



A n l a g e

zur Satzung zur 4. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 3 A (Gebiet östlich des Mittelweges und südlich der Butjadinger Bahnlinie) Bereiche 1 und 2

B e g r ü n d u n g

der Satzung zur 4. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 3 A (Gebiet östlich des Mittelweges und südlich der Butjadinger Bahnlinie)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Für die Aufnahme der Grundschüler und der Schüler der Orientierungsstufe aus den Wohnbereichen etwa südlich der Bahnhofstraße ist die Schule Süd zuständig. Die starke bauliche Entwicklung im südlichen Stadtbereich hat bereits vor Jahren mit zu einer umfangreichen Erweiterung dieser Schule und Errichtung einer Sporthalle geführt. Ungünstige Verhältnisse im nördlichen Stadtbereich werden zwangsläufig dazu führen, die Entwicklung weiterer Wohnbaugebiete auf den Süden des Stadtgebietes zu konzentrieren. Aufgrund dieser Erkenntnisse hat der Rat der Stadt Nordenham das im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A liegende und der Schule Süd benachbarte städtische Wohnbaugebiet vorsorglich für eine Wohnbebauung nicht mehr zur Verfügung gestellt.

Um die Erweiterungsmöglichkeit der Schule Süd und die Schaffung von Freizeiteinrichtungen planungsrechtlich abzusichern, wird die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich 2 mit dem Ziel durchgeführt, den nördlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche "Schule - Freizeit" festzusetzen.

Mit der Bestimmung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 1,0 wird eine höhere bauliche Verdichtung als bisher festgesetzt nicht angestrebt.

Zur Abschirmung gegenüber den umliegenden Wohngebieten wird ein Gebot zur Anlegung eines 8 m breiten Pflanzstreifens erlassen.

Zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sollen für den Randstreifen nördlich der Reithfelder Straße Festsetzungen zur Errichtung zweigeschossiger Hauszeilen (Reihenhäuser) getroffen werden. Damit wird eine Abstufung zwischen den mehrgeschossigen Hauszeilen im Osten und dem Hochhaus im Westen einerseits und den freistehenden Eigenheimen im Süden andererseits vermittelt. Desgleichen ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Hauszeilen im westlichen Teil des Änderungsbereiches zwischen Sachsenstraße und Neckarstraße vorgesehen.

Im Bereich 1 der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Korrektur der Geschosflächenzahl von 0,4 auf 0,3 zwecks Anpassung an die festgesetzten Geschosflächenzahlen im übrigen Bereich der eingeschossigen Bebauung. Dadurch wird eine gerechte Veranlagung zur Zahlung von Anliegerbeiträgen möglich. Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung werden entsprechende Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der 4. Änderung aufgehoben.

2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229) geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am * 7. April 1983 beschlossen worden. * und 9.6.83, Selby

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 werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.80 entwickelt. Dazu ist jedoch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) erforderlich.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000 vom Katasteramt Brake verwendet worden.

4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von den Änderungen des Bebauungsplanes werden die Teile betroffen, die gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Es sind dies die Bereiche 1 und 2, und zwar die Flurstücke

29/105, 159/9, 29/104, 159/26, 159/27, 159/28, 159/29, 159/14, 159/15, 159/16, 159/17, 159/21, 159/22, 159/23, 159/20, 159/18, 159/19, 159/25 tlw., 29/103 tlw.

der Flur 16.2

Gemarkung Nordenham.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen ist durch die Einrichtungen des bereits ausgebauten Wohnbaugebietes im Bebauungsplan Nr. 3 A sichergestellt. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken und auf den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Parkplätzen unterzubringen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt über das öffentliche Netz der Versorgungsunternehmen.

Zur Sicherung des Brandschutzes sind Unterflurhydranten heranzuziehen.

Die Entwässerung des Bereiches erfolgt im Trennsystem im Anschluß an die biologische Kläranlage der Stadt Nordenham.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich in naher Fußwegentfernung am Mittelweg. In dieser Entfernung befinden sich auch Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

6. Spielplätze

Das dortige Wohngebiet ist ausreichend mit Spielplätzen versorgt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Entlastung durch Verminderung der geplanten Wohndichte. Ein Spielplatz für Kinder mit einer nutzbaren Größe von ca. 1.100 m² befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m zur entferntesten Wohneinheit der geplanten Hauszeilen (Sachsenstraße).

