

A n l a g e

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum) im vereinfachten Verfahren

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum) im vereinfachten Verfahren

1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung und Festsetzungen im geänderten Bereich

Die Planungsabsicht der Stadt Nordenham, den neugestalteten Fußgängerbereich in der Friedrich-Ebert-Straße an mehreren Stellen durch Platzanlagen zu gliedern und zu gestalten, kann nicht vollständig verwirklicht werden. Insbesondere die geplanten Platzgestaltungen am Ost- und Westeingang der Friedrich-Ebert-Straße müssen auf weite Sicht zurückgestellt bzw. aufgegeben werden.

Nach Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes vom 15.10.1985 ist die Bebauung der Einkaufspassage zwischen Marktplatz und Friedrich-Ebert-Straße fast vollendet. Es fehlt noch die Neubebauung des Eckgrundstücks am Osteingang der Passage - südliche Seite -. Auf dem Grundstück stehen noch Gebäude, die zum Abbruch vorgesehen sind.

Als wertvolle Ersatzlösung für eine Platzgestaltung bietet sich dieses Grundstück nach entsprechender Änderung des Bebauungsplanes an. Durch Verlegung der festgesetzten Baulinien und Einbeziehung einer Freifläche in den öffentlichen Straßenraum werden städtebauliche Lösungen möglich, die einmal den gewünschten öffentlichen Platz sichern können und zum anderen zur Erweiterung des Eingangs zur Passage führen.

Um eine bauliche Nutzung in diesem Sinne zu ermöglichen und sicherzustellen, sind folgende Änderungen im Bereich des betroffenen Grundstücks erforderlich:

- Verlegung der Baulinie des Erdgeschosses zwecks Erweiterung des Straßenraumes,
- Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie in Höhe der Baulinie des Erdgeschosses,
- Verlegung der Baulinie des Obergeschosses zwecks Erweiterung des Straßenraumes, jedoch nur soweit, um eine Arkadenbildung im Erdgeschoß zu erreichen,
- Neufestsetzung der Geschößzahl I für die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes zwecks Abdeckung der Altbaufassade am südlichen Platzrand.
- Das Grundstück bildet den noch unbebauten Eckpunkt zwischen der Südseite der Marktpassage und der Westseite der Friedrich-Ebert-Straße.

Für die vollzogene Bebauung an der Marktpassage konnte durch den Bau der Tiefgarage eine maximale Geschößflächenzahl von 3,2 als Festsetzung ausgenutzt werden.

Um Erweiterungsmöglichkeiten für den überwiegenden Altbaubestand an der Westseite der Friedrich-Ebert-Straße zu ermöglichen, wird durch eine 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 eine ausnahmsweise Erhöhung der Geschößflächenzahl von 2,0 auf 2,8 festgesetzt (siehe Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29).

Aufgrund dieser Festsetzungen in den Nachbarbereichen erscheint es städtebaulich gerechtfertigt, wenn die im Geltungsbereich der 9. Änderung festgesetzte Geschosßflächenzahl von 2,2 ausnahmsweise auf 2,8 erhöht werden kann, ohne daß nur eine zusätzliche Tiefgarage diese Erhöhung zuläßt.

Durch die Anpassung der Geschosßflächenzahl kann die Bebauung des letzten unbebauten Grundstücks der Marktpassage in Übereinstimmung mit den vorhandenen Baumaßnahmen erfolgen. Die rationelle Ausnutzung des Dachgeschosses durch den Einbau von Wohnungen dient den Sanierungszielen zur Belebung des Stadtzentrums.

Die Gebäudeabstände richten sich nach der NBauO (z. B. Staffelung in den oberen Geschossen).

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 (1) BauGB durchgeführt.

1a) Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Die EWE gibt technische Hinweise wegen eines 20-kV-Kabels entlang der Südgrenze des Änderungsbereiches, die im Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden.

1b) Stellungnahmen der Eigentümer, der von der Änderung betroffenen Grundstücke

Bedenken und Anregungen der betroffenen Grundstückseigentümer sind nicht vorgebracht worden.

1c) Abwägung unterschiedlicher Belange und Satzungsbeschluß

Um die Planungsabsicht der Stadt Nordenham eine lebendige Innenstadt zu verwirklichen, sollen in der Friedrich-Ebert-Straße an mehreren markanten Stellen Platzgestaltungen den Straßenraum gliedern und aktivieren. Damit folgt die Stadt auch dem Sanierungsziel, Funktionsschwächen entgegenzuwirken. Bedenken und Anregungen der betroffenen Grundstückseigentümer sind nicht vorgebracht worden. Träger öffentlicher Belange waren nicht zu beteiligen. Die entsprechende Bebauungsplanänderung mit Begründung hat der Rat aus vorgenannten Gründen als Satzung beschlossen.

2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung v. 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGBl.- I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. Seite 323) aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 08.06.89 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 (BGBl. I Seite 1757), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I Seite 2665). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in der Fassung der 3. Änderung v. 10.08.1983 entwickelt worden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake, verwendet worden.

4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der von der Änderung betroffene Teil ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet. Er liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Betroffen sind die Flurstücke:

196/1, 196/2 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 Bebauung im Änderungsbereich läuft über die bereits vorhandenen ausgebauten Anlagen der Friedrich-Ebert-Straße (verkehrsberuhigter Bereich).

Die Befestigung und Ausgestaltung des öffentlichen Platzes erfolgt in Anlehnung an die Gestaltungselemente der Friedrich-Ebert-Straße.

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. Finanzierung und Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham Kosten für die Befestigung und Ausgestaltung des Platzes in Höhe von

ca. 140.000,-- DM für den Erwerb des Grundstücks und
ca. 30.000,-- DM für den Ausbau.

Die Finanzierung der Kosten erfolgt über Städtebauförderungsmittel (2/3) sowie über Eigenmittel der Stadt Nordenham (1/3).

Es wird damit gerechnet, daß die Bebauung im Änderungsbereich erfolgt, sobald die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt hat.

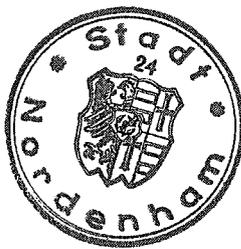
7. Bodenordnung

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

Nordenham, den 08.06.89



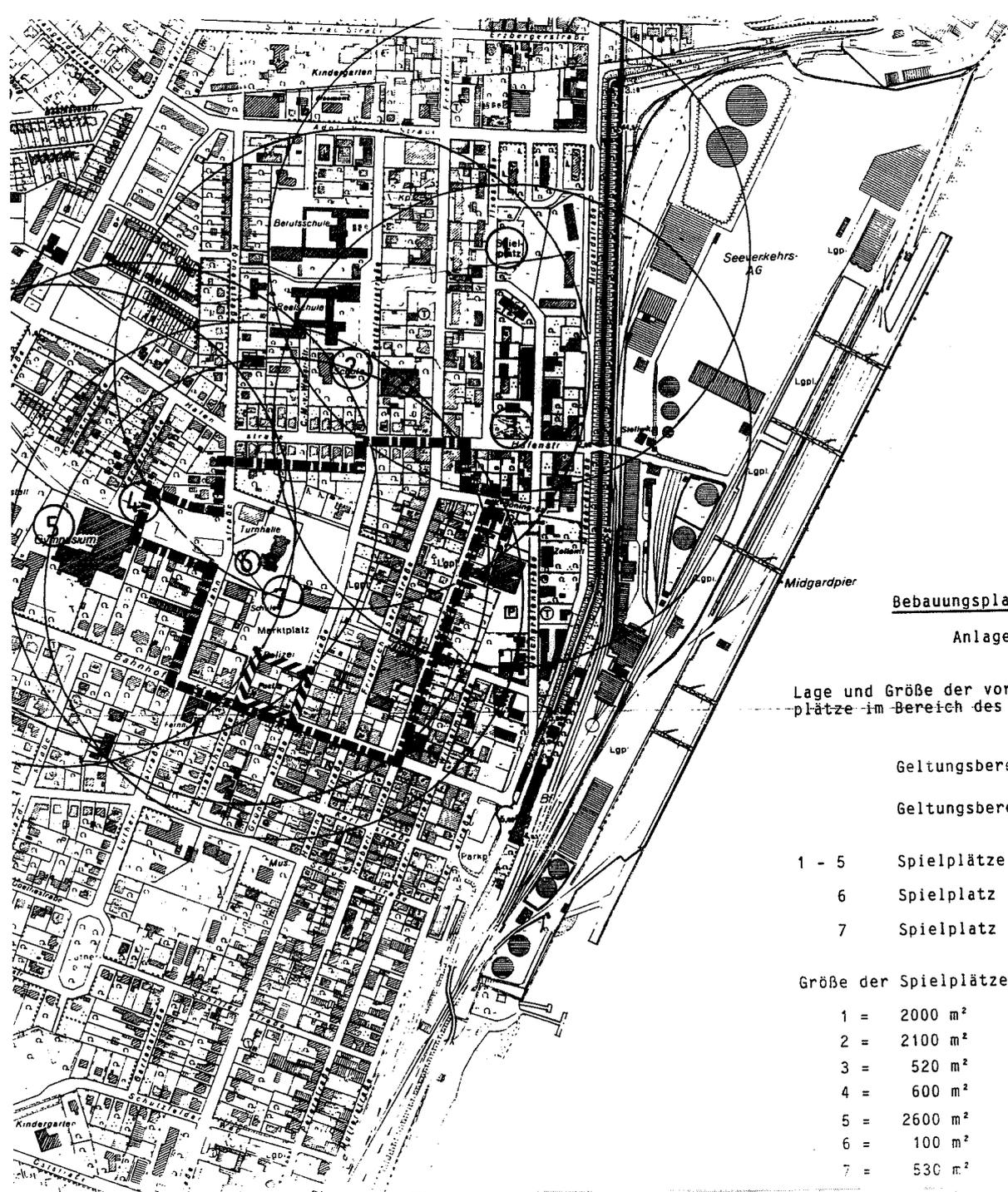
Ede
Bürgermeister



i.v.



~~Dr. Knippert~~ i.V. Fugel
~~Stadtdirektor~~ Stadtkämmerer



Bebauungsplan Nr.29, 12.Änderung

Anlage zur Begründung

Lage und Größe der vorhandenen und geplanten Spielplätze im Bereich des Bebauungsplanes Nr.29

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.29

Geltungsbereich der 12. Änderung

- 1 - 5 Spielplätze (vorhanden)
- 6 Spielplatz (privat)
- 7 Spielplatz (geplant)

Größe der Spielplätze

- 1 = 2000 m²
- 2 = 2100 m²
- 3 = 520 m²
- 4 = 600 m²
- 5 = 2600 m²
- 6 = 100 m²
- 7 = 530 m²