



S t a d t      N o r d e n h a m



*Maschke*

## Erläuterungsbericht

zur

### **10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Gewerbegebiet „Am Sieltief“ westlich der Atenser Allee)**

Stadtplanungs- und Hochbauamt, Walther-Rathenau-Straße 25, 26954 Nordenham

Stand: 09.03.1995

**Inhaltsübersicht****Seite**

1.	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
2.	Planunterlage	3
3.	Bereich der Flächennutzungsplanänderung	4
4.	Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	5
5.	Raumordnung - innerörtlicher Versorgungsbereich	6
6.	Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	8
7.	Wohnraumbedarf	9
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
9.	Darstellung zum Immissionsschutz	13
10.	<u>Verfahrensablauf:</u>	14
	a) Änderungsbeschluß und frühzeitige Bürgerbeteiligung	
	b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	c) Öffentliche Auslegung	
	d) Beschluß über die Änderung des Flächennutzungsplanes	

Anlage: Ökologisches Gutachten

## 1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebebahnen vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359), geändert werden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen unter Berücksichtigung des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).

## 2. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 5.000 verwendet worden (Übersichtsplan 1 : 10.000).



Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham wurde mit Verfügung vom 18.02.1981 (Az. 3097211016701) von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt. Darüber hinaus sind bis zum heutigen Tage die 1. bis 7. Änderung sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt. Das Änderungsverfahren für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit noch durchgeführt. Die vorgenannten Änderungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Fläche der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 durchgeführt.

#### 4. Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan in Urfassung stellt für die Fläche des Änderungsbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Südöstlich des Änderungsbereiches ist ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Dieses Gewerbegebiet „Am Sieltief“, das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 westlich der Atenser Allee liegt, ist geprägt durch ein Nebeneinander unterschiedlicher gewerblicher Betriebe. Zwischen diesem Gebiet und der kürzlich fertiggestellten Umgehungsstraße liegt der Änderungsbereich, dessen Fläche bisher als Grünland genutzt wurde. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 im Parallelverfahren soll die zukünftige bauliche Nutzung für diese Restfläche geregelt werden. Neben der Weiterführung der vorhandenen Gewerbestruktur beabsichtigt ein Investor, der das gesamte Areal erworben hat und erschließen will, hier einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten.

Die Änderungsfläche ist stadtstrukturell günstig gelegen. Aufgrund der guten überörtlichen Anbindung können hier Ergänzungsfunktionen zum nahegelegenen Stadtzentrum aufgenommen werden. Insofern bieten sich die Flächen als Standort für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt an. Hierfür wird ein Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt.

### 5. Raumordnung - innerörtlicher Versorgungsbereich

Im Rahmen der Mitteilungspflicht entsprechend § 13 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz ist eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens im Sinne des Runderlasses des MI vom 21.03.1986 durch die Bezirksregierung Weser-Ems durchgeführt worden. Es wird festgestellt, daß die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes in der Stadt Nordenham vom Umfang und der Zweckbestimmung her der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Nordenham - das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 weist der Stadt Nordenham die Funktion eines Mittelzentrums zu - entspricht. Auch werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Damit steht das geplante Sondergebiet nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Bei der Ausweisung des geplanten Sondergebietes ist neben den Zielen der Raumordnung und den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB auch zu beachten, ob die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird, d.h., ob die Darstellung eines Sondergebietes in Konkurrenz zu dem Stadtzentrum tritt. Die Sanierungsmaßnahme im Stadtzentrum hat unter anderem zum Ziel, die Verbesserung der Ein

