

A N L A G E

zur Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 34 c (Gebiet westlich des Bauernweges) vom 2.3.1978.

Begründung

zur Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 34 c (Gebiet westlich des Bauernweges)

1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 34 c sehen im südlichen Randbereich eine zweigeschossige Bauweise zwingend vor ( Geschoßzahl II zwingend).

Aufgrund der Nachfrage nach eingeschossigen, freistehenden Eigenheimen stößt eine kurzfristige Bebauung entsprechend den Festsetzungen auf Schwierigkeiten. Wegen der bereits durchgeführten Erschließung und der z. Z. unbefriedigenden Konjunkturlage soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Damit wird eine zügige Bebauung der Baugrundstücke gefördert.

Da die Grundzüge der Planungen nicht berührt werden und die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer mit der Änderung einverstanden sind, ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BBauG durchgeführt worden.

2. 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 ..2.3.1978.... beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen 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 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. Während der Aufstellung des Entwurfes lag nur der Entwurf dieses Rahmenprogramms vor.

Bei den vielschichtigen Problemen der Industriestadt Nordenham 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 drei verschiedenen Terminen statt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch vordringlich, weil die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich bereits vollständig erstellt sind und mehrere Bauinteressenten auf die Genehmigung ihrer bereits beantragten Wohnbauvorhaben warten. Mit den Bauvorhaben soll im Frühjahr 1978 begonnen werden.

Aus dem augenblicklichen Stand des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Dringlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird gefolgert, daß die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann, und der Bebauungsplan (Änderung) somit nicht auf 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.

### 3. Planunterlage

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

### 4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

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

### 5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Änderungsgebiet ist bereits erschlossen. (sonst siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 c).

### 6. Geänderte Festsetzungen und Nutzungen

Folgende neue Festsetzungen gelten für den geänderten Bebauungsplan:

1. Geschößzahl (G) I
2. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
3. Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,4

### 7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung der Bebauung im Änderungsbereich

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Änderung entstehen der Stadt Nordenham keine zusätzlichen Kosten (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 c)

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

Nordenham, den 3. Januar 1978

*10102*  
Bürgermeister

i. V. *[Signature]*  
Stadtdirektor