bezirksregierung Weser-Ems um Bekanntgabe des landesplanerischen Rahmenprogramms gebeten. Während der Aufstellung des Entwurfes lag nur der Entwurf dieses Rahmenprogramms vor.

Bei den vielschichtigen Problemen der Industriestadt Nordenham sind einem zügigen Verfahrensablauf erhebliche Grenzen gesetzt. Nach langwierigen Beratungen in den Fachausschüssen des Rates und mehrmaligen Überarbeitungen der Planzeichnung wird z.Z. das Verfahren gem. § 2 BBauG durchgeführt. Die gem. § 2a BBauG erforderliche Bürgerbeteiligung fand bereits an drei verschiedenen Terminen statt.

Wegen der z.Z. gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde die Nordseite der Albert-Schweitzer-Str. bisher nicht bebaut. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher vordringlich, um eine geordnete Bebauung der Umgebung des auf der grünen Wiese errichteten Kreiskrankenhauses schnellstens zu verwirklichen.

Nach dem augenblicklichen Stand des Verfahrens ist zu erkennen, daß die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann und der Bebauungsplan (Änderung) somit nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 muß daher in Anspruch genommen werden. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entsprechend den geplanten Festsetzungen ausgewiesen.

3. Planunterlage

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

4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gem. Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besonders gekennzeichnet ist. Die nördliche und westliche Grenze schließen an den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 39 an.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich der Änderung erfolgt über die bereits ausgebaute Albert-Schweitzer-Straße sowie über die neu geplante, den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 erschließende Sammelstraße. Diese Straße stellt später auch eine Verbindung zur Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung her. Die lange Flucht zwischen Mittelweg und Kreiskrankenhaus wird durch die Festsetzungen von Verkehrsgrün (Bäume, Sträucher) auf der Nordseite unterbrochen und gegliedert. Die dahinterliegenden Baugrundstücke werden durch eine gesonderte 4,0 m breite Wohnstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist daher ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen. Für Besucher sind ausreichend Parkplätze im übrigen Bereich des Bebauungsplanes, vor allen Dingen an der Südseite der Albert-Schweitzer-Straße vorhanden und noch vorgesehen.

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das vorhandene örtliche Netz der Versorgungsunternehmen.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindung befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Albert-Schweitzer-Straße.

Die Entsorgung erfolgt durch das vorhandene Kanalnetz nach dem Trennsystem. Im Geltungsbereich der Änderung ist ein Kinderspielplatz nicht festgesetzt worden. Die Gesamtplanung des Gebietes sieht langfristig Kinderspielplätze vor, die hinsichtlich ihrer Entfernung von den Wohnplätzen und ihrer Größe den Bestimmungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes entsprechen. Entsprechende Festsetzungen im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 39 und Nr. 25 sichern kurzfristig eine ausreichende Versorgung des Änderungsbereiches.

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

6. Geänderte Festsetzungen und Nutzungen

Der Bebauungsplan Nr. 19 im Geltungsbereich seiner 2. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 39 haben gemeinsame Planungsziele. Daher wird nördlich der Albert-Schweitzer-Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der nördliche Randbereich der Änderung unterliegt direkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 für ein reines Wohngebiet (WR). Die Festsetzungen sind überwiegend auf den Bau von Eigenheimen abgestellt. Daher sind in den Gebieten WR und WA nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Für diese Wohnungen können deshalb nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden.

Die Albert-Schweitzer-Straße ist wegen ihrer Lage zum und wegen ihrer besonder Zweckbestimmung für das Kreiskrankenhaus hinsichtlich ihrer Nutzung besonders einzuschätzen. Daher zielen die getroffenen Festsetzungen im Gebiet WA auf eine Bebauung mit großflächigen Wohngebäuden (mind. 25,00 m Frontbreite) und bauliche Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 3 vorzugsweise für Arztpraxen und anderen gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen. Im übrigen sind in diesem Gebiet nur noch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

7. Bodenordnung

Das gesamte Gelände im Geltungsbereich der Änderung befindet sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 - 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustandekommt.

8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten (im Bereich der Änderung):

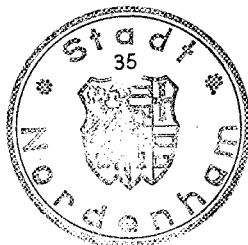
Grundstückskosten (Erwerb und Nebenkosten)	...61.000,- DM
Straßen, Elt-Anschluß, Beleuchtung	...144.000,- DM
Kanalisation und Entwässerung	...20.000,- DM
Öffentliche Grünanlagen einschl. Spielplätze	...6.000,- DM
insgesamt	<u>231.000,- DM</u>

Zwecks Durchführung und Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird die Stadt Nordenham mit den Baulastträgern (Eigentümern) einen Erschließungsvertrag (Vorfinanzierungsvertrag) abschließen. Die Eigentümer finanzieren zunächst die Maßnahme. Die Stadt Nordenham führt die Bauarbeiten in eigener Regie durch. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt eine Umlegung der entstandenen Kosten gem. den Bestimmungen des BBauG und der Satzung der Stadt Nordenham über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Stadt trägt dann den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil.

Die Stadt Nordenham erwartet, daß mit den Maßnahmen zur Erschließung und Durchführung der Bebauung begonnen wird, sobald dieser Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Nordenham, den 5. Juni 1978

Terborg
Terborg
Bürgermeisterin



Knöppler
Knöppler
Stadtdirektor