

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 71 (Gebiet zwischen Oldenburger Straße und Bonner Straße)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 71 der Stadt Nordenham (Gebiet zwischen Oldenburger Straße und Bonner Straße)

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Bonner Straße als westliche Erschließungsstraße der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung begrenzt im 1. Abschnitt ihres Verlaufes entlang der alten Gate eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zur Größe von rd. 6.800 qm.

Die Fläche erstreckt sich in nordwestlicher und südwestlicher Richtung bis an die rückwärtigen Grundstücksteile der Oldenburger Straße und wird im Nordosten durch rückwärtige Grundstücksteile der Bahnhofstraße begrenzt. Die "grüne Wiese" zeigt fallendes Oberflächenniveau in Richtung auf die Bonner Straße und somit auf den offenen Wasserzug der Gate. Sie hat im Flächennutzungsplan die Ausweisung "reines Wohngebiet".

Die umliegende Bebauung zeigt im Bereich Oldenburger Straße/Bahnhofstraße überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser. Im Bereich der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung eine bis zu viergeschossige Wohnbebauung in aufgelockerter Gruppierung von Wohnblocks und Eigenheimen. Das Gelände ist stark durchgrünt.

Um eine Bebauung ihrer rückwärtigen Grundstücksteile zu ermöglichen, werden die nördlich anschließenden Grundstücke der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Das gilt auch für ein schmales Grundstück im westlichen Anschluß.

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet ist Bauerwartungsland, von vorhandenen Erschließungsanlagen günstig zu erreichen und stellt praktisch eine größere Baulücke (Außenbereich) im Innenbereich dar.

Die Absicht des Grundstückseigentümers, das Gelände insgesamt an einen Architekten/Investor zu veräußern, kommt dem Bestreben der Stadt - Bauland auch durch Planung bereitzustellen - sehr entgegen.

Die bevorzugte Lage hat schon von jeher einzelne Bauinteressenten veranlaßt, sich um eine Bebaubarkeit mit Eigenheimen zu bemühen.

Es ist vorgesehen, in dieser Richtung Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen, einmal um Verhältnisse zu schaffen, die auf das reine Wohnen abgestimmt werden, zum anderen um einen angepaßten Übergang zwischen verdichteter Bebauung der Dr.-Herm.-Ehlers-Siedlung (bis viergeschossig) und der überwiegend zweigeschossigen Bebauung an der Oldenburger Straße/Bahnhofstraße zu sichern.

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzung im nordwestlichen Randgebiet an der Oldenburger Straße ist die Art der baulichen Nutzung zu gliedern.

In Abstufung der Festsetzung in der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung wird für das unbebaute Grundstück ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird auch das Abstufungsgebot vom WR-Gebiet in der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung zum Mischgebiet an der Oldenburger Straße eingehalten.

Maß der baulichen Nutzung:

Für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Geschößzahl II als Höchstgrenze festgesetzt. An der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Bonner Straße ist in einem kleinen Bereich die Geschößzahl III ausnahmsweise zulässig. Dadurch könnte ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden.

Die vorgesehene Geschößflächenzahl im WA-Gebiet von 0,6 sorgt für eine maßvolle Verdichtung.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGBI. I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. Seite 323), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 18.10.1990 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbilds über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.80 entwickelt worden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake vom 30.05.1990, verwendet worden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Er umfaßt die Flurstücke

106, 111 tlw., 112 tlw., der Flur 10 Gemarkung Nordenham und

5/1, 67, 68/2, 68/3, 69, 70 der Flur 11 Gemarkung Nordenham.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung des Baugebietes an Hauptverkehrswege erfolgt über die Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung (Bonner Straße) mit Anschluß an die Bahnhofstraße/Stadtzentrum sowie an die B 212/nach außerhalb.

Das Gebiet selbst wird über eine öffentliche Wohnstraße erschlossen. Die Straßentrasse führt von der Bonner Straße aus am Nordostrand und später abknickend am Nordwestrand des Baugebietes entlang und endet als Sackgasse mit einem Wendehammer.

Dieses äußere Erschließungssystem mit einem Verzicht auf die Festsetzung weiterer Erschließungsanlagen eröffnet einen großen Planungsspielraum innerhalb des Baugebietes, erfordert jedoch ggf. private Wohnstraßen und Wege zur Erschließung einzelner Baugrundstücke.

Vom Wendeplatz aus wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um hier eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Die Überwegungsrechte der dortigen Anlieger bleiben unberührt. Im übrigen wird entlang der Bonner Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr sind Einstellplätze und Garagen entsprechend den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung innerhalb der überbaubaren Flächen zu schaffen.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit insgesamt 5,0 m festgesetzt. In einem Bereich erfolgt eine Aufweitung auf 6,5 m, um ein Ausweichen der Fahrzeuge im Gegenverkehr zu ermöglichen.

Die Fahrbahn erhält eine Breite von 3,5 m, im Ausweichbereich von 5,0 m zuzüglich der beiderseitigen Tiefborde von je 0,25 m.

