

## Anlage

zur Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 7 (Gebiet westlich der Martin-Pauls-Str.)

### Begründung

zur Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 7 (Gebiet westlich der Martin-Pauls-Str.)

#### 1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Nach den Feststellungen im Entwicklungsgutachten der Stadt Nordenham sollen die Bereiche im Stadtteil Friedrich-August-Hütte und Blexersande nördlich der Glogauer Straße hinsichtlich der Bebauung nicht weiter entwickelt werden, da die Immissionen benachbarter Industriebetriebe eine Belastung nicht völlig ausschließen.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7 zu ändern, mit dem Ziel, im östlichen Bereich die Festsetzungen für eine weitere Wohnbebauung aufzuheben. Dieses Gelände, bisher für eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen, ist im neuen Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt.

Die für eine Gestaltung der Flächen, Anpflanzungen und Wegeführung erforderliche Funktionsplanung ist gleichzeitig mit dem Bebauungsplan aufgestellt worden.

Im südlichen Bereich des geänderten Bebauungsplanes ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer zentralen Feuerwache festgesetzt worden. Die direkte Lage an der K 188 ermöglicht schnelle Einsätze in alle Bereiche des Stadtgebietes. Bereits festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen werden aufgehoben, soweit sie für die Erschließung der bereits vorhandenen Bebauung und der Gemeinbedarfsfläche nicht mehr erforderlich sind. Fußläufige Verbindungen zwischen den einzelnen Bereichen und zu den nördlich gelegenen öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche) werden neu festgesetzt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches (WS-Gebiet) sind Nebenerwerbssiedlungen auf großen Baugrundstücken errichtet worden. Eine weitere Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen soll aus dem bereits aufgeführten Gründen nicht ermöglicht werden. Eine Ausnahme bilden die Eckgrundstücke an den ausgebauten Straßen, die durch entsprechende Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen eine Doppelbebauung zulassen. Dadurch ist die Errichtung von weiteren WE (freistehende Eigenheime) möglich.

Die bisherigen Festsetzungen im Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden, soweit sie den neuen Festsetzungen entgegenstehen, aufgehoben.

Im östlichen Bereich sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung Festsetzungen zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung getroffen worden. Innerhalb der Grünflächen erfolgt eine Festsetzung über die Anlegung von Spielplätzen für Kinder und Kleinkinder entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes. Aufgrund der vorhandenen Belastungen durch Immissionen wird auf weitere Aktivitäten innerhalb der Grünflächen weitgehend verzichtet. Die Anlagen sollen aus Bäumen und Strauchgruppen bestehen. Auf die Über-

sichtlichkeit der Pflanzung ist besonderer Wert zu legen. Fußläufige Verbindungen sind auf den Mindestbedarf zu beschränken.

Die Gemeinbedarfsfläche für die zentrale Feuerwache erhält Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche für eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Geschößflächenzahl von höchstens 0,8. Für das Grundstück wird ein Pflanzgebot zur Abschirmung gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung festgesetzt.

Im WS-Gebiet kann nur eine Bebauung mit der Geschößzahl I entsprechend der vorhandenen Bebauung erfolgen. Garagen und Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Fläche nicht errichtet werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, wobei jedes Haus nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten darf. Die gemäß § 2 Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO als Ausnahme zulässigen sonstigen Wohngebäude sind allgemein zulässig. Die gemäß § 2 Absatz 3 unter Ziffer 2 und 3 als Ausnahme zulässigen baulichen Nutzungen sind nicht Bestandteil der Satzung.

## 2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsische Gemeindeordnung von 4.3.1955 in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG v. 23. Juni 1960 in der Fassung vom 18. Aug. 1976 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 in der zur Zeit gültigen Fassung geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am .27.03.1980.. beschlossen worden.

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.

Die Stadt Nordenham besitzt zur Zeit noch keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist am 21.6.1979 vom Rat der Stadt beschlossen worden und erfolgte in der Zeit vom 11. Juli 1979 bis 16. Aug. 1979. Das Verfahren wird zügig weitergeführt.

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt worden.

Die Stadt Nordenham wird den Bebauungsplan der Bezirksregierung Weser-Ems nicht vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorlegen. Sofern erforderlich, soll in Einzelfällen die Zustimmung der Bezirksregierung zur Erteilung von Baugenehmigungen gemäß § 33 BBauG eingeholt werden.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1 000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

## 4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung des Bebauungsplanes wird der Teil des Geltungsbereiches betroffen, der gemäß Planzeichnung besonders gekennzeichnet ist

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch die vorhandenen ausgebauten Wohnstraßen sichergestellt. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken bzw. auf den festgesetzten Einstellplätzen unterzubringen. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektr. Strom erfolgt über das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind Unterflurhydranten eingebaut. Die Entwässerung des Bereiches erfolgt über das örtliche Entsorgungsnetz mit Anschluß an die biologische Kläranlage der Stadt Nordenham. Das Oberflächenwasser wird teilweise noch über offene Vorfluter abgeleitet.

Für einen schnellen Einsatz der geplanten Feuerwache muß die Gemeinbedarfsfläche einen besonderen Anschluß an die K 188 (Schnelstraße) erhalten. Dieses Straßenstück soll allerdings nur für die Benutzung durch die Feuerwehr freigegeben werden.

6. Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind die Spielplätze für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 neu festgesetzt worden. Die Lage und Größe richtet sich nach den Bestimmungen des Nieders. Spielplatzgesetzes, wenn man davon ausgeht, daß der südliche Teil der Nebenerwerbssiedlungen aufgrund der Entfernung dem Einzugsbereich des Spielplatzes "Danziger Platz" zugerechnet wird. Wegen der Größe der Grünfläche kann ein Spielplatz ausreichend bemessen werden.

7. Bodenordnung

Das im Westen des Geltungsbereiches zur Änderung liegende bebauter Gebiet befindet sich in privatem Eigentum. Der übrige Bereich befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigen Nordenhamer Siedlungsgesellschaft. Die Stadt Nordenham ist Gesellschafter und besitzt die Überwiegende Mehrheit der Gesellschafteranteile. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 BBauG sind daher nicht erforderlich.

8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes nach der Änderung

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

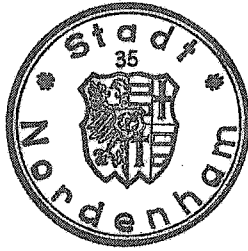
Für die Herstellung der Wegeflächen	90 000,-- DM
Für die Anlegung der Grünflächen einschl. Bodenbearbeitung	200 000,-- DM
Für die Herstellung der Gewässer einschl. Uferbefestigung	80 000,-- DM
Für den Ausbau der Straßenverbindung zwischen Bromberger u. Allensteiner Str.	220 000,-- DM
Für die Anlegung des Kinderspielplatzes	<u>50 000,-- DM</u>
	<u>640 000,-- DM</u>

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus den Mitteln des Haushaltes der Stadt Nordenham. Die Durchführung soll in Abschnitten erfolgen und über mehrere Haushaltsjahre verteilt werden.

Nordenham, den 25. Juni 1981.



Ede  
Bürgermeister



I.V.



Peters  
Stadtbaurat

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 7. SEP. 1981  
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage 