

S a t z u n g

der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 29
(Stadtzentrum) vom .26.8.1976

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. Sb. I S. 126) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBI. I S. 1237) hat der Rat der Stadt am .26.8.1976... folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich und Bestandteile

1. Die Planzeichnung "Bebauungsplan Nr. 29" ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Die Grenze des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung verbindlich gekennzeichnet worden.

§ 2

Bauland

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen * ist Bauland.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - a) Zulässig sind neben Wohngebäuden auch die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sonstigen baulichen Anlagen.
 - b) Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-6 BauNVO als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
2. Mischgebiet (MI)
 - a) Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen.
 - b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

* einschl. Flächen mit Pflanzgebot,

3. Kerngebiet (MK)

- a) Zulässig sind die in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen. Neben Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal in allen Geschossen sind sonstige Wohnungen nur ab 1. Obergeschoß zulässig.
- b) Innerhalb der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Teilgebiete sind in Geschossen, die an begchbaren Verkehrsflächen liegen, nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig.
- c) Die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Angabe der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung festgesetzt worden.
2. Sofern dies in der Planzeichnung ausdrücklich angegeben ist, können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden.

§ 5

Bauweise

Die Bauweise ist in der Planzeichnung festgesetzt worden.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden.
2. Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
3. Die nördliche Baugrenze des Baugrundstücks für Gemeinbedarf "Postgebäude" darf wie folgt überschritten werden:
 - a) mit dem Treppenhausvorbau auf einer Fläche von max. 9 m² um 3 m
 - b) mit der Eingangsüberdachung in einer Länge von max. 15 m um 2 m

§ 7

Garagen

Die Zahl der zulässigen Garagen wird durch die §§ 12 u. 15 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

§ 8

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung dafür eingesetzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern wie z.B. alle Ahornarten, Hausbuchen, Birken, Ebereschen, Berberitzen, Feuerdorn, Wildrosen und bodendeckende Gehölze sachgemäß aufzuforsten. Die Pflanzungen sind zu unterhalten.

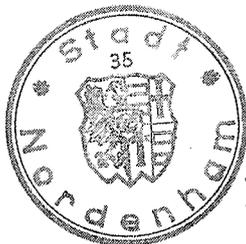
§ 9

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG in Kraft.

Nordenham, den 26. August 1976

Terborg
Bürgermeisterin



[Signature]
Staddirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. I S. 341) GEMÄSS
VERFÜGUNG VOM 29. 12. 76

DER PRÄSIDENT DES NIEDERS
VERW. BEZIRKS OLDENBURG
Oldenburg, den 29. 12. 76

Im Auftrage:

[Signature]



Anlage

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan
Nr. 29 (Stadtzentrum) vom 26. August 1976

Begründung

zu der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 29
(Stadtzentrum).

1. Zweck und Grundlagen des Bebauungsplanes

- 1.1 Der kürzlich beschlossene Entwicklungsplan für die Stadt Nordenham enthält unter anderem entscheidende Aussagen über zukünftig erforderliche Strukturverbesserungen der Innenstadt.

In einer gesonderten City-Bebauungsstudie werden generelle Aussagen zur Belebung und Aktivierung des Nordenhamer Stadtkerns gemacht.

Der Rat der Stadt hat sich diese Vorstellungen grundsätzlich zu eigen gemacht. Der in der Studie vorgeschlagenen verdichteten Bebauung des Marktplatzes wird jedoch nicht zugestimmt. Unter Berücksichtigung dieser Einschränkung besteht inzwischen ein städtebauliches Konzept "Stadtmitte" (Gutachten der Nileg), welches mit geringfügigen Änderungen Grundlage dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bildet.

- 1.2 Da sich die höchste Konzentration von Läden in der Fr.-Ebert-Straße befindet, wird dieser Bereich planerisch erfaßt, um aktivierende Maßnahmen wie z.B. die Festsetzung von Kerngebieten und die Einrichtung eines Fußgängerbereiches durchführen zu können. Die Herstellung einer Verbindung zum Marktplatz durch eine fußläufige Passage und die Ausweitung der Verkaufsflächen entlang der Ostseite des Marktplatzes (Arkade) soll das Angebot durch die Einrichtung von kleineren Spezialgeschäften und Gaststätten vielseitig machen und damit das Einkaufserlebnis erhöhen.

- 1.3 Das Entwicklungsgutachten bezeichnet die Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Standort 1. Ranges mit hohem funktionalen Wert.

Jeder Einwohner, der sich in diesem Gebiet ansiedelt, genießt für sich und bringt der Stadt folgende Vorteile:

Er verbraucht über 80% seiner Kaufkraft im Zentrum und belebt dadurch die Innenstadt ohne ein nennenswertes Verkehrsaufkommen zu erzeugen, da alle publikumswirksamen Einrichtungen fußläufig und ungefährdet (Fußgängerbereiche) erreichbar sind. Er findet eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in der Dienstleistungsbranche, die in unmittelbarer Nähe des Wohnplatzes liegen und industrielle Arbeitsplätze in weniger als 1.500 m Entfernung.

Er findet Park- u. Freizeitflächen vor, da über sie ein engerer Einzugsbereich fußläufig erschlossen wird (zentraler Grüngürtel Gate/Marktplatz).

Sämtliche schulischen und kulturellen Einrichtungen befinden sich in der Nähe und sind zu Fuß zu erreichen. Es besteht voller Anschluß an bestehende Infrastruktur.

Aus diesen Gründen wird am westlichen Rande des Marktplatzes ein allgemeines Wohngebiet zur Aufnahme von ca. 150 WE in Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und soll einer Baugesellschaft zur Verfügung gestellt werden, die sich den gestalterischen Vorstellungen nach einer abgestuften Bauweise (ein-bis achtgeschossig) unterwirft.

Jeder zusätzliche Einwohner, der diese Wohnungen bezieht, würde die Gelegenheit nutzen und somit das Zentrum mit seiner Kaufkraft stärken.

- 1.4 Mit der Durchführung des Bebauungsplanes wird endlich ein ausgeprägtes lebensfähiges Zentrum und damit ein Orientierungspunkt im Stadtgebiet geschaffen. Der Marktplatz wird zur Stätte der Begegnung mit lebendiger Mehrfachnutzung (Wochenmarkt, Jahrmarkt, Spiel, Ruhe, Erholung, Parken).
- 1.5 Der Neubau eines Postamtes am Südrand des Platzes stärkt die Attraktivität und kommt wichtigen Bedürfnissen der Bevölkerung an zentraler Stelle nach.
- 1.6 Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden ausreichend in allernächster Nähe der überwiegend fußläufigen Einkaufszone geschaffen. Sie sind aufgrund der gleichzeitig durchzuführenden äußeren Erschließung und Verkehrslenkung leicht zu erreichen.
- 1.7 Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 u. 10 des BBauG vom 23. Juni 1960 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 26. Aug. 76 beschlossen worden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist aufgrund der durchgeführten Eingemeindungen außer Kraft getreten. Daher kann der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des BBauG muß daher in Anspruch genommen werden (Rd. Erl. d. MS. v. 17.10.1974).

Der zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan für das gesamte neue Stadtgebiet berücksichtigt im Entwurf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzungen stützen sich auf den § 9 des BBauG, unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

2. Planunterlagen

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

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Teile des Stadtgebietes betroffen, die auf der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Grob umrissen handelt es sich um ein Gebiet, welches im Süden durch die Bahnhofstraße; im Westen durch die Jahnstraße (einschl. Gelände des ehemaligen Busbahnhofes und ein westlich davon gelegenes Flurstück); im Norden durch an der Südseite der Hafenstraße gelegene Grundstücke, durch die Hafenstraße selbst und die Wilhelm-Böning-Straße; im Osten durch die Ludwigstraße begrenzt wird. Das Eckgrundstück an der Bahnhofstraße zwischen Hafenstraße und Wilhelm-Böning-Straße gehört ebenfalls in den Geltungsbereich.

4. Erschließung, Verkehr, Parkplätze

4.1 Die äußere Erschließung des neuen Stadtzentrums erfolgt von Süden über den neu ausgebauten Mittelweg zur Walther-Rathenau-Straße und dann über die Hafenstraße an das Gebiet heran. Als zweite Möglichkeit ist die Zufahrt über die Hansingstraße/Bahnhofstraße gegeben. Von Norden wird über die Martin-Pauls-Straße (4-spurige K 188) zur Walther-Rathenau-Straße/Hafenstraße an das Gebiet herangefahren oder, solange die geplante Osttangente nicht besteht, über die Fr.-Ebert-Straße/Hafenstraße. Die Zufahrt zu den Parkplätzen und zur Ver- u. Entsorgung der Betriebe wird über die Jahnstraße, die Marktstraße und die Ludwigstraße von Norden und Süden her ermöglicht. Fußgängerbereiche werden in der Fr.-Ebert-Straße zwischen Bahnhofstraße und Wilhelm-Böning-Straße sowie im gesamten Marktplatzbereich einschl. der Poststraße angelegt. Das Gebiet wird nur durch die Marktstraße für Versorgungszwecke durchschnitten. Fußgängerüberwege werden entsprechend abgesichert. Um den von Westen kommenden Grünzug auf dem Marktplatz einfließen zu lassen, wird die Jahnstraße unterbrochen. Sie geht im Süden in die Straße an der Gate, im Norden in die Lloydstraße über.

4.2 Mit der Aktivierung des Einkaufszentrums Fr.-Ebert-Straße/Bahnhofstraße/Marktstraße durch den Bau von Läden und Wohnungen und der Einrichtung eines Fußgängerbereiches sind die Forderungen der Besucher, ihr Kraftfahrzeug in nächster Umgebung des Zentrums abstellen zu können, bei der Planung zu beachten. Festgesetzt werden daher folgende Parkplätze:

- a) nördlich der Lloydstraße 135 Plätze
 - b) auf dem ehemaligen Sportplatz Jahnstraße (östlich des WA-Gebietes) 140 Plätze
 - c) auf dem Marktplatz selbst 30 Plätze (zeitweise)
 - d) an der Marktstraße (Längsaufstellung) 30 Plätze
 - e) nördlich der Straße "An der Gate" 60 Plätze
 - f) in der Ludwigstraße ca. 35 Plätze
- insgesamt ca. 430 Parkplätze

Die Stellplätze für die geplanten Wohngebäude werden auf dem WA-Gebiet ggf. auch in einer Parkpalette untergebracht.

5. Ver- u. Entsorgungseinrichtungen

5.1 Ein Netz von Nahverkehrsverbindungen mit Haltestellungen in aller-nächster Nähe des Einkaufszentrums und der Wohnbereiche versorgt das Stadtzentrum.

Ein zentraler Omnibusbahnhof ist in ca. 200 m Entfernung (Bahnhof) geplant.

5.2 Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Gas u. elektrischem Strom ist durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind zusätzliche Unterflurhydranten in ausreichender Zahl angelegt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach dem Mischsystem mit Anschluß an das vorhandene Kanalnetz, d.h. das Schmutz- u. Regenwasser wird in einer Leitung gesammelt und abgeführt.

6. Grünanlagen und Kinderspielplätze

6.1 Es bestand von vornherein die Planungsabsicht, die sich im Westen des Geltungsbereiches auf eine Länge von ca. 700 m erstreckende durchgehende Grünanlage bis in das Stadtzentrum hineinzuführen. Die Verwirklichung dieses Planungsziels erfolgt durch Festsetzung von flächigen Grünanlagen bis an die Wohnbebauung. Sie setzen sich unterhalb der überdeckten Verkehrsfläche und auf dem Marktplatz in Form von Baumgruppen, Hochbeeten und Verkehrsgrün bis in die Fr.-Ebert-Straße fort. Die Anlegung von Ruheplätzen, Kaffeegärten, Begegnungsstätten im Fußgängerbereich ist ein besonderes Anliegen des Rates der Stadt Nordenham.

6.2 Ein öffentlicher Spielplatz für Kinder wird in einer Entfernung von ca. 250 m, gemessen ab Mitte Marktplatz, innerhalb der westlich gelegenen Grünanlage angelegt. Gleichzeitig können auch die integrierten Außenanlagen des in ähnlicher Entfernung gelegenen Gymnasiums mit benutzt werden (Kleinspielfeld). Im WA-Gebiet sind von dem dortigen Bauträger Spielplätze aufgrund des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes anzulegen.

7. Bauliche Nutzung und sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Bau-nutzungsverordnung auf die o.g. Planungsziele ausgerichtet.

Im Bereich des Einkaufszentrums werden daher Kerngebiete festgesetzt, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dienen. Wohnungen werden grundsätzlich aus den Erdgeschossen verbannt. Sofern sie ausnahmsweise zugelassen werden können, dürfen sie nicht an den begehbaren Verkehrsflächen liegen. Damit ist sichergestellt, daß der Charakter eines Einkaufszentrums nicht verfälscht wird.

In den Randgebieten des Einkaufszentrums werden Mischgebiete festgesetzt. In diesen Gebieten ist auch das Wohnen allgemein zulässig. Die gemäß der Nutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen werden grundsätzlich nicht zugelassen. Für den Bau der im Abschnitt 1.3 genannten Wohnungen werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen u. Ställe für Kleintierhaltung werden grundsätzlich nicht zugelassen.

Da die allgemeinen Wohngebiete allseitig von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt werden und die Eigentumsgrenzen dieser Gebiete in diese öffentlichen Flächen des Marktplatzes hineinragen, ergeben sich teilweise ungünstige Verhältnisse bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche für die Feststellung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung). Daher müssen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen entsprechend einer wünschenswerten baulichen Nutzung der Grundstücke über das gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung zulässige Maß hinaus erhöht werden.

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücksteile der Wohnbauträger werden durch Verträge der öffentlichen Benutzung zugeführt. Die Ausweitung der Grundstücksgrenzen über die Straßenbegrenzungslinie hinaus wird wegen der erforderlichen Einhaltung von Abstandsflächen notwendig.

Ausgleichende Umstände, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt sind, sind durch die umliegenden unbebaubaren öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ausreichend gegeben. Die Beweggründe der Planung werden auch durch den Bebauungsentwurf (Funktionsplan) erläutert.

8. Bodenordnung

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich sowohl im Eigentum der Stadt Nordenham als auch im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.

9. Kosten

Für die Erschließungsmaßnahmen, die Anlegung von Grünflächen und die Einrichtung des Fußgängerbereiches entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich folgende Kosten:

a) Erschließungsmaßnahmen	ca.	1.200.000,--	DM
Grundstückskosten			
Straßen, Parkplätze, Eltanschluß und Beleuchtung	ca.	3.500.000,--	DM
Kanalisation und Entwässerung	ca.	250.000,--	DM
Abbruch von Gebäuden	ca.	80.000,--	DM
zu übertragen		<u>5.030.000,--</u>	DM

	Übertrag:	5.030.000,--	DM
b)	Anlegung von öffentlichen Grünflächen	ca. 250.000,--	DM
c)	Einrichtung des Fußgängerbereiches (Fr.-Ebert-Str., Passage Fr.-Ebert-Str./ Marktstr., Marktplatz, Poststr.)	ca. 3.250.000,--	DM
	insges.	ca. 8.530.000,--	DM
		=====	

Davon trägt die Stadt Nordenham den gesetzlichen Anteil.

Nordenham, den 26. August 1976

Terbor
Bürgermeisterin



[Signature]
Stadtdirektor