

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 47
der Stadt Nordenham

Hat vorgelesen

Oldenburg, den

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

1. Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Ortsteil Nordenham - Blexen ist charakterisiert durch großen Bedarf an Wohnbebauung und einen erheblichen Bauplatzmangel. Die Planung für den Geltungsbereich zielt darauf ab, in einer Mischung aus Einzelhausbebauung und Reihenhausbebauung eine verdichtete Bebauung, einen wirtschaftlichen Flächenverbrauch und eine wirtschaftliche Infrastruktur zu erzielen.

Städtebauliche Ordnung und ein ausgewogenes Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung von Baulinien erreicht werden, wobei die herauszubildenden Straßenräume besondere Berücksichtigung fanden. Baulinien und Baugrenzen ermöglichen eine Platzierung der Wohnbebauung, die Terrassen und Gartenflächen in Süd-Südwestrichtung zulassen.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung vom 04.03.1955 in der zur Zeit gültigen Fassung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 in der novellierten Fassung vom 1.1.1977 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 15.09.1977 in der zur Zeit gültigen Fassung aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 27. März 1980 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im 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.

Die Stadt Nordenham besitzt zur Zeit noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Frist der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes ist am 16.08.1979 abgelaufen.

Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren (vorzeitiger Bebauungsplan) zur Genehmigung vorgelegt werden. Diese Verfahrensweise stützt sich auf das vom Bundestag am 31.05.1979 verabschiedete Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht.

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 gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind die Flurstücke 10 tlw., 11, 13 tlw., 14, 17, 18, 29/1, 20, 21, 19, 22, 23/2, 23/1, 24 der Flur 5, Gemarkung Blexen.

5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, das durch die Deichstraße im Nordosten und durch die Lange Straße im Südosten begrenzt wird. Die äußere Erschließung für den fließenden Verkehr in das Plangebiet wird über die Ahornstraße (Anbindung an die Deichstraße) und über die Ziegeleistraße (Anbindung an die Lange Straße) geleistet; die innere Erschließung wird über die Verlängerung der Ahornstraße, Planstraße A (RST - Q 1b, 2-spurige Einbahnstraße) und die Planstraße C vollzogen.

Eine Anbindung an die Ziegeleistraße erfolgt über die verkehrsberuhigt ausgebaute Planstraße B. Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße B und dem Nichtausbau der Ziegeleistraße soll erreicht werden, daß eine zu Lasten des Wohngebietes mögliche Querverbindung von der Deichstraße zur Langen Straße erschwert wird. Die Planstraße B erhält zur Verkehrsberuhigung ein durchgehendes Betonsteinpflaster mit Mittelentwässerung. Über Pflanzkübel und zu pflanzende Bäume, sowie Parkstände im Straßenbereich, die versetzt in den Straßenraum zu plazieren sind, so daß sich ein alinearer Verlauf der Straßenführung herausbildet, wird eine Verkehrsberuhigung (Reduzierung der möglichen Fahrgeschwindigkeit) herbeigeführt. Die nutzbare Fahrbahnbreite beträgt bei der alinearen Straßenführung zwischen den Anpflanzungen und Pflanzkübeln 4,50 m.

Der ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück selbst vorzunehmen; vor den Garagen ist deshalb ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe vorzusehen.

Für Besucher sind insgesamt 16 Parkplätze im Wendehammer vor Kopf der Planstraße C, im Bereich der Planstraße B, am Wohnweg B und an der Ziegeleistraße vorgesehen. Im übrigen erfolgt die Erschließung über Wohnwege.

Die Straßen im Bebauungsgebiet erhalten eine Fahrbahn von 5,50 m Breite (Planstraße A, C), die befahrbaren Wohnwege eine Breite von 4,50 m mit einem beidseitigen unbefestigten Streifen in einer Breite von 0,375 m (Wohnwege A, B).

Fußläufige Wege erhalten eine befestigte Breite von 2,00 m und 0,50 m breite unbefestigte Randstreifen, die verkehrsberuhigte Straße eine Breite von 8,50 m. Beidseitige Bürgersteige sind nur in der Planstraße A (Ahornstraße - Verlängerung) bis zur Einmündung der Planstraße B vorgesehen. Die Breite beträgt hier 2,25 m.

Die Planstraße A - nördlich der Einmündung der Planstraße B - sowie die Planstraße C erhalten einen einseitigen Bürgersteig mit einer Breite von 1,80 m und einen 0,70 m breiten unbefestigten Randstreifen.

