

## A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum)

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum)

### 1. Ziele, Zweck und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Eines der wichtigsten Sanierungsziele verfolgt die Stadt Nordenham in der Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten im Stadtkern und durch Erhöhung der Attraktivität des Einkaufsbereiches.

Die bereits erfolgte Einrichtung einer verkehrsberuhigten Einkaufsstraße (Friedrich-Ebert-Straße) ist jedoch nur ein erster Schritt auf diesem Wege.

Im Gegensatz zur Neubebauung, die sich nahezu ungehindert nach den neuesten Gesichtspunkten der Verkaufsstrategien entwickeln kann, ist der Altbaubestand in einer weitaus schwierigeren Situation.

Die Voraussetzung, durch Um- oder Ausbau (Anbau) konkurrenzfähig zu bleiben, wird noch in vielen Fällen geschaffen werden müssen, denn das Gebiet ist seit Jahrzehnten überwiegend bebaut.

Soweit planungsrechtlich vertretbar, sollte daher dieses Anpassungsgebot als Sanierungsziel durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan unterstützt werden.

Im Sanierungsgebiet sind insbesondere die älteren Einzelhandelsbetriebe entlang der Friedrich-Ebert-Straße infolge entscheidender Verbesserung der Gesamtsituation durch Einrichtung einer Fußgängerzone zur Sanierung und Entwicklung ihrer Betriebe aufgerufen. Nicht zuletzt auch, weil durch den Bau der Marktpassage moderne Verkaufsflächen in Neubauten entstehen.

Herausgehoben aus diesem Gebiet wird wiederum das bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung bereits überwiegend bebaute Gebiet zwischen der Bahnhofstraße und der neuen Marktpassage auf der Westseite der Friedr.-Ebert-Straße. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an den neuzugestaltenden Marktplatz und stellt eine Lage erster Qualität dar. Die Durchführung wirksamer Um- und Ausbaumaßnahmen in den dort ansässigen Einzelhandelsbetrieben ist daher besonders geboten.

Die Unterbringung der reinen Verkaufsflächen im Erd- und ggf. noch im ersten Obergeschoß ist eine Forderung aufgrund verkaufpsychologischer Erfahrung, verbunden mit einer rationellen Betriebswirtschaft.

Die Zurücknahme dieser Nutzungen aus höherliegenden Geschossen wird in Erwägung gezogen und sollte für zukünftige Planungen festgesetzt werden. Zur Belebung der Innenstadt (Sanierungsziel) ist daher eine Wohnnutzung über den ersten Obergeschossen anzustreben.

Die Schaffung dieser Voraussetzungen zur Gestaltung attraktiver Verkaufsflächen in diesem bereits überwiegend bebauten Gebiet wird häufig an den dort festgesetzten Geschosflächenzahlen scheitern.

Die geschilderten besonderen städtebaulichen Gründe rechtfertigen daher eine Neufestsetzung der bisherigen Geschosflächenzahlen auf 2,0 als Höchstwert der BauNVO und 2,8 als Ausnahme.

Um sicherzustellen, daß durch diese Überschreitungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, ist die Festsetzung der Geschoszahl II als Höchstgrenze im Kernbereich des Baublocks (Änderungsbereich) vorgesehen.

Diese Festsetzung verbessert die bisherigen Möglichkeiten einer ausreichenden zweiseitigen Belichtung und Belüftung der maximal viergeschossigen Bebauung entlang den Einkaufsstraßen Friedrich-Ebert-Straße und Marktstraße. Sie bringt gleichzeitig einen Ausgleich gegenüber der geplanten Erhöhung der Geschosflächenzahl. Die westliche Zeile des Baublocks grenzt zudem an eine große Freifläche (Marktplatz).

Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs in diesem Bereich ist ein weiteres Sanierungsziel. Während der fließende Verkehr durch die Änderung des Bebauungsplanes nur eine unwesentliche Beeinflussung erfährt, ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs von besonderer Bedeutung.

Neben den bereits vorhandenen ebenerdigen Parkplätzen rund um den Marktplatz - Einkaufsbereich - wurden weitere öffentliche Parkplätze in einer Tiefgarage unter der Marktpassage geschaffen.

Die weiteren Überlegungen zum Bau zusätzlicher Stellplätze gehen jedenfalls davon aus, daß der durch die Erhöhung der Geschoßflächenzahl erforderliche Mehrbedarf voll abgedeckt wird.

Neben der Festsetzung unterschiedlicher Geschoßzahlen sowie geringfügig veränderter überbaubarer Flächen an der Marktstraße soll die Bebauungsplanänderung eine Anpassung an die neueste Fassung der BauNVO bewirken. Die textlichen Festsetzungen des Teilbereiches an der Marktstraße werden auch für den übrigen Bereich übernommen, da der Baublock eine städtebauliche Einheit darstellt.

Entsprechend den Sanierungszielen ist auch eine Verdichtung der Wohnbebauung im gesamten Bereich des Marktplatzes vorgesehen.

Im Bebauungsplanänderungsbereich sind Wohnungen ab erstem Obergeschoß allgemein zulässig; ab zweitem Obergeschoß sind sogar nur noch Wohnungen zulässig. Dabei genießen die augenblicklichen Nutzungen Bestandsschutz. Entsprechend dem Gebietscharakter eines Kerngebietes müssen allerdings in einem Einkaufsbereich unvermeidbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung - vor allen Dingen durch Lärm - in Kauf genommen werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen können allerdings durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden, ohne daß damit die Zweckbestimmung des gesamten Baugebietes verlorengeht. Für den Teilbereich der Änderungen ist daher die Nutzung zulässiger Vergnügungsstätten als Spielhallen und Diskotheken ausgeschlossen.

1a) Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind keine Änderungswünsche vorgetragen worden.

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

1b) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung sind seitens der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Aus der Öffentlichkeit wird die Begründung hinsichtlich angeblicher Festlegung auf eine Tiefgarage zur Unterbringung des durch die Änderung zusätzlich entstehenden ruhenden Verkehrs beanstandet.

Den Bedenken wird stattgegeben und die Begründung entsprechend geändert.

1c) 2. öffentliche Auslegung

Die 2. öffentliche Auslegung ist erforderlich, um das Ausgangsmaß der Geschoßflächenzahl, von dem die Ausnahme 2,8 ausgehen soll, festzusetzen.

Dieses Maß entspricht dem Höchstwert der Baunutzungsverordnung 2,0, bezogen auf die festgesetzte Geschoßzahl III.

## 2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan 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 -Mds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Mds. GVBl. Seite 323), geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 08.06.1989 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 20.03.1989 entwickelt worden.

## 3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 500, 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 sind dies die Flurstücke:

150 tlw. der Flur 12 der Gemarkung Nordenham,

198 tlw., 195, 194/1, 194/2, 193/1, 193/2, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 191/1, 191/2, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182/1, 182/2, 181/1, 181/2, 108 tlw. der Flur 13 der Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Nordenham.

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

Die Erschließung, Ver- und Entsorgung der geplanten und vorhandenen Bebauung im Änderungsbereich erfolgt über die bereits vorhandenen ausgebauten Anlagen der Friedrich-Ebert-Straße (verkehrsberuhigter Bereich) und der Marktstraße.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung ist eine öffentliche Verbindung beider Straßen nicht vorgesehen. Es wird jedoch erwartet, daß sich im Kern des Baublocks private Innenhöfe evtl. mit Läden bilden, durch die Verbindungen hergestellt werden.

Der Zielverkehr wird von den o. g. Straßen aufgenommen, wobei zeitliche Einschränkungen für die Friedrich-Ebert-Straße festgelegt wurden. In der Bahnhofstraße - am Südrand des Änderungsbereiches - wird sich neben dem Zielverkehr auch Durchgangsverkehr abwickeln.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus dem Bereich sind die im Stadtkern angelegten ebenerdigen Parkplätze sowie die Tiefgarage unter der Marktpassage eingerichtet worden. Die Erweiterung der Parkmöglichkeiten erfolgt nach Feststellung des Gesamtbedarfs nach einem noch zu erarbeitenden Konzept.

#### 6. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham keine zusätzlichen Kosten.

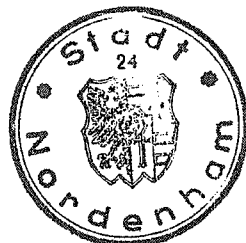
#### 7. Bodenordnung



Bodenordnende Maßnahmen sind nur vorgesehen, sofern die Sanierungsziele durch Einigungen auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden können.

Nordenham, 08. Juni 1989



Ede  
Bürgermeister



Hat vorgelesen 30.10.89  
Oldenburg, den 27.10.89  
Bez.-Reg. Weser-Ems  
Im Auftrage   
i. V.   
Dr. Knippert i. V. Fugel  
Stadtdirektor Stadtkämmerer