

Inhaltsübersicht

zur Begründung zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil A (Stadtzentrum, Gebiet des Marktplatzes, Tiefgaragenbereich ohne Rampe)

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des B-Planes	1
2. Darstellungen zum Immissionsschutz	4
3. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	4
4. Öffentliche Auslegung	5
5. Grundlagen des Bebauungsplanes	6
6. Planunterlage	6
7. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	7
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
9. Brandschutz	9
10. Historische Bodenfunde	9
11. Bodenordnung	10
12. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes	10
13. Verfahrensablauf:	17
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
d) Hinweis, e) und f)	

Stiller

A n l a g e

zur Aufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil A (Stadtzentrum, Gebiet des Marktplatzes, Tiefgaragenbereich ohne Rampe)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 8. Änderung des Bebauungsplanes 29, Teil A (Stadtzentrum, Gebiet des Marktplatzes, Tiefgaragenbereich ohne Rampe)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes:

- Die Stadt Nordenham führte im Jahre 1981 erstmalig Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Stadtzentrum durch. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, das auch den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 abdeckt, ist seit dem 4. September 1981 rechtskräftig.

Die Sanierungsmaßnahmen erstrecken sich gezielt auf die Behebung von Funktionsschwächen im inneren Stadtzentrum u. auf die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums. Neben der Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße stellt die Gestaltung des Marktplatzes mit seiner verkehrlichen Erschließung einen wichtigen Teilbereich der geplanten Baumaßnahmen dar.

Derzeit wird der Marktplatz überwiegend als Parkplatz genutzt.

- Planungsziel für den Marktplatzbereich ist aber ein vielseitig nutzbarer attraktiver Stadtplatz mit einer entsprechenden Begrünung als Verlängerung eines im Norden des Platzes bewußt herangeführten Grüngürtels.
- Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage unter den Marktplatz dient gleichzeitig den Sanierungszielen "attraktiver Stadtkern" und "Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktur".
- Der ruhende Verkehr in der Innenstadt von Nordenham wurde über einen längeren Zeitraum untersucht und in einem Bericht dokumentiert. Eine Ergänzung der II. Fortschreibung des ruhenden Verkehrs vom November 1987 wurde Mitte Januar 1989 aktualisiert. Danach hat sich der Anstieg der innerstädtischen Parkraumbelegung erheblich erhöht.
- Die Stadt Nordenham hat zur verkehrlichen Erschließung des Marktplatzes ein Gutachten erarbeiten lassen.
- Im Bereich der verkehrsberuhigten Zone (Fußgängerbereich) soll im Sinne dieser Zweckbestimmung ein eingeschränktes Parken bis maximal 50 Stellplätze gestattet werden. Gleichzeitig sollen durch den Bau einer Tiefgarage unter einem Teil des Platzes zusätzliche Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zum Haupteinkaufs- und Geschäftsbereich geschaffen werden, so daß zukünftig insgesamt etwa 200 Stellplätze (oberirdisch und unterirdisch) am Marktplatz zur Verfügung stehen werden. Die bereits vorhandene Tiefgarage mit 72 Stellplätzen unter dem Hotel Am Markt

soll eine Verbindung für den Kraftfahrzeugverkehr zur geplanten Tiefgarage erhalten mit der vorhandenen Ein- und Ausfahrt zur Marktstraße. Gleichfalls soll eine weitere Tiefgarage unter der Marktplatz-Südrandbebauung (liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil A) mit der Tiefgarage unter dem Marktplatz verbunden werden.

- Erst durch die Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zum Bau einer Tiefgarage unter dem Marktplatz geschaffen. Dieses ist die Voraussetzung für einen vielseitig nutzbaren Stadtplatz.

b) Bisherige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauungsplanänderung:

- Die für die Bebauungsplanänderung in Anspruch genommenen Flächen des Marktplatzes und der Marktstraße sind zur Zeit als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Zone (Fußgängerbereich) festgesetzt.

c) Geplante Festsetzungen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

- In der Kellergeschoßebene (unter dem Marktplatz) wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Baugrenzen markieren die festgesetzte überbaubare Fläche.
- Im nordwestlichen und südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist in der Ebene Marktplatz je 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze im Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Hier sind zwei Treppenhäuser als Verbindung zwischen dem Marktplatz und der Kellergeschoßebene - Tiefgarage - geplant. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Nach entsprechendem Planungsfortschritt im Marktplatzsüdbereich wird in einer späteren Änderung des B-Plan Nr. 29, 8. Änderung, Teil B, eine weitere Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Diese Festsetzung ist zur Zeit noch nicht möglich, da die Planungsüberlegungen über die Bebauungen einer Fläche am Marktplatzsüdrand, in der die Zufahrt festgesetzt werden soll, nicht abgeschlossen sind.