kaufsmöglichkeiten durch Schaffung eines leistungsfähigen Einkaufszentrums zu erreichen. Dazu sind bereits erhebliche Aufwendungen der öffentlichen Hand und privater Investoren in der Innenstadt erfolgt. Die Bemühungen haben zum Ziel, vornehmlich kleinere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln und dadurch ein vielschichtiges Warensortiment anzubieten; nicht zuletzt um eine Attraktivitätssteigerung des Einkaufsbereiches in der Gesamtstadt gerecht zu werden. Die zusätzliche Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe mit einem bestimmten Warensortiment, wie z.B. ein Baumarkt mit großem Flächenbedarf, wobei die Kunden noch auf den Transport sperriger Güter angewiesen sind, gehört typischerweise nicht in die Innenstadt. Durch die Ausweisung eines fachbezogenen Sondergebietes in Innenstadtnähe werden damit ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt. Ein Abzug von Kaufkraft aus dem Stadtzentrum und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wären jedoch zu erwarten, wenn im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ ein zu breit gefächertes, über die normalen Baumarkt- bzw. Gartenmarktartikel hinausgehendes, Warensortiment angeboten würde. Daher werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan textliche Festsetzungen erforderlich, die eine entsprechende Einschränkung unter Berücksichtigung vorhandener und noch fehlender Angebote im zentralen Versorgungsbereich vorsehen.

## 6. Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

### Erschließung:

Nördlich der Sondergebiets- und Gewerbegebietsfläche liegt die neue Ortsumgehungsstraße (B 212) und westlich des Änderungsbereiches schließt sich die Ortsdurchfahrt, die auch in diesem Bereich in die B 212 einmündet, an. Somit liegt das Gebiet sehr günstig zum überörtlichen Verkehr. Die innerörtliche Verbindung wird über die Atenser Allee (ehemalige B 212) erreicht. Die innere Erschließung soll über eine öffentliche großzügig bemessene Versorgungsstraße mit Wendepplatz erfolgen. Vorgesehen ist eine Fahrbahn mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einer einseitigen Nebenanlage. Die Versorgung des Gebietes durch Schwerlastverkehr von außen her kann somit, ohne daß der engere Stadtbereich bzw. Wohngebiete berührt werden, über die Umgehungsstraße/Kreuzung Umgehungsstraße/Atenser Allee über die Atenser Allee direkt in das Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet erfolgen.

Die Nahverkehrsanbindung wird durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle liegt an der östlich gelegenen Atenser Allee in ca. 300 m Entfernung.

### Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine im Straßenbereich anzulegende Schmutzwasserleitung der städtischen Kanalisation dem städtischen Klärwerk zugeleitet. Die in diesem Gebiet vorhandenen Gräben sowie der Graben im Randbereich der Umgehungsstraße bleiben als offene Wasserzüge erhalten. Sie werden zur Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke herangezogen. Die Regenentwässerung der Straße erfolgt über einen Regenwasserkanal ebenfalls in die offenen Wasserzüge, die in direkter Verbindung mit dem Flagbalger Sieltief stehen.

7. Wohnraumbedarf

In Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll gemäß § 1 Absatz 1 Satz 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung zu Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete ein durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufener zusätzlicher Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden. Durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes werden zusätzlich ca. 25 Arbeitsplätze geschaffen. Die restliche Gewerbefläche dient voraussichtlich nur der Umsiedlung von bereits bestehenden Betrieben in Gemengelagen. Zusätzlich dürften hier 5 Arbeitsplätze geschaffen werden. Aufgrund der hohen Arbeitslosenquote in Nordenham ist davon auszugehen, daß sich die Beschäftigten aus der Bevölkerung Nordenhams rekrutieren. Im übrigen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 (Abbehausen) mit ca. 60 Baugrundstücken und Nr. 86 (Esenshamm) mit ca. 18 Baugrundstücken genügend Wohnbauflächen ausgewiesen, um einen eventuell entstehenden zusätzlichen Wohnbedarf zu decken. Darüber hinaus werden deshalb bauleitplanerisch keine zusätzlichen Wohnbauflächen ausgewiesen.

## 8. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens abschließend abzuhandeln. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, daß Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das ökologische Büro Dr. Gerdsmeier, Greven, beauftragt, eine Untersuchung durchzuführen, die eine entsprechende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft darlegt.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Gutachten (Anlage) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes sowie von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im einzelnen ist vorgesehen:

- a) eine 10,00 m breite Ausgleichsfläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Umgehungsstraße (4.230 qm); Der Bereich unter der 110-kV-Hochspannungsleitung unterliegt einer Bepflanzungshöhenbegrenzung
- b) ein 5,00 m breiter Streifen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang dem Flagbalger Sieltief (925 qm)

c) die Erhaltung und Aufweitung des von Südwest nach Nordost verlaufenden Grabens (1.550 qm)

d) Anlegung der Restfläche zwischen Graben und Grenze des Geltungsbereiches als Ausgleichsfläche (3.600 qm)

