

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 7. Änderung (vereinfachtes Verfahren § 13 BBauG) des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum) für das Grundstück "Nordenhamer Mond"

## B e g r ü n d u n g

zur 7. Änderung (vereinfachtes Verfahren § 13 BBauG) des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum) der Stadt Nordenham für das Grundstück "Nordenhamer Mond"

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

Die Stadt Nordenham hat die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes für ihr Stadtzentrum beschlossen. Mit der inzwischen erfolgten Umwandlung der Friedrich-Ebert-Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich mit Fußgängervorrang geht eine Steigerung der Attraktivität des gesamten Einkaufszentrums einher. Bedingt durch den geradlinigen Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße in diesem Bereich sollen verschiedene "Platzsituationen" (Aufweitungen der Straße) die Straßenraumproportionen verbessern und Erlebnispunkte schaffen.

Der Geltungsbereich für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 betrifft das Flurstück 220. Dieses Flurstück grenzt westlich an die Friedrich-Ebert-Straße. In diesem Bereich, wo auch die Lloydstraße in die Friedrich-Ebert-Straße einmündet, soll durch Aufweitung der Straße eine platzähnliche Situation geschaffen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 weist im Bereich der geplanten 7. Änderung bisher folgende Festsetzungen aus:

- Auf dem westlichen Teil des Flurstücks 220 ist unmittelbar an der Friedrich-Ebert-Straße eine öffentliche Verkehrsfläche als Forum gedacht. Dieses Forum, bis auf einen nördlichen Grundstücksteil zur Friedrich-Ebert-Straße hin offen, wird von abgewinkelten Bauflächen, mit Baugrenzen festgesetzt, umgeben. Vorgenannte Bauflächen sind nur durch einen 3 m breiten Gang unterbrochen, welcher zu einem öffentlich festgesetzten Parkplatz auf dem Ostteil des Flurstückes 220 führt. Die Bauflächen sind als Kerngebiet mit geschlossener Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Mindestgrenze, drei Vollgeschossen als Höchstgrenze und vier Vollgeschossen als Ausnahme festgesetzt. Einbezogen als Blickpunkt in die öffentliche Verkehrsfläche (Forum-Platz) sollte das seit jahrzehnten vorhandene ca. 20 m hohe Seefahrtszeichen sein, ein Stahlmast als Oberfeuer zur Lenkung der Schifffahrt auf der Weser, der sogenannte "Nordenhamer Mond".

Die Festsetzungen für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sind wie folgt:

- Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist als Kerngebiet mit geschlossener Bauweise ausgewiesen.
- Auf dem westlichen Teil des Flurstückes 220, unmittelbar an der Friedrich-Ebert-Straße, ist eine öffentliche Verkehrsfläche, als Forum ausgebildet, vorgesehen. Dieses Forum ist zur Friedrich-Ebert-Straße hin über die gesamte Grundstücksbreite offen.
- Baulinien und eine Baugrenze setzen geschwungene Bauflächen fest, die den Platz (Forum) organisch umschließen. Ein Arkadengang im Erdgeschoß, welcher ebenfalls in eine der geschwungenen Bauflächen um das Forum einbezogen ist, soll den Erlebniswert des Platzes erhöhen. Daher werden die Baulinien geschoßweise unterschiedlich festgelegt.

Die Baufläche mit Arkadengang unmittelbar am Forum ist zwei- bis dreigeschossig und im hinteren Teil eingeschossig ausgewiesen. Dadurch wird eine Staffelung zu den Stellplätzen im Ostteil des Geltungsbereiches erreicht. Diese Stellplätze auf der östlichen Grundstücksfläche sind als private Parkfläche zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 220 gemäß § 52 (2) NBauO textlich festgesetzt.

Die mit Baugrenze festgesetzte geschwungene Baufläche neben dem Forum im Südwestteil des Geltungsbereiches der 7. Änderung ist eingeschossig ausgewiesen.

1.a) Ergebnis der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer

---

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Der beteiligte und betroffene Grundstückseigentümer geht davon aus, daß der Verkauf des betroffenen Grundstücks an die Stadt Nordenham zustande kommt. Insofern sind seitens des Grundstückseigentümers Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht worden.

Den Bedenken und Anregungen von zwei beteiligten und betroffenen Gebäudeeigentümern auf dem Flurstück 220 wurde inzwischen abgeholfen.

Die beteiligten und benachbarten Grundstückseigentümer der Flurstücke 233, 231 und 221 haben keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Der beteiligte und benachbarte Grundstückseigentümer des Flurstücks 219 stimmt der Bebauungsplanänderung mit folgenden Bedenken nicht zu:

1. Durch die Grenzbebauung erfolgt eine Tageslicht-Beschränkung in ganz erheblichem Umfang für den Friseursalon.
2. Bei einer fünfgeschossigen Bauweise sind die Wohnungen nicht mehr zu vermieten oder zu verkaufen.
3. Die Vorderfront des neuen Gebäudes ist nicht, wie besprochen, um einige Meter zurückgesetzt worden.

4. Durch Gründungsarbeiten eines fünfgeschossigen Gebäudes auf morastigem Untergrund werden Schäden wie Risse am und im Gebäude (z. B. Keller) auf dem Flurstück 219 vermutet.

Der Rat der Stadt Nordenham hat nach Abwägung der vorgenannten Bedenken und Anregungen die privaten Belange zweier benachbarter Grundstückseigentümer gegeneinander und untereinander sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange den erweiterten Wünschen des Einsenders nicht stattgegeben mit den folgenden Begründungen:

Abwägungsgrundlagen zu 1. und 3.:

Der jetzt vorliegende Änderungsentwurf ist nach eingehender Anhörung des Einwenders entstanden.

Berücksichtigt wurde der Wunsch nach Zurückversetzung des geplanten Hausgiebels unter Beibehaltung der Apsis (halbrunder Baukörper). Eine Verringerung der Gebäudebreite im Flachdachanbau um 0,50 - 0,75 m zur Schaffung einer Zufahrt zur Garage wurde ebenfalls berücksichtigt. Die Nordfassade des geplanten Gebäudes erhält keine Fenster und das Dach keine Gauben.

Die jetzt geplante Änderung begünstigt den Einwender gegenüber den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine vordere Baugrenze auf dem Grundstück "Nordenhamer Mond" vorsehen, die mit der straßenseitigen Fassade des Nachbargrundstückes abschließt.

Eine weitere Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstückes "Nordenhamer Mond" ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr vertretbar und könnte zu Entschädigungsansprüchen des Eigentümers wegen Planungsschaden führen.

Zu 2.:

Die fünfgeschossige Bauweise betrifft nur das Turmgebäude. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist deshalb nicht zu erwarten.

Zu 4.:

Die Bedenken betreffen nicht direkt die Bebauungsplanänderung. Sie sind im Zuge der Baudurchführung zu regeln.

## 2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1, Abs. 3, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Bundesgesetzblatt -BGBI.- 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 (BGBI. I Seite 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 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 : 500 - aufgestellt vom Katasteramt Brake - verwendet worden.

#### 4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Stadtkern".

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es ist dies das Flurstück 220 der Flur 13 der Gemarkung Nordenham.

#### 5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschließung des Geltungsbereiches wird durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Der innere Platzbereich (Forum) ist in zwei Ebenen vorgesehen (ca. + - 0,45 m Niveauunterschied), welche durch Treppen miteinander verbunden sind.

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

Zur Sicherung des Brandschutzes werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl vorgesehen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Umgebung sichergestellt.

## 6. Kinderspielplätze

Neben dem privaten Spielplatz auf dem Grundstück der an der Westseite des Marktplatzes ansässigen Wohnungsbaugesellschaft befindet sich ein öffentlicher Spielplatz weiter westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer Entfernung von ca. 350 m.

Es ist vorgesehen, in der Grünverbindung zwischen Marktplatz und Jahnstraße an geeigneter Stelle einige Spielgeräte für Kinder aufzustellen (s. Anlage 1).

Ein weiterer Spielplatz kann auf städtischem Gelände westlich in ca. 210 m Entfernung außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden (siehe Nr. 7 auf der Anlage zu Kinderspielplätzen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29, 7. Änderung).

Im Zuge der weiteren Sanierung wird die Frage der Spielgeräte für Kinder und Kleinkinder unter Heranziehung der vorhandenen Anlagen und unter Beachtung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes aufgearbeitet und ggfs. erforderliche Flächen durch Änderung der vorhandenen Bebauungspläne festgesetzt (s. auch Anlage Karte über Lage und Größe der Spielplätze im Einzugsbereich).

## 7. Bodenordnung

Sofern für den ordnungsgemäßen Ausbau der Verkehrsflächen privates Eigentum in Anspruch genommen werden muß, sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 b BBauG nur vorgesehen, wenn eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erfolgt.

8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham voraussichtlich folgende Kosten:

1. Straßenausbau	ca. 120.000,-- DM
2. Beleuchtung einschl. Elt-Anschluß	ca. 12.500,-- DM
3. Kanalisation	ca. 28.500,-- DM
4. Kinderspielplatz und Grünflächen	ca. 3.000,-- DM
5. Sonstiges (Möblierung)	<u>ca. 56.000,-- DM</u>
 Gesamterschließungskosten	 ca. 220.000,-- DM =====

Die straßenbaulichen Maßnahmen gehören zu den Ordnungsmaßnahmen gemäß Städtebauförderungsgesetz (StBauFG). Die Kosten sind daher zu einem Drittel von der Stadt Nordenham zu tragen. Die Finanzierungsmittel für die Sanierungsmaßnahmen erscheinen in der fünfjährigen Finanzplanung der Stadt Nordenham. Die jährlichen Beträge werden im Haushaltsplan bereitgestellt.

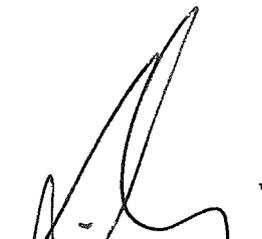
Mit den Baumaßnahmen soll begonnen werden, sobald die Anerkennung der Einzelvorhaben vorliegt.

Es liegt eine Bauvoranfrage zur Durchführung der Hochbaumaßnahme vor. Mit dem Bauvorhaben soll begonnen werden, sobald die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden ist. Die Stadt Nordenham legt daher Wert auf eine zügige Durchführung und Verabschiedung des Bebauungsplanänderungsverfahrens, nicht zuletzt, um die hiesige Bauwirtschaft noch im Jahre 1986 zu unterstützen.

Nordenham, den



Ede  
Bürgermeister



Dr. Knippert  
Stadtdirektor