

Anlage

zur 1. Änderung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 29 (Stadtzentrum)

Begründung

zur Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum) der Stadt Nordenham

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham führte im Jahre 1981 erstmalig Sanierungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Stadtzentrum durch. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, das auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 abdeckt, ist seit dem 4. September 1981 rechtskräftig.

Die Sanierungsmaßnahmen erstrecken sich gezielt auf die Behebung von Funktionsschwächen im inneren Stadtbereich und auf die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums. Neben der Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße stellt die Gestaltung und Randbebauung des Marktplatzes einen wichtigen Teilbereich der geplanten Baumaßnahmen dar.

Um die ausgewerteten Ergebnisse des kürzlich durchgeführten Architektenwettbewerbs für diesen Teilbereich zu verwirklichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 erforderlich.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sollen folgende besondere Festsetzungen getroffen werden:

A. Allgemeines Wohngebiet (WA) am Westrand des Marktplatzes

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 29 vorgesehen, soll die Wohnbebauung im Anschluß an das vorhandene Wohngebäude der NWDS fortgesetzt werden.

Allerdings wird die Geschößzahl für die doppelzeilige Bebauung erheblich herabgesetzt.

Eine zwingend festgesetzte Geschößzahl und die Festsetzung einer Baulinie an der Südgrenze des WA-Gebietes soll die Frage der erforderlichen Abstandsflächen lösen, da der festgesetzte Fußweg (Geh- und Leitungsrecht) aus städtebaulichen Gründen als Verbindungsweg unbedingt erforderlich ist, jedoch eine geschlossene Bauweise verhindert. Daher sollte unter Bezugnahme auf § 13 (1) NBauO eine Ausnahme gemäß § 13 (2) NBauO zugelassen werden.

Da im Bereich des Marktplatzes überwiegend Kerngebiete mit allen Versorgungseinrichtungen festgesetzt sind, soll das WA-Gebiet ausschließlich dem Wohnen dienen. Aus städtebaulichen Gründen sind daher lediglich im Erdgeschoß Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie ein Kiosk zulässig sowie eine Elt.-Versorgungsanlage der EWE entsprechend der Festsetzung.

B. Gemeinbedarfsfläche "Bundespostdienstgebäude" am Westrand des Marktplatzes

Das hier bisher festgesetzte WA-Gebiet soll in eine Gemeinbedarfsfläche "Bundespostdienstgebäude" umgewandelt werden. Nach den Ergebnissen des Wettbewerbs ist dieser Standort aus städtebaulichen Gründen hierfür besonders geeignet. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt, ebenso die überbaubare Grundstücksfläche. Zusammen mit dem benachbarten Kerngebiet (MK) ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Hinsichtlich der Baulinie auf der Grenze zu dem öffentlichen Fußweg (WA-Gebiet) gilt das unter A. gesagte.

C. Kerngebiet (MK) am Südrand des Marktplatzes

In diesem Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 bisher die Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung des Bundespostdienstgebäudes vorgesehen. Hier soll eine Änderung zugunsten eines Kerngebietes (MK) erfolgen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude an der Ecke Marktplatz/Poststraße ist besonders gekennzeichnet. Die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen besonderen Festsetzungen über die Nutzungen im Kerngebiet gelten für diese Gebiete allgemein und sind unter D. besonders begründet.

D. Kerngebiet am Ostrand des Marktplatzes und im Bereich der Passage zwischen Marktstraße und Friedrich-Ebert-Straße

Im südlichen Teil der Marktstraße wurden Baugrenzen und Baulinien beibehalten. Weiter nördlich wird die Baulinie für Vordächer in die Baulinie der Hausfronten über dem 1. Obergeschoß übergeleitet.

Die Baulinie dieser Hausfront verläuft über der öffentlichen Verkehrsfläche, so daß ein überdeckter Gang (Arkade) entsteht, der sich teilweise in der Passage zwischen der Marktstraße und Friedrich-Ebert-Straße fortsetzt. Im übrigen wird diese Passage vollständig überdacht.

Da die Erdgeschosse in diesem Kerngebiet, insbesondere entlang des fußläufigen Bereiches, der gewerblichen Nutzung dienen sollen bzw. Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sind, sollen aus städtebaulichen Gründen folgende besondere Festsetzungen zur Bevorzugung oder Vermeidung von Nutzungen getroffen werden:

- a) Die Erdgeschosse bleiben der Einrichtung von Verkaufsf lächen und Büroräumen vorbehalten. Daher sind Wohnungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig. Um Geräuschimmissionen auf ein Mindestmaß herabzusetzen, sind ab 2. Obergeschoß nur noch Wohnungen zulässig. Im Bereich der Passage können die erforderlichen Abstandsflächen nach NBauO der sich gegenüberliegenden Gebäude nicht eingehalten werden. Aus städtebaulichen Gründen

und unter Berücksichtigung der verkaufpsychologischen Erfahrungen muß die enge Form der Passage eingehalten werden. Daher sollten auch hier unter Bezugnahme auf § 13 (1) NBauO Ausnahmen gemäß § 13 (2) NBauO zugelassen werden.

