

## A n l a g e

zur Neuaufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 9 (Gebiet zwischen Pestalozzistraße und Friedrich-Ebert-Straße)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Nordenham (Gebiet zwischen Pestalozzistraße und Friedrich-Ebert-Straße)

### 1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der im Jahre 1968 für das o. a. Gebiet aufgestellte Bebauungsplan ist aufgrund der in den letzten Jahren sprunghaft angestiegenen wirtschaftlichen Entwicklung der nördlichen Friedrich-Ebert-Straße (Kaufstraße) nicht mehr zeitgemäß und hemmt somit die förderungswürdige Initiative der dort ansässigen Geschäftsleute.

Insbesondere die Art und das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lassen eine wünschenswerte bauliche Entwicklung nicht mehr zu. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 9 in seiner jetzigen Fassung aufgehoben und durch einen neuen Plan ersetzt werden, dessen Geltungsbereich bis zur St.-Willehad-Straße erweitert wird.

Im Ergebnis berücksichtigt die vorgezogene Bürgerbeteiligung auch die Wünsche verschiedener Bewohner von Eigenheimen an der Pestalozzistraße nach Verringerung der zulässigen Geschosßzahl. Damit soll auch dem Schutzbedürfnis dieser Nutzungsart in einem begrenzten Bereich entsprochen werden.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich technische Hinweise, die bei dem Vollzug des Bebauungsplanes Beachtung finden müssen. Eine besondere Abwägung verschiedener Interessen war nicht erforderlich. Die öffentliche Auslegung ergab keine Bedenken und Anregungen.

Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes wird überwiegend "Mischgebiet" (Mi) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich hinsichtlich der Geschosßzahlen nach schon vorhandener Bebauung und läßt bezüglich Grund- und Geschoßflächenzahlen die Höchstwerte der BauNVO zu. Aufgrund der vorhandenen Struktur und der Lage im Stadtgebiet sind Nebenanlagen und Zubehör für Kleintierhaltung ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Desgleichen sind die ausnahmsweise zulässigen Ställe als Zubehör für die speziellen im Geltungsbereich jedoch zulässigen Wohngebäude (Kleinsiedlungen, Nebenerwerbsstellen) nicht Bestandteil der Satzung (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Zur Einfassung und Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes wird die Festsetzung "Sondergebiet-Läden" mit Beibehaltung der Arkaden aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Durch gelungene Ansätze in der Bebauung hat sich diese Festsetzung als richtig erwiesen.

Die Geschößzahl I sichert dem sich im Westen anschließenden Schulzentrum eine dominierende städtebauliche Wirkung.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 9 in alter Fassung war der überwiegende Teil des Tankstellengrundstückes an der Nordost-ecke des Parkplatzes von jeglicher Bebauung freizuhalten. Da sich diese städtebauliche Forderung nach Freihaltung der Sichtschneise auf das Schulzentrum nicht geändert hat, wird die entsprechende Festsetzung ebenfalls übernommen. Die freie Fläche kann als Stellplatz für PKW und als Grün-anlage genutzt werden.

Für die beiden im Geltungsbereich befindlichen SB-Läden ist die Festsetzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) erforderlich. Wegen der Verkehrssituation ist eine Festsetzung der Ein- und Ausfahrten unumgänglich, so kann z. B. an der verkehrreichen Friedrich-Ebert-Straße eine Ein- und Ausfahrt nicht zugelassen werden.

## 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, Seite 2256 ber. Seite 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBl. I, Seite 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds.GVBl. Seite 497) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.10.1980 (Nds.GVBl. Seite 385) aufgehoben und neu aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 10. September 1981 beschlossen worden.

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

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplanes vom 10. September 1981 entwickelt worden.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 500 aufgestellt vom Katasteramt Brake verwendet worden.

#### 4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke:

36 teilw., 69 teilw., 16<sup>4</sup> teilw., 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2, 40, 41, 42/1, 42/2, 43, 47/3, 47/4, 46/2, 46/3, 46/4, 45/1, 45/2, 44, 70, 71/2, 71/5, 71/6, 72, 71/4, 73, 71/7, 74/1, 75/2, 75/3, 77/1, 77/2, 79, 80, 76 teilw., 81/2, 81/3, 81/4, 82, 83, 84, 85/1, 85/2, 86, 88, 89/1, 89/2, 90, 91, 92, 93 teilw. der Flur 7 der Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich erfaßt jetzt auch das Gebiet zwischen St.-Willehad-Straße und Adolf-Vinnen-Straße, im Osten begrenzt durch die Friedrich-Ebert-Straße, im Westen begrenzt durch die gedachte Verlängerung der Pestalozzistraße.

#### 5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandenen ausgebauten Straßen sichergestellt. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst, auf den festgesetzten Stellplätzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den festgesetzten Parkplätzen unterzubringen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat seine Lage nahe am Stadtzentrum. Haltestellen der nahen Verkehrsverbindungen befinden sich daher direkt an der Grenze des Geltungsbereiches.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind Unterflurhydranten angelegt.

Die Entwässerung des Bereiches erfolgt zur Zeit noch nach dem Mischsystem. Das gesammelte Schmutz- und Oberflächenwasser wird der Kläranlage der Stadt Nordenham zugeführt.

#### 6. Kinderspielplätze

Die Spielmöglichkeiten für Kinder sind innerhalb der dafür freigegebenen Anlage des unmittelbar angrenzenden Schulzentrums gegeben. Aufgrund der Altersstruktur und der geringen Anzahl von Kleinkindern ist die Anlegung eines Kleinkinder-Spielplatzes nicht vorgesehen. Der nächste Kleinkinder-Spielplatz befindet sich an der Ilsestraße in maximal 200 Meter Entfernung. Da die verkehrsreiche Friedrich-Ebert-Straße überquert werden muß, können Kleinkinder diesen Spielplatz nur in Begleitung von Aufsichtspersonen benutzen. Im übrigen befindet sich ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

7. Bodenordnung

Das gesamte Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außer den öffentlichen Verkehrsflächen in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 b BBauG sind nicht vorgesehen.

8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll erschlossen ist, die Parkplätze und Grünflächen angelegt sind, entstehen der Stadt Nordenham durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Nordenham, den 10. September 1981

  
Bürgermeister



I.V.  
  
Stadtbaurat

Hat vorgelegen  
Brake, den 19. 8. 83  
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrage

  
(Lange)  
Baudirektor