

A n l a g e

zur Satzung zur 4. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 29 (Stadtzentrum)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum) der Stadt Nordenham

1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 waren zunächst für einen östlichen Teilbereich neue Festsetzungen getroffen worden mit dem Ziel, eine stärkere Gliederung der Fassaden zu ermöglichen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen im übrigen Bereich der Passage ebenfalls auf dieses Gestaltungsziel abgestimmt.

Dadurch wird unter anderem eine teilweise Überbauung der Marktstraße in der Ecksituation zum westlichen Passageneingang bewirkt und somit durch Auskragung des 1. Obergeschosses eine besondere Betonung wie auch bereits im östlichen Passageneingang erreicht.

Dieser gestaltete Eckbereich an städtebaulich wichtigem Standort ist durch die Änderung einer ausschließlichen Nutzung durch einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel/Pension) über mehrere Geschosse vorbehalten.

Diese ausschließliche Nutzung dient gleichzeitig den Sanierungszielen "attraktiver Stadtkern" und "Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktur". Eine weitere Ausprägung des Passagencharakters wird durch die Möglichkeit der Überschreitung von Baulinien und Baugrenzen durch einzelne Bauteile (z. B. Erker, Schaufenster und Ausbauten) bis zu 1,50 m erreicht.

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

Im Bebauungsplanänderungsbereich MK sind Wohnungen ab 1. Obergeschoß allgemein zulässig; ab 2. Obergeschoß sind sogar nur noch Wohnungen zulässig. Entsprechend dem Gebietscharakter eines Kerngebietes müssen allerdings insbesondere im Bereich der Passage 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 verloren geht. Für den Teilbereich der Änderung ist daher die Nutzung zulässiger Vergnügungsstätten als Spielhallen und Discotheken ausgeschlossen.

1.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplanänderungsentwurf wurde in einer öffentlichen Bürgerversammlung dargelegt und erörtert.

Die Festsetzung in einem Teilbereich für eine ausschließliche Nutzung durch einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotel) wird von einigen Anwesenden abgelehnt. Es wird vorgeschlagen, statt dessen eine Wohnnutzung festzusetzen.

Eine Änderung ist aus den vorgenannten Gründen jedoch nicht vorgesehen.

1.2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die von der

Oberpostdirektion Bremen

Energieversorgung Weser-Ems

Dienststelle für Stadtentwässerung

vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind wegen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

1.3 Öffentliche Auslegung

Außer Hinweisen über mögliche Änderungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

1.4 Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach der
öffentlichen Auslegung (§ 2a, 7 BBauG)-----

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Festsetzungen über die Anzahl der Parkplätze und Stellplätze in der Tiefgarage sowie den Kreis der Begünstigten getroffen.

Für das Geh- und Fahrrecht in der Passage wurde der Kreis der Begünstigten festgesetzt.

Im Verfahren sind hierzu keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

2. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Bundesgesetzblatt -BGBl.- I Seite 2256 berichtigt Seite 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht vom 06.07.1979 (BGBl. I Seite 949), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1983 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229) geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 15. 10. 1985 beschlossen 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 150/1 tlw., 152 tlw. der Flur 12 Gemarkung Nordenham, die Flurstücke 196/1, 196/2, 196/3, 197/1, 197/3, 197/6, 198 tlw. und 199/4 der Flur 13 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 erfolgt über die bereits vorhandenen Anlagen der Friedrich-Ebert-Straße und der Marktstraße.

Die Verbindung beider Straßen wird durch eine private Ladenpassage hergestellt, für die ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt ist.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind für das Kellergeschoß im Änderungsbereich öffentliche Parkplätze und private Einstellplätze (Tiefgarage) festgesetzt worden. Die Ab- und Zufahrt erfolgt über die Marktstraße.

Bei einer Nutzung des Kellergeschosses als Tiefgarage für öffentliche Parkplätze und private Stellplätze kann eine höhere Geschoßflächenzahl zugelassen werden, als sie nach der allgemeinen Festsetzung zulässig ist.

Der Geltungsbereich der Änderung gehört zur Randbebauung des freien unbebauten Marktplatzes.

Die Lage der überbaubaren Flächen an bedeutender Stelle im Stadtzentrum fordert eine besondere Verdichtung der Verkaufsflächen für Läden, der Nutzflächen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in den unteren Geschossen. Den Sanierungszielen entsprechend sind aber auch Festsetzungen getroffen worden, die gleichzeitig auf den Bau von möglichst vielen Wohneinheiten in den oberen Geschossen abzielen.

Die Unterbringung der Fahrzeuge in einem Tiefkeller kommt einer maximalen Überbauung der ebenerdigen Flächen zugute bei gleichzeitiger Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs.

Sie stellt insofern keine Beeinträchtigung der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse dar, als sich in unmittelbarer Nähe eine große Freifläche (Marktplatz) der Bebauung anschließt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Geschößflächenzahl in diesem Bereich nicht entgegen.

6. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

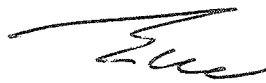
Durch die Anlegung von öffentlichen Parkplätzen in den Kellergeschossen entstehen der Stadt Nordenham nach Abzug der Einnahmen (Ablösebeträge für Stellplätze, Grundstücksverkauf) voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1.000.000,-- DM.

Die Begründung von Geh- und Fahrrechten in der geplanten Einkaufspassage zugunsten der Öffentlichkeit erfordert voraussichtlich Ausgaben in Höhe von rd. 300.000,-- DM.

Die Finanzierung dieser Ausgaben erfolgt durch Mittel nach dem Städtebauförderungsgesetz -StBauFG- (2/3) sowie durch den städtischen Eigenanteil (1/3).

Bodenordnende Maßnahmen sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt.

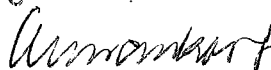
Nordenham, den 07. 11. 85

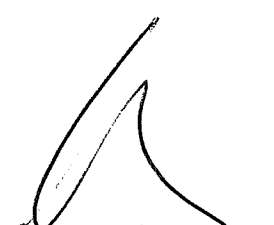

Ede
Bürgermeister



Hat vorgelegen
Oldenburg, den 31. 7. 86
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage




Dr. Knippert
Staddirektor