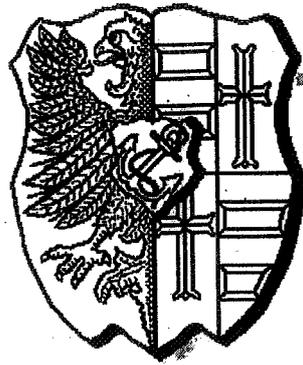


Stadt Nordenham



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 67, 1. Änderung
(Gebiet westlich der Wilhelmstraße
und südlich der Gatestraße)**

- Teilaufhebung -

Verfahrensstand: 16.07.2002

Inhaltsübersicht

Seite

01.	Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
02.	Planunterlage	3
03.	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
04.	Anschlussplanung bzw. Inhalt des Urplanes	5
05.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	7
06.	Verfahrensablauf	7
	a) Aufstellungsbeschluss	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	d) Satzungsbeschluss	

01. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

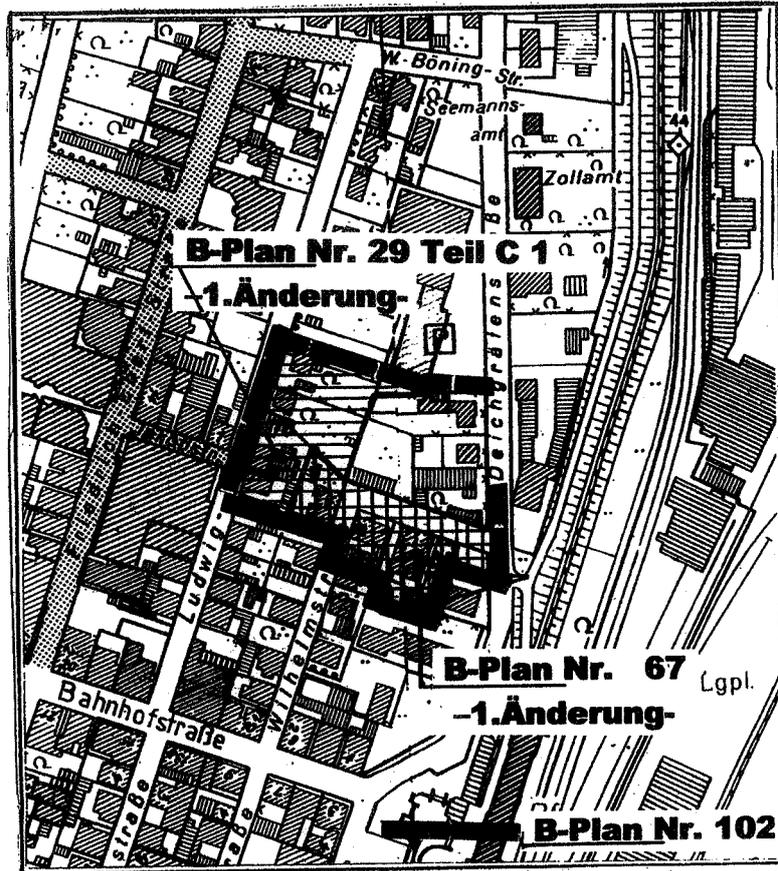
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141; Berichtigung I 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.06.2001 (Nds. GVBl. S. 348) geändert worden.

02. 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.

03. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/Teilaufhebung ist im Einzelnen in der Planzeichnung genau gekennzeichnet und darüber hinaus aus der nachstehenden Übersicht zu ersehen.



Von der Teilaufhebung des Geltungsbereiches sind folgende Flurstücke betroffen:
155/1, 155/2, 142 tlw., 248, 137, 140/1, 138, 136 tlw., 135/1 tlw., 133/7 tlw. der
Flur 13, Gemarkung Nordenham.

Das betreffende Gebiet befindet sich südlich der Gatestraße und östlich der
Wilhelmstraße.

04. Anschlussplanung bzw. Inhalt des Urplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 befindet sich im nördlichen Randbereich des Urplanes.

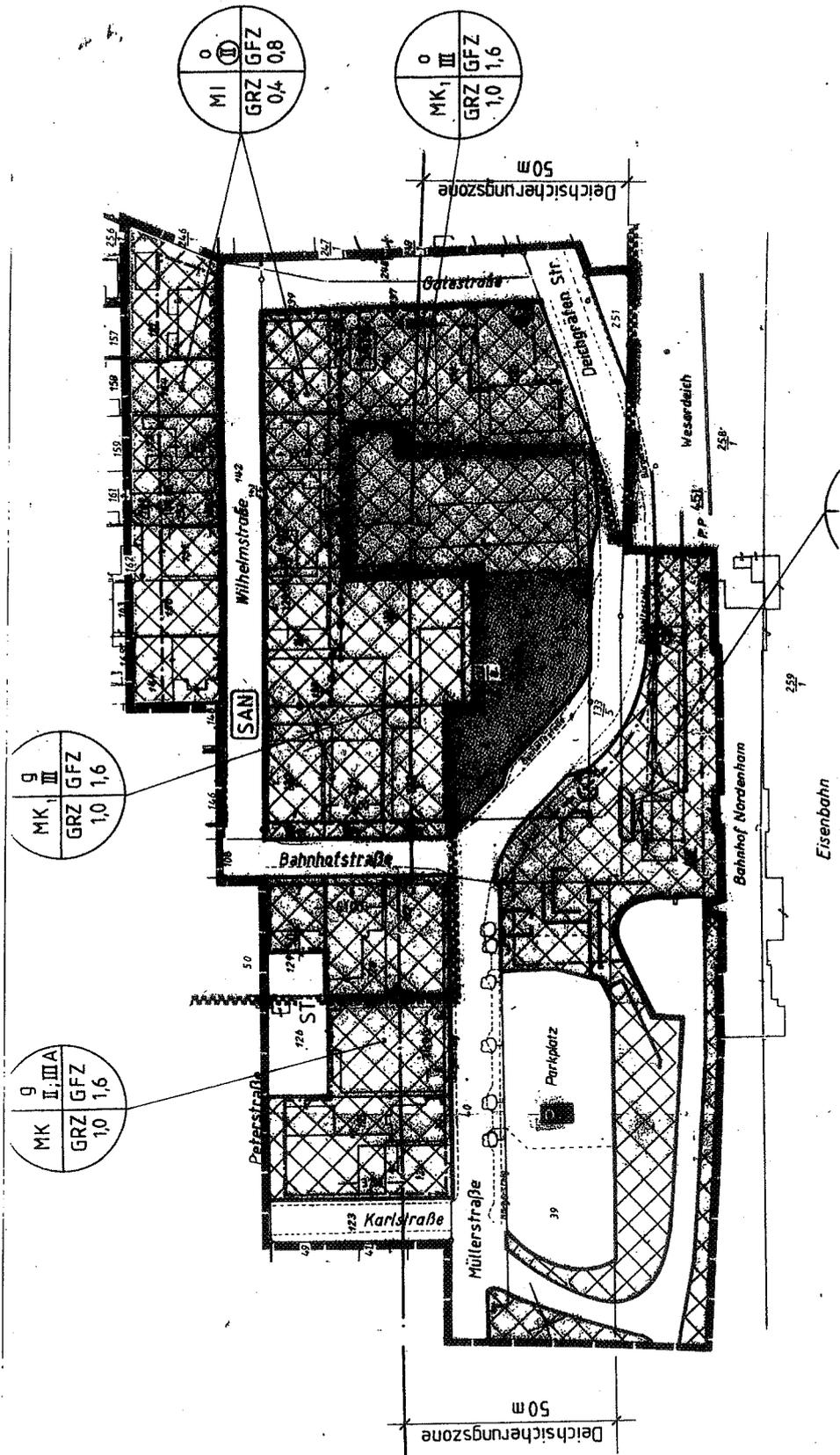
In der näheren Umgebung des Urplanes sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Westlich und östlich der Wilhelmstraße wurde ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei offener Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Geschosse ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
- Westlich der Deichgräfenstraße ist ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 1,6 bei geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Zahl der Geschosse ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Südlich der Gatestraße ist die gleiche Festsetzung bei offener Bauweise ausgewiesen.

Der Änderungsbereich des Urplanes, der aufgehoben werden soll, trifft folgende Festsetzungen:

- Festsetzung der Gatestraße ist als öffentliche Verkehrsfläche getroffen.
- Südlich der Gatestraße wurde ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und GFZ von 1,6 bei offener Bauweise ausgewiesen. Die Zahl der Geschosse ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Betriebswohnen ist ab dem Obergeschoss zulässig.

Auszug B-Plan Nr. 67, Urplan:



05. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung/hier: Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Nordenham ist seit dem 16.11.1990 rechtskräftig.

Er wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung des Bahnhofsbereichs zu verbessern. Dabei sollten die angrenzenden Bereiche ihrer Randlage enthoben werden und funktional und gestalterisch in den Zentrumsbereich eingegliedert werden. Diese Entwicklung ist nicht eingetreten.

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone der Stadt Nordenham. Da die Einzelhandelsentwicklung der Stadt in den zurückliegenden Jahren negativ verlaufen ist, soll hier ein Einkaufszentrum entstehen.

Durch die städtebauliche Ausgestaltung und Sortimentswahl wird eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt erreicht.

Um dies zu verwirklichen, wird der Bebauungsplan Nr. 102 aufgestellt. Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 muss dazu aufgehoben werden.

06. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 12.09.2001 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Teil C1 - Teilaufhebung - 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 keine Änderungswünsche zur Teilaufhebung vorgetragen worden.

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

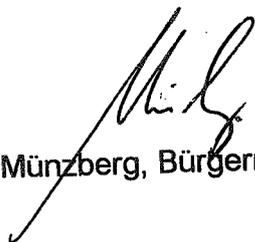
In seiner Sitzung am 24.10.2001 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102 zusammen mit der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 Teil C bzw. Nr. 67 öffentlich auszulegen.

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 16.07.2002 unter Berücksichtigung der Abwägungen beschlossen, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 67 aufzuheben.

Nordenham, 30 JULI 2002


Münzberg, Bürgermeister




Fugel, Stadtdirektor