

## Anlage

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 51 (Gebiet zwischen Adolf-Vinnen-Straße/Viktoriastraße östlich der Friedrich-Ebert-Straße)

### Begründung

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Nordenham (Gebiet zwischen Adolf-Vinnen-Straße/Viktoriastraße östlich der Friedrich-Ebert-Straße)

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

Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 erfaßte Gebiet zwischen Friedrich-Ebert-Straße/Midgardstraße und Viktoriastraße/Adolf-Vinnen-Straße ist überwiegend bebaut, so daß eine weitere bauliche Entwicklung hauptsächlich im Bereich der Erweiterung und Modernisierung eingestreuter gewerblicher Betriebe zu erwarten ist.

Der Mischgebietscharakter ist von jeher unverkennbar und daher im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham entsprechend dargestellt. Neben Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sind einige Einzelhandelsgeschäfte (auch in Verbindung mit Handwerk), ein Großhandelsbetrieb mit Lager und Umschlagplatz sowie eine Gaststätte ansässig. Sie dienen nicht nur der Versorgung des näheren Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Durch die Festsetzung "Mischgebiet" soll erreicht werden, daß Nutzungserweiterungen oder Änderungen sich eindeutig im Rahmen ihrer Zulässigkeit bewegen und dem Schutzbedürfnis der Wohnbebauung auch weiterhin entsprechen.

In der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ist dem Wunsch im kritischen Bereich zwischen Gewerbe und Wohnen Abstände zwischen den Baulichkeiten sicherzustellen durch Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen Rechnung getragen worden. Durch Festsetzung eines Pflanzgebotes in diesem Bereich soll eine weitere Verbesserung erreicht werden.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden technische Hinweise gegeben, die beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten sind.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ergab keine Bedenken und Anregungen, so daß eine weitere Abwägung unterschiedlicher Interessen nicht mehr erforderlich wurde.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird eine Geschosshöhe von mindestens II und höchstens III angestrebt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen als Zubehör für spezielle im Geltungsbereich zulässige Wohngebäude (Kleinsiedlungen, Nebenerwerbsstellen) ist nicht Bestandteil der Satzung. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Wegen der besonderen Struktur und der vorhandenen Bebauung im Gebiet zwischen Erzberger Straße und Viktoriastraße wird dort im östlichen Teilbereich die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche "Schule" geht in ihrer Ausdehnung lediglich vom Bestand aus, da bauliche Erweiterungen für den Schulbetrieb nicht mehr zu erwarten sind.

## 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) aufgestellt 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 : 1000 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: 11 tlw., 13 tlw., 14 tlw., der Flur 6; 164 tlw., 174 tlw., 170 tlw., 205 tlw., 204, 203, 202, 201, 200, 199, 206, 207, 198, 197, 196, 208/1, 208/2, 209, 191, 186, 185, 187, 188/1, 189, 190, 192, 193, 194, 195, 175/6, 175/7, 175/4, 175/2, 175/3, 176, 177, 178/2, 179, 178/1, 180, 181, 182, 183/1, 184, 183/4, 183/3, 183/2 der Flur 7 Gemarkung Nordenham.

## 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 Baugrund-

stücken selbst und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

Die nächste Haltestelle der nahen Verkehrsverbindung befindet sich an der Friedrich-Ebert-Straße 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 bereits Unterflurhydranten angelegt.

Die Entwässerung des Bereiches erfolgt z. Z. 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 Gemeinbedarfsfläche "Schule" gegeben, solche für Kleinkinder und Kinder in maximal 300 Meter Entfernung auf dem Spielplatz der Ilsestraße.

Grundstücksflächen im Spielplatzbereich	= ca.	143.000 m <sup>2</sup>
zul. Geschoßfläche (GFZ = 1,0)	= ca.	63.000 m <sup>2</sup>
zul. Geschoßfläche (GFZ = 0,5)	= ca.	<u>40.000 m<sup>2</sup></u>
	insgesamt:	103.000 m <sup>2</sup>
2 % von 103.000 m <sup>2</sup> (§ 3 (2) WSpPG)	= ca.	2.060 m <sup>2</sup>
	= erforderl. nutzbare Spielfläche	
Vorhandene nutzbare Fläche des Spielplatzes bei der Nordschule	=	2.325 m <sup>2</sup>

Im näheren Bereich liegen 3 Spielplätze für Kinder, deren Einzugsbereiche sich gegenseitig überschneiden. Die Geschoßflächen westlich der verkehrsreichen Friedrich-Ebert-Straße wurden bei der Berechnung nicht mit in Ansatz gebracht, da sie vom Einzugsbereich des Spielplatzes an der Schule St.-Willehad abgedeckt werden. Eine weitere teilweise Abdeckung (Überschneidung) des Einzugsbereiches erfolgt durch den Spielplatz Ilseplatz.

## 7. Bodenordnung

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

6. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll erschlossen ist, entstehen der Stadt Nordenham durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Straßenbauliche Maßnahmen an der Viktoriastraße stehen wegen ihrer besonderen Bedeutung, der Anbindung der Norddeutschen Seekabelwerke an das überörtliche Verkehrsnetz, nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Nordenham, den 10. September 1981



Bürgermeister



I. V.



Stadt~~direktor~~baurat

**Hat vorgelegen**

Brake, den **23. Juni 1982**

**Landkreis Wesermarsch**

Im Auftrage



**Baudirektor**

M.