

Anlage

Kandamm gegen ...
Kunze Kart 7.3/79
Adura 2.5/79

betr.: Zum Bebauungsplan Nr. 40 (Gebiet östlich des Mittelweges, Ecke Großensielener Straße), vom 5. Juni 1978

Begründung

Zur Satzung der Stadt Nordenham, betreffend den Bebauungsplan Nr. 40 (Gebiet östlich des Mittelweges, Ecke Großensielener Str.)

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham hat in den vergangenen Jahren das Baugeschehen im Süden des inneren Stadtgebietes besonders gefördert. Durch die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne und die Durchführung umfangreicher Erschließungsmaßnahmen im Gebiet östlich des Mittelweges ist eine Bebauung bereits bis an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgt.

Das noch unbebaute Gelände zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 und der Großensielener Straße war im letzten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der neue Entwurf des FN-Planes nimmt Rücksicht auf die vollzogene Nutzung und sieht daher eine Wohnbebauung vor.

Gemäß Stadtentwicklungsgutachten ist eine verdichtete Bebauung nur für das Stadtzentrum erforderlich. Daher sollen Festsetzungen getroffen werden, die den Bau von freistehenden Eigenheimen ermöglichen. Diese Bebauung fügt sich außerdem besser in die Landschaft ein und paßt sich der vorhandenen Bebauung vorzüglich an. Da das Gelände sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindet, bietet sich durch die Festsetzungen Gelegenheit, insbesondere sozial schwächeren Kreisen, durch Bereitstellung günstiger Baugrundstücke die Gelegenheit zur Eigentumbildung zu geben.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der § 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1957 in der zur Zeit gültigen Fassung und in Verbindung mit den § 2 und 10 des BBauG vom 22. Juni 1960, in der Fassung vom 18. August 1976 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) vom 26.11.1968 in der zur Zeit 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 in § 1 aufgesetzten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham aufgrund der Binge-meindungen außer Kraft getreten war, faßte der Rat der Stadt am 07.06.75 den Beschluß, einen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen.

Dem inzwischen aufgestellten Entwurf dieses Planes liegt ein Stadtentwicklungsgutachten zugrunde.

Etwas gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschuß wurde die Bezirksregierung Weser-Ems um Bekanntgabe des landesplanerischen Rahmeprogramms gebeten. Während der Aufstellung des Entwurfes lag nur der Entwurf dieses Rahmeprogramms vor.

Bei den vielschichtigen Problemen der Industriestadt Nordenham sind einem zügigen Verfahrensablauf erhebliche Grenzen gesetzt. Nach langwierigen Beratungen in den Fachausschüssen des Rates und mehrmaligen Überarbeitungen der Planzeichnung wird z.Z. das Verfahren gem. § 2 BBauG durchgeführt. Die gem. § 2a BBauG erforderliche Bürgerbeteiligung fand bereits an drei verschiedenen Terminen statt.

Wie bereits unter 1. ausgeführt, sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baugrundstücke überwiegend an Interessenten aus sozial schwächeren Kreisen abgegeben werden.

Da städt. Erbbauplätze sonst nicht mehr zur Verfügung stehen, ist das Inkrafttreten des Bebauungsplanes vordringlich, um sofort mit den Vermessungs- und Erschließungsmaßnahmen beginnen zu können.

Da nach dem augenblicklichen Stand des Verfahrens zu erkennen ist, daß die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann, ohne die soziale Boden- und Wohnungsbaupolitik der Stadt zu hemmen, muß die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 BBauG in Anspruch genommen werden.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend seinen geplanten Festsetzungen ausgewiesen.

3. Planunterlagen

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1:1000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke 76/1, 75/2, 75/3, 75/4, 75/5, 75/6, 75/7, 75/8 und 78/1 der Flur 16 der Gemarkung Nordenham. Die nördliche Grenze schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 an.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt ein Gebiet dar, welches zwei Seiten von vorhandenen Bebauungen begrenzt wird. Die anderen beiden Seiten des rechteckigen Grundstücks sind die Straßengrenzungslinien des Mittelweges im Westen und der L 61 (Großensielener Straße) im Süden. Daher kann die Erschließung des Geländes nur von diesen beiden Seiten aus erfolgen. Eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Wohngebiet ist nicht vorgesehen, da im benachbarten Bebauungsplan Nr. 28 kein entsprechendes Gelände festgesetzt wurde. Diese Entscheidung wurde seinerzeit getroffen, um eine Verbindung zum ehemals geplanten Gewerbegebiet zu vermeiden. Wegen der Größe des Gebietes ist eine Durchgangsstraße mit Anschluß an den Mittelweg und der L 61 festgesetzt worden. Die Erschließung mit nur einer Einmündung und Ausführung der Sammelstraße als Sackgasse, wurde mit Rücksicht auf die Sicherheit der Bevölkerung nicht in Erwägung gezogen. (Bei einer Blockierung der Sammelstraße wäre die Ein- und Ausfahrt in das Gebiet in Frage gestellt)

Durch die jetzige Festsetzung wird im übrigen das Verkehrsaufkommen auf beide Einnündungen verteilt. Wegen der Verkehrsbedeutung des Mittelweges und der L 61 bleiben die angrenzenden Grundstücke ohne Zufahrt und werden von innen her erschlossen.

Die Straßen im Bebauungsgebiet erhalten eine Fahrbahn von 5,5 Meter Breite. Die befahrbaren Wohnwege eine Breite von 4,00 Metern, da sie nur dem Anschluß einiger Wohneinheiten dienen. Fußläufige Wohnwege erhalten eine Breite von 3,00 Metern. Beiderseitige Bürgersteige sind nur in der Wohnstraße A vorgesehen; sonst nur einseitige Bürgersteige. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Vor den Garagen ist deshalb ein Stauraum von mindestens 5,00 Meter Tiefe vorgesehen. Für Besucher werden Parkplätze in Längsaufstellung durch Verbreiterung der Fahrbahn eingerichtet. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen in einem gekennzeichneten Bereich der Wendeplätze. Im gesamten Planungsbereich entfallen im Mittel auf drei Baugrundstücke ein Parkplatz. Für die Wendemöglichkeit in den Sackgassen sorgen Wendehämmer, deren Abmessung das Wenden auch z. B. von Müllfahrzeugen nach einmaligem zurücksetzen zuläßt. Zur ausreichenden Beleuchtung werden Aufsatzleuchten in ca. 30 Metern Abstand installiert.

Haltestellen der Nahverkehrsverbindungen (Linienbusse) befinden sich an der L 61 in Höhe der Königsfelder Straße und am Mittelweg in Höhe der Mecklenburgstraße, also in kürzester Entfernung zum geplanten Wohnbaugebiet.

Die Versorgung des Bereiches mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zunächst durch den SB-Markt der Hansingstraße/Tongernstraße sichergestellt. Die Entfernung dahin beträgt ca. 1300 Meter. Bei Vergrößerung des Einzugsbereiches ist auch die Einrichtung eines SB-Marktes im Hochhaus am Mittelweg (bisher nur Kiosk und Gaststätte mit Kegelsonnen) zu erwarten. Die Entfernung bis dahin beträgt rund 800 Meter. Im Geltungsbereich ist außerdem die Einrichtung von Läden möglich.

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

Die Entwässerung des Bebauungsgebietes erfolgt nach dem Trennsystem, d. h., das Schmutz- und Regenwasser wird in getrennten Leitungen gesammelt und abgeführt. Die Schmutzwassersammler werden an vorhandene Kanalisationsleitungen in der Mecklenburgstraße/Mittelweg, eventuell über ein Pumpwerk, angeschlossen. Die das Bebauungsgebiet durchschneidenden offenen Vorfluter (Gräben) werden verfüllt.

Zur Abführung des Oberflächenwassers aus dem Bebauungsgebiet ist die Verlegung von Regenwasserkanälen innerhalb der Straßenzüge vorgesehen. Diese Sammler erhalten Vorflut an vorhandene Schaugräben außerhalb des Geltungsbereiches. Jedes Grundstück erhält sowohl einen städtischen Regenwasser- als auch einen Schmutzwasseranschluß einschließlich der Revisions-schüchte. Über diese Anschlüsse ist sowohl die Ableitung des Schmutzwassers als auch des Regenwassers sichergestellt.

6. Kinderspielplätze und Grünanlagen

Die Anlegung eines Kinderspielplatzes erfolgt zentral innerhalb des Geltungsbereiches. Dadurch werden die Entfernungen zu den Wohnungen kurzgehalten. Sie betragen im äußersten Fall 200 Meter. Der Kinderspielplatz ist nicht für einen weiteren Einzugsbereich geplant, da in den anschließenden Gebieten ausreichend Kinderspielplätze vorhanden sind. Zur Vermeidung von Umwegen und Gefahren ist der Spielplatz abseits der Fahrbahn festgesetzt worden. Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen entbehrlich. Sollte sich auf dem Spielplatz jedoch ein Flächenüberhang ergeben, sollen dort Spieleinrichtungen für Kleinkinder mit Sitzgelegenheiten für die Mütter getrennt vom übrigen Betrieb, vorgesehen werden. Die Ausstattung des Spielplatzes erfolgt mit funktionsgerechten

Spielgeräten. Nachweis der erforderlichen Spielplatzgröße in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. (Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973, § 3 Abs. 2)

7. Grundstücksflächen und Geschoßflächen (§ 19 und 20 Baunutzungsverordnung)

Grundstücksfläche im Geltungsbereich	rd.	48.000	m ²
G5Z - 0,6 - zulässige Geschoßfläche	rd.	28.800	m ²
davon 2 % (erforderliche Spielplatzgröße festgesetzt)	rd.	576	m ²
	rd.	760	m

8. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen eines WA-Gebietes erfolgt mit Rücksicht auf die Schallimmissionen (Verkehrslärm) des Mittelweges und die zulässigen Schallschutzrichtwerte für ein WA-Gebiet.

Im Baugebiet sollen überwiegend Eigenheime errichtet werden. Daher werden Festsetzungen getroffen, die den Bau von nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulassen. Für diese Wohnungen können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Da das Wohnen im Vordergrund der Nutzung stehen soll, sind die gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig.

Die Beschränkung, daß sämtliche bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können, dient der Sicherstellung von ausreichenden unbebauten Grünräumen. In Härtefällen können für Garagen aufgrund der Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

Zur Abschirmung des Wohngebietes gegen die L 61 und den Mittelweg wird für bestimmte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Anpflanzungen sind zu unterhalten.

Die Beweggründe der Planung werden auch durch den Bebauungsentwurf (Funktionsplan) erläutert.

9. Bodenordnung

Das Gelände befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Nordenham. Da auf den privaten Flächen keine Verkehrsflächen festgesetzt sind, sind bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 - 122 BBauG nicht vorgesehen.

10. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten:

Grundstückskosten	DM 393.000,--
Straßen, Elt.-Anschluß u. Beleuchtung	DM .. 1.054.000,--
Kanalisation und Ent- wässerung	DM 370.000,--
Öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze	DM 53.000,--
insgesamt	<u>DM 1.870.000,--</u>

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt aus Mitteln des Haushaltes 1978 der Stadt Nordenham. Nach Fertigstellung der Anlagen 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.

Die Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich im Frühjahr 1978 durchgeführt. Die Stadt Nordenham wird anschließend die Bauplätze an Bauinteressenten verkaufen, bzw. in Erbpacht vergeben, damit eine zügige Bebauung des Gebietes durchgeführt werden kann.

Nordenham, den 5. Juni 1978

Terbor
Terborg
Bürgermeisterin



Knöppler
Knöppler
Stadtdirektor