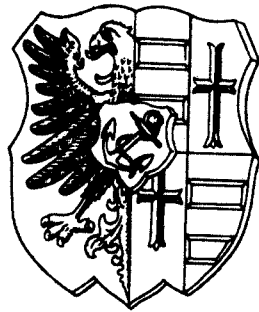


S T A D T N O R D E N H A M



B e g r ü n d u n g

zur

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A
(Gebiet zwischen Reithfelder Straße
und Erich-Lampe-Weg)
(vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)**

Inhaltsübersicht

=====

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	3
2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	3
4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung/ derzeitige Situation	4
5. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung	5
6. Inhalt der Bebauungsplanänderung	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
7. Grünordnerische und landschaftpflegerische Belange	6
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
9. Immissionsschutz	8
10. Kinderspielplatz gemäß Nds. Spielplatzgesetz	8
11. Historische Bodenfunde	8
12. Bodenordnung	9
13. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanbereiches	9
14. Verfahrensablauf	9

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 34. Sitzung am 14.02.1991 den geänderten Planentwurf und den Begründungsentwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A beschlossen. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch geändert werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

Als Planunterlage dient der vom Katasteramt Brake erstellte Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, Stand 22.05.1990.

2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er umfaßt das Flurstück Nr. 159/64 teilweise.

3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham sieht für den umliegenden Bereich eine WA-Fläche vor. Dies gilt auch für die nördlich gelegene Fläche, die im Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Genehmigung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 04.10.1990, Aktenzeichen 309.7-2120161007/7) in eine WA-Fläche umgewandelt wurde.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung/derzeitige Situation

Für das Baugebiet östlich des Mittelweges und südlich der ehemaligen Butjadinger Bahnlinie wurde im Jahre 1968 der Bebauungsplan Nr. 3 A der Stadt Nordenham (Gebiet südlich der Butjadinger Bahnlinie und östlich des Mittelweges) rechtsverbindlich. Im Bereich der jetzt beabsichtigten Änderung ist eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen. In der näheren Umgebung ist ein allgemeines/reines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb der 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die ausgewiesene Parkplatzfläche nicht verändert. Erst durch die 4. Änderung im Jahre 1983 erfolgte eine teilweise Umwandlung der Parkplatzfläche in ein allgemeines Wohngebiet. Der nördlich unmittelbar angrenzende Bereich wurde teilweise umgewandelt in eine Gemeinbedarfsfläche für Schule und Freizeit.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes lag außerhalb der in Rede stehenden Parkplatzfläche. Innerhalb dieser Änderung wurde die Gemeinbedarfsfläche Schule und Freizeit zurückverwandelt in eine WA-Fläche. Diese Änderung war möglich, da die Schulerweiterung nicht mehr geplant war.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A soll nunmehr die nicht mehr benötigte restliche Parkplatzfläche (ca. 200 qm) in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die Festsetzungen sollen analog der 5. Änderung lauten; die 6. Änderung soll sich unmittelbar an die 5. Änderung räumlich angliedern.

5. Rechtliche Grundlage der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. I Seite 885), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Gesetze vom 17.12.91 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363 und Seite 367), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 01.10.92 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich insbesondere auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 127).

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Aus den Planungsvorgaben und den Zielsetzungen der Stadt Nordenham wurde die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A entwickelt. Die Festsetzungen werden nachfolgend detailliert erläutert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzungen im Nachbarbereich mit ihrem möglichen Störgrad ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da in unmittelbarer Nähe (Hochhaus) die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig sind und auch zweckmäßigerweise angesiedelt werden sollen, sind diese Nutzungen im Änderungsbereich nicht Bestandteil der Satzung, letztlich um auch die Wohnruhe zu verbessern. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt jedoch gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die vorhandene Bebauung ist eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Das gleiche gilt für die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl. Auch hier bildet die Umgebung den Maßstab.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 (Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig) dient einem städtebaulichen Ordnungsprinzip. Danach soll im vorderen Bereich eine Art Vorgarten verbleiben.

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Belange

Belange der landschaftsgerechten Eingliederung und Einordnung sowie der Gestaltung des Ortsbildes werden nicht berührt, da die in Rede stehende Fläche von Wohngebäuden umschlossen ist.

Hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt (Die Fläche wird derzeit als Abstellfläche für die nördlich gelegene Baustelle genutzt.) sind zusätzliche Maßnahmen vorgesehen. An der Südseite ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ein 3 m breiter Pflanzstreifen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) vorgesehen. Dabei sind mindestens 6 heimische Sträucher oder ein Baum pro 10 qm Pflanzge-

botsfläche zu pflanzen. Des weiteren ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 das Anpflanzen von zusätzlichen heimischen Laubgehölzen in Abhängigkeit zur Stellplatzgröße und Zufahrtsgröße geregelt.

Angesichts der derzeitigen Nutzung des Grundstückes werden die beschriebenen Maßnahmen - auch im Hinblick auf den Nachbarschutz - für ausreichend gehalten.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom ist gesichert. Eine Anbindung erfolgt im Bereich der Sachsenstraße. Gleiches gilt für den Anschluß an die Fernmeldeanlage.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation an die Kläranlage abgegeben. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch das vorhandene Rohrnetz in der Sachsenstraße abgeführt.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in der Ladenzeile des Hochhauses am Mittelweg sowie in unmittelbarer Nachbarschaft der Einmündung des Erich-Lampe-Weges in die Hansingstraße sichergestellt.

Dem anfallenden ruhenden Verkehr wird durch vorhandene Längsparkstreifen im Bereich der Sachsenstraße Rechnung getragen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Baugrundstück selber nachzuweisen.

Der Brandschutz ist durch Unterflurhydranten gesichert.

Das Plangebiet ist an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises angeschlossen.

Die Nahverkehrsverbindung ist durch einen Linienbus hergestellt. Die Haltestelle befindet sich ca. 400 m entfernt.

9. Immissionsschutz

Der gesamte Änderungsbereich ist von Wohnvorhaben umgeben. Der entsprechende Störgrad entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

10. Kinderspielplatz gemäß Nds. Spielplatzgesetz

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches wird eine zusätzliche Spielplatzausweisung für nicht erforderlich gehalten. Auf die 5. Änderung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

11. Historische Bodenfunde

Sollten bei den Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A nicht erforderlich.

13. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanbereiches

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A entstehen der Stadt Nordenham keine Kosten.

14. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 34. Sitzung am 14.02.1991 den geänderten Planentwurf und den Begründungsentwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A beschlossen (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch).

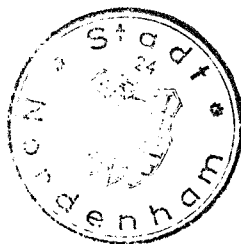
Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer wurde zwischen dem 29.07.1992 und 31.08.1992 durchgeführt. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurde lediglich vom Landkreis Wesermarsch eine Anregung vorgebracht. Danach ist die bestehende Richtfunktrasse in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Richtfunktrasse beginnt in einer Höhe von 40 m über NN, in einer Breite von jeweils 100 m.

Im Bebauungsplan wurde die Richtfunktrasse nachrichtlich übernommen.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist der Bebauungsplan Nr. 3 A, 6. Änderung, am 01.10.1992 als Satzung mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Nordenham beschlossen worden.

Nordenham, den 01.10.1992


Münzberg
Bürgermeister




Fugel
Stadtdirektor