

A n l a g e

zur Neuaufstellung der Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 29 C (Gebiet der Hafenstraße von der Pestalozzistraße über die Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße bis zur Deichgräfenstraße und ein Teilgebiet zwischen Deichgräfenstraße und Ludwigstraße)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 C (Gebiet der Hafenstraße von der Pestalozzistraße über die Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße bis zur Deichgräfenstraße und ein Teilgebiet zwischen Deichgräfenstraße und Ludwigstraße)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Nordenham hat die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes für ihr Stadtzentrum beschlossen. Mit der geplanten Umwandlung der Friedrich-Ebert-Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich mit Fußgängervorrang und der Neugestaltung des Marktplatzes geht eine bewußte Steigerung der Attraktivität des gesamten Einkaufszentrums einher.

Die besondere Förderung des Wohnungsbaus am Marktplatz soll das Zentrum mit Leben erfüllen. Die geplanten Maßnahmen können jedoch nur zur vollen Wirkung kommen, wenn die Lenkung des fließenden und ruhenden Verkehrs in der Innenstadt den zu erwartenden Verhältnissen angepaßt wird. Hierzu ist die Durchführung flankierender Verkehrsmaßnahmen an mehreren neuralgischen Punkten erforderlich.

Der Bebauungsplan soll daher Verkehrsflächen festsetzen, die nach den neuesten Erkenntnissen für eine einwandfreie Abwicklung des fließenden Verkehrs erforderlich sind.

Die Kreuzungen Deichgräfen-/Hafenstraße und Friedrich-Ebert-/Hafenstraße sind Bestandteile des innerstädtischen Verkehrsringes.

Im Interesse der Verkehrssicherheit und geläufigen Verkehrsführung muß die Trasse Deichgräfen-/Hafenstraße als Hauptverkehrsrichtung ausgebaut, d. h. ausgerundet werden.

Gleichzeitig wird berücksichtigt, daß der Zufahrtsverkehr zur Midgard getrennt geführt werden kann. Beidseitig der Hafenstraße soll ein Radweg angelegt werden.

Darüber hinaus muß in Anbetracht der künftigen Verkehrsbelastung und der Verkehrsrichtungen die Fahrbahn der Friedrich-Ebert-Straße nördlich der Hafenstraße beidseitig aufgeweitet werden, um die Abbiegerichtungen getrennt führen zu können.

Es wird privates Gelände in Anspruch genommen.

In einigen Bereichen sollen auch Festsetzungen getroffen werden, um die bauliche Nutzung zu ordnen.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde in den einzelnen Fachausschüssen eingehend wie folgt beraten:

- a) Die Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.
- b) Verschiedene Eingaben von Bürgern beziehen ihre Anregungen und Bedenken auf folgende Punkte:
  - 1) Die Ludwigstraße zwischen Bahnhof- und Jakobstraße sollte verkehrsgerecht ausgebaut werden, da starker Anliegerverkehr durch Woolworth und Safeway verursacht wird. Nach Fertigstellung der OLB ist der richtige Zeitpunkt, den Ausbau der Straße vorzunehmen. Die City-Süd wurde bisher bevorzugt behandelt.

- 2) Durch die neue Trassierung kommt die Deichgräfenstraße zu sehr in die Nähe des Hauses Ilsestraße 2 (Südseite), keine Benutzung der Balkone mehr möglich (bisheriger Abstand 33 m - späterer Abstand ca. 20 m), Vernichtung der Grünanlage (Trauerweide), die als Erholungsfläche dient. Es wird vorgeschlagen, die Bushaltestelle auf dem Eckgrundstück Hafendeichgräfenstraße anzulegen.

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

- Zu b 1) Die Anregungen und Bedenken sind zwar nicht unberechtigt, sie beziehen sich jedoch nicht auf Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Angelegenheit wird durch den Rat an anderer Stelle behandelt werden.
- Zu b 2) Es findet eine Verringerung des Abstandes von 33 auf 20 m statt. Die Zunahme der Geräuschmissionen ist gemessen an der bisherigen unbeträchtlich. Der verbleibende Abstand findet sich bei vielen Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet bzw. ist wesentlich geringer. Durch Einrichtung der Friedrich-Ebert-Straße als verkehrsberuhigte Zone wird sich durch Verlagerung des Fahrzeugverkehrs zu Spitzenzeiten das Verkehrsaufkommen in der Hafendeichgräfenstraße von jetzt 300 auf 780 Fahrzeuge pro Stunde erhöhen. Nach Schließung der Friedrich-Ebert-Straße muß die Verkehrssituation an der Kurve unbedingt verbessert werden, daher stehen öffentliche Belange (z. B. Beseitigung einer Gefährdung durch mangelhafte Sichtflächen) im Vordergrund; dabei verschlechtern sich die privaten Interessen der Anlieger nicht in dem Maße, daß öffentliche Belange zurückgestellt werden müßten. Im übrigen kann zwischen Haltestelle und Haus noch ein Pflanzstreifen angelegt werden. Die Eignung des Grundstücks Ecke Deich-

gräfen-/Hafenstraße (Midgard) als Bushalteplatz und für den Kurvenausbau wurde eingehend untersucht. Aus verkehrstechnischen Gründen und wegen der vorhandenen Baulichkeiten kann eine Lösung an der Stelle nicht empfohlen werden.

Der Satzungsbeschluß vom 07.04.83 wurde aufgehoben, um einige inzwischen erforderlich gewordene Änderungen und Ergänzungen noch in den Plan aufzunehmen. Da diese die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist ein Verfahren mit eingeschränkter Beteiligung nach § 2 a (7) BBauG durchgeführt worden.

Die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen zu

- a) Einbeziehung eines Grundstücks in die öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) und
- b) geringfügige Änderungen der Straßenbegrenzungslinie im Bereich eines Flurstücks

vorgetragen.

Stattgegeben wurde der vom betroffenen Grundstückseigentümer zu der unter b) aufgeführten Änderung vorgebrachten Anregung, die Baugrenzen sowie das Sichtdreieck im Bereich seines Grundstücks geringfügig zu ändern.

Die benachbarten Grundstückseigentümer sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind auch mit dieser Änderung einverstanden.

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 15.11.1983 den Bebauungsplan Nr. 29 C als Satzung beschlossen.

Die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigte den Bebauungsplan mit Verfügung vom 08.05.1984 nur teilweise. Eine Hauszeile an der Ostseite der Ludwigstraße wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Aus der Sicht der Bau- und Denkmalspflege gelten diese Häuser als die ältesten Nordenhams. Bei dem bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung besteht die Befürchtung, daß anstelle der älteren Häuser ein Großkomplex entsteht, der diesen Bereich und zugleich das Ensemble in der Wilhelmstraße in seinem Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen würde.

Der Rat der Stadt tritt dieser teilweisen Genehmigung des Bebauungsplanes bei und beschließt, für den nicht genehmigten Teilbereich folgende Änderungen:

1. Zurücknahme der rückwärtigen Baugrenzen entsprechend der Bautiefe der vorhandenen Gebäude;
2. Umwandlung der Fläche von MK in MI;
3. Änderung der Grundflächenzahl von 1,0 auf 0,4;
4. Änderung der Geschoßflächenzahl von 1,6 auf 0,8.

Der geänderte Entwurf für den Teilbereich nebst Begründung wird öffentlich ausgelegt.

## 2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256 berichtigt S. 3617) zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229) geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 15. Nov. 1983 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im 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.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 27.03.80 entwickelt worden.

## 3. Planunterlage

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

#### 4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Stadtkern".

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Es sind dies die Flurstücke:

Gemarkung Nordenham

Flur 7

93 tlw., 164 tlw., 138, 137, 136, 149 tlw., 171/8 tlw.,  
125 tlw., 127/1, 127/2, 128 tlw., 126, 120, 124, 119, 117,  
123, 116, 122, 115, 121, 114, 118/1 tlw.

Flur 13

160 tlw., 238, 239, 240, 245/2, 241, 242, 243, 244, 245/4,  
245/10, 245/11, 245/9, 245/8, 245/7, 245/6, 246/1, 246/2,  
156/1, 156/2, 157, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 146,  
147, 148, 232 tlw., 180 tlw.

#### 5. Bodenordnung

Sofern für den ordnungsgemäßen Ausbau der Verkehrsflächen privates Eigentum in Anspruch genommen werden muß, sind bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 b BBauG nur vorgesehen, wenn eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erfolgt.

6. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

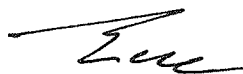
1. Straßenausbau einschl. Grunderwerb	ca. 344.300,-- DM
2. Oberflächenentwässerung	ca. 27.500,-- DM
3. Beleuchtung einschl. Elt.-Anschluß	ca. 9.500,-- DM
4. Umlagen von Versorgungseinrichtungen	ca. 92.500,-- DM
5. Grünflächen	ca. 31.400,-- DM
6. Sonstiges	ca. 24.600,-- DM
<b>Gesamterschließungskosten</b>	<b>ca. 529.800,-- DM</b> =====

Die straßenbaulichen Maßnahmen gehören zu den Ordnungsmaßnahmen gemäß Städtebauförderungsgesetz. Die Kosten sind daher zu einem Drittel von der Stadt Nordenham zu tragen. Die Finanzierungsmittel für die Sanierungsmaßnahmen erscheinen in der fünfjährigen Finanzplanung der Stadt Nordenham. Die jährlichen Beträge werden im Haushaltsplan bereitgestellt.

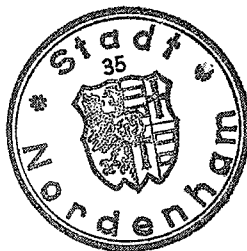
Mit den Baumaßnahmen soll begonnen werden, sobald die Anerkennung der Einzelvorhaben vorliegt.

Nordenham, den 15. November 1983

S t a d t      N o r d e n h a m



Ede  
Bürgermeister



Dr. Knippert  
Stadtdirektor