

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße und der Kleingartenanlage "Naturglück")

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße und der Kleingartenanlage "Naturglück")

1. Ziele, Inhalt und Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

Durch die 6. Änderung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 19 werden die Grundstücke an der Nordseite der Albert-Schweitzer-Straße bis an den offenen Graben an der gemeinsamen Geltungsbereichsgrenze beider Bebauungspläne verlängert. Der Teilbereich der Verlängerung der Baugrundstücke war bisher von der Konzeption des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 39 erfaßt.

Eine Umgestaltung und Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist daher erforderlich. Es werden neue überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Begrenzungslinie der Stichstraße, die der Erschließung des rückwärts gelegenen Grundstücks dienen sollte, wird aufgehoben. Neben neuen Parzellierungsvorschlägen sind keine weiteren Änderungen erforderlich.

1a) Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und
Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

- a) Von den Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken vorgebracht worden. Technische Hinweise werden beachtet.
- b) Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben.

1b) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung sind Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen worden. Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband, der Entwässerungsverband Butjadingen sowie das Wasserwirtschaftsamt Brake haben technische Hinweise gegeben, die im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.

2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGBI.- I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. Seite 323), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 02.11.1989 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Seite 1757), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I Seite 2665). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in der Fassung der 4. Änderung vom 20.03.1986 entwickelt worden.

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 ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke 20/35 tlw. und 21/25 tlw. der Flur 17 der Gemarkung Nordenham.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Erschließung des geplanten Baugebietes im Änderungsbereich erfolgt über eine geplante Wohnsammelstraße, die von Norden (Dr.-Hermann-Ehlers-Siedlung) kommend das gesamte Baugebiet erschließen soll. Eine verkehrsberuhigende Gestaltung dieser Straße ist vorgesehen.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Parkmöglichkeiten für Besucher finden sich entlang der Wohnsammelstraße in Längsaufstellung.

Zur ausreichenden Beleuchtung werden Aufsatzleuchten in ca. 30 bis 40 m Abstand in der Wohnsammelstraße installiert.

Eine Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m an der Albert-Schweitzer-Straße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten am Mittelweg in einer Entfernung von ca. 1.000 m sichergestellt.

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

Das Schmutzwasser wird in den derzeitigen Mischwasserkanal eingeleitet.

Für die Aufnahme des Regen- und Oberflächenwassers ist noch ein getrennter Regenwasserkanal einzubauen.

Der Brandschutz wird durch die Anlegung von Unterflurhydranten in ausreichender Zahl sichergestellt.

6. Spielplätze

Die anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch eine Ausnahmegenehmigung bereinigte Situation der Spielplätze hinsichtlich Größe und Entfernung wird durch die 2. Änderung nicht berührt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Besondere ökologische Maßnahmen sind im Geltungsbereich der Änderung nicht vorgesehen.

8. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann.

10. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des geänderten
Bebauungsplanes

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entstehen voraussichtlich geringere Kosten gegenüber der alten Fassung des Bebauungsplanes, da anstatt der öffentlichen Stichstraße für die Erschließung des rückwärtig gelegenen Grundstücks eine private Zuwegung vorgesehen wird.

Es wird erwartet, daß auch die privaten Eigentümer den Vollzug des Bebauungsplanes durch Veräußerung bzw. Bebauung ihrer Grundstücke unterstützen werden.

Nordenham, 02.11.1989



Ede
Bürgermeister



Dr. Knippert
Stadtdirektor