

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 (Gebiet östlich der Langen Straße zwischen Achternstraße und Lesumstraße im Stadtteil Blexen)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 (Gebiet östlich der Langen Straße zwischen Achternstraße und Lesumstraße im Stadtteil Blexen)

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

Nach den Planungsvorstellungen der Stadt Nordenham soll neben der Aufstellung erforderlicher Bebauungspläne in Außenbereichen auch die Eigenentwicklung der einzelnen Stadtteile durch Schließung von Baulücken, Abrundung der Bebauung und durch Ausnutzung unbebauter Flächen (z. B. bei überdurchschnittlichen Grundstückstiefen) im Kern umbauter Flächen gefördert werden.

Entsprechende Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan.

Sofern die Verwirklichung dieser Vorstellung nicht schon durch eine Satzung über "im Zusammenhang bebaute Ortsteile" eingeleitet wurde, sollen für derartige Freiflächen zur Abrundung und Auffüllung der Bebauung Bebauungspläne aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich dieses Planes erfaßt unbebaute rückwärtige Grundstücksteile von Flurstücken an der Langen Straße im Stadtteil Blexen. Die betroffene Freifläche läßt sich durch Umlegung verschiedener Flurstücke rationell parzellieren und erschließen.

Der Versuch, weitere Flächen der Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, wurde aufgrund mangelnder Bereitschaft der dortigen Eigentümer, die Grundflächen als Bauland zur Verfügung zu stellen, aufgegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt der speziellen Nachfrage nach einzelnen Bauplätzen in ruhiger ländlicher Lage entgegen und bewirkt eine bessere Nutzung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Bereitstellung dieser speziellen Baugrundstücke entlastet zentrumsnahe Wohngebiete, in denen zukünftig eine weit- aus sparsamere Bodenbewirtschaftung und eine stärkere Verdichtung der Bebauung erforderlich wird, als in den Außenbereichen.

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

Der Empfehlung der Bezirksregierung Weser-Ems auf Einplanung einer Wendemöglichkeit im Bereich der Zufahrt wird entsprochen.

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine Wünsche zur Änderung des Bebauungsplanänderungsentwurfes vorgetragen worden.

1b) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 11.11. 1986 bis zum 16.12.1986 sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

2. Grundlagen der Bebauungsaufstellung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Bundesgesetzblatt -BGBl.-I Seite 2256, berichtigt Seite 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 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 24. Februar 1987 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 auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 entwickelt worden.

3. Planunterlage

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

#### 4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke 59/1 tlw., 60 tlw., 61, 62 tlw. und 63 der Flur 9 der Gemarkung Blexen.

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

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt von der Langen Straße aus über eine nichtöffentliche Wohnstraße, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt wird. Ein Teil der Erschließungsstraße ist bereits befestigt. Der restliche Teil muß noch in einer Breite von 4,00 m angelegt und den technischen Anforderungen entsprechend befestigt werden.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Für eine ausreichende Beleuchtung der Wohnstraße ist zu sorgen.

Für die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt ein Anschluß an die städtische Kanalisation in der Langen Straße.

Eine Haltestelle der Nahverkehrsverbindung (Linienbus) befindet sich in einer Entfernung von maximal 70,0 m an der Langen Straße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Baugebietes sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom wird durch Anschluß an das Netz der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

#### 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Da der Planungsbereich bereits durch die umliegenden Gärten ausreichend begrünt ist, sind Maßnahmen der Landschaftspflege nicht vorgesehen.

#### 7. Historische Bodenfunde

Sollten bei den Ausbauarbeiten 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.

#### 8. Bodenordnung

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

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung der Bebauungsplan-  
aufstellung

a) Kanalisation SW-Kanal 27.300,--  
RW-Kanal 30.000,-- DM ca. 57.300,-- DM  
=====

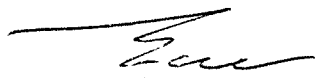
Stadtanteile:

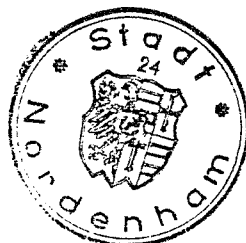
Für den Straßenausbau, Oberflächenent-  
wässerung, Beleuchtung, Verkehrsberu-  
higung, Kinderspielplatz und Grünflä-  
chen - 10 % lt. Satzung - ,-- DM

für die Kanalisation ca. 43.400,-- DM  
=====

Es wird erwartet, daß mit der Erschließung und Bebauung  
des Gebietes sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
begonnen wird.

Nordenham, den 24.02.1987

  
Ede  
Bürgermeister



  
Dr. Knippert  
Stadtdirektor