Es ist weiterhin ein einseitiger unbefestigter Streifen von 1,0 m Breite zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die Haltestellen befinden sich in ca. maximal 200 m Entfernung an der Bahnhofstraße und an der Oldenburger Straße.

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

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen.

Entwässerung:

Für die Erschließung des B-Plangebietes ist ein Trennsystem im Verlauf der geplanten Straße vorgesehen.

Die Schmutzwasserkanalisation erhält einen Anschluß in der Bonner Straße. Das anfallende Oberflächenwasser wird dabei in die festgesetzten Vorfluter eingeleitet.

6. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes befindet sich ein im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetztes reines Wohngebiet. In den übrigen Anschlußbereichen geht die Nutzung nicht über Mischgebiete hinaus. Durch die beabsichtigte Gliederung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Immissionen, die das Wohnen stören könnten, daher nicht zu erwarten.

Die B 212 im nördlichen Anschlußbereich wird nach Fertigstellung der im Bau befindlichen neuen B 212 als Ortsumgehung herabgestuft werden und damit zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Hinsichtlich einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bestehen keine Verdachtsmomente. Das Gelände war Teil einer Hofstelle, ist von jeher unverändert bis in die 60er Jahre bewirtschaftet worden und dient weiterhin bis heute als Weidefläche. Die Überprüfung hinsichtlich zwischenzeitlicher Ablagerungen oder Immissionen hat keine abweichenden Erkenntnisse ergeben. Eine Kennzeichnung entfällt daher.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Die bisher unbebaute Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich als Weidefläche, also als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Besondere Merkmale in bezug auf Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erkennen. Das Gelände ist entlang der Bonner Straße durch einen offenen Wasserzug "die alte Gate" als historisches Gewässer begrenzt und an der Südseite durch einen weiteren teilweise offenen Wasserzug.

Die Gate selbst dient der Entwässerung größerer Flächen im Stadtgebiet über die Gate-Teichanlagen, setzt sich in südlicher Richtung fort und mündet über das Abbehauer Sieltief in die Weser.

Da häufig Strömungen und unregelmäßige Wasserstände auftreten, liegen auch durch unregelmäßigen Verlauf und flache Böschungen im Abschnitt des Bebauungsplanes noch keine günstigen Bedingungen für Tier- und Pflanzenwelt vor.

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch Bebauung und Versiegelung macht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die innerhalb des Bebauungsplanes als Festsetzungen vorgesehen sind:

- a) Der Abschnitt der Gate mit dem westlich verlaufenden Nebenarm wird als offener Wasserzug festgesetzt. Die Gate wird in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft einbezogen. Besondere Maßnahmen sind textlich festgesetzt worden.

Entsprechende Stauvorrichtungen zur Wasserstands- u. Strömungsregulierung sollten vorgesehen werden.

- b) Für die Gemeinschaftsanlagen im Planbereich sowie für private und öffentliche Stell-/Parkplätze sind Pflanzgebote, die dem Natur- und Landschaftsschutz dienen, textlich festgesetzt worden.

Für die Bepflanzung und Ausgestaltung der Gate mit ihrer Uferregion hat der jeweilige Bauträger einen Plan vorzulegen.

8. Anlegung von Spielplätzen gemäß Nds. Spielplatzgesetz

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen von insgesamt 15.900 qm und der festgesetzten Geschosßflächenzahl von 0,6 ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine erforderliche reine Spielplatzgröße von rd. 190 qm - also erforderlich 300 qm als Mindestgröße.

Dieser Bedarf wird durch die in zulässiger Entfernung festgesetzten vorhandenen Spielplätze der Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung gedeckt.

vorhandener Spielplatz 1 =	702 qm Gesamtgröße
" " 2 =	549 qm "
" " 3 =	<u>855 qm "</u>
	2.106 qm Gesamtgröße
./ . 15 % für Randbepflanzung	300 qm
vorh. reine Spielplatzfläche rd.	1.800 qm

erforderliche Spielplatzgröße
(Grundstücksgröße x Geschoßflächenzahl)

6.211 qm x 0,4 =	2.484 qm
1.838 qm x 0,7 =	1.287 qm
70.931 qm x 0,9 =	<u>63.838 qm</u>
	67.609 qm x 2 %
= 1.353 qm erforderliche reine Spielplatzfläche	

Es ergibt sich ein Überhang von rd. 450 qm, der aufgrund der zulässigen Entfernung dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 zugerechnet werden kann.

Da jedoch die Bonner Straße als Wohnsammelstraße des Gebietes überquert werden muß, um die Spielplätze zu erreichen, ist eine Widmung der neuen Erschließungsstraße als Spielstraße anzuraten.

Ein Spielplatz für Kleinkinder ist wegen der geplanten Art der Wohnungen entbehrlich, da auf den Grundstücken selbst den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kleinkinder gleichwertig entsprochen werden kann.

9. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Anlegung von Hydranten mit einem Rohrleitungsquerschnitt von mindestens 100 mm sichergestellt. Die Anzahl und Lage der Einrichtung ergibt sich durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

10. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann. Für die Randgebiete kommt ggf. ein Umlegungsverfahren in Frage.

12. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenausbau	ca. 100.000,00 DM
b) Oberflächenentwässerung	ca. 11.000,00 DM
c) Beleuchtung einschl. Elt-Anschluß	ca. 17.000,00 DM
d) Verkehrsberuhigung	ca. 10.000,00 DM
e) Kanalisation	ca. 160.000,00 DM
f) Verkehrsgrün	ca. 7.000,00 DM
g) Sonstiges	ca. <u>4.000,00 DM</u>

Gesamterschließungskosten ca. 309.000,00 DM

Stadtanteile:

Für den Straßenausbau, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung, Verkehrsberuhigung und Verkehrsgrün

- 10 % lt. Satzung -	ca. 14.900,00 DM
für die Kanalisation	ca. <u>130.000,00 DM</u>

Gesamtanteil der Stadt ca. 144.900,00 DM

Aufgrund der laufenden Planungsvorbereitungen durch den Eigentümer wird erwartet, daß mit dem Vollzug des Bebauungsplanes unmittelbar nach Inkrafttreten begonnen wird.

13. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 02.11.1989 beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.11.1989 in den hiesigen Tageszeitungen bekanntgemacht.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer gesondert um Stellungnahme gebeten.

Aus den Erörterungen ging hervor, daß mit einer Ausnahme kein Interesse an der Einbeziehung ihrer rückwärtigen Grundstücksteile in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht. Der Geltungsbereich wird daher entsprechend verkleinert. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat folgende Änderungen des B-Planentwurfes zur Folge:

1. Verlagerung der Sammelgaragen auf die Westseite der Erschließungsstraße
2. Durch die Verlagerung und durch die Einbeziehung der Flurstücke 111 tlw. und 112 tlw. in die Planung eine Veränderung der Straßentrasse
3. Veränderung der überbaubaren Fläche für 2 weitere Wohneinheiten

c) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung sind von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange technische Hinweise gegeben worden, die insgesamt berücksichtigt werden können.

Der Entwässerungsverband Butjadingen, der Landkreis Wesermarsch als untere Wasserbehörde und das Staatliche Amt für Wasser und Abfall haben Bedenken und Anregungen vorgebracht und fordern

- einen Oberflächenentwässerungsplan

Die offenen Vorfluter müssen erhalten bleiben.

- Räumstreifen entlang des Schaugrabens Nr. 3 (Gate)

Keine weitere Einengung der Gate durch Verrohrung.

Diesen Forderungen wird stattgegeben. Sofern offene Vorfluter verfüllt werden müssen, erfolgt Ersatzvorhaltung nach Entwässerungsplan.

Als Räumstreifen für die Aufreinigung der Gate wird die Bonner Straße vorgehalten. Die Nebenanlage der Straße ist für eine Belastung mit Räumfahrzeugen entsprechend auszubauen.

Die Durchflußrinne der Gate wird auf der Seite der Bonner Straße angelegt, damit eine Räumung von dortaus erfolgen kann. Im Bereich der Hausgärten erfolgt eine ökologische Ausbildung der Ufer.

Neue Verrohrungen z. B. im Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Bonner Straße sind genehmigungspflichtig.

Aus der Öffentlichkeit hat ein Anlieger der Oldenburger Straße als benachbarter Grundstückseigentümer Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Die erhobenen Forderungen zu Entwässerungsfragen sind gegenstandslos, da die Festsetzungen im Bebauungsplan bereits auf diese Forderungen eingehen. Es ist jedoch darauf zu achten, daß der offene Wasserzug entlang der Grundstücksgrenze des Einwenders auf dem Grundstück des Bauträgers angelegt wird.

Der Forderung des Anliegers nach Verschiebung der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen einer Sammelgarage in Richtung Westen wird stattgegeben.

Der Forderung, den Freiraum zwischen den beiden Sammelgaragen mit undurchdringlichem Gebüsch zu bepflanzen, kann nur teilweise stattgegeben werden, da bereits ein Pflanzgebot für diese Fläche besteht. Der geforderten Pflanzart kann aus gestalterischen Gründen jedoch nur für einen etwa 2,00 m breiten Streifen entlang der Grenze zugestimmt werden.

Die geforderte Errichtung eines unübersteigbaren Zaunes entlang der Grenze ist nicht Gegenstand der Planfestsetzung, jedoch vom Bauträger dem Einwender zugesagt worden. Die befürchtete nachträgliche Umwandlung des Pflanzbereiches in Parkplätze ist nur über einen Bebauungsplanänderungsverfahren möglich. Hierbei würde auch der Einwender beteiligt werden.

d) Änderung des B-Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB
Die vorgesehene Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Sammelgarage erfordert eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Es erfolgte eine Verschiebung der überbaubaren Flächen für die Garagen um 2,00 m.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.
Der benachbarte Eigentümer hat der Änderung zugestimmt. Andere Bedenken sind nicht vorgebracht worden.
Am 18.10.1990 hat der Rat den Bebauungsplan als Satzung einschl. Begründung beschlossen.

Nordenham, 18.10.1990




Münzberg, Bürgermeister


Dr. Knippert, Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Brake, den 22.2.91
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag


(Lange)
Stadtdirektor