

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 45 (Gebiet der ehemaligen Ellwürder Mühle zwischen der B 212 und der Straße "Am Alten Deich")

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 45 (Gebiet der ehemaligen Ellwürder Mühle zwischen der B 212 und der Straße "Am Alten Deich")

1. Motivation, Ziele, Zwecke und Inhalt des Bebauungsplanes

Das ehemalige Mühlengrundstück an der B 212 am südlichen Ortsausgang des Stadtteiles Ellwürden wurde bisher gewerblich genutzt. Nach der Stilllegung des Betriebes und dem Abbruch der meisten Gebäude soll dem Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung und der Dauerkleingärten durch Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) Rechnung getragen werden. Wegen der Nähe der B 212 sind gegebenenfalls Vorkehrungen zur Abwehr des vorherrschenden Verkehrslärms zu treffen.

Die für die Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen erforderliche Funktionsplanung (Bebauungsentwurf) ist gleichzeitig aufgestellt worden.

Die festgesetzte Bebauung bildet auf der Ostseite der B 212 den Abschluß des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Für die südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten und im Flächennutzungsplan auch so ausgewiesenen Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf den Bau von Eigenheimen ausgerichtet. Dabei ist der westliche Bebauungsabschluß nur durch Hausgruppen zulässig. Hier sind je Einheit nicht mehr als zwei Wohnungen möglich.

Im östlichen und südlichen Teilbereich sind nur Einzelhäuser zugelassen. Die gemäß § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im WA-Gebiet als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und baulichen Anlagen nicht zulässig.

2. Rahmenbedingungen, Auswirkungen der Bauleitplanung und Abwägung unterschiedlicher Belange

Bei der Frage der Abwägungserheblichkeit unterschiedlicher Belange sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände und konkrete Planungsleitlinien aufgrund folgender Rahmenbedingungen zu beachten:

- a) die jetzige Nutzung des Geländes als Umschlagplatz für Altpapier und der dadurch gegebene Zustand (Landschaftsbild)

Diese Gegebenheiten können durch die Bauleitplanung positiv verändert werden.

- b) die Nähe der B 212 (Verkehrslärm)

- c) die Schmutzwasserentsorgung (Kapazität der Kläranlage)

Mit erheblich beeinträchtigenden Staubimmissionen ist wegen der Entfernung zwischen Geltungsbereich und den emittierenden Industriebetrieben nicht zu rechnen.

Die vorgesehenen Festsetzungen werden auf die Nachbarschaft voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen haben.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich technische Anforderungen an die Beseitigung des Oberflächenwassers. Gleichzeitig wurde auf die begrenzte Kapazität der Kläranlage Abbehausen hingewiesen.

Wegen dieser schwerwiegenden Belange konnte nach Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung ein Satzungsbeschluß nicht gefaßt werden. Das Problem der Verkehrslärmemissionen wurde in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange durch eine textliche Festsetzung über Schallschutzmaßnahmen an den gefährdeten Gebäuden gelöst. Die dafür durchgeführte 2. öffentliche Auslegung ergab in dieser Hinsicht keine Bedenken.

Für das Jahr 1984 ist der Anschluß des Schmutzwassersystems des Stadtteils Abbehausen an die Kläranlage Nordenham vorgesehen. Damit entfallen die letzten Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Das vorsorglich noch aufgestellte Schallgutachten bestätigt die bereits getroffene Festsetzung zur Durchführung baulicher Schallschutzmaßnahmen an den gefährdeten Gebäuden.

3. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256 berichtigt S. 3617) zuletzt geändert durch

Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 15.11.1983 beschlossen worden.

4. Planunterlage

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

5. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt außer dem ca. 11.800 m² großen Mühlengrundstück (Flurstücke 1003/219, 212, 323/213 der Flur 9 Gemarkung Abbehausen) das nördlich angrenzende bereits bebaute Hausgrundstück (Flurstück 211/3 der Flur 9 Gemarkung Abbehausen). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird über eine von der B 212 aus in östliche Richtung verlaufende und nach Norden abschwenkende Wohnstraße erschlossen. Diese Straße wird als Sackgasse gebaut und erhält einen Wendeplatz mit öffentlichen Parkplätzen. Die Ausbaubreite beträgt 6,50 m. Die Fahrbahn und der einseitige

Bürgersteig liegen in einer Ebene. Der ruhende Verkehr wird außer auf den Baugrundstücken auf einem öffentlichen Parkplatz im Bereich des Wendeplatzes untergebracht. Der Wendeplatz ist so ausgebaut, daß auch Müllfahrzeuge in einem Zug wenden können.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbusse) befindet sich in einer Fußwegentfernung von ca. 200 m an der B 212.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe des Ortskerns (ca. 500 m) sichergestellt.

