

A n l a g e

zur Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 11 (In der Hellen)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 11 (In der Hellen)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Die Siedlung "In der Hellen" im Stadtteil Blexen wurde in den Jahren 1936 - 1938 errichtet. Die Baugrundstücke sind im Mittel 900 m² groß, dabei weisen sie jedoch eine Grundstückstiefe von ca. 45 - 50 m auf. Auf diesen Grundstücken wurden seinerzeit Siedlungshäuser mit recht kleinen Grund- und somit auch bescheidenen Wohnflächen gebaut, die den jetzigen Anforderungen an "gesunde Wohnverhältnisse" und sogar an den Standardkomfort seit langer Zeit nicht mehr entsprechen. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit laufend Gebäudeerweiterungen und Modernisierungen an den Häusern vorgenommen.

Der im Jahre 1966 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 11 nebst Gestaltungssatzung diente der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und lenkte die zahlreichen Erweiterungswünsche der dortigen Eigentümer in vertretbare Bahnen. Obgleich versucht wurde den städtebaulichen Charakter einer Kleinsiedlung zu erhalten, entspricht der jetzige Zustand und die bauliche Nutzung eher einem WA-Gebiet mit einer Mischbauweise von Wohngebäuden und Kleinsiedlungen. Um den Wohnbedürfnissen der Eigentümer in Zukunft besser Rechnung tragen zu können, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich ein WA-Gebiet festgesetzt werden. Erweiterungswünschen wird durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Es kann auch eine Doppelnutzung für die Grundstücke entlang der Deichstraße und für einige Eckgrundstücke zugelassen werden.

Gemäß dem Entwicklungsplan der Stadt Nordenham, in dem der Stadtteil Blexen als entwicklungsfähiger Ortsteil bezeichnet wird, ist eine geringfügige Verdichtung der Siedlung "In der Hellen" durchaus vertretbar.

Im neuen WA-Gebiet ist eine eingeschossige Bebauung entsprechend dem vorhandenen Bestand möglich. Zwecks Bildung neuer Baugrundstücke entlang der Deichstraße und auf einigen Eckgrundstücken werden dort die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend erweitert. Im gesamten Geltungsbereich können nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil der Satzung.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256 ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds.GVBl. S. 497) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds.GVBl. S. 385) geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 10.09.1981 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auch die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.1981 entwickelt worden.

3. Planunterlage

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

4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 betroffen. Dieser ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet worden.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandenen ausgebauten Wohnstraßen sichergestellt. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen, soweit nicht freie Flächen im Straßenraum (Verbreiterungen) zur Verfügung stehen.

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. Das Oberflächenwasser wird über offene Vorfluter abgeleitet.

6. Kinderspielplatz

Ein intensiv möblierter Kinderspielplatz befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und entspricht hinsichtlich seiner Größe und Lage den Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes.

Flächen der Baugrundstücke	= ca. 45.000 m ²
zulässige Geschößflächenzahl 0,4	
zulässige Geschößfläche	= ca. 18.000 m ²
erforderliche nutzbare Spielplatzgröße 2 %	= ca. 360 m ²
vorhandene nutzbare Spielplatzfläche	= ca. 500 m ² .

Ein Spielplatz für Kleinkinder ist wegen der Art der Wohnungen und der Größe der Grundstücke entbehrlich.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 - 122 BBauG sind nicht erforderlich.

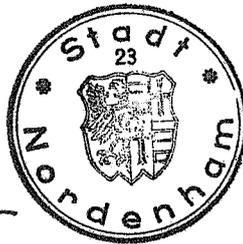
8. Kosten und Verwirklichung des Bebauungsplanes nach der Änderung

Da kein weiterer Ausbau der Erschließungsanlagen und Kinderspielplätze vorgesehen ist, entstehen der Stadt Nordenham durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

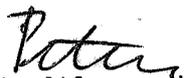
Die Verwirklichung der zusätzlichen Bebauung soll möglichst kurzfristig erfolgen, um den ansässigen Bewohnern langzeitige Belästigungen weitgehend zu ersparen.

Nordenham, den 10.09.1981


Bürgermeister



i. V.


Stadtbaurat

Hat vorgelegen
Brake, den 12.8.1982
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

(Lange)
Baudirektor