Damit stellt sich die Flächenbilanz (Ökologisches Gutachten Seite 17) wie folgt dar:

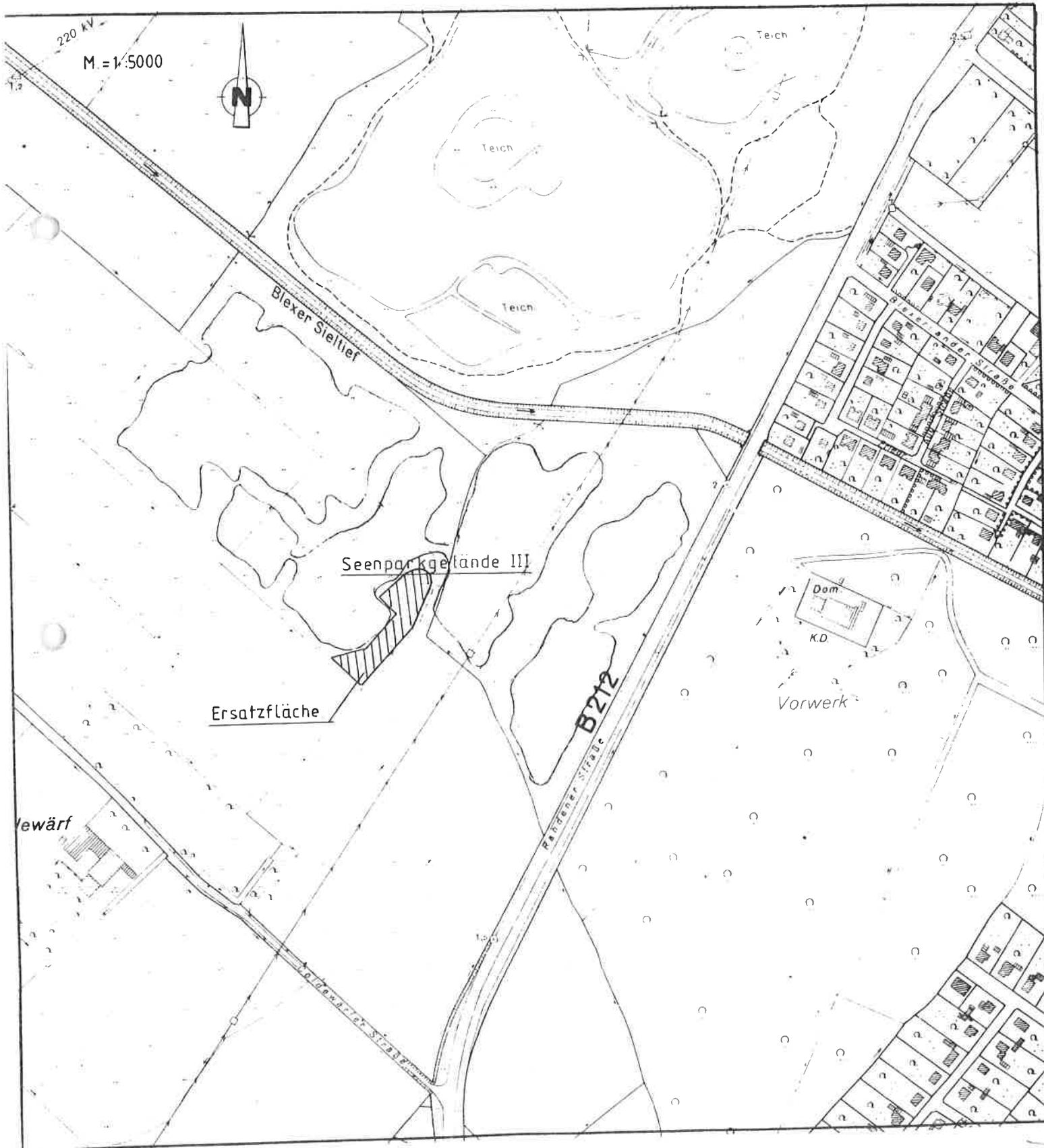
Überplante Biotoptypen	Absolute Fläche	VMW *	Relative Flächen-größe	Ersatzbiotoptypen	Absolute Flächen-größe	VMW *	Als Ausgleich anzureichnende Flächengröße
Grünland	44.360	0,4	17.744	Ziergehölz/Rasenflächen	5.080	0,3	1.524
Graben	740	1,0	740	Graben	1.550	1,3	2.015
Hecke	500	1,3	650	Neue Hecken am Graben	3.600	1,3	4.680
				Hecken, Flächen mit Pflanzgebot (B)	4.230	1,3	5.499
				Unterhaltungstreifen Sieltief	2.210	0,7	1.547
				Hecken, Flächen mit Pflanzgebot (A)	930	1,3	1.209
<b>Summen</b>	<b>45.600</b>		<b>19.134</b>	<b>Summen</b>	<b>17.600</b>		<b>16.474</b>

