

A N L A G E

zur Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 31 (Gelände der Erbgemeinschaft Venitz östlich des Mittelweges)

Begründung

zur Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 31 (Gelände der Erbgemeinschaft Venitz östlich des Mittelweges)

Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist angrenzend an den Mittelweg die Geschößzahl II zwingend festgesetzt worden. Die in diesem Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen weisen in östlicher Richtung verschiedene Tiefen aus. So konnte das südliche Grundstück mit einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit einer Bautiefe von etwa 35 m bebaut werden, während auf dem davon nördlich gelegenen Grundstück eine Bebauung nur in einer Bautiefe von 23 m möglich ist.

Es ist das Ziel der Bebauungsplanänderung, diese überbaubare Grundstücksfläche der südlich gelegenen anzugleichen, um eine Bebauung mit einem etwa baumassengleichen Wohnhaus möglich zu machen. Allerdings soll die vordere (östliche) Baugrenze zurückverlegt werden, um an der Einmündung der Wohnstraße einen freien unbebaubaren Vorplatz zu schaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes bringt daher Vorteile in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie ist auch für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung. Da die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die nach § 2 Abs. 5 beteiligten Träger öffentlicher Belange der Änderung zugestimmt haben, ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BBauG durchgeführt worden.

Grundlagen der Bebauungsplanänderung

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, 10 und 13 des BBauG vom 23. Juni 1960 in der Fassung vom 18. August 1976 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 in der z.Z. gültigen Fassung geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 26.10.78 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Baulandplänen 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 Nordenham 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-Ems um Bekanntgabe des landesplanerischen Rahmenprogramms gebeten. Bei der Änderung dieses Bebauungsplanes lag dieses Rahmenprogramm noch nicht vor. Bei den vielschichtigen Problemen der Industriestadt Nordenham, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Belange der eingemeindeten Stadtteile, 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 2 verschiedenen Terminen statt. Der weitere Ablauf des Verfahrens ist so vorgesehen, daß die Anhörung der Träger öffentlicher Belange bis zum Herbst 1978 abgeschlossen ist. Anschließend wird dann die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes durchgeführt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist vordringlich, da sich die Stadt Nordenham bemüht, aufgrund zentraler Feststellungen im Stadtentwicklungsgutachten ein attraktives Stadtzentrum zu schaffen. Die Planungen zur Gestaltung des Marktplatzes und zur Anlegung eines Fußgängerbereiches sind in Arbeit. In diesem Zusammenhang ist es unerlässlich (Feststellung des Gutachtens), Wohnraum im Stadtzentrum zur Verfügung zu stellen, um eine Belebung des Geschäftsviertels zu erreichen.

Daher werden schon länger Bemühungen angestellt, neben der Schaffung von Wohnraum am Marktplatz, auch brachliegende große Gartenflächen in unmittelbarer Nähe des Zentrums der Bebauung zuzuführen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31, dessen Durchführung bereits angelaufen ist, unterstützt diese Bemühungen. Die Stadt Nordenham ist daran interessiert, daß der Bauträger die Bebauung der Fläche baldmöglichst abschließt. Dies ist jedoch nur nach Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Aus dem augenblicklichen Stand des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der oben geschilderten Dringlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird gefolgert, daß die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann und der Bebauungsplan (Änderung) somit nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 muß daher in Anspruch genommen werden. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entsprechend seinen Festsetzungen aus.

Planunterlage

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

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gem. Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besonders gekennzeichnet ist.

Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Änderungsgebiet ist bereits erschlossen (sonst s. auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31).

Geänderte Festsetzungen und Nutzungen

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

1. Zurückverlegung des westlichen Baugrenze
2. Verlegung der Grenze unterschiedlicher Nutzung zwischen 1 u. 2-geschossiger Bebauung um 20 m in östlicher Richtung

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

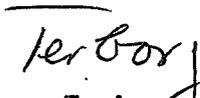
Kosten, Finanzierung und Verwirklichung der Bebauung im Änderungsbereich

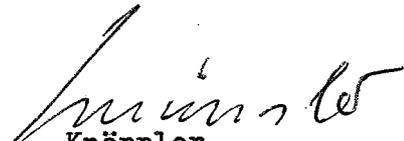
Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Änderung entstehen

der Stadt Nordenham keine zusätzlichen Kosten (s. auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31).

Die Stadt Nordenham erwartet, daß mit der Durchführung der Bebauung begonnen wird, sobald die Änderungssatzung Rechtskraft erlangt hat.

Nordenham, den 26. Oktober 1978


Terborg
Bürgermeisterin


Knöppler
Stadtdirektor