2. Darstellungen zum Immissionsschutz

- Die Geräuschemissionen des bisher auf dem Marktplatz stattfindenden Parksuchverkehrs werden größtenteils in die Kellergeschoßebene der Marktplatztiefgarage verlagert und zusätzlich verringert durch eine Schrittemporegelung.
- Die entstehenden Abgase durch die Verbrennungsmotoren der Fahrzeuge werden in der Tiefgarage durch eine zentrale Absauganlage mit Rohrleitungssystem über Dach innerhalb der Hochbauten (Marktplatzbereich) abgeführt.

3. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in einer öffentlichen Versammlung im Ratssaal durchgeführt.

Dabei wurden die von einem Fachingenieurbüro erarbeiteten Tiefgaragenvarianten mit den Auswirkungen auf eine Marktplatzgestaltung vorgestellt.

Von den anwesenden vier Bürgern wurden keine planungsrelevanten Einwände gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes geltend gemacht.

4. Öffentliche Auslegung -

Hinweis auf B-Planänderung im vereinfachten Verfahren

Während der öffentlichen Auslegung wurde die geplante Tiefgarage von einer L-Form in eine Rechteckform umgeplant. Damit konnte eine Veränderung des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 29, 8. Änderung, Teil A, erfolgen, die jetzt ausschließlich auf städtische Grundstücke beschränkt ist.

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 29. Sitzung am 30.08.1990 beschlossen, den B-Plan Nr. 29, 8. Änderung, Teil A, im vereinfachten Verfahren nach § 3 Absatz 3 in Verbindung mit § 13 Absatz 1 BauGB zu ändern.

In der vorgenannten Ratssitzung am 30.08.90 hat der Rat der Stadt Nordenham der Änderungsplanung zugestimmt.

Von den bereits vorher eingeholten Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken und Anregungen zu der Änderungsplanung vorgebracht.

Der Rat der Stadt Nordenham hat in der Ratssitzung am 30.08.1990 den Entwurf der 8. Änderung, Teil A, des Bebauungsplanes Nr. 29 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

5. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Abs. 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 13.10.86 (Nds. GVBl. Seite 323), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 30.08.1990 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 Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.80 in der Fassung der 7. Änderung vom 20.03.1986 entwickelt worden.

6. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 500, aufgestellt vom Katasteramt Brake vom 25.01.1990, verwendet worden.

7. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Er umfaßt die Flurstücke 149/14 tlw. und 150/2 tlw. der Flur 12 Gemarkung Nordenham.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Eine Ein- und Ausfahrt ist bereits als Erschließung der bestehenden städtischen Tiefgarage an der Marktstraße vorhanden. Diese Tiefgarage wird mit der neu geplanten unter dem Marktplatz funktionell verbunden.

Zwei Treppenhäuser für die Fußgänger verbinden die Marktplatzebene mit der Kellergeschoßebene - Marktplatztiefgarage. Das eine Treppenhaus liegt in der Nähe des Haupteinganges zum neuen Bundespostdienstgebäude. Das zweite Treppenhaus liegt im südöstlichen Marktplatzbereich (Marktstraße/Marktplatzsüdrand).

Die äußere verkehrliche Erschließung der maximal 50 Stellplätze auf dem neu geplanten Marktplatz sowie der Andienungsverkehr für die dem Marktplatz zugewandten Geschäfte erfolgt über die Poststraße. (Die Poststr. hat von ihrer Anlegung - auch historisch gesehen - schon immer die Funktion der "Hauptverkehrsader" zum Marktplatz.)

- Die innere Erschließung der Marktplatztiefgarage wird durch entsprechende Fahrbahn- und Parkplatzmarkierungen geregelt. Richtungspfeile nach Straßenverkehrsordnung (StVO) weisen die entsprechenden Fahrtrichtungen und die Tiefgaragenverbindung untereinander aus.