E. Kerngebiet an der Nordseite des Marktplatzes

Die besonderen Festsetzungen über Nutzungen gelten auch für dieses Kerngebiet. Da es sich bei dem Baugrundstück um städtisches Gelände handelt, soll mit dem Bauherrn das zu errichtenden Gebäudes vertraglich geregelt werden:

- a) Einbau einer öffentlichen Bedürfnisanstalt
- b) Aufenthaltsraum für städtische Bedienstete, die in der Marktplatzreinigung eingesetzt werden.

Von einer mehrgeschossigen Überbauung der Marktstraße zwecks Herstellung einer Verbindung der Nordzeile mit der Passage soll abgesehen werden. Aus städtebaulichen Gründen ist ein Zusammenziehen der beiden durch die Straße getrennten Baukörper erforderlich, so daß eine Bebauung auf der Begrenzung der Verkehrsfläche erforderlich wird. Daher muß auch hier die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen über eine Ausnahme aus städtebaulichen Gründen geregelt werden.

Um eine Gliederung der Fassaden durch Erker und Ausbauten zu unterstützen, können die Baugrenzen und Baulinien ab 1. OG ausnahmsweise durch einzelne Bauteile bis zu 1,00 m überschritten werden.

Vor- und Rücksprünge der festgesetzten Vordächer im Erdgeschoß sind ebenfalls als Ausnahme zulässig.

In diesem Kerngebiet soll das gesamte Gelände außerhalb der überbaubaren Flächen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Daher wird dem zukünftigen Eigentümer ein möglichst kleines Grundstück zur Verfügung gestellt.

Hierdurch kann es allerdings zu der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Geschoßflächenzahl kommen, die aus dem o. g. städtebaulichen Grund gerechtfertigt ist und durch die umliegenden öffentlichen nicht überbaubaren Freiflächen (Marktplatz - Parkplatz) ausgeglichen wird.

Daher werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Bedürfnisse des Verkehrs durch die Überschreitung der Geschoßflächenzahl nicht beeinträchtigt.

F. Die Beteiligung der Bürger wurde nach § 2 a (2) BBauG in Form einer öffentlichen Darlegung und Anhörung in der Friedeburg Nordenham durchgeführt. Anhand von Plänen, Modellen und den ausgewerteten Ergebnissen einer auf Anraten des Landes und Bundes durchgeführten städtebaulichen Architektenwettbewerbs für diesen Bereich wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen aufgezeigt.

Zusätzlich fand eine weitere öffentliche Bürgerinformation in einem eigens dafür aufgestellten Zelt auf dem Marktplatz statt, wo fünf Tage wiederum anhand von Plänen, Modellen und ausgewerteten Ergebnissen die Planungsabsichten dargelegt wurden.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist in seiner Zusammenstellung als Anlage 2 beigelegt. Diese Zusammenstellung wurde in den Fachausschüssen im einzelnen beraten und diente als Grundlage.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich Bedenken durch die Bundespost. Es wird eine Vorverlegung der Grundstücks- und der Baugrenzen am Markt um 3,0 m in östliche Richtung für erforderlich gehalten, um einen reibungslosen Funktionsablauf der Bundespost zu gewährleisten. In der Abwägung vertritt der Rat der Stadt Nordenham den Standpunkt, daß hier vorrangige öffentliche Belange, nämlich die des reibungslosen Funktionsablaufs, die geringfügig verlorengehende Freifläche rechtfertigen. Gleichfalls wird gestalterisch eine der Bedeutung dieses Gebäudes entsprechende Verbesserung erreicht.

Die Anregungen und Bedenken der Bauherrengesellschaft Nordrandbebauung des Marktplatzes, die textliche Festsetzung unter 2. Kerngebiet "oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig" abzuändern in "oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig" oder ganz zu streichen, wird durch den Rat der Stadt Nordenham nach der Abwägung nicht stattgegeben. Es wird zwar eine höhere Ausnutzung für Geschäftszwecke erreicht, aber die laut Planung gewährte Wohnruhe ist nicht mehr so umfangreich gegeben.

Eine weitere Anregung der Bauherrengesellschaft Nordrandbebauung des Marktplatzes, die Garagen und überdachten Stellplätze im Erdgeschoß nicht auf die GFZ und GRZ anzurechnen, wird nach Abwägung durch den Rat nicht stattgegeben, weil die vorhandene textliche Festsetzung mit GFZ 3,0 und GRZ 1,0 bereits dies erlaubt.

