

A n l a g e

zur Aufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 66 (Gebiet Rathaus an der Walther-Rathenau-Straße)

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf der Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 (Gebiet Rathaus an der Walther-Rathenau-Straße)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Gebäude und Anlagen im Bereich des Rathauses dienen überwiegend der Nutzung durch die Stadtverwaltung und sind daher im Flächennutzungsplan als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen. Im Rathhausturm - ursprünglich als Wasserturm konzipiert - sind neun untere Geschosse ebenfalls einer Nutzung durch Verwaltung vorbehalten.

Die im darüber liegenden Teil des Turmes (fünf Normalgeschosse) untergebrachten Räumlichkeiten für technische Anlagen der Wasserversorgung werden für diese Nutzung nicht mehr benötigt. Es bietet sich daher ein entsprechender Ausbau für die Schaffung von Wohnraum an.

Um hierfür die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll für den gesamten ausgewiesenen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei wird ~~die bis zum 9. Geschob~~ reichende Gemeinbedarfsfläche "Verwaltung" ab 10. Geschob von einem allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Rathausturmes überlagert. Da das Nachbargebiet fast ausschließlich der Wohnnutzung dient, handelt es sich um eine unwesentliche Abweichung vom Flächennutzungsplan.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch ein kleiner Bereich des Wasserturmes, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 a (Sanierungsgebiet) liegt, neu überplant.

Im einzelnen werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Die überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche sehen eine Erweiterungsmöglichkeit des Rathauses auf der Westseite vor.

Im WA-Gebiet ist eine wesentliche Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht vorgesehen.

Für den Rathausturm sind Baulinien festgesetzt worden, um Unterschreitungen erforderlicher Abstandsflächen durch Ausnahmeregelungen im Baugenehmigungsverfahren zu ermöglichen.

Im WA-Gebiet (Wasserturm ab 10. OG) sind von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Cafe) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Absatz 5 BauNVO). Die Zulässigkeit beschränkt sich auf das letzte OG (§ 1 Absatz 7 BauNVO). Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Absatz 9 BauNVO).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind außer Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung. Anlagen für sportliche Zwecke dürfen nur im letzten OG eingerichtet werden (§ 1 Absatz 7 BauNVO).

Die Zulässigkeit von Läden und Handwerksbetrieben ab 10. Obergeschoß verbietet sich aufgrund der erschwerten Erschließung und Zugänglichkeit der Einrichtungen, deren ungünstigen Einflüsse auf den Wohnbereich und nicht zuletzt wegen des sich aus der Höhenlage ergebenden eingeschränkten Einzugsbereiches. Diese städtebaulichen Gründe rechtfertigen einen Ausschluß der Zulässigkeit.

Die Verweisung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke auf das letzte Obergeschoß bewirkt eine Abtrennung von dem schutzbedürftigen Wohnbereich, verstärkt die Attraktivität dieser Einrichtungen durch die Aussicht aus 50 m Höhe und ist somit städtebaulich gerechtfertigt.

Durch die oben angegebenen Festsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes gewahrt.

1a) Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind keine neuen Gesichtspunkte für die Planung vorgetragen worden.

- 1b) Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründungsentwurf sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGB1.- 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 11.10.1988 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 (BGB1. I Seite 1757), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I Seite 2665). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 in der Fassung der 4. Änderung vom 20.03.86 entwickelt worden.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Dez. 1987, verwendet worden.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Er umfaßt die Flurstücke

25/3, 22, 25/80 tlw., 25/102, 23, 21/2 tlw.

der Flur 9 der Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Sanierungsgebiet "Stadtkern".

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt vorhanden.

Straßen und Wege sind ausgebaut.

Der ruhende Verkehr ist im Bereich der Gemeinbedarfsanlagen auf den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen des Rathauses unterzubringen. Eine Ergänzung der Beleuchtung in den Randbereichen ist ggf. erforderlich.

Für die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser sorgt die vorhandene städtische Kanalisation in der Walther-Rathenau-Straße.

Eine Haltestelle der Nahverkehrsverbindungen befindet sich unmittelbar am Rathaus.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum in einer Entfernung von ca. 500 m gegeben.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom ist durch das Netz der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Lage der Grundschule in ca. 500 m Entfernung.

Lage der Hauptschule in ca. 550 m Entfernung.

Lage der Orientierungsstufe in ca. 350 m Entfernung.

Lage der Realschule in ca. 450 m Entfernung.

Lage des Gymnasiums in ca. 400 m Entfernung.

Ein Kindergarten befindet sich unmittelbar neben dem Rathaus.

Das Sportzentrum Mitte mit Sporthalle, Schwimmbad, Tennishalle und deren Freianlagen grenzt unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche bzw. an das WA-Gebiet.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist umgeben von begrünten Freiflächen und öffentlichen Grünanlagen des Sportzentrums und der Gate-Teichanlagen, so daß zusätzliche Maßnahmen der Landschaftspflege durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

7. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist durch Feuerlöschhydranten im Versorgungsnetz des OOWV sowie durch die Nähe der Gate-Teichanlagen sichergestellt.

8. Historische Bodenfunde

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (in der jeweils gültigen Fassung) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Nordenham anzuzeigen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 bis 122 BauGB sind nur vorgesehen, sofern eine Regelung auf freiwilliger Basis nicht erfolgt.


10. Kosten, Finanzierung und Durchführung des Bebauungsplanes

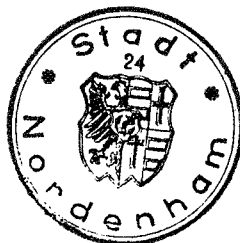
Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham keine Kosten.


Die Bereitstellung der für das WA-Gebiet erforderlichen Stellplätze erfolgt durch Ablösung.

Es wird erwartet, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes im Bereich des WA-Gebietes in absehbarer Zeit erfolgt.

Nordenham, den 1 1. OKT. 1988


Ede
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Nordenham, den 22.11.88
Bez. Reg. Waser-Ems
im Auftrag 