

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße)

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 in der Fassung der 4. Änderung vom 21.10.1982 weisen zusammen mit den Festsetzungen des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 39 (Gebiet westlich des Mittelweges zwischen Albert-Schweitzer-Straße u. der Kleingartenanlage "Naturglück") eine Aufreihung von Baugrundstücken für freistehende Eigenheime entlang der Nordseite der Albert-Schweitzer-Straße auf.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 im Teilbereich der Albert-Schweitzer-Straße wurde vorgenommen, um im stärkeren Maße als bisher ortstypische Landschaftsformen zu erhalten. Hierzu zählen auch Gräben, deren bisherige landwirtschaftliche Funktion zunehmend von ökologischen Zielen ergänzt und stellenweise sogar ersetzt wird. Daher wurde der vorhandene Wassergraben als offener Wasserzug festgesetzt und durch entsprechende Plangestaltung und Umgestaltung der Grundstücke den Anliegern zugänglich gemacht (siehe auch Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 und Planzeichnung).

Diese neue Planungskonzeption soll nun auch für das restliche noch unbebaute Gebiet an der Nordseite der Albert-Schweitzer-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 Eingang finden.

Daher ist eine 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß Planzeichnung erforderlich. Es werden die überbaubaren Flächen neu festgesetzt. Im übrigen bleibt es bei den Festsetzungen in der Fassung der 4. Änderung. Die Änderung beschränkt sich auf den noch unbebauten Teil an der Albert-Schweitzer-Straße.

Ein nördlich anschließender Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 muß durch diese Änderung umgestaltet und somit parallel geändert werden (siehe 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39).

1a) Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und  
Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

- a) Von den Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken vorgebracht worden. Technische Hinweise werden beachtet.
- b) Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben.

1b) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung sind Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen worden. Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband, der Entwässerungsverband Butjadingen sowie das Wasserwirtschaftsamt Brake haben technische Hinweise gegeben, die im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.

## 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 13.10.1986 (Nds. GVBl. Seite 323) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 02.11.1989 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBI. I Seite 1757), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBI. I Seite 2665). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in der Fassung der 4. Änderung vom 20.03.1986 entwickelt worden.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, 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 ist dies das Flurstück 21/25 tlw. der Flur 17 der Gemarkung Nordenham.

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

Die Erschließung des geplanten Baugebietes im Änderungsbereich erfolgt über die bereits endgültig ausgebaute Albert-Schweitzer-Straße.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Parkmöglichkeiten für Besucher finden sich entlang der Albert-Schweitzer-Straße.

Zur ausreichenden Beleuchtung sind Aufsatzleuchten in ca. 30 bis 40 m Abstand in der Albert-Schweitzer-Straße installiert.

Eine Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich in einer Entfernung von maximal 200 m auf dem Grundstück des Kreiskrankenhauses.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten am Mittelweg in einer Entfernung von ca. 1.000 m sichergestellt.

Der Brandschutz ist durch die Anlegung von Unterflurhydranten in ausreichender Zahl sichergestellt.

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

Das Schmutzwasser wird in den derzeitigen Mischwasserkanal eingeleitet.

Für die Aufnahme des Regen- und Oberflächenwassers ist noch ein getrennter Regenwasserkanal einzubauen. Das Regenwasser kann auch in den offenen Wasserzug abgeleitet werden.

## 6. Spielplätze

Der Spielplatzbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird durch den Spielplatz für Kinder im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes gedeckt.

### Nachweis:

Grundflächen der Wohnbaugrundstücke im B-Plan 19	
= 34.899 m <sup>2</sup> x 0,8 (GFZ) =	27.920 m <sup>2</sup> Geschoßfläche
Grundflächen der Wohnbaugrundstücke im B-Plan 25	
= 12.776 m <sup>2</sup> x 0,6 (GFZ) = rd.	7.666 m <sup>2</sup> Geschoßfläche
12.966 m <sup>2</sup> x 0,4 (GFZ) =	<u>5.186 m<sup>2</sup> Geschoßfläche</u>
	12.852 m <sup>2</sup> Geschoßfläche
<b>insgesamt:</b>	<b>40.772 m<sup>2</sup> Geschoßfläche</b>
x 2 % = rd.	<u>815 m<sup>2</sup> erforderliche Spielplatzfläche</u>

Spielplatz vorhanden 802 m<sup>2</sup>, Entfernung maximal 410 m

Im übrigen befindet sich ein ausgebauter Spielplatz im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 39 innerhalb der zulässigen Entfernung von 400 m.

Desgleichen ist ein weiterer Spielplatz nördlich des Kreiskrankenhausgeländes geplant, der innerhalb der zulässigen Entfernung liegen wird.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Außer der Offenhaltung des Wasserzuges sind keine besonderen ökologischen Maßnahmen vorgesehen.

8. 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.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht vorgesehen.

10. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des geänderten  
Bebauungsplanes

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der  
Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Nordenham  
keine Kosten.

Es wird erwartet, daß auch die privaten Eigentümer den  
Vollzug des Bebauungsplanes durch Veräußerung bzw. Be-  
bauung ihrer Grundstücke unterstützen werden.

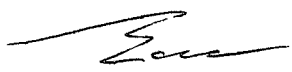
Nordenham, 02.11.1989

Hat vorgelegen


Brake, den 14.6.90  
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag

  
(Lange)  
Baudirektor

  
Ede  
Bürgermeister



  
Dr. Knippert  
Stadtdirektor