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

Zur Sicherung des Brandschutzes wird ein Unterflurhydrant angelegt.

Die Entwässerung des Bebauungsgebietes erfolgt nach dem Trennsystem, d. h. es wird sowohl für das Oberflächenwasser als auch für das Schmutzwasser je ein gesonderter Entwässerungskanal verlegt. Das gesammelte Schmutzwasser wird dem bereits vorhandenen Sammler zugeführt.

Das Regenwasser wird in den an das Gebiet angrenzenden offenen Vorfluter abgeleitet.

7. Kinderspielplatz, Grünflächen, Naturschutz und Landschaftspflege

Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder ist wegen der Art der Wohnungen und ihrer Grundstücke (Hausgärten) im Geltungsbereich entbehrlich.

Ein Spielplatz für Kinder ist in der Größe von ca. 300 m² im nördlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt worden.

Der Einzugsbereich erstreckt sich auch auf die Eigenheime an der Straße "Am Alten Deich". Von dort aus können die Kinder den Spielplatz relativ gefahrlos über eine fußläufige Verbindung erreichen.

zul. Geschoßfläche vorhanden	ca. 1.450 m ²
zul. Geschoßfläche neu	ca. 6.000 m ²
gesamte Geschoßfläche	ca. 7.450 m ² =====

$$2 \% \text{ von } 7.450 \text{ m}^2 = 149,00 \text{ m}^2 < 300 \text{ m}^2$$

$$\text{vorhandene Spielplatzfläche} = \text{ca. } 450 \text{ m}^2$$

Nach Abzug der Randpflanzungen verbleibt eine Größe von mindestens 300 m² nutzbare Spielplatzfläche.

Der Spielplatz wird mit kindergerechten unfallsicheren Spielgeräten und Einrichtungen ausgestattet.

Die entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches stehenden Bäume sind abgestorben und müssen gefällt werden. An deren Stelle soll durch Festsetzung eines Pflanzgebotes für Bäume und Sträucher neues "Grün" geschaffen werden. Ein Pflanzgebot ist auch entlang der Grenze zu den Dauerkleingärten festgesetzt worden.

Die auf dem Gelände befindlichen erhaltenswerten Bäume werden durch Gebot geschützt.

Weitere Maßnahmen des Natur- und Landschaftschutzes sind nicht vorgesehen, da der Vollzug des Bebauungsplanes das Ortsbild nicht wesentlich verändern wird und eine Ortsrandlage auf Dauer nicht gewährleistet erscheint.

8. Bodenordnung

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

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

1.) Straßenausbau einschl. Grunderwerb	ca.	171.400 DM
2.) Oberflächenentwässerung	ca.	8.800 DM
3.) Beleuchtung einschl. Elt-Anschluß	ca.	10.500 DM
4.) Kanalisation	ca.	135.000 DM
5.) Kinderspielplatz und Grünflächen	ca.	22.800 DM
6.) Planungskosten	ca.	12.900 DM
		<hr/>
Gesamterschließungskosten	ca.	361.400 DM
		=====

Stadtanteile:

Für den Straßenausbau, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung, Kinderspielplatz und Grünflächen - 10 % lt. Satzung -	ca.	22.640 DM
Für die Kanalisation	ca.	69.400 DM
		<hr/>
Gesamtanteil der Stadt	ca.	92.040 DM
		=====

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt voraussichtlich aus Mitteln des Haushalts der Stadt Nordenham.

Nach Fertigstellung der Anlagen erfolgt die Umlegung der Kosten gemäß den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Satzung der Stadt Nordenham über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Es kann aber auch mit einem Bauträger ein Erschließungsvertrag gemäß § 123 (3) BBauG abgeschlossen werden. Die Stadt Nordenham beteiligt sich an den Erschließungskosten mit der vorgenannten Summe.

Diese Mittel werden haushaltsrechtlich bereitgestellt, sobald sie nach Fertigstellung und Übernahme der Anlage fällig werden.

Mit den Erschließungsmaßnahmen soll im Frühjahr 1984 begonnen werden, damit anschließend die Bebauung zügig durchgeführt werden kann.

Nordenham, den 15. Nov. 1983




Mehrings
Stellv. Bürgermeister


Dr. Krippent
Stadtdirektor