Der Wendehammer vor Kopf der Planstraße C ist mit einem Durchmesser von 18 m vorzusehen.

Der Wendehammer am Ende des Wohnweges B hat einen Durchmesser von 13 m, so daß das Wenden nach einmaligem Zurücksetzen möglich ist. Zur ausreichenden Beleuchtung der Straßen und Wege werden Aufsatzleuchten in ca. 30 m Abstand installiert.

Haltestellen der Nahverkehrsverbindungen (Linienbusse) befinden sich in der Langen Straße (Lange Straße, Ecke Lunestraße). Die weiteste fußläufige Entfernung zu diesen Haltestellen aus dem Geltungsbereich heraus beträgt ca. 400 m.

Die Versorgung des Planbereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das Einkaufszentrum Blexen sichergestellt.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch Anschluß an das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen (Anschluß an die in der Ahornstraße gelegenen Leitungen).

Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl angelegt.

Zur Entsorgung des Plangebietes wird eine Schmutzwasserkanalisierung mit Anschluß an den vorhandenen Sammler in der Ahornstraße (BP-Gebiet Nr. 24) erforderlich. Je Baugrundstück ist ein Hausanschlußschacht für die SW-Ableitung vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung soll über ein RW-Kanalisationssystem erfolgen, das auf den vorhandenen Graben zwischen den Flurstücken 3 und 35/1, Flur 5, nordwestlich des Bebauungsgebietes ausgerichtet ist. Im weiteren Verlauf gelangt das Wasser über den Graben Z 8 in das Blexer Tief. Soweit möglich, soll für jeweils zwei Baugrundstücke nur je 1 Anschlußschacht zur Oberflächenwasserableitung vorgesehen werden.

Stellplätze für Müllbehälter sind an den Wendehämmern auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.

6. Kinderspielplätze

Kinderspielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Grundstücksnutzung (Einzelhaus- und begrenzte Reihenhausbauung, große Grünflächen) im Geltungsbereich entbehrlich.

Ein Spielplatz für Kinder wird nordwestlich des Wendehammeranlage der Planstraße C angeordnet.

Nachweis der erforderlichen Spielplatzgröße:

Grundstücksflächen im Einzugsbereich	= ca.	29.750 m ²
16.200 GFZ = 0,8	=	12.960 m ²
13.550 GFZ = 0,4	=	<u>5.420 m²</u>
	insgesamt	18.380 m ²
	Davon rd. 2 % =	367,60 m ²
	(erforderliche Spielplatzgröße)	

festgesetzt 1 Platz rd. 560 m²

=====

7. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind überwiegend auf den Bau von Eigenheimen abgestellt.

8. Bodenordnung

Das gesamte Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außer den öffentlichen Verkehrsflächen in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 - 111 BBauG sind nicht vorgesehen.

9. Kosten

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 entstehen folgende Kosten:

Grundstückskosten	ca. 130.000,--	DM
Straßen, Wege, Elt-Anschluß und Beleuchtung	ca. 490.000,--	DM
Kanalisation und Entwässerung	ca. 370.000,--	DM
Anlegung und Ausstattung eines Kinderspielplatzes	ca. <u>30.000,--</u>	DM

zus. ca. 1.020.000,-- DM
=====

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt voraussichtlich - soweit es sich um Erschließungen im Bereich des Flurstücks 29/1 handelt - aus Mitteln des Grundeigentümers, für die übrigen Maßnahmen aus Mitteln der Stadt Nordenham.

Für die außerhalb des Flurstückes 29/1 erforderlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgt die Umlegung der Kosten gemäß den Bestimmungen des BBauG und der Satzung der Stadt Nordenham über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Bei Durchführung einzelner Bauvorhaben ist die Stadt Nordenham berechtigt, Vorauszahlungen zu erheben.

10. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham erwartet, daß mit den Maßnahmen zur Erschließung und Durchführung der Bebauung begonnen wird, sobald die Planreife gemäß § 44 BBauG dieses Bebauungsplanes gegeben ist.

Ausgearbeitet:

Wolfgang Thies, Architekt VFA
Twickenweg 9, 2900 OLDENBURG

Überarbeitet:

Neuenburg, den 1. 3. 1980

INGENIEURBÜRO **THALEN**
HUMBOLDTSTR. 3 TEL. 04452/3331
2932 NEUENBURG (OLDENBURG)

Anerkannt:

Nordenham, den 23. 03. 81


Bürgermeister




Stadtdirektor