

## A N L A G E

zur Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 4 der ehem. Gemeinde Esenshamm (Gebiet am Südrand des Stadtteiles Esenshamm westlich der B 212) vom 1. März 1979

### Begründung

zur Satzung zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 4 der ehem. Gemeinde Esenshamm (Gebiet am Südrand des Stadtteiles Esenshamm westlich der B 212)

#### 1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sehen in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes im gesamten Geltungsbereich eine zweigeschossige Bauweise (Geschoßzahl II) als Höchstgrenze vor. Der Stadtteil Esenshamm ist kein Entwicklungsgebiet im Sinne des Stadtentwicklungsplanes der Stadt Nordenham. Die Eigenentwicklung erfolgt durch Schließung von Baulücken und Verwirklichung der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 4 wird somit seine jetzige Randlage beibehalten. Durch Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise (Geschoßzahl I) soll eine lagehafte und somit landschaftsgebundene Bebauung einen unauffälligen Übergang in den Außenbereich sicherstellen. Aus wirtschaftlichen Überlegungen sollen außerdem in dem Geltungsbereich die Straßenbegrenzungslinien einiger Wohnstraßen neu festgesetzt werden.

#### 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 und 10 des BBauG vom 22. Juni 1960 in der Fassung vom 18. August 1976 sowie 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 01. März 1979 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 Nordenham am 15.06.1975 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. Bisher liegt der Stadt Nordenham nur ein 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 Planzeichnungen wird z.Z. das Verfahren gem. § 2

BBauG durchgeführt. Die gem. § 2a BBauG erforderliche Bürgerbeteiligung fand bereits an drei verschiedenen Terminen statt. Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes werden z.Z. bereits Erbbauplätze an sozial schwächere Kreise abgegeben. Die Erschließung soll schnellstens durchgeführt werden, damit die Bauinteressenten die z.Z. günstigen Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen können. Aus diesen Gründen, und weil städtische Erbbauplätze sonst nicht mehr zur Verfügung stehen, ist das Inkrafttreten des Bebauungsplanes vordringlich, um sofort mit den Vermessungs- und Erschließungsmaßnahmen beginnen zu können. Da nach dem augenblicklichen Stand des Verfahrens zu erkennen ist, daß die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden kann ohne die soziale Boden- und Wohnungspolitik der Stadt Nordenham zu hemmen, muß die Ausnahmeregelung des § 8 Absatz 2 BBauG in Anspruch genommen werden.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend seinen jetzigen und geplanten Festsetzungen ausgewiesen.

### 3. Planunterlagen

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 gesamte Geltungsbereich betroffen.

### 5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Hinsichtlich der Erschließung, Versorgung und Entsorgung ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 der ehem. Gemeinde Esenshamm nach wie vor maßgebend. Eine Änderung ist jedoch hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenprofile aus wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig. Daher erhalten die Straßen im Bebauungsgebiet eine Fahrbahn von 5,5 m Breite, die Verbindungsstraßen mit beiderseitigen Bürgersteigen, die übrigen Wohnstraßen mit einseitigen Bürgersteigen. Die befahrbaren kurzen Wohnwege erhalten eine Breite von 4,0 m, da sie jeweils nur dem Anschluß einer Wohnneinheit dienen. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Vor den Garagen ist deshalb ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen. Für Besucher werden Parkplätze im Bereich der Wendehammer eingerichtet (im gesamten Geltungsbereich entfallen i.M. auf 4 Baugrundstücke 1 Parkplatz). Zur ausreichenden Beleuchtung werden Aufsatzleuchten in ca. 30 - 35 m Abstand installiert. Die Entwässerung des Bebauungsgebietes erfolgt nach dem Trennsystem, d.h., Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Leitungen gesammelt und abgeführt. Die Schmutzwassersammler erhalten Anschluß an die Kläranlage des Stadtteiles Esenshamm. Die das Bebauungsgebiet durchscheidenden offenen Vorfluter werden verfüllt. Zur Abführung des Oberflächenwassers im Bebauungsgebiet ist die Verlegung von Regenwasserkanälen innerhalb der Straßenzüge vorgesehen. Diese Sammler erhalten Vorflut an vorhandene Schaugräben außerhalb des Geltungsbereiches. Jedes Grundstück erhält sowohl einen städtischen Regenwasser- als auch einen Schmutzwasseranschluß einschl. der Revisionsschächte. Über diese Anschlüsse ist sowohl die Ableitung des Schmutzwassers als auch des Regenwassers sichergestellt.

Die benachbarten Baugebiete sind mit einem Kinderspielplatz in ausreichender Größe und zulässiger Entfernung zu den Wohnplätzen bereits versorgt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes ist für den Geltungsbereich eine Spielplatzgröße von ca. 450 qm erforderlich. Der festgesetzte Spielplatz hat eine Größe von ca. 900 qm und kann daher einen weit größeren Einzugsbereich aus zukünftigen Baugebieten aufnehmen. Die maximale Entfernung zu einzelnen Wohnplätzen liegt etwas über 300 m.

6. Geänderte Festsetzungen und Nutzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 4 wird eine Geschoszahl I, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Wegen der Umplanung von öffentlichen Straßen werden die Straßengrenzungslinien teilweise neu festgesetzt.

7. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung der Bebauung im Änderungsbereich

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich die folgenden Kosten:

Grundstückskosten (Erwerb und Nebenkosten)	95.000,-- DM
Straßen, Elt-Anschluß, Beleuchtung	1.112.000,-- DM
Kanalisation und Entwässerung	250.000,-- DM
Kinderspielplatz	22.300,-- DM
	<hr/>
Endsumme	1.479.300,-- DM =====

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes erfolgt aus Mitteln des Haushaltes 1979 der Stadt Nordenham. Nach Fertigstellung der Anlagen erfolgt die Umlegung der Kosten gem. den Bestimmungen des BBauG und der Satzung der Stadt Nordenham über die Erhebung der Erschließungsbeiträge. Bei Durchführung einzelner Bauvorhaben ist die Stadt Nordenham berechtigt, Vorauszahlungen zu erheben. Die Erschließungsmaßnahmen werden im Frühjahr 1979 durchgeführt. Die Stadt Nordenham, als Eigentümer des Geländes vergibt z.Z. Bauplätze an Bauinteressenten in Erbpacht. Der Ankauf der Grundstücke ist ebenfalls möglich. Es wird erwartet, daß im Jahre 1979 eine zügige Bebauung des Baugebietes durchgeführt wird.

Nordenham, den 1. März 1979



Ede  
1. stellv. Bürgermeister



Knöppler  
Stadtdirektor