

A n l a g e

zur Aufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 48 (Gebiet zwischen Burgstraße und westlicher Ringstraße) im Stadtteil Phiesewarden

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Nordenham (Gebiet zwischen Burgstraße und westlicher Ringstraße) im Stadtteil Phiesewarden

1.) Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nach den Planungsvorstellungen über die Eigenentwicklung des Stadtteiles Phiesewarden soll diese überwiegend durch Schließung von Baulücken, durch Abrundung der Bebauung und durch Ausnutzung unbebauter Flächen im Ortskern vollzogen werden. Entsprechende Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan.

Sofern die Verwirklichung dieser Vorstellung nicht schon durch eine Satzung über "Im Zusammenhang bebaute Ortsteile" eingeleitet wurde, sind für größere Freiflächen zur Abrundung und Auffüllung der Bebauung Bebauungspläne aufzustellen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt die unbebauten rückwärtigen Grundstücksteile von Flurstücken entlang der westlichen Ringstraße und der Burgstraße. Die sich aus den außerordentlich tiefen Grundstücken ergebende unbebaute Freifläche läßt sich rationell erschließen und parzellieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt der speziellen Nachfrage nach einzelnen Bauplätzen für Eigenheime in ländlichen Gebieten entgegen und bewirkt die bessere Ausnutzung in vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen. Die Bereitstellung dieser Baugrundstücke entlastet zentrumsnahe Wohngebiete, in denen zukünftig eine weitaus sparsamere Bodenbewirtschaftung erforderlich wird als in den Außenbereichen.

Die Grenzen der weiteren baulichen Entwicklung im Stadtteil Phiesewarden werden jedoch durch die Aufnahmekapazität der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen abgesteckt. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich technische Hinweise, die bei dem Vollzug des Bebauungsplanes Beachtung finden müssen.

Eine besondere Abwägung von Interessen war nicht erforderlich. Dasselbe gilt auch für die Forderung der Wasserwirtschaft nach Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes.

Die Beteiligung der Bürger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ergab Hinweise und Anregungen, die bei der Fortschreibung des Entwurfes teilweise Berücksichtigung finden konnten.

Die grundsätzlichen Bedenken einiger Anlieger gegen die Plan-aufstellung wurden dann während der öffentlichen Auslegung erneut vorgetragen, so daß in den Beratungen zwischen öffentlichen und privaten Interessen abgewogen werden mußte. Die Bedenken richten sich der Sache nach nicht gegen den Bebauungsplan und seine Festsetzungen selbst, sondern gegen die damit verbundene Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen. In einem Fall besteht kein Interesse an der Bereitstellung des Geländes für Bauzwecke.

In der Abwägung vertritt der Rat der Stadt Nordenham den Standpunkt, daß hier öffentliche Belange den Vorrang haben. Die Beschwerdeführer werden zwar durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen, Fragen des Erschließungsrechtes und der danach zulässigen Veranlagung von Anliegern in und außerhalb des Geltungsbereiches dürfen den für die Eigenentwicklung des Stadtteiles Phiesewarden so wichtigen Bebauungsplan nicht verhindern. Somit kann den Bedenken nicht stattgegeben werden.

Die Anliegen der Betroffenen werden allerdings an anderer Stelle sorgfältig geprüft und entschieden. Gegen diese Entscheidung kann ggf. ein Widerspruch eingereicht werden.

Um die ruhige Wohnlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll zu erhalten, wird ein "reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird die Geschoszahl I bestimmt.

Da das Planungsziel auf den Bau von Eigenheimen ausgerichtet ist, können im gesamten Geltungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen aufnehmen.

## 2.) Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds.GVB1.S.497) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds.GVB1.S.385) und vom Rat der Stadt Nordenham am 10. September 1981 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im ~~geänderten~~ 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 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.1980 entwickelt worden.