Über zweitausend Bürger (s. Anlage, Zusammenstellung der öffentlichen Auslegung) sprechen sich vornehmlich in Sammeleingaben für eine Randbebauung des Marktplatzes an der Ost-, Süd- und Westseite aus, sind aber gegen eine Bebauung der Nordseite.

Der Rat der Stadt Nordenham hat nach der Abwägung diesen Anregungen und Bedenken nicht stattgegeben mit der Begründung: Die Sorge der Bürger (Beschwerdeführer) über eine Nutzungseinschränkung für Großveranstaltungen wie großer Zirkus wird anerkannt, aber eine Untersuchung des Wochenmarktes wie auch des Kramermarktes haben ergeben, daß diese Nutzungen weiterhin uneingeschränkt stattfinden können, d. h. in der Größenordnung der letzten Jahre. Ein wesentliches Argument des Rates für eine Randbebauung einschließlich Nordrand liegt in dem räumlichen Konzept, welches aus dem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt wurde. Die Raumgliederung wie auch der Raumabschluß werden als weitere wichtige raumbildende und bestimmende Elemente angesehen. Die Nordrandbebauung, die ja den Übergang und die Anbindung an die Passage darstellt, welche die einzige direkte Verbindung zur geplanten verkehrsberuhigten Zone (Friedrich-Ebert-Str.) ist, hat in der Randbebauung des Marktplatzes einen besonders wichtigen Stellenwert.

Verschiedene Einzeleingaben von Bürgern beziehen ihre Anregungen und Bedenken auf folgende Punkte:

1. Die Verdichtung in der 1. Änderung ist höher als im alten Bebauungsplan Nr. 29 und durch enge Bebauung des Marktplatzes erhöht sich die Lärmbelästigung bei Veranstaltungen.
2. Läden gibt es bereits genug.
3. Der Grüngürtel sollte auch in die Adena-Passage bis zur Friedrich-Ebert-Straße gezogen werden.

Der Rat der Stadt Nordenham hat diese Anregungen und Bedenken abgewogen, ihnen schließlich aber nicht stattgegeben mit den folgenden Begründungen:

Zu 1.) Die Verdichtung ist erklärtes Planungsziel und wurde aus dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis abgeleitet. Es wird eine Belebung statt Verödung des Zentrums angestrebt. Diese bewirkt verstärkte Begegnungsmöglichkeiten von Bürgern, eine erhöhte Kaufkraft und eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen. Die Verkehrswege werden allgemein kürzer.

Der Nachteil, eine höhere Lärmbelästigung, wird eingeräumt. Der entstehende Konflikt ist aber gewollt, weil durch räumliche Dichte mit entsprechenden Veranstaltungen Attraktivität erreicht werden soll. Dieser Konflikt ist innenstadttypisch. Wer die Vorteile und Reize der Innenstadt erleben will, nimmt die in diesem Fall gering einzuschätzenden Nachteile in Kauf. Im übrigen wird bei Veranstaltungen die Einhaltung der gesetzlichen Phonwerte überprüft und gegebenenfalls durchgesetzt.

Zu 2.) Es ist Entwicklungs- und Planungsziel, durch neue Läden die Versorgung mit verschiedenartigen Gütern zu sichern und zu bereichern. Die wirtschaftliche Unbedenklichkeit wird von der Industrie- und Handelskammer bestätigt.

Zu 3.) Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Übergang des Grüngürtels in den städtischen, gebauten Raum auf dem Marktplatz zu vollziehen. Die Passage soll mit einem Glasdach versehen werden und ist für große Bäume ungeeignet. Kleingrün ist hier jedoch möglich.

Mehrere Eingaben von den Bürgern während der öffentlichen Auslegung richten sich zwar nicht gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan, werden aber als Anregung zu den weiteren Überlegungen für die Ausgestaltung mit herangezogen.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2556 ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385) und vom Rat der Stadt Nordenham am 07.06.82 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.1980 entwickelt.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist für den Entwurf eine Karte im Maßstab 1 : 500 vom Katasteramt Brake verwendet worden.

4. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Stadtkern". Von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt. Folgende Flurstücke sind betroffen:

Gemarkung Nordenham, Flur 12, Flurstücke 151/5 tlw., 152 tlw.,
139, 120 tlw., 151/4, 140/1,
140/2, 149/1, 149/7, 149/6, 149/5,
149/4, 149/10 tlw., 150, 141,
142, 143, 144, 143, 145, 146,
147,
Flur 13, Flurstücke 197/1, 197/3, 196 tlw.,
195, 194, 193, 192/1, 192/2,
191/1, 191/2, 187, 188, 189, 190,
108/tlw., 198 tlw.

5. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Erschließung des Änderungsgebietes wird durch die vorhandenen Anlagen sowie durch Sanierungsmaßnahmen sichergestellt. Der Marktplatz wird verkehrsberuhigte Zone. Eine Nutzung als Parkplatz in bestimmten Bereichen ist möglich.

Die Marktstraße und Poststraße wird zwar höhengleich auf das Marktplatzniveau angehoben, bleibt jedoch für die Durchfahrt (verkehrsberuhigt) offen.

Der Marktplatz bleibt grundsätzlich freie Fläche für die ungehinderte Durchführung der Wochen- und Jahrmärkte und soll weiterhin der Kommunikation insbesondere dienen. Eine attraktive Beleuchtung des Platzes ist vorgesehen.

Die Versorgung des Marktplatzes und dessen Randbebauung mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherung des Brandschutzes werden Unterflurhydranten in ausreichender Zahl angelegt. Der Marktplatz selbst erhält ausreichend Einläufe zur Abführung des Schmutzwassers und Oberflächenwassers sowie Anlagen zur Stromversorgung von Einrichtungen der Marktbezieher.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe sichergestellt.

6. Kinderspielplätze

Neben dem privaten Spielplatz auf dem Grundstück der an der Westseite des Marktplatzes ansässigen Wohnungsbaugesellschaft befindet sich ein öffentlicher Spielplatz weiter westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer Entfernung von ca. 200 m.

Ein weiterer Spielplatz wird durch die Änderung des Bebauungsplanes am Rande der geplanten Fußgängerzone - Friedrich-Ebert-Straße - festgesetzt. Es ist vorgesehen, in der Grünverbindung zwischen Marktplatz und Jahnstraße an geeigneter Stelle einige Spielgeräte für Kinder aufzustellen (s. Anlage 1).

Im Zuge der weiteren Sanierung wird die Frage der Spielgeräte für Kinder und Kleinkinder unter Heranziehung der vorhandenen Anlagen und unter Beachtung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes aufgearbeitet und ggf. erforderliche Flächen durch Änderung der vorhandenen Bebauungspläne festgesetzt. (s. auch Anlage Karte über Lage und Größe der Spielplätze im Einzugsbereich)

7. Bodenordnung

Zur Durchführung der Ziele der Sanierung im Stadtkern wird die Stadt Nordenham von ihren Möglichkeiten zur Anwendung bodenordnender Maßnahmen gemäß Städtebauförderungsgesetz Gebrauch machen.

8. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Erschließungsmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen) im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenbau einschl. Grunderwerb	ca. 1.186.000,-- DM
b) Beleuchtung einschl. elt.-Anschlüsse	ca. 198.000,-- DM
c) verkehrsberuhigende Einrichtungen	ca. 30.000,-- DM
d) Kanalisation und Entwässerung	ca. 85.000,-- DM
e) Grünflächen und Kinderspielplatzeinrichtungen	ca. 128.000,-- DM
f) Mobilar und Sonstiges	ca. 93.000,-- DM
Gesamterschließungskosten	ca. 1.720.000,-- DM =====

Bei den oben angegebenen Maßnahmen handelt es sich um Erschließungskosten im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet. Die Stadt Nordenham rechnet damit, Zuwendungen in Höhe von 2/3 der Kosten durch Bund und Land zu erhalten.

Die Finanzierung des städtischen Anteils ist in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen und wird in den jeweiligen Haushaltsplänen ausgewiesen.

Es liegen mehrere Bauvoranfragen zur Durchführung von Hochbau-
maßnahmen am Marktplatzrand vor. Mit den Bauvorhaben soll be-
gonnen werden, sobald die Bebauungsplanänderung rechtskräftig
geworden ist.

Die Stadt Nordenham legt daher Wert auf eine zügige Durchführung
und Verabschiedung des Bebauungsplanänderungsverfahrens, nicht
zuletzt, um die hiesige Bauwirtschaft noch im Jahre 1982 zu
unterstützen.

Nordenham, den

Ede



Bürgermeister



Stadt Nordenham
Der Stadtdirektor m.d.W.d.G.b



Fugger
Stadtkämmerer

Bebauungsplan Nr. 29 (1. 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 1. Änderung

1-5 u. 8 Spielplätze (vorhanden)

7 Spielplatz (geplant)

6 Spielplatz (privat)

Größe der Spielplätze

- 1 = 2 000 m²
- 2 = 2 100 m²
- 3 = 900 m²
- 4 = 600 m²
- 5 = 2 600 m²
- 6 = 100 m²
- 7 = 900 m²
- 8 = 1 500 m²

