

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 (Gebiet am östlichen Ortseingang des Stadtteiles Schweewarden beiderseits der Burhaver Straße)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 (Gebiet am östlichen Ortseingang des Stadtteiles Schweewarden beiderseits der Burhaver Straße)

### 1. Ziele, Inhalt und Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

Für die bauliche Nutzung von landwirtschaftlich genutzten Flächen beiderseits der Burhaver Straße (K 58) am östlichen Ortseingang des Stadtteiles Schweewarden gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 50 vom 10.09.1981.

Die Vorschriften für "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO bestimmen die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan; ausgenommen sind die gemäß § 4 Absatz 3 Nr. 5 als Ausnahme zulässigen Tankstellen.

Das auf der Südseite der Burhaver Straße unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegene Hausgrundstück wird gewerblich genutzt. Hier befindet sich eine Werkstatt (Weberei) des CVJM mit Wohnheim.

Der CVJM plant die Erweiterung seiner Weberei. Dafür soll das westlich gelegene Nachbargrundstück zur Größe von ca. 1.750 qm in Anspruch genommen werden. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist die Umwandlung des bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet für die von der Änderung betroffenen Flurstücke erforderlich. Das Abstufungsgebot wird eingehalten.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren lärmschützende Maßnahmen erforderlich werden, soll hierfür ggf. die als Festsetzung geplante Schutzfläche für Lärmschutzanlagen in Anspruch genommen werden. Im übrigen können lärmschützende Maßnahmen im und am Gebäude getroffen werden.

1a) Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich keine neuen Gesichtspunkte für die Planung ergeben.

1b) Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB

Auf Anregung des Landkreises Wesermarsch sind Flächen für Anpflanzungen aufgenommen worden (siehe Pkt. 6). Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde nach der öffentlichen Auslegung eine Änderung gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.

1c) Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2  
in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Von den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und den benachbarten Eigentümern sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks äußert Bedenken gegen die Anlegung eines Lärmschutzwalles. Diese Bedenken sind nicht als Bedenken im Sinne des Baugesetzbuches zu werten. Nur sofern im Baugenehmigungsverfahren lärm-schützende Maßnahmen erforderlich werden, soll hierfür ggf. die als Festsetzung geplante Schutzfläche für Lärmschutzanlagen in Anspruch genommen werden (siehe Pkt. 1 Abs. 5).

1d) Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.10.1990 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

## 2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Absatz 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 13.10.86 (Nds. GVBl. Seite 323), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 18.10.1990 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 Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.80 in der Fassung der 4. Änderung vom 20.03.1986 entwickelt worden.

Die Änderung des Bebauungsplanes über zwei Flurstücke mit relativ geringer Gesamtgröße bewirkt ein unwesentliches Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.1980. Auf ein parallellaufendes Änderungsverfahren wird daher verzichtet.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake am 28.05.1990, 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 385/57 und 389/57 der Flur 12 der Gemarkung Blexen.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Einrichtungen in der voll ausgebauten Burhaver Straße (L 58) sichergestellt. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Für den Fußgängerverkehr vom und zum Ortskern sind beiderseits der Burhaver Straße Bürgersteige angelegt worden.

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

Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind die Unterflurhydranten heranzuziehen.

Die Entwässerung des Bereiches erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die biologische Kläranlage der Stadt Nordenham. Zur Zeit wird das Oberflächenwasser noch über offene Vorfluter abgeleitet.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich im Ortskern in einer Fußwegentfernung von ca. 300 m. In dieser Entfernung befindet sich auch eine Einkaufsmöglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

In einer Fußwegentfernung von ca. 450 m befindet sich ein gut ausgestatteter Spielplatz für Kinder mit einer nutzbaren Fläche von ca. 2.000 qm. Dieser Platz ist gefahrlos über die vorhandenen Bürgersteige entlang der Burhaver Straße zu erreichen.

Da den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes § 2 Absatz 2 (Entfernungen) nicht voll entsprechen werden kann, hat der Landkreis Wesermarsch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Verfügung vom 16.06.1982 eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Im übrigen reicht die vorhandene nutzbare Fläche des Spielplatzes aus (siehe Nachweis bei der Aufstellung des Bebauungsplanes).

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese Bebauung ist als Eingriff gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz zu werten. Als Ausgleich für diesen Eingriff und zur schonenden Einbindung des Gebäudes in die Landschaft wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen bzw. eine Begrünung der Schallschutzanlage an der Süd- und Westgrenze des Grundstücks festgesetzt.

7. 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.

8. Bodenordnung

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

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes

Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

Für die Anschlüsse der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die städtische Kanalisation entstehen Kosten von ca. 30.000,00 DM, die auf die Anlieger umgelegt werden können. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt zunächst über die Haushaltspläne ab 1990.

Aufgrund der Bauvoranfrage wird damit gerechnet, daß die Verwirklichung der Bebauung im Geltungsbereich der Änderung kurzfristig erfolgt.

Nordenham, 18.10.1990

  
Münzberg, Bürgermeister

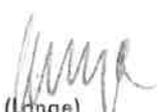


  
Dr. Knippert, Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Brake, den 22.2.91  
Landkreis **Wesermarsch**

Im Auftrag

  
(Lange)  
Baudirektor