

Anlage

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 36 (Gebiet nördlich der L 61/Großensielener Straße, westlich des Mittelweges), vom 5.6.1978

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Nordenham (Gebiet nördlich der L 61/Großensielener Straße, westlich des Mittelweges)

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Bereits im Jahre 1973 plante die ehemalige Gemeinde Abbehausen eine über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erheblich hinausgehende Fläche für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Nach Durchführung der Eingemeindung wurde diese Planungsabsicht von der Stadt Nordenham übernommen, denn bereits der Interimsrat bestätigte im Mai 1974 den Aufstellungsbeschluss in grundsätzlicher Hinsicht.

In der Ausstellung eines Entwicklungsgutachtens für die Stadt Nordenham wurde das bereits angelaufene Verfahren unterbrochen um sicherzustellen, daß durch einen Satzungsbeschluss keine Fehlentwicklung in dem Gebiet eingeleitet würde. Das vorliegende Gutachten hat inzwischen die Qualität des Gebietes für eine Ansiedlung von Klein- und Mittelgewerbe bestätigt.

Die Größe der Fläche ist gegenüber der ursprünglichen Konzeption wesentlich verkleinert und auf eine Fläche von ca. 8,3 ha beschränkt worden. Auch der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham sieht eine Vergrößerung durch entsprechende Ausweisung nicht vor. Der geringe Abstand vom Rande des Geltungsbereiches zu größeren Wohngebieten beträgt ca. 400 m.

Die geplante Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe ist bereits durch den vor Jahren erfolgten Neubau eines Futtermittel-Verkaufsbetriebes und die kürzlich errichteten Gebäude des Fernmeldebaubezirks der Deutschen Bundespost eingeleitet worden.

Wegen dieser umweltfreundlichen Nutzung und der Lage des Gebietes zu anderen Nutzungen sind den Festsetzungen bewußt Grenzen gesetzt worden (s. Pkt.6). Der Bebauungsplan dient weiterhin der städtischen Ordnung im Stadtgebiet.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 in der z.Z. gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 3 und 10 BBauG vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 18. August 1976 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 in der z.Z. gültigen Fassung aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 5. Juni 1978 beschlossen worden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen, sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der z.Z. gültigen Fassung.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham aufgrund der Eingemeindungen außer Kraft getreten war, faßte der Rat der Stadt am 05.06.1975 den Beschluss, einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen. Dem inzwischen aufgestellten Entwurf dieses Planes liegt ein Stadtentwicklungsgutachten zugrunde.

Etwa gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Bezirksregierung Weser-

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindungen (Linienbusse) befindet sich in ca. 500 m Entfernung vom Gewerbegebiet an der L 61. Mit fortschreitendem Ausbau des Gebietes wird die Einrichtung einer Haltestelle in unmittelbarer Nähe angestrebt. Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Wasser, Gas und elektr. Strom erfolgt durch das örtl. Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden Unterflur-Hydranten in ausreichender Zahl angelegt.

Die Entwässerung des Gebietes im Bebauungsplan Nr. 36 erfolgt nach dem Trennsystem. Für die Abführung des Schmutzwassers ist die Errichtung eines Pumpwerkes erforderlich. Eine Druckrohrleitung führt das Wasser in den nächstgelegenen SWK-Anschlußschacht. Die Regenwasserkanäle werden über den in der L 61 im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße vorhandenen Durchlaß an das Abbauser Sieltief angeschlossen. Zur Entwässerung der Grundstücke sollen auch die rückwärtig vorhandenen offenen Gräben herangezogen werden. Jedes Grundstück erhält sowohl einen städtischen Regenwasser- als auch einen Schmutzwasseranschluß einschl. der Revisionschächte.

6. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet festgesetzt worden (§ 8 BauNVO). Die Festsetzungen sehen keine Einschränkungen der allgemein zulässigen Betriebe vor. Mit der Angabe des zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts wurde eine Festsetzung getroffen, die die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen unmittelbar von deren Lärmintensivität abhängig macht. Eine Gliederung der Betriebsanlagen nach ihrem Emissionsgrad ist im westlichen Randbereich des Gewerbegebietes erforderlich. Wegen der Nähe der vorhandenen allgemeinen Wohngebiete im Stadtteil Abbausen wird hier ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt. Wegen des begrenzenden Butjadinger Zuwasserungskanals bildet diese eingeschränkte Zone gleichzeitig den westlichen Abfluß des Gewerbegebietes. Zulässig ist dort nur ein äquivalenter Dauerschallpegel für ein Mischgebiet, und zwar 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Auf diese Abstufung wird im östlichen Randbereich verzichtet, da entlang des Mittelweges nach der mittelfristigen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ein abschirmender Grüngürtel angelegt werden soll.

Für den Geltungsbereich ist die Geschöszahl II als Höchstgrenze festgesetzt worden. Ausnahmsweise können auch dreigeschossige Anlagen errichtet werden, soweit deren Baumasse sich den übrigen Anlagen unterordnet. Mindestens müssen jedoch die Geschößflächenzahlen für die zweigeschossige Bauweise eingehalten werden. Zur besseren Einfügung des Gewerbegebietes in die Landschaft wird für bestimmte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Anpflanzungen sind zu unterhalten. Beweggründe der Planung, sofern sie nicht durch Festsetzungen zu erkennen sind, werden durch den Bebauungsentwurf (Funktionsplan) erläutert.

7. Bodenordnung

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich sowohl in städtischem als auch in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 - 122 b BBauG 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 der Stadt Nordenham voraussichtlich folgende Kosten: