

A N L A G E

zum Bebauungsplan Nr. 39 (Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße und der Kleingartenanlage "Naturglück" vom 5. Juni 1978

Begründung

Zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Nordenham (Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße und der Kleingartenanlage "Naturglück").

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Nach dem vorliegenden Entwicklungsplan der Stadt Nordenham gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum "Standort 2. Ranges". Die im Stadtzentrum angestrebte Verdichtung durch den Bau mehrgeschossiger Wohnhäuser soll hier nicht Platz greifen. Daher werden hier nicht zuletzt auch wegen der besonderen Nachfrage Festsetzungen getroffen, die den Bau von Eigenheimen ermöglichen. Die Planung geht weiterhin von den Grundgedanken aus, die Eigentumsbildung durch Bereitstellung von Bauplätzen für Eigenheime zu unterstützen. Die früher für dieses Gebiet im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 erarbeitete Konzeption der starken Verdichtung kann daher nicht mehr zur Anwendung kommen. Ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 ist in einem parallel laufenden Verfahren entsprechend geändert worden. Durch diese städteplanerische Maßnahmen (Änderung + Neuaufstellung) wird den Zielen der geplanten Stadtentwicklung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan dient weiterhin der städtebaulichen 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 §§ 2 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 Aufstellungsbeschuß wurde die Bezirksregierung Weser-Ems um Bekanntgabe des landesplanerischen Rahmenprogramms gebeten. Während der Aufstellung des Entwurfes lag nur der Entwurf dieses Rahmenprogramms 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.

Da Anbetracht der großen Nachfrage nach Bauplätzen im Süden des Stadtgebietes, speziell für die Errichtung von Eigenheimen und der Absicht einer Baugesellschaft einen Teil des Geltungsbereiches sofort zu erschließen und zu bebauen, ist das Inkrafttreten des Bebauungsplanes vordringlich.

Da nach dem augenblicklichen Stand des Verfahrens zu erkennen ist, daß die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann, ohne eine bauliche Entwicklung im Bereich des neuen Kreiskrankenhauses 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 Festsetzungen ausgewiesen.

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 ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke 11/1 TLW. 19, 20 TLW., 21/4 TLW., 21/5 TLW., der Flur 17, Gemarkung Nordenham. Die südliche Grenze und ein Teil der westlichen Grenze schließen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 an.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem geplanten Baugebiet, welches im Norden durch die Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung und im Süden durch die Albert-Schweitzer-Straße und die Kleingartenanlage "Naturglück" begrenzt wird. Die Erschließung dieses Gebietes von außen her und die Verbindung in nord-südlicher Richtung erfolgt über eine das Gebiet etwa diagonal durchlaufend Sammelstraße (A), die an die Bonner Straße (Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung) anschließt und weiter in östlicher Richtung in die Albert-Schweitzer-Straße einmündet. Durch abgewinkelte Trassenführung wird ein schneller Durchgangsverkehr und Abkürzungsverkehr zwischen der B 212/Bahnhofstraße im Stadtteil Atens und dem Mittelweg weitgehendst vermieden. Eine ursprünglich geplante zweite, weiter westlich gelegene Anbindung an die Albert-Schweitzer-Straße ist aufgrund des Ergebnisses der Bürgeranhörung nicht mehr vorgesehen. Anstelle der Fahrstraße wird jedoch ein Fußweg die Verbindung herstellen. Eine direkte Einfahrt in das Gelände des Kreiskrankenhauses von Norden her ist (außerhalb des Geltungsbereiches) gegeben. Eine weitere Verbindung zum Mittelweg erfolgt über die Bremer Straße. Die Weiterführung der Bebauung in westlicher Richtung über die westliche Grenze des Kreiskrankenhauses hinausgehend ist zwar im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham nicht vorgesehen, aber durch das geplante Straßensystem möglich. Im übrigen erfolgt die innere Erschließung im westlichen Gebiet über ruhige Wohnstraßen (Sackgassen mit Wendehämmern). Die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehen eine Verbindung zur Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung noch nicht vor.

Die Straßen im Bebauungsgebiet erhalten eine Fahrbahn von 5,50 m Breite, die befahrbaren Wohnwege eine Breite von 4,00 m, da sie nur dem Anschluß einiger Wohneinheiten dienen. Fußläufige Wohnwege erhalten eine Breite von 3,00 m. Beiderseitige Bürgersteige sind nur in den Wohnstraßen A und E vorgesehen, sonst nur einseitige Bürgersteige. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist deshalb ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen. Für Besucher werden Parkplätze in Längsaufstellung durch Verbreiterung der Fahrbahn eingerichtet (im gesamten Planungsgebiet entfallen i.M. auf 4 Baugrundstücke ein Parkplatz). Für die Wendemöglichkeit in den Sackgassen sorgen Wendehämmer, deren Abmessungen das Wenden auch z.B. von Müllfahrzeugen nach einmaligem Zurücksetzen zuläßt. Zur ausreichenden Beleuchtung werden Aufsatzleuchten in ca. 30 m Abstand installie

Haltestellen der Nahverkehrsverbindungen (Linienbusse) befinden sich in der Nähe des Geltungsbereiches.

- a) Ecke Albert-Schweitzer-Straße/Von-Helmholz-Straße
- b) Kreiskrankenhaus
- c) Ecke Mittelweg/Bremer Straße

Die weiteste Fußwegentfernung zu diesen Haltestellen aus dem Geltungsbereich beträgt ca. 400 m.

Die Versorgung des Bereiches ist mit Gütern des täglichen Bedarfs zunächst durch den SB-Markt Ecke Wallstraße/Südstraße sichergestellt. Bei Vergrößerung des Einzugsbereiches ist auch die Einrichtung eines SB-Marktes im Hochhaus (bisher nur Kiosk und Gaststätte mit Kegelzentrum) zu erwarten. Im WR- und WA 2-Gebiet ist außerdem die Einrichtung von Läden möglich.

Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtlich Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden Unterflurhydranten 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 Albert-Schweitzer-Straße bzw. Bremer Straße 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 einschl. der Revisionsschächte. Über diese Anschlüsse ist sowohl die Ableitung des Schmutzwassers als auch des Regenwassers sichergestellt.

6. Kinderspielplätze und Grünanlagen

Die Anlegung der insgesamt geplanten 3 Kinderspielplätze (2 Spielplätze im Geltungsbereich) erfolgt dezentral in etwa gleichmäßiger Verteilung über das gesamte Planungsgebiet. Dadurch werden die Entfernungen zu den Wohnungen kurzgehalten. Sie betragen i.M. 180 bis 200 m und nur in einigen Fällen 250 bis maximal 300 m. Zum Einzugsbereich gehören auch die unmittelbar anschließenden vorhandenen Wohnungen an der Bremer Straße und an der Westseite des Mittelweges. Zur Vermeidung von Umwegen und Gefahren sind die Spielplätze abseits der Fahrbahn festgesetzt worden. Die Zuwegung erfolgt über Fußwege. Spielplätze für Kleinkinder sind wegen der Art der Wohnungen entbehrlich. Wo sich auf den Spielplätzen jedoch Flächenüberhänge anbieten, sollen Spieleinrichtungen für Kleinkinder mit Sitzgelegenheiten für Mütter getrennt vom übrigen Betrieb vorgesehen werden. Die Ausstattung der Spielplätze erfolgt mit funktionsgerechten Spielgeräten.

Nachweis der erforderlichen Spielplatzgrößen im gesamten Planungsbereich (Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973, § 3 Abs. 2).

Grundstücksflächen und Geschoßflächen (§§ 19 und 20 Baunutzungsverordnung)

Grundstücksfläche im Einzugsbereich	=	rd. 138.500,-- m ²
98.300,-- m ² - GFZ 0,5	=	49.150,-- m ²
40.200,-- m ² - GFZ 0,8	zulässige Geschoßfläche	
	=	32.160,-- m ²
	zulässige Geschoßfläche	
		<hr/>
	insgesamt rd.	81.300,-- m ²

Davon 2 % rd. 1.600,-- m²
(erforderliche Spielplatzgröße)
festgesetzt rd. 1.700,-- m²
(3 Plätze)

Die Gesamtplanung sieht vor, das Gelände des Kreiskrankenhauses durch einen Grüngürtel einzuschließen. Entsprechende Festsetzungen für Teilbereiche sind im Bebauungsplan Nr. 19 und im Geltungsbereich dieses Planes getroffen worden. Zusammen mit den privaten Anpflanzungen innerhalb des Krankenhausgrundstückes sollen die Parkanlagen der landschaftlichen Gestaltung und der Einfügung des Kreiskrankenhauses in die Umgebung den Insassen des Kreiskrankenhauses dienen. Vor allen Dingen aber wird eine Gliederung und Abstufung von den Wohngebieten zum besonders schutzbedürftigen Sondergebiet hin herbeigeführt.

7. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind überwiegend auf den Bau von Eigenheimen abgestellt. Daher sind in den Gebieten WR und WA 2 nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Für diese Wohnungen können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Albert-Schweitzer-Straße ist wegen ihrer besonderen Lage zum und wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung für das Kreiskrankenhaus hinsichtlich der Bebauung besonders einzuschätzen. Daher zielen die getroffenen Festsetzungen im Gebiet WA 2 (auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19) auf eine Bebauung mit großflächigen Wohngebäuden (rd. Breite der Grundstücke mindestens 25 m) und auf eine Bebauung mit baulichen Anlagen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 3. Dieses Gebiet ist daher vorzugsweise für die Einrichtung von Arztpraxen oder anderen gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen geeignet. Im übrigen sind im Gebiet WA 2 nur noch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

Das festgesetzte Wohnbaugebiet WA 1, im Bereich des Mittelweges, läßt aussch. den Bau von Wohnungen zu. Die Festsetzungen eines WA-Gebietes erfolgte mit Rücksicht auf die Schallimmissionen (Verkehrslärm) des Mittelweges und den zulässigen Schallschutzrichtwert für ein WA-Gebiet.

Aus städtebaulichen Gründen soll die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Baulücke am Mittelweg durch Hausgruppen oder Doppelhäuser, in denen auch mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, geschlossen werden. Das dort am Südrand außerhalb des Geltungsbereiches bereits vorhandene Doppelwohnhaus wird damit vorteilhaft in diese Gruppe einbezogen.

Die Beschränkung, daß sämtliche baulichen 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.

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

8. Bodenordnung

Das gesamte Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 bis 122 b BBauG sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

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


Grundstückskosten (Erwerb + Nebenkosten)	=	450.000	DM
Straßen, Elt-Anschluß, Beleuchtung	=	1.175.000	DM
Kanalisation und Entwässerung	=	470.000	DM
Öffentl. Grünanlagen einschl. Spielplätze	=	68.000	DM
		<hr/>	
insgesamt	=	2.163.000	DM
		<hr/>	

Zwecks Durchführung und Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird die Stadt Nordenham mit den Baulastträgern (Eigentümern) einen Erschließungsvertrag (Vorfinanzvertrag) abschließen.


Die Eigentümer finanzieren zunächst die Maßnahme.
Die Stadt Nordenham führt die Bauarbeiten in eigener Regie durch.
Nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt eine Umlegung der entstandenen Kosten gem. den Bestimmungen des BBauG und der Satzung der Stadt Nordenham über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Stadt trägt dann den gesetzl. vorgeschriebenen Anteil.

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

Nordenham, den 5. Juni 1978


Terborg
Bürgermeister




Knöppler
Stadtdirektor

S a t z u n g

der Stadt Nordenham über die Merkmale der endgültigen Herstellung für die erstmalige Herstellung von verkehrsberuhigten Wohnstraßen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BBauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit §§ 6 und 83 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 12.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1991 (Nds. GVBl. S. 367), und unter Berücksichtigung der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Nordenham vom 29.09.1987 hat der Rat der Stadt Nordenham in seiner Sitzung vom folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Im Bebauungsplangebiet Nr. 39 wird die Wohnstraße "Holzmindener Weg" von ihrer Einmündung in die Hamelner Straße bis zu ihrem Ende verkehrsberuhigt ausgebaut.

§ 2

- (1) Unter Berücksichtigung von § 10 Abs. 4 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Nordenham vom 29.09.1987 und somit abweichend von § 10 Abs. 2 werden die Herstellungsmerkmale für den verkehrsberuhigten Ausbau der in § 1 aufgeführten Straße wie folgt festgelegt:
 - a) Verkehrsfläche als Mischfläche mit einem funktionsgerechten Unterbau, der neuzeitlichen Anforderungen entspricht, sowie mit teils gepflasterter, teils bituminöser Decke zur gleichzeitigen Aufnahme des Fahrzeug- und Fußgängerverkehrs;
 - b) Parkflächen mit Unterbau [wie a)] und gepflasterter Decke zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs;
 - c) Fahrbahnaufpflasterungen in Beton- oder Natursteinbauweise;
 - d) Grünflächen im Randbereich der Verkehrsflächen;
 - e) mit Hochbordsteinen umgrenzte Pflanzflächen zur Anpflanzung mit Bäumen und niedrigen Gewächsen;
 - f) Entwässerungsanlagen mit entsprechenden Anschlüssen an bereits bestehende Entwässerungseinrichtungen;
 - g) betriebsfertige Beleuchtungseinrichtungen.
- (2) Im übrigen bleiben die Vorschriften der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Nordenham vom 29.09.1987 unberührt.