

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan
Nr. 4 A (Gebiet westlich der Bullingstraße)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan
Nr. 4 A (Gebiet westlich der Bullingstraße)

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

Der Entwicklung des Stadtteiles Esenshamm sind durch den
Flächennutzungsplan vom 27.03.80 enge Grenzen gesetzt.
Lediglich am westlichen Ortsrand ist noch eine Fläche
zur Größe von ca. 2,4 ha als zukünftige Wohnbaufläche
(WA) dargestellt.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen in diesem Bereich
sprechen folgende Voraussetzungen:

- 1.1 Lage direkt am "im Zusammenhang bebauten Ortsteil"
(Bebauungsplan Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Esens-
hamm)
- 1.2 Günstige Erschließungs- und Anbindungsmöglichkeiten
an das Straßennetz
- 1.3 Ausreichende Kapazität der erweiterten Kläranlage

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

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

Um das Ziel der Verdichtung der Innenstadt nicht zu unterlaufen, sollen Bauplätze in Randbereichen nur sehr zurückhaltend zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grunde ist geplant, in einem ersten Bebauungsplan (Nr. 58 A) Festsetzungen für etwa zehn Eigenheime zu treffen.

Der weitaus überwiegende Teil des Bebauungsplanes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um eine Abrundung des Ortsteiles in Anlehnung an die südliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Abbehausen zu erreichen und um eine symmetrische Gestaltung des Straßenbildes mit beidseitiger Bebauung der Bullingstraße sicherzustellen, sind etwa drei Bauplätze festgesetzt worden, denen eine entsprechende parzellenscharfe Darstellung im Flächennutzungsplan nicht vorausgeht. Eine Ergänzung des Planes im Parallelverfahren dürfte wegen Geringfügigkeit nicht erforderlich sein, zumal unmittelbar westlich anschließend eine weitere Wohnbaufläche zur Verfügung steht und durch diesen Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen wird. Eine Bereinigung des Flächennutzungsplanes erfolgt, sofern eine weitere Ausdehnung der Bebauung in Frage kommt.

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 Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 4 werden Festsetzungen getroffen, die den Bau von eingeschossigen freistehenden Eigenheimen oder Doppelhäusern ermöglichen, wobei sich die Baugrundstücke in einem Größenbereich von ca. 550 bis 600 m² bewegen. Die einzelnen Gebäudeeinheiten dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen aufnehmen.

Die durchgeführte vorgezogene Bürgerbeteiligung ergab keine neuen Gesichtspunkte hinsichtlich der geplanten Festsetzungen.

Der geplanten Verfüllung des straßenseitigen Grabens wird von den Fachbehörden zugestimmt. Allerdings muß ein Nachweis über die Vorflut dieses Grabens und die Oberflächenentwässerung des umliegenden Gebietes erbracht werden. Die Forderung nach einem Mindestabstand von 200 m zwischen Wohnbebauung und Kläranlage wird erfüllt.

Die Oberpostdirektion Bremen weist auf die Möglichkeit der Installation von Fernmeldeanschlüssen und von Kabelfernsehanlagen hin.

Die EWE wird die das Baugebiet in der Nordwestecke kreuzende 20-kV-Freileitung zu gegebener Zeit verkabeln. Der OÖWV fordert die Bereitstellung von ausreichendem Freiraum für die Anlegung von Versorgungsleitungen. Für den öffentlichen Brandschutz können Unterflurhydranten eingebaut werden.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1, Absatz 3 und 10, des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (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 15.10.1985 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. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1 000 - aufgestellt vom Katasteramt Brake - verwendet worden.

4. 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 2/1 tlw. und 11/3 tlw. der Flur 7 Gemarkung Esenshamm.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des neuen Baugebietes an der ausgebauten Bullingstraße ist weder mit technischen Problemen noch mit hohen Kosten verbunden.

Für die in westlicher Richtung für später vorgesehene Erweiterung wird eine Wohnstraße als Sackgasse - ausgehend von der Bullingstraße - neu angelegt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt auf kurzem Wege über die K 190 an die B 212 oder in östlicher Richtung über die Hayo-Husseken-Straße an die B 212.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Besucher können ihre Fahrzeuge auf der Straße abstellen.

Zur ausreichenden Beleuchtung sind Aufsatzleuchten in ca. 30 m Abstand installiert worden.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich ca. 500 m entfernt an der K 190.

Schul- und Sporteinrichtungen sowie ein Kindergarten sind in einer Entfernung von ca. 800 m bzw. 600 m zu erreichen. Die Schule östlich der Bundesstraße kann über eine Fußgängerampel mit Bedarfsschaltung erreicht werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Einkaufsmöglichkeit im nahen Ortskern des Stadtteiles Esenshamm sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt über die Versorgungsleitungen in der Bullingstraße.

Für die Entsorgung ist die Kläranlage Esenshamm erweitert worden. Ein Schmutzwasserkanal liegt in der Bullingstraße. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über eine gesonderte vorhandene Leitung mit Anschluß an offene Vorfluter. Um später die Anlegung eines Bürgersteiges zu ermöglichen, ist es daher vorgesehen, den vor den Baugrundstücken liegenden offenen Wasserzug zu verfüllen. Die Oberflächenentwässerung des umliegenden Gebietes wird neu geregelt. Gegebenenfalls muß das Baugebiet durch Gruppen abgegrenzt werden.

6. Kinderspielplatz

Für den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Esenshamm ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine Spielplatzgröße von ca. 450 m² erforderlich. Der festgesetzte Spielplatz hat eine Größe von ca. 900 m² und kann daher einen weit größeren Einzugsbereich aus zukünftigen Baugebieten aufnehmen (siehe Begründung zur Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Esenshamm).

Dieser Spielplatz ist relativ gefahrlos über Wohnstraßen (mit Verkehrsberuhigung) über eine Entfernung von max. 300 m zu erreichen.

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

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Für den kleinen Bereich des Bebauungsplanes sind außer Bepflanzung des Straßenrandes keine größeren Maßnahmen der Landschaftspflege vorgesehen. Eine Ortsrandbepflanzung kommt erst in Frage, wenn auch der weiter westlich liegende Bereich (siehe Vorentwurf) einer Bebauung zugeführt werden soll.

8. 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. Mai 1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern beim Erwerb des Straßengeländes zur späteren Erschließung des westlich gelegenen Bereiches eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

9.1 Kanalisation (Trennsystem)	ca. 46.000,-- DM
9.2 Sonstiges (Grabenverfüllung u. Änderung Einlaufschachtleitungen)	ca. 38.000,-- DM
Gesamterschließungskosten	ca. 84.000,-- DM =====


Die Kosten werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung finanziert und durch den Haushaltsplan bereitgestellt.

Stadtanteile:

Für Grabenverfüllung und Änderung Einlaufschachtleitungen	ca. 38.000,-- DM
Für die Kanalisation	ca. 18.000,-- DM
	ca. 56.000,-- DM =====

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

Nordenham, den 13. 11. 85


Ede
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor