

# Stadt Nordenham



## Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 102  
(innerstädtisches Gebiet an der Deichgräfen- und  
Gatestraße, östlich der Ludwigstraße)**

Verfahrensstand: 07.05.2002

| <u>Inhaltsübersicht</u>   | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| 01. Grundlagen des Bebauungsplanes  | 3            |
| 02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung<br>(Flächennutzungsplan)  | 3            |
| 03. Planunterlage   | 5            |
| 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes   | 5            |
| 05. Angrenzende bzw. überlagerte Bebauungspläne   | 6            |
| 06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung   | 7            |
| 07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes  | 9            |
| 08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne<br>der Baunutzungsverordnung (BauNVO)<br>08.1 Art der baulichen Nutzung<br>08.2 Maß der baulichen Nutzung<br>08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche<br>08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/<br>Nachrichtliche Übernahme | 10           |
| 09. Erschließung, Ver- und Entsorgung   | 14           |
| 10. Altlasten, Altablagerungen  | 15           |
| 11. Naturschutz und Landschaftspflege   | 15           |
| 12. Darstellung zum Immissionsschutz  | 17           |
| 13. Brandschutz   | 17           |
| 14. Kinderspielplätze   | 18           |
| 15. Bodenordnung  | 19           |
| 16. Flächenübersicht  | 19           |
| 17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes   | 19           |
| 18. Verfahrensablauf<br>a) Aufstellungsbeschluss<br>b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB<br>c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger<br>öffentlicher Belange<br>d) Satzungsbeschluss  | 20           |

## **01. Grundlagen des Bebauungsplanes**

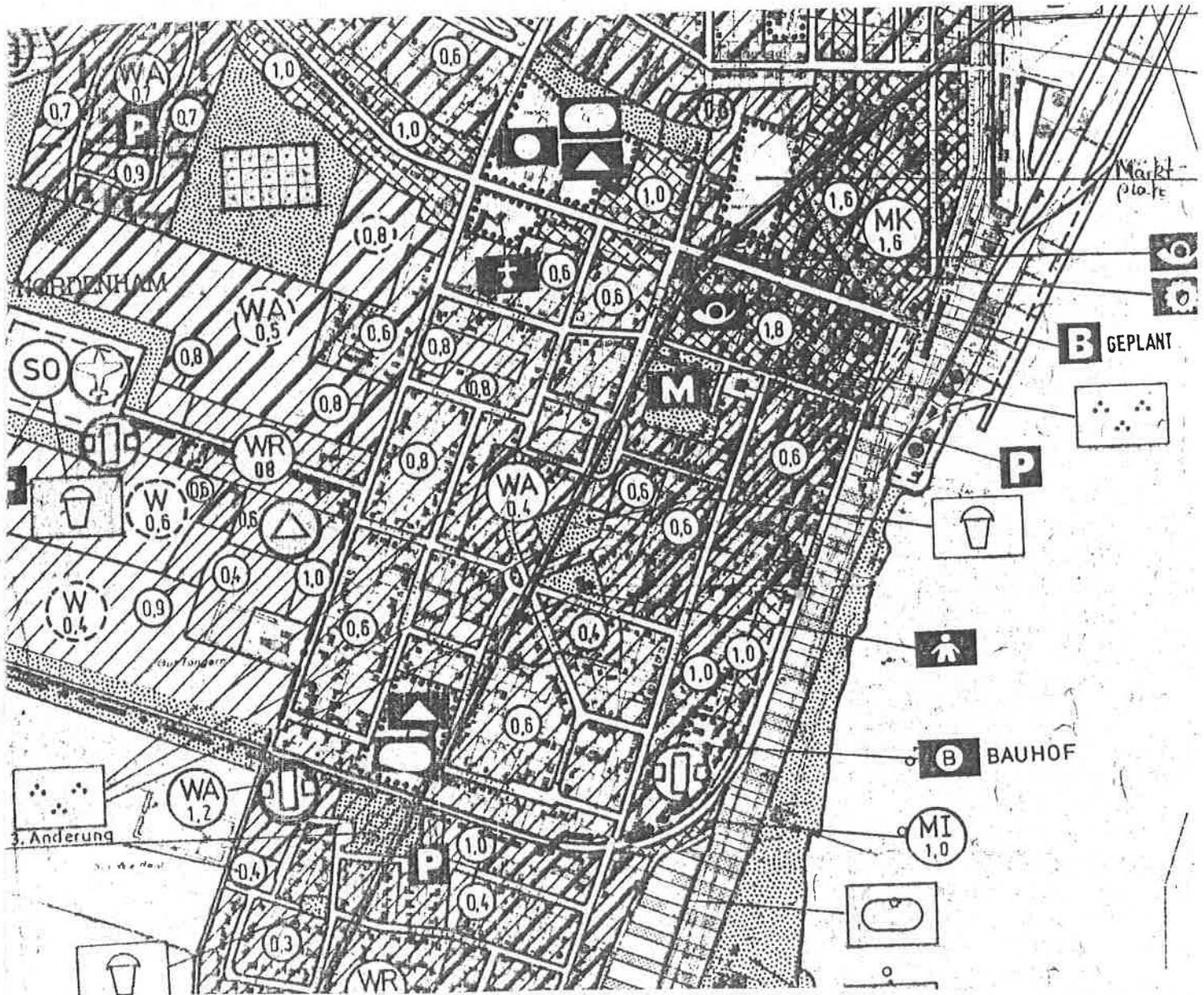
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 07.05.2002 als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

## **02. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 als Maß der baulichen Nutzung dar. Dies entspricht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.02.1981, M. 1 : 10.000

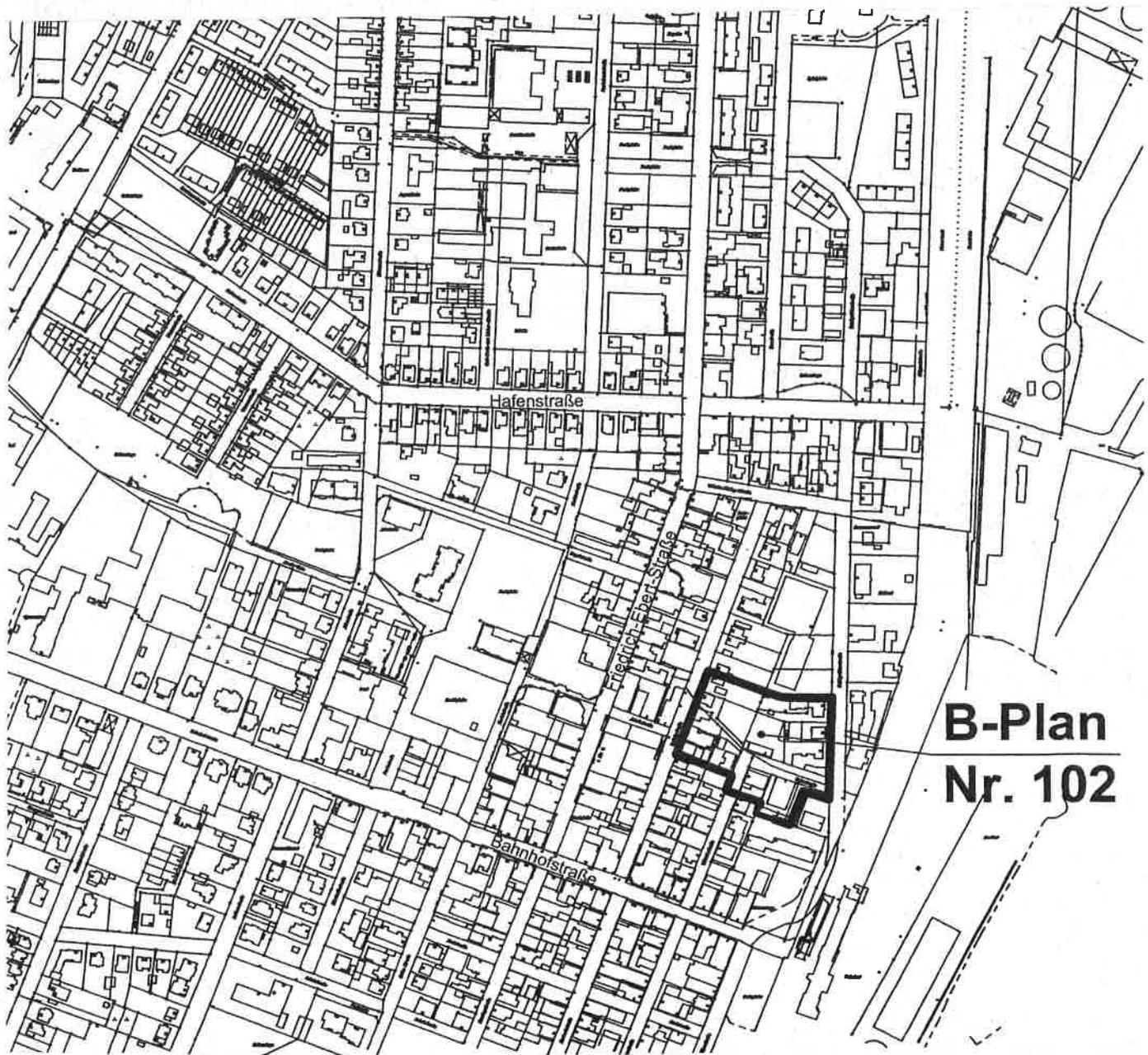


### 03. Planunterlage

Die Planunterlage ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte (§ 12 Nverm-KatG) von der Vermessungs- und Katasterbehörde Jade/Weser, Katasteramt Brake, im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

### 04. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen.



Der Bebauungsplan Nr. 102 umfasst die Flurstücke 157, 156/1, 155/1, 155/2, 246/2, 246/3, 246/4, 245/6, 245/11 tlw., 250/5, 250/4, 247/1, 249/1, 249/2, 248, 137, 142 tlw., 140/1, 138, 136 tlw., 135/1 tlw der Flur 13, Gemarkung Nordenham.

Das Bebauungsplangebiet wird westlich durch die Ludwigstraße und östlich durch die Deichgräfenstraße begrenzt.

### **05. Angrenzende bzw. überlagerte Bebauungspläne**

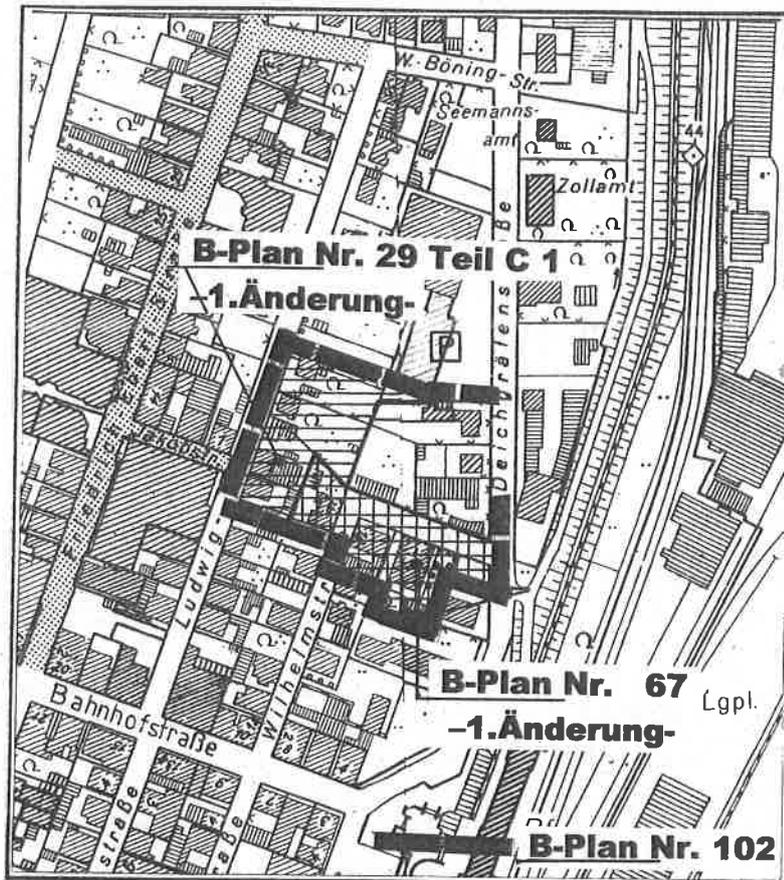
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 werden Teile der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 29 Teil C1 und Nr. 67 überdeckt.

Der Bebauungsplan Nr. 29 Teil C1 erlangte am 14.02.1986 Rechtskraft. Er setzt für die Fläche östlich der Ludwigstraße ein Mischgebiet (MI) fest als offene Bauweise mit 2 zwingenden Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4/GFZ von 0,8. Für das Flurstück 245/6 setzt er ein Kerngebiet (MK) als offene Bauweise mit 2 zwingenden Vollgeschossen und einer GRZ von 1,0/GFZ von 1,6 fest.

Der Bebauungsplan Nr. 67 erlangte am 16.11.1990 Rechtskraft. Er setzt für die Fläche südlich der Gatestraße ein Kerngebiet (MK) als offene Bauweise mit 3 möglichen Vollgeschossen und einer GRZ von 1,0/GFZ von 1,6 fest.

Die Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 29 Teil C1 und Nr. 67 werden aufgehoben.

Planübersicht der angrenzenden Bebauungspläne:



## 06. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Die Stadt Nordenham ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich derzeit in Aufstellung. Auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

Danach sind in Mittelzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Um eine der Funktionszuweisung als Mittelzentrum gerechte Rolle als Einzelhandelsstandort spielen zu können, sollte die Funktion der Innenstadt gestärkt werden. Die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt sollten durch Attraktivitätssteigerung deutlich verringert werden, damit die Verbesserung der überregionalen Verkehrsanbindung durch die Fertigstellung des Wesertunnels sich bezüglich des Einzelhandels nicht negativ auf die Stadt auswirkt.

Ein Maßstab für die Attraktivität des Einzelhandels ist die Kaufkraftbindung. Durch eine Gegenüberstellung der am Ort vorhandenen Kaufkraftpotentiale mit den tatsächlichen Umsätzen kann die Kaufkraftbindungsquote errechnet werden. Sie zeigt an, in welchem Maße es den Einzelhandelsbetrieben der Stadt gelingt, die vorhandene Kaufkraft zu binden. Die Kaufkraftbindung der Stadt Nordenham ist gering. Dramatisch ist die geringe Bindung der Kaufkraft im Sortimentsbereich des täglichen Bedarfs (75 % Bindungsquote laut Einzelhandelsgutachten Stadt Nordenham vom April 2000).

Hier wird deutlich, dass viele Kunden inzwischen andere Standorte anfahren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass selbst ein Erreichen von 100 % Bindungsquote für ein Mittelzentrum mit dem Einzugsbereich wie Nordenham keinen positiven Wert darstellen würde. Mittelzentren, die ihrer Aufgabe gerecht werden sollen, mit Dienstleistungen des Einzelhandels auch ihren Versorgungsbereich zu bedienen, müssen Kaufkraftquoten über 100 % erzielen. Das ist in Nordenham nicht der Fall.

Eine Ansiedlung neuer Handelsbetriebe, die die Erwartungen der Kunden an Angebot und Präsentation erfüllen, ist laut Einzelhandelsgutachten notwendig.

## **07. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Stadt Nordenham plant zwischen Ludwigstraße und Deichgräfenstraße die Ausweisung eines Kerngebietes.

Wegen ihrer unmittelbaren Nähe zur Nordenhamer Innenstadt und zur Fußgängerzone hat diese Fläche eine hohe Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung. Hier soll ein Einkaufszentrum entstehen, das durch die fußläufige Anbindung zur Innenstadt und die Auswahl der Sortimente die Attraktivität der Nordenhamer Innenstadt erhöht.

Die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Nordenham ist in den zurückliegenden Jahren negativ verlaufen. Ortsansässige Betriebe mussten reale Umsatzrückgänge hinnehmen. Die Gründe sind laut Einzelhandelsgutachten in fehlenden zeitgemäßen Betriebstypen, einer nicht attraktiven Sortimentsgestaltung sowie städtebaulichen Mängeln zu sehen.

Im Umfeld der Stadt Nordenham sind in der Vergangenheit leistungsstarke Einkaufsstandorte entstanden. Mit der bevorstehenden Inbetriebnahme des Wesertunnels werden weitere Einkaufsalternativen zur Verfügung stehen.

Die Realisierung neuer Standorte und die Ansiedlung neuer, wettbewerbsfähiger Betriebe ist daher zwingend erforderlich geworden. Vor allem die Funktion der Innenstadt sollte dadurch gestärkt und erweitert werden.

Dem zentralen Einkaufsbereich fehlen zugkräftige Betriebe, die dem geänderten Kundenwunsch wie Ambiente und großes Angebot entsprechen. Der traditionelle Einzelhandel kann zum Teil nicht flexibel genug auf die Veränderungen der Handelslandschaft reagieren.

Hier soll das geplante Einkaufszentrum eine ergänzende Funktion für die Innenstadt übernehmen. Dabei ist die Lage entscheidend.

Der Standort ist in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone „Friedrich-Ebert-Straße“ gelegen und über die Jakobstraße direkt angebunden. Durch gestalterische Aufwertungen der Jakobstraße (z. B. Glasdächer) wird die weitere räumlich-funktionale Verzahnung mit dem bestehenden Geschäftsbereich unterstützt.

Im Vorfeld wurden zehn Entwurfsvarianten für die Ausbildung als Einkaufszentrum entwickelt und öffentlich diskutiert. Alle Varianten sind innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs realisierbar. Der innenstadtnahe Standort erfordert eine möglichst hohe Ausnutzung des Plangebietes. Auch bei maximaler Ausnutzung ist durch die begrenzte Größe des Plangebietes eine Verträglichkeit zu den gewachsenen, zentrumsbildenden Handelsstrukturen gewährleistet.

Durch kleinteilige Fassadengestaltung mit Schaufensterbereichen und ausgebildeten Dachlandschaften zum Straßenraum integrieren sich alle Entwürfe in die bestehende Bebauung und bilden zur Ludwigstraße eine geschlossene Fassadenfront.

## **08. Inhalt des Bebauungsplanes - Festsetzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **08.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 1).

Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll eine Konzentration auf Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung im Sinne eines Innenstadtstandortes erreicht werden.

Die ausgeschlossene Nutzung könnte gegebenenfalls kleinteilige Nutzungen verdrängen, die in ihrer Gesamtstruktur für eine breite Angebotspalette eines Innenstadtstandortes wichtig sind.

Im Kerngebiet soll ein kompakter Gebäudekomplex mit höchstens zwei Vollgeschossen entstehen. Eine Kerngebietsnutzung im Sinne der BauNVO ist für alle Geschosse in einer kleineren Stadt wie Nordenham nicht zu erwarten; hier fehlt die Nachfrage. Daher wird ab dem ersten Obergeschoss sonstiges Wohnen allgemein zugelassen (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 2).

### **08.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Anforderungen eines innerstädtischen Standortes werden hier relativ hohe Ausnutzungsziffern festgesetzt.

Im Kerngebiet (MK) wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Der innerstädtischen Lage entsprechend ist eine vollständige Ausnutzung des Gebiets städtebauliches Ziel. Damit wird eine bauliche Verdichtung entsprechend dem Gebietscharakter des Kerngebietes erreicht. Während für ein Mischgebiet das Maß der baulichen Nutzung bei höchstens 1,2 liegt, ist das gleiche Nutzungsmaß im Kerngebiet nach BauNVO fast dreimal so groß. Um die bestehenden Proportionen und Strukturen der Stadt Nordenham zu erhalten, wurde mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 ein Mittel gewählt.

Im Kerngebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Somit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an dem Ziel der städtebaulichen Verdichtung und der Nutzungsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen vor allem in der Erdgeschossenebene.

### **08.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 102 wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Soweit es die Baugrenzen zulassen, ist eine seitliche Grenzbebauung zulässig (vgl. Allgemeine Textliche Festsetzung Nr. 3).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Bereiche sind insgesamt sehr großzügig festgesetzt worden.

An der städtebaulich bedeutsamen Situation der Fassadenflucht an der Ludwigstraße ist eine Baulinie festgesetzt worden. Damit soll der Raum entsprechend den Vorstellungen der städtebaulichen Ziele eng gefasst werden und die bestehenden Gebäudekanten direkt an der Straßenbegrenzungslinie aufgenommen werden.

Die anderen überbaubaren Bereiche halten mit den Baugrenzen in der Regel einen Abstand von 3 - 5 m zu den Verkehrsflächen oder benachbarten Grundstücken.

### **08.4 Textliche Festsetzungen/Sonstige Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahme**

Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden festgesetzt:

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bei Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen (Textliche Festsetzung, Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Nr. 1).

Da laut Stellplatznachweis eine großflächige Anlage mit Stellplätzen zu schaffen ist, wird dadurch eine Begrünung und Gliederung der Stellplatzanlage erreicht.

**Als nachrichtliche Übernahme werden in den Bebauungsplan aufgenommen:**

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 –Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Gemäß dem Niedersächsischem Straßengesetz ist das Anlegen von Anpflanzungen (z. B. Bäume, Sträucher, Hecken etc.), Zäunen, Stapeln, Haufen und anderen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen untersagt, wenn sie die Verkehrssicherheit und hier insbesondere die Sicht im Kreuzungsbereich beeinträchtigen.

3. Für Vorhaben nach § 29 BauGB im Einflussbereich des Deiches sind die entsprechenden Erfordernisse des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) zu beachten, insbesondere §§ 14, 15 und 16 NDG.

Für das geplante Vorhaben ist eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.

**Als Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:**

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung 1990 vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466), zu Grunde.

## **09. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Kerngebietes erfolgt hauptsächlich über die Deichgräfenstraße. Eine untergeordnete Anbindung für Personenkraftwagen über die Wilhelmstraße ist möglich.

Die Nahverkehrsverbindungen sind durch Linienbusse mit Haltestelle am nahegelegenen Bahnhof Nordenham vorhanden. Diese Linien verbinden Nordenham mit dem Mittelzentrum Brake sowie dem Oberzentrum Oldenburg. Am Bahnhof Nordenham bietet die Anbindung an das ÖPNV-Netz u. a. weitere Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremerhaven, Oldenburg und Bremen.

### Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen.

### Entsorgung:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach dem Mischsystem. Das anfallende Abwasser und Regenwasser ist in den vorhandenen Kanal innerhalb der Ludwigstraße und Wilhelmstraße oder Deichgräfenstraße abzuleiten. Es wird so der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Gräben und Grüppen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden und somit nicht zu berücksichtigen.

### Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

Die geplante Wendeanlage in der Wilhelmstraße ist für Müllfahrzeuge befahrbar.

### **10. Altlasten, Altablagerungen**

Durch die entlang der Weser angesiedelten Industriegebiete ist ein Teil des Nordenhamer Stadtgebietes mit Schwermetallen belastet. Hierzu zählen in erster Linie Blei, Cadmium, Zink, Kupfer, Arsen und Quecksilber.

Zur genaueren Klärung des Sachverhaltes wurden verschiedene Gutachten bzw. Bodenuntersuchungen innerhalb des Stadtgebietes durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab, dass sich keinerlei nennenswerte Bodenbelastungen im innerstädtischen Bereich befinden.

### **11. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich auf einer Fläche, die bereits im Jahre 1986 durch den Bebauungsplan Nr. 29 Teil C1 und im Jahre 1990 durch den Bebauungsplan Nr. 67 überplant wurde.

Das betreffende Gebiet stellt sich im Bestand wie folgt dar:

Zwischen Ludwigstraße und Wilhelmstraße, südlich der Gatestraße und westlich der Deichgräfenstraße sind die Flächen fast vollständig versiegelt. Lediglich im rückwärtigen Bereich zwischen Ludwigstraße und Deichgräfenstraße befindet sich etwas Gartenland mit Zierrasen, Bäumen und Strauchanteilen.

Festgesetzt wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 29 Teil C 1 und im Bebauungsplan Nr. 67 zum Teil Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) und zum Teil Straßenverkehrsfläche. Die das Gebiet angrenzenden Flächen sind ausschließlich als Kerngebiet festgesetzt. Aufgrund der bisher nicht entwickelten Struktur ist real teilweise eine Minderausnutzung anzutreffen, die weder den Festsetzungen der Bebauungspläne noch dem real einzuschätzendem Gebietscharakter entspricht.

Der Bereich nördlich der Gatestraße, der planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen ist, zeichnet sich bereits durch eine hohe Ausnutzung aus. Vom Gebietscharakter her ist dieses als Mischgebiet einzustufen. Hier existiert ein Elektrofachhandel mit erforderlichen Stellplätzen. Die angrenzende Wohnbebauung ist mit etlichen Nebengebäuden versehen, so dass insgesamt die rückwärtigen Grundstücksteile bereits wesentlich verbaut sind. Es ist eine Versiegelung der Flächen von 80 % anzutreffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 ändert die bisherige Situation nicht, so dass ein Eingriff im Sinne des Naturschutzes nicht stattfindet.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Situation wird über das Maß der gesetzlichen Naturschutzregelung hinaus folgendes textlich festgesetzt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je 6 Stellplätze mindestens 1 mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.“

Darüber hinaus wird durch eine umfassende Randbegrünung zur benachbarten Bebauung das Plangebiet in die umliegende Bebauung eingebunden.

Unabhängig davon unterliegt der vorhandene Baumbestand der Baumschutzsatzung der Stadt Nordenham.

Gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

## **12. Darstellungen zum Immissionsschutz**

Die Stadt Nordenham plant zwischen der Ludwigstraße und der Deichgräfenstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 102 ein Kerngebiet auszuweisen. Die bisher rechtskräftigen und angrenzenden Bebauungspläne setzen ebenfalls im Wesentlichen ein Kerngebiet fest, so dass eine Änderung des Gebietscharakters nicht eintritt.

Im Kerngebiet herrschen geschäftliche Nutzungen vor. Daher sind damit verbundene Immissionen, wie Stellplatzverkehr und Anlieferung, zulässig.

Im Kerngebiet sind Betriebswohnungen und sonstige Wohnungen zulässig. Sonstiges Wohnen ist hier nach Maßgabe des Bebauungsplanes als städtebauliches Ziel gewollt.

Es ist nach DIN 18 005 entsprechend dem Schutzstatus eines Mischgebietes eingestuft. Da gemäß BauNVO diese Nutzung wie auch Geschäftsnutzung zulässig ist, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass übermäßige Lärmbelästigungen nicht auftreten werden.

Städtebauliches Ziel ist, für den gesamten Bereich ein Kerngebiet zu entwickeln. Die angrenzende vorhandene Nutzung weist unabhängig davon den Charakter eines Mischgebietes auf. Somit ergibt sich aus der Realnutzung kein erhöhter Schutzanspruch gegenüber dem Wohnen im Kerngebiet.

## **13. Brandschutz**

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden und Städten der abwehrende Brandschutz. Sie haben dafür die erforderlichen Mittel und Anlagen bereitzustellen. Dazu gehört auch die ausreichende Löschwasserversorgung in den Baugebieten.

Die nötige Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 durch den vorhandenen Bestand der Hydranten und Löschwasserbrunnen abgedeckt.

Lediglich der Unterflurhydrant Ecke Wilhelmstraße / Gatestraße muss in südliche Richtung in die Wilhelmstraße verlegt werden.

#### **14. Kinderspielplätze**

Der Bebauungsplan sieht im Plangebiet ein Kerngebiet (MK) vor. Nach § 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes müssen bei Neuplanungen von Bebauungsplangebiet mit Wohnnutzung Spielplätze für Kinder angelegt werden.

Zur Zeit ist in dem Plangebiet kein Kinderspielplatz vorhanden.

Da das Kerngebiet vorwiegend nicht dem Wohnen dient, werden nur 25 % der angenommenen Geschossflächenzahl in die Berechnung mit einbezogen.

$$9.000 \text{ m}^2 \text{ MK} \times 1,6 \text{ angenommene GFZ} \times 0,25 = 3.600 \text{ m}^2$$

Laut Spielplatzgesetz müssen 2 % der Geschossflächenzahl als Spielplatzfläche zur Verfügung gestellt werden. Danach ergibt sich ein Bedarf von 72 m<sup>2</sup>.

Da die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne bereits im Wesentlichen ein Kerngebiet festsetzen und die Überplanung ebenfalls ein Kerngebiet festsetzt, ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf.

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet kann verzichtet werden, da wegen der ergänzenden Nutzung des Gebietes als Geschäftsbereich kein Kinderspielplatz notwendig wird.

**15. Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 liegenden Flächen sind im Besitz einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, die sich größtenteils im städtischen Besitz befindet.

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 bis 122 BauGB sind nicht erforderlich.

**16. Flächenübersicht**

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.358 m<sup>2</sup>. Es ergeben sich dabei folgende Teilflächen:

Bauflächen

Kerngebiet ca. 8.998 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen

Straßen ca. 360 m<sup>2</sup>

**17. Kosten und Finanzierung des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 entstehen der Stadt Nordham folgende Kosten:

|   |  |
|---|--|
| • Abriss vorhandener Gebäude u. Befestigungen   | Zurzeit nicht bekannt!                             |
| • Straßenbau                                    | <b>27.609,76 €</b><br>(54.000,00 DM)               |
| • Entwässerung/Verlegung des Mischwasserkanales | <b>18.406,51 €</b><br>(36.000,00 DM)               |
| • Planungskosten                                | <b>9.203,25 €</b><br>(18.000,00 DM)                |
| <hr/> Gesamtsumme:                              | <hr/> <b><u>55.219,52 €</u></b><br>(108.000,00 DM) |

## 18. Verfahrensablauf

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 12.09.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102 gefasst.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

In seiner Sitzung am 12.09.2001 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 25.09.2001 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Seitens der anwesenden Bürger sind verschiedene Wünsche und Hinweise zur Vorentwurfsplanung vorgetragen worden.

### **c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB**

In seiner Sitzung am 24.10.2001 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102 öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.11.2001 bis einschließlich 17.12.2001 statt.

### **d) Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 07.05.2002 nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 102 mit der zugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, 30. JULI 2002



Münzberg, Bürgermeister

Fugel, Stadtdirektor