

## A n l a g e

zur Satzung zur 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Stadtzentrum) der Stadt Nordenham - vereinfachtes Änderungsverfahren -

### 1. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im östlichen Bereich der geplanten Einkaufspassage zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Marktplatz soll die Einmündungssituation in die Friedrich-Ebert-Straße städtebaulich besonders betont werden.

Bisher setzte der Bebauungsplan Nr. 29 (1. Änderung) u.a. eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch einzelne Bauteile (z. B. Erker und Ausbauten) bis zu 1 m Ausladung textlich fest.

Diese Festsetzungen sind für eine ausgeprägte Betonung der Eingangssituation nicht ausreichend. Deshalb müssen in diesem Bereich der Friedrich-Ebert-Straße und der Passage teilweise neue Baulinien und Baugrenzen festgesetzt werden; Baulinien als zwingende Festsetzungen in den Fällen, wo aus den o. g. städtebaulichen Gründen die erforderlichen Abstandsflächen der sich gegenüberliegenden Gebäude nicht eingehalten werden können. Hier sollen daher Ausnahmen gemäß § 13 (1) NBauO zugelassen werden. Durch die neuen Fest-

setzungen wird eine teilweise Überbauung der Friedrich-Ebert-Straße und des Passageneinganges durch das 1. Obergeschoß gefordert.

Es wird bestimmt, daß der auskragende Teil des ersten Obergeschosses eine überwiegend transparente Fassade auf ganzer Länge in der Art eines verglasten Wintergartens erhält. Daher bietet es sich an, in diesem Teil des Gebäudes ein Restaurant, Café oder dergleichen einzurichten.

Sofern im Kellergeschoß Einstellplätze geschaffen werden, kann eine Erhöhung der Geschößflächenzahl um 1,0 in Anspruch genommen werden.

## 2. Verfahren nach § 13 BauG

Im Änderungsverfahren sind seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

## 3. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256 berichtet 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 22.06.83 (Nds. GVBl. S. 229) geändert und vom Rat der Stadt Nordenham am 12.07.1984 beschlossen worden.

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 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 27.03.80 entwickelt.

#### 4. Planunterlage

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

#### 5. 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 197/1 tlw., 197/3 tlw., 196 tlw., 198 tlw. der Flur 13 Gemarkung Nordenham.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Nordenham.

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

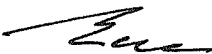
Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die bereits vorhandenen und geplanten Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen.

7. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung der Bebauungsplanänderung


Durch die Verwirklichung des geänderten Bebauungsplanes entstehen der Stadt Nordenham keine zusätzlichen Kosten. Der Eigentümer beabsichtigt, das Grundstück entsprechend den Festsetzungen zu bebauen, sobald die Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangt hat.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Nordenham, den 13. 11. 04

  
Ede  
Bürgermeister



  
Dr. Knippert  
Stadtdirektor