Durch die gewählte Konstruktionsart des Tiefgaragenbaukörpers bleibt der Innenraum weitgehend von Stützen frei.

Eine ausreichende künstliche Beleuchtungsanlage, ein heller Farbanstrich und ein Wegweisersystem sorgen für die nötige Sicherheit der Funktionsabläufe in der Marktplatztiefgarage und den angegliederten Treppenhäusern.

Versorgung:

- Die Versorgung des Änderungsbereiches (Tiefgarage) mit Wasser, Gas, elektrischem Strom und Fernmeldeanlagen erfolgt über das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. In den vorhandenen Erschließungsstraßen wird das Versorgungsnetz vorgehalten und bei Bedarf ausgebaut.
- Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse sichergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich in ca. 150 m Entfernung an der Bahnhofstraße.

Entsorgung:

- Das Regen-, Schnee- und Matschwasser im Bereich der Treppenhäuser sowie das Wasser zur Reinigung der Tiefgarage insgesamt wird im Trennsystem, d. h. als Schmutzwasser, über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

9. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes kann für die unabhängige Löschwasserversorgung ein Flachspiegelbrunnen in ca. 80 m Entfernung (südöstliche Ecke Jahnparkplatz/Marktstraße) benutzt werden.

Die löschwasserabhängige Versorgung erfolgt über verschiedene Unterflurhydranten in den unmittelbar am Marktplatz anschließenden Straßen. Gegebenenfalls ist die Versorgung mit weiteren Unterflurhydranten auszubauen.

10. 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 unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Nordenham oder beim Landkreis Wesermarsch in Brake zu melden.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Marktplatzbereich nicht erforderlich, da sich diese gesamte Grundfläche im Bereich der Änderung im Eigentum der Stadt Nordenham befindet.

12. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entstehen der Stadt Nordenham für Erschließungsmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen) voraussichtlich folgende Kosten:

150 Einstellplätze als öffentliche Verkehrsflächen in der Tiefgarage mit "Straßenausbau", Entwässerung, Beleuchtung und technischer Ausrüstung

Gesamt-Erschließungskosten = 3.300.000,00 DM

- Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um Erschließungskosten im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet. Die Stadt Nordenham rechnet damit, Zuwendungen in Höhe von 2/3 der Kosten durch Bund und Land zu erhalten.
Die Finanzierung des städtischen Anteils ist in der mittelfristigen Finanzplanung vorhanden und im Haushaltsplan ausgewiesen.
- Der Bau der Tiefgarage soll in der 1. Jahreshälfte 1990 begonnen und 1991 abgeschlossen werden.

13. Verfahrensablauf

a) **Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 25. Sitzung am 01.03.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 zu ändern.

Der Änderungsbeschluß wurde am 03.01.1990 in den hiesigen Tageszeitungen bekanntgemacht.

b) **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 69. Sitzung am 13.12.1989 die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

c) **Öffentliche Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 25. Sitzung am 01.03.1990 beschlossen, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, Teil A, und den Begründungsentwurf öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 19.03. bis 20.04.1990 im Rathaus.

d) **Hinweis:**

Während der öffentlichen Auslegung wurde die geplante Tiefgarage von einer L-Form in eine Rechteckform umgeplant. Damit wurde eine Veränderung des Geltungsbereiches B-Plan Nr. 29, 8. Änderung, Teil A, vorgenommen.

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 29. Sitzung am 30.08.1990 beschlossen:

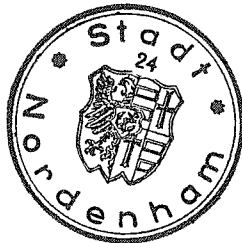
Der Bebauungsplan Nr. 29, 8. Änderung, Teil A, wird im vereinfachten Verfahren nach § 3 Absatz 3 in Verbindung mit § 13 Absatz 1 BauGB geändert.

e) In der unter d) genannten Ratssitzung wurde der Änderungsplanung zugestimmt.

f) In der unter d) genannten Ratssitzung hat der Rat der Stadt Nordenham den Entwurf der 8. Änderung, Teil A, des Bebauungsplanes Nr. 29 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Nordenham, 30.08.1990


Münzberg
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Oldenburg, den 23.7.91
Bez.-Reg. Weser-Ems

In Auftrag 