## 3.) Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1 000 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 30/3 tlw., 9/1 tlw., 13 tlw., 14 tlw., 29, 28, 19/3, 15 tlw., 22 tlw., 23/1 tlw., 27/3 tlw., 27/2 tlw., 27/1 tlw. der Flur 1 Gemarkung Blexen.

#### 5.) Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt von der bereits ausgebauten Burgstraße über eine Wohnstraße (Sackgasse) mit Wendeplatz. Diese erhält eine Gesamtbreite von 6,50 m (Fahrbahn 4,50 m). Der niveaugleiche Straßenkörper erhält einen seitlichen Streifen mit Verkehrsgrün in 2,00 m Breite. Verkehrsberuhigende Gestaltung und Ausführung der Straße, insbesondere im Kurvenbereich, ist vorgesehen. Der Wendeplatz erhält einen Durchmesser von 18,00 m. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Parkplätze für Besucher befinden sich innerhalb des Verkehrsgrüns entlang der Fahrbahn.

Zur ausreichenden Beleuchtung werden Aufsatzleuchten in ca. 30 m Abstand installiert.

Eine Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich in etwa 300 m Entfernung an der Burgstraße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeit im Ortskern sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherung des Brandschutzes werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl angelegt.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt nach dem Trennsystem, d. h. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Leitungen gesammelt und abgeführt. Dabei nimmt die städtische Kläranlage das Schmutzwasser auf. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet werden öffentliche Vorfluter herangezogen.

Jedes Grundstück erhält je einen Revisionsschacht für Regenwasser und für Schmutzwasser.

#### 6.) Kinderspielplatz

Ein Spielplatz für Kinder in ausreichender Größe befindet sich in unmittelbarer Nähe der Sporthalle an der Burgstraße. Die größte Entfernung zu Grundstücken im Geltungsbereich beträgt ca. 250 m. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens an der Burgstraße ist dieser Platz auch relativ gefahrlos zu erreichen.

Grundstücksflächen im Spielplatzbereich	= ca. 210.000 m <sup>2</sup>
zul. Geschoßfläche (GFZ = 0,6) (§ 20 BauNVO)	= ca. 126.000 m <sup>2</sup>
2 % von 126.000 m <sup>2</sup> (§ 3 (2) NSpPG)	= ca. 2.520 m <sup>2</sup> = erforderliche nutzbare Fläche
Vorhandene nutzbare Fläche des Spielplatzes an der Turnhalle/Schule	= 2.550 m <sup>2</sup>

Ein Spielplatz für Kleinkinder ist wegen der Art der Wohnungen entbehrlich. Wegen der Größe der zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich Turnhalle/Schule können dort Spieleinrichtungen für Kleinkinder mit Sitzgelegenheiten für Mütter (getrennt vom übrigen Betrieb) vorgesehen werden.

#### 7.) Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.

#### 8.) Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb	ca. 158.400,-- DM
Beleuchtung einschl. Elt-Anschluß	ca. 9.000,-- DM
Verkehrsberuhigende Einrichtungen	ca. 20.000,-- DM
Kanalisation und Entwässerung	ca. 141.000,-- DM
Grünflächen u. Kinderspielplatz	<u>entfällt</u>
Gesamterschließungskosten	ca. 328.400,-- DM =====

Die Kosten werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung finanziert.

Zwecks Durchführung der Erschließungsmaßnahmen kann die Stadt Nordenham mit den Eigentümern einen Erschließungsvertrag abschließen und die Bauarbeiten in eigener Regie durchführen.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt eine Umlegung der entstandenen Kosten gemäß Satzung der Stadt Nordenham über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Stadt Nordenham trägt den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil:

für Ausbau der Wohnstraße	ca. 20.000,-- DM
für die Entwässerung	ca. 52.000,-- DM.

Die Mittel werden zur gegebenen Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt.

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

Nordenham, den 10. September 1981



Bürgermeister



i. V. Stadtbaurat

**Hat vorgelegen**

Brake, den 12.7.82

**Landkreis Wesermarsch**

Im Auftrage



Baudirektor