Der Einzugsbereich dieses Platzes wird durch den Spielplatz an der Elsässer Straße entlastet, da eine wesentliche Überschneidung der Bereiche zu berücksichtigen ist. Außerdem steht den Jugendlichen noch ein Teil des Geländes der Schule Süd für Spiel und Sport zur Verfügung, der ebenfalls im Einzugsbereich liegt.

Die nachfolgende Untersuchung - bezogen auf den Spielplatz für Kinder an der Sachsenstraße - befaßt sich daher mit einem Bereich zwischen der Grenze des Geltungsbereiches im Norden, der Pommernstraße im Süden, dem Mittelweg im Westen und der Ostpreußenstraße im Osten.

Größe dieses Einzugsbereiches ca. 160.000 m².

8.800 m ² mit GFZ = 1,2	= ca.	10.500 m ² zul.	Geschoßfläche
6.600 m ² mit GFZ = 1,0	= ca.	6.600 m ² zul.	Geschoßfläche
7.700 m ² mit GFZ = 0,6	= ca.	4.600 m ² zul.	Geschoßfläche
136.900 m ² mit GFZ = 0,3	= ca.	41.000 m ² zul.	Geschoßfläche

insgesamt ca. 62.700 m² zul. Geschoßfläche

2 % gem. NSpPG § 3 = 1.250 m² erforderliche nutzbare Fläche

Größe des Spielplatzes = 1.100 m² vorhandene nutzbare Fläche

Die fehlende Fläche wird durch die o. g. Überschneidungen und den Spielplatz im Bereich der Schule Süd gedeckt. Die Anlegung eines Platzes für Kleinkinder ist wegen der Art der Wohnungen (Reihen Häuser) und deren Grundstücke entbehrlich. Ein Sandkasten befindet sich jedoch auf dem Spielplatz an der Sachsenstraße.

Es ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 5 NSpPG erforderlich.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 - 122 BBauG sind nicht vorgesehen.

8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten. Über den Zeitraum der Verwirklichung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche können keine Aussagen gemacht werden, da er von der weiteren Entwicklung der Wohnbaugebiete im südlichen Stadtbereich abhängt. Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sollen nach Inkrafttreten umgehend an Baugesellschaften veräußert werden.

9. Ergebnis der Beratungen über vorgebrachte Bedenken und Anregungen

Den technischen Anweisungen (§ 2(5))

a) der Oberpostdirektion Bremen

auf nachrichtliche Übernahme der Trasse einer Richtfunkverbindung mit Höhenbeschränkung von 40 m über NN

b) des Entwässerungsverbandes Butjadingen

auf Erhaltung des südlichen Bahngrabens der ehemaligen Butjadinger Bahnlinie als Stauraum für die Oberflächenentwässerung

c) der Energieversorgung Weser-Ems

auf Festsetzung eines Schutzstreifens im Bereich der Erdgas-hochdruckleitung (10 m beiderseits der Leitungsachse); Nebengebäude sind zulässig.

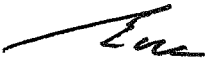
wird stattgegeben.

Die Befürchtung einiger Bürger auf Verstärkung der Schallreflektionen (Hochhaus) ist unbegründet. Durch die Bebauung des freien Raumes zwischen Hochhaus und Grode-Häusern werden die Verhältnisse maßgeblich verbessert.


Die Vorhaltung großer Freiflächen als Spielflächen, wie von einigen Bürgern gewünscht, ist mit einer rationellen Bodenbewirtschaftung nicht zu vereinbaren. Spielplätze sind ausreichend vorhanden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, so daß keine weitere Abwägung erforderlich wurde.

Nordenham, den 18. 08. 83


Ede
Bürgermeister



i. V.

F. F. F.
Stadtkämmerer

Hat vorgelegen
Brake, den 9. 12. 83
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage


(Lange)
Baudirektor