



Stand: 21.02.1992

## B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 12. Änderung des Bebauungsplanes 29 (Stadtzentrum, Gebiet des Marktplatzsüdrandes einschließlich Rampe für die öffentliche Tiefgarage)

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlagen des Bebauungsplanes	1
2. Planunterlage	1
3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
4. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des B-Planes	3
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
6. Kinderspielplätze	9
7. Darstellungen zum Immissionsschutz	9
8. Brandschutz	10
9. Historische Bodenfunde	10
10. Bodenordnung	10
11. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes	10
12. Verfahrensablauf:	11
a) Aufstellungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
c) Öffentliche Auslegung	
d) Beschluß vereinfachtes Verfahren	
e) Satzungsbeschluß	

Anlagen

## 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGBI. 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 13.10.86 (Nds. GVBl. Seite 323), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 29.01.1992 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 Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132). Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham vom 27.03.80 entwickelt worden.

## 2. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 500, aufgestellt vom Katasteramt Brake vom 14.06.1989, verwendet worden.

## 3. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Er umfaßt die Flurstücke 144, 145, 146, 147 und 148 der Flur 12 Gemarkung Nordenham.

#### 4. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### a) Ziele und Zwecke 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 der 12. Änderung 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 u. auf die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums. Neben der Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße, zum Teil als Fußgängerzone, stellt die Gestaltung des Marktplatzes mit seiner verkehrlichen Erschließung und einer entsprechenden Randbebauung einen wichtigen Teilbereich der geplanten Baumaßnahmen dar.
- Der Rat der Stadt Nordenham hat sich in seiner Sitzung vom 30.08.1990 nach einem Investorenwettbewerb (Marktplatz-Südrandbebauung) für einen Bebauungsvorschlag entschieden.
- Erst durch die Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Marktplatzsüdrandbebauung einschließlich Tiefgaragenzufahrt geschaffen. Dieses ist die Voraussetzung für den städtebaulich gewollten südlichen Raumabschluß des Marktplatzes und einer voll funktionsfähigen Erschließung der öffentlichen Tiefgarage unter dem Marktplatz.

b) Bisherige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauungsplanänderung:

- Für die Bebauungsplanänderung in Anspruch genommenen Flächen ist bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29, 1. Änderung, als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bisher mit der Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 2,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist derzeit als Mindest- und Höchstgrenze mit 3 - 4 bei einer geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen bzw. Baulinien markieren die festgesetzte überbaubare Fläche.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude (altes Rathaus) ist besonders gekennzeichnet.

Die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen besonderen Festsetzungen über die Nutzungen im Kerngebiet gelten für dieses Gebiet allgemein und sind wie folgt derzeit besonders begründet:

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

Die Erdgeschosse bleiben der Einrichtung von Verkaufsflächen und Büroräumen vorbehalten. Daher sind Wohnungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erst ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

c) Geplante Festsetzungen für den Geltungsbereich der Bauungsplanänderung:

- In der Kellergeschoßebene soll in einem Teilbereich eine private Tiefgarage erstellt werden. Baugrenzen markieren die festgesetzte überbaubare Fläche.

Die Verkehrsflächen in der Tiefgarage sowie die Ein- und Ausfahrtsrampe werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrtsrampe ist gleichzeitig der Haupteinfahrtsweg für die große öffentliche Tiefgarage unter einem Teil des Marktplatzes welche direkt mit der vorgenannten privaten Tiefgarage und der schon bestehenden öffentlichen Tiefgarage im Nord-Ostrand des Marktplatzbereiches im funktionellen Verbund steht.

Im Geltungsbereich der 12. Änderung ist die bauliche Nutzung wie bisher ein Kerngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Geschosflächenzahl (GRZ) 1,0 und die Geschosflächenzahl (GPZ) mit 3,0 als höchstzulässiges Maß festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Mindest- und Höchstgrenze mit 3 - 4 festgesetzt, bei einer geschlossenen Bauweise. Baugrenzen bzw. zum Teil Baulinien ab 1. Obergeschoß markieren die festgesetzte überbaubare Fläche.

Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch einzelne Bauteile (Erker und Ausbauten) sind bis 1,50 m ab 1. OG zulässig. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinie zur Gliederung der Gebäude kann zugelassen werden.

Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig (§ 9 (3) BauGB). Im 1. Obergeschoß sind auch Wohnungen zulässig (§ 9 (3) BauGB, § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise können in den übrigen Obergeschossen des alten Rathauses und der alten Post auch kerngebietstypische Nutzungen mit Ausnahme von Vergnügungsstätten zugelassen werden. Wegen der alten Bausubstanz bzw. Denkmaleigenschaft und der bisherigen verhältnismäßig großflächigen Büronutzung ist es schwierig, Wohnungen in den Gebäuden unterzubringen.

Die allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) werden in den Erdgeschossen nicht zugelassen.

Spielhallen und Diskotheken sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Der Rat der Stadt Nordenham hat zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten mit dem B-Plan 67 (Bahnhofsbereich) ein innerstädtisches Gebiet zu deren Konzentration festgesetzt. Eine Zulassung von Diskotheken und Spielhallen im übrigen Innenstadtbereich ist nicht gewollt, um attraktive Verkaufsf lächen mit entsprechend einsehbaren Schaufenstern zu erhalten.

Eine Straßenbegrenzungslinie von der Poststraße in den Geltungsbereich zwischen der alten Post und dem alten Rathaus ist bis an die überbaute Ein- und Ausfahrtsrampe festgesetzt.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude (altes Rathaus) ist besonders gekennzeichnet.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- Eine Ein- und Ausfahrt ist bereits als Erschließung der bestehenden städtischen Tiefgarage an der Marktstraße vorhanden. Diese Tiefgarage wird mit der neu geplanten unter dem Marktplatz funktionell verbunden.
- Die Hauptein- und Ausfahrt der öffentlichen Tiefgarage unter dem Marktplatz erfolgt über die Poststraße und die Tiefgaragenrampe zwischen der alten Post und dem alten Rathaus.
- Die inneren Erschließungswege zur öffentlichen Marktplatztiefgarage werden durch entsprechende Fahrbahnmarkierungen geregelt. Richtungspfeile nach Straßenverkehrsordnung (StVO) weisen die entsprechenden Fahrtrichtungen und die Tiefgaragenverbindung untereinander aus.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Andienungsverkehrs für die dem Marktplatz zugewandten Geschäfte erfolgt über die Poststraße. (Die Poststraße hat von ihrer Anlegung - auch historisch gesehen - schon immer die Funktion der "Hauptverkehrsader" zum Marktplatz.)

Eine ausreichende künstliche Beleuchtungsanlage, ein heller Farbanstrich und ein Wegweisersystem sorgen für die nötige Sicherheit der Funktionsabläufe über die Rampe und die inneren Erschließungswege in die Marktplatztiefgarage.

#### Versorgung:

- Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Gas, elektrischem Strom und Fernmeldeanlagen erfolgt über das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. In den vorhandenen Erschließungsstraßen wird das Versorgungsnetz vorgehalten und bei Bedarf ausgebaut.
- Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse sichergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich in ca. 50 m Entfernung an der Bahnhofstraße.

#### Entsorgung:

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regen-, Schnee- und Matschwasser im Bereich der Rampeneinfahrt und das Wasser zur Reinigung der Rampe sowie die sanitären Abwässer von den Gebäuden sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Von hier aus gelangt es zur städtischen Kläranlage.

Das Regenwasser von den Gebäuden und den übrigen befestigten Flächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.



## 6. Kinderspielplätze

Neben dem privaten Spielplatz auf dem Grundstück der an der Westseite des Marktplatzes ansässigen Wohnungsbau-gesellschaft befindet sich ein öffentlicher Spielplatz weiter westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in einer Entfernung von ca. 350 m.

Es ist vorgesehen, in der Grünverbindung zwischen Marktplatz und Jahnstraße an geeigneter Stelle einige Spielgeräte für Kinder aufzustellen (siehe 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 (siehe auch Anlage Karte über Lage und Größe der Spielplätze im Einzugsbereich).

## 7. Darstellungen zum Immissionsschutz

- Die Geräuschimmissionen des bisher auf dem Marktplatz stattfindenden Parksuchverkehrs werden größtenteils in die Kellergeschoßebene der Marktplatztiefgarage verlagert und zusätzlich verringert durch eine Schrittemporegelung in der Tiefgarage, welche auch für den Rampeneinfahrtsbereich zwischen der ehemaligen Post und dem alten Rathaus vorgesehen ist.
- Die entstehenden Abgase durch die Verbrennungsmotoren der Fahrzeuge werden in der Tiefgarage durch eine zentrale Absauganlage mit Rohrleitungssystem über Dach innerhalb der Hochbauten der Marktplatzsüdrandbebauung abgeführt.

8. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes kann für die unabhängige Löschwasserversorgung ein Flachspiegelbrunnen in ca. 80 m Entfernung (südöstliche Ecke Jahnparkplatz/Marktstraße) benutzt werden.

Die löschwasserabhängige Versorgung erfolgt über verschiedene Unterflurhydranten in den unmittelbar am Marktplatz anschließenden Straßen. Gegebenenfalls ist die Versorgung mit weiteren Unterflurhydranten auszubauen.

9. Historische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese historischen Funde nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. Seite 517) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Nordenham oder beim Landkreis Wesermarsch in Brake zu melden.

10. Bodenordnung

Sofern für den ordnungsgemäßen Ausbau der Verkehrsflächen privates Eigentum in Anspruch genommen werden muß, sind bodenordnende Maßnahmen in entsprechenden Verträgen festgelegt.

11. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des B-Planes

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 entstehen der Stadt Nordenham für Erschließungsmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen) voraussichtlich folgende Kosten:

Rampenbauwerk	=	<u>200.000,00 DM</u>
---------------	---	----------------------

...

- Bei der vorgenannten Maßnahme 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 vorhanden und im Haushaltsplan ausgewiesen.
  
- Die geplanten Gebäude einschließlich der Tiefgaragenrampe sollen in 1992 begonnen und im Frühjahr 1993 abgeschlossen werden.

## 12. Verfahrensablauf

### a) **Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 8. Sitzung am 29.09.1987 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 29 zu ändern.

### b) **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 100. Sitzung am 06.03.1991 die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.

#### - Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.04.1991 bis 12.04.1991 beim Planungsamt der Stadt Nordenham durchgeführt.

Von Bürgern wurden keine Einwände gegen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes geltend gemacht.

In diesem Zusammenhang hat der Südrandinvestor gebeten zu prüfen, ob die Festsetzungen nicht derart gestaltet werden können, daß im 1. Obergeschoß auch Büroräume eingerichtet werden können. Der Bauausschuß spricht sich jedoch dafür aus, es bei den bisherigen Festsetzungen zu belassen.

**c) Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 103. Sitzung am 15.05.91 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 29, 12. Änderung (Stadtzentrum, Gebiet des Marktplatzsüdrandes einschl. Rampe für die öffentliche Tiefgarage) beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt (§ 4 Absatz 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des 12. Änderungsentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 29 fand in der Zeit vom 10.06.1991 bis 12.07.1991 im Rathaus (Stadtplanungs- und Hochbauamt) statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig durchgeführt.

**- Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Der Südrandinvestor plant im 1. Obergeschoß eine Nutzung zum Teil mit Praxen und wünscht daher die Zulassung auch anderer Nutzung als ausschließlich Wohnen in diesem Geschoß.

**Abwägung:**

Diese vom Südrandinvestor gewünschte Änderung der Festsetzung im 1. Obergeschoß entspricht der Zulässigkeit von Nutzungen wie im übrigen Kerngebiet des Bebauungsplanes Nr. 29. Im 1. Obergeschoß werden daher auch andere Nutzungen zugelassen.

Ansonsten wurden von Bürgern keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurde durch die EWE die Forderung nach einer eventuell erforderlich werdenden Trafo-Station im Erdgeschoß geltend gemacht.

Abwägung:

Diese Forderung steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Die obere Denkmalschutzbehörde fordert die Kennzeichnung der alten Post als Baudenkmal und die Zurücknahme der Baugrenzen an der Poststraße, so daß der Blick auf die Südfassade des alten Rathauses erhalten bleibt.

Abwägung:

Die alte Post wird als Baudenkmal gekennzeichnet und die Baugrenzen werden entsprechend zurückgenommen.

d) Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner 108. Sitzung am 28.08.1991 beschlossen, daß die 12. Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde.

Begründung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

e) Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 3. Sitzung am 29.01.1992 den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als Satzung mit der anliegenden Begründung beschlossen.

Begründung:

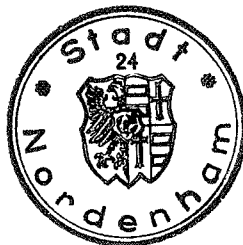
Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden berücksichtigt und der Entwurf der 12. Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. In diesem Verfahren sind seitens der Beteiligten keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Der Bebauungsplanänderungsentwurf kann daher unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses (87. Sitzung des Bauausschusses am 22.08.1991 und 108. Sitzung des Verwaltungsausschusses am 28.08.1991) als Satzung beschlossen werden.

Nordenham, 29.01.1992

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 04.01.93  
Bez.-Reg. Weser-Ems

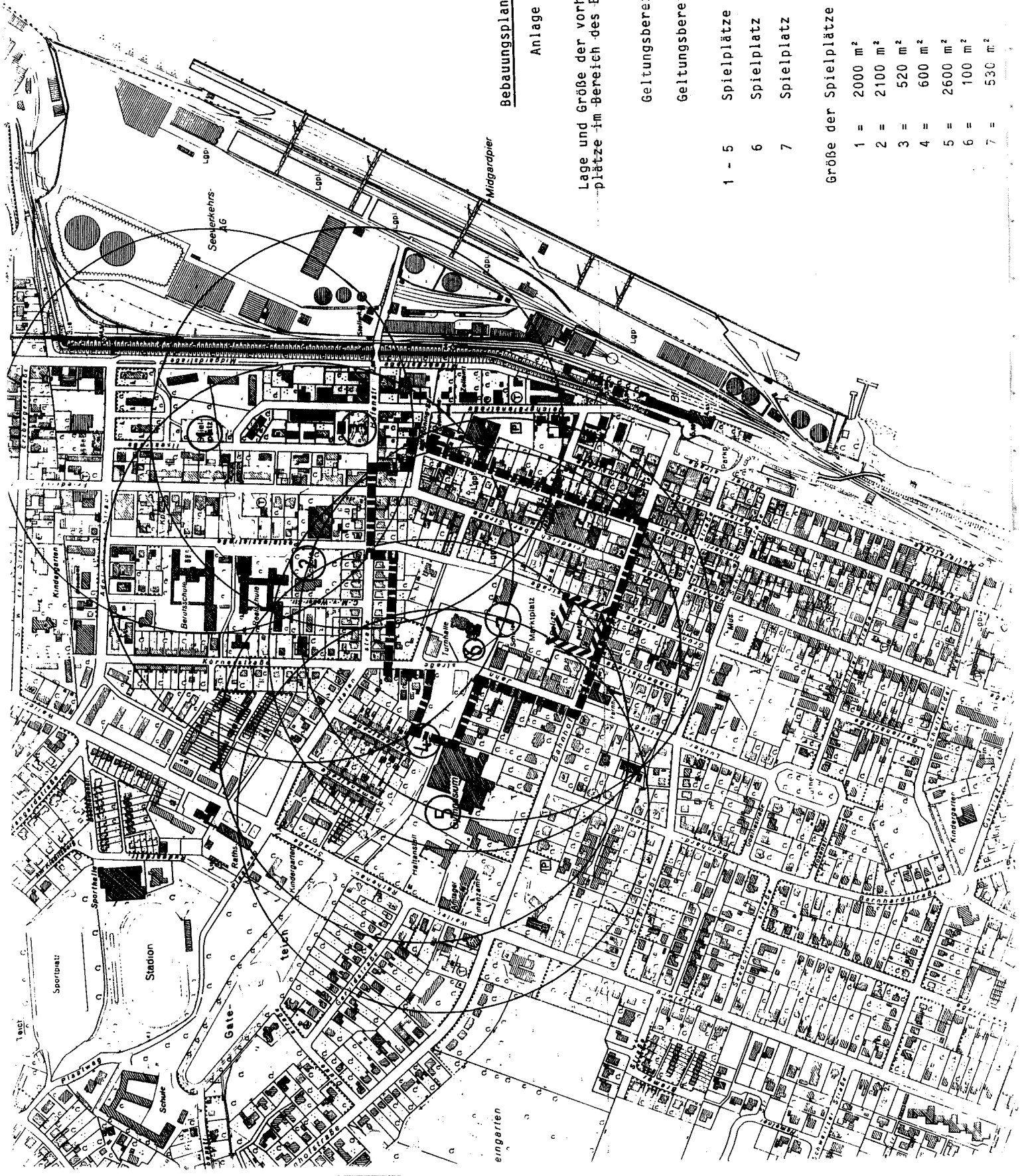
Im Auftrage

Münzberg  
Bürgermeister



Fogel  
Stadtdirektor

# Anlage 1



## 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 m <sup>2</sup>
2 =	2100 m <sup>2</sup>
3 =	520 m <sup>2</sup>
4 =	600 m <sup>2</sup>
5 =	2600 m <sup>2</sup>
6 =	100 m <sup>2</sup>
7 =	530 m <sup>2</sup>