\* = Verrechnungsmittelwert; alle Flächenwerte der Tabelle in qm

Den Summen dieser Übersicht zufolge errechnet sich ein Flächendefizit an anrechenbaren Ausgleichsflächen in Höhe von 19.134 qm - 16.474 qm = 2.660 qm.

Ein Ausgleich dieses Defizits ist innerhalb des Bebauungsplanes nicht mehr realisierbar. Als Ersatzmaßnahme in gleicher Größe wird die Randeingrünung des Seenparkgeländes III vorgesehen.

Im nachfolgenden Kartenausschnitt ist die Ersatzfläche schraffiert dargestellt:



### 9. Darstellung zum Immissionsschutz

Das Sondergebiet und das Gewerbegebiet liegt in Standrandlage an der neuen Umgehungsstraße. Zusammenhängende Wohngebiete befinden sich erst in einer Entfernung von 350 m.

Von dem Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ gehen keine erheblichen Belästigungen durch Lärm aus. Es ist davon auszugehen, daß der zu erwartende Kundenverkehr mit Pkw sowie der betriebsbezogene Lkw-Verkehr im Rahmen der im benachbarten Gewerbegebiet zulässigen Störgrade nach BauNVO liegt und somit die zulässigen Orientierungswerte für Lärm in den benachbarten Wohngebieten nicht erreicht werden. In die textliche Festsetzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes wird im Bebauungsplan zusätzlich die Formulierung „... Unterbringung von nicht erheblich belästigenden „Bau- und Gartenmärkten“ aufgenommen.

Innerhalb des Planbereiches sind auch betriebsbezogene Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Für diese gelten allerdings grundsätzlich die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete, so daß sich durch diese Wohnnutzung keine Verschlechterung für die angrenzenden Betriebe ergibt.

Aufgrund der Entfernung von 350 m zur nächsten zusammenhängenden Wohnbebauung ist die schallimmissionsmäßige Einschränkung des Gewerbegebietes nicht erforderlich. Die Restfläche wird daher als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen dargestellt.

## 10. Verfahrensablauf

### ***a) Änderungsbeschuß und frühzeitige Bürgerbeteiligung***

Der Verwaltungsausschuß hat in seiner Sitzung am 01.12.1993 beschlossen, die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Gleichzeitig mit diesem Beschuß ist der Beschuß gefaßt worden, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 im Parallelverfahren in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Der Änderungsbeschuß wurde in den hiesigen Tageszeitungen am 21.02.1994 veröffentlicht.

Die Bürgerversammlung fand am 28.02.1994 statt. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.

### ***b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB***

Mit Schreiben vom 06.09.1994 sind die Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind in der Planung berücksichtigt bzw. ausgeräumt worden.

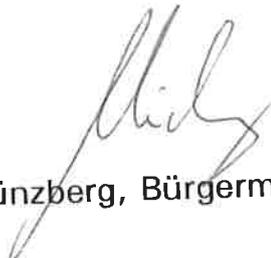
**c) Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuß hat am 24.11.1994 beschlossen, den Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes auszulegen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.12. 1994 bis 09.01.1995 statt. Es sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

**d) Beschluß über die Änderung des Flächennutzungsplanes**

Am 09.03.1995 hat der Rat die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht beschlossen.

Nordenham, 09.03.1995

  
Münzberg, Bürgermeister



  
Fugel, Stadtdirektor