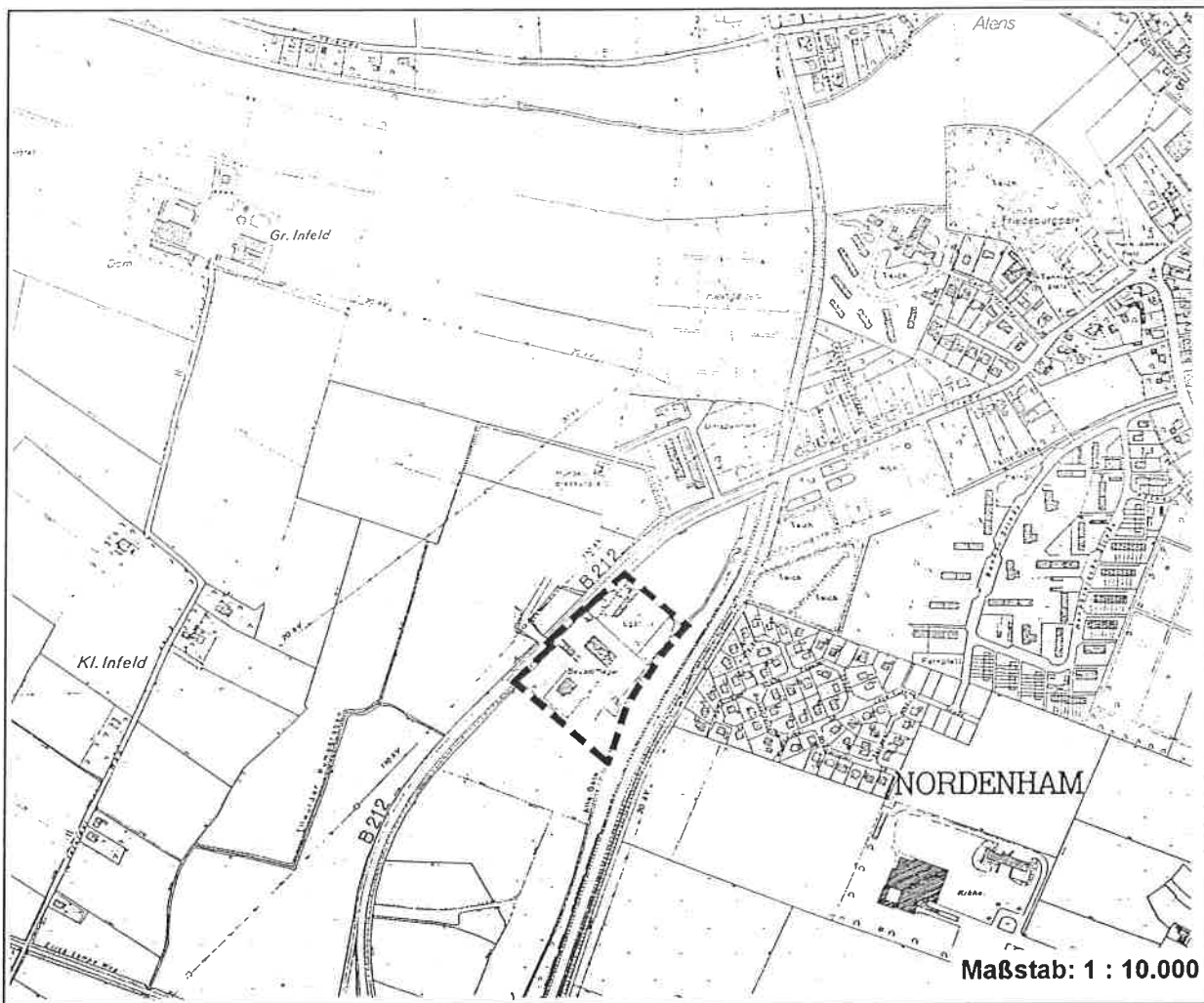


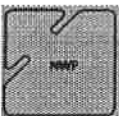
Stadt Nordenham

16. Änderung des Flächennutzungsplanes



November 1996

Erläuterungsbericht



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

I. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
II. RAHMENBEDINGUNGEN	2
1. Rechtsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich der Änderung/bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
3. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	2
3.1 Raumordnerische Belange	2
III. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
1. Siedlungs, Nutzungs- und Bbauungsstruktur	5
2. Vorhandene Verkehrswege.....	5
3. Natur und Landschaft.....	6
3.1 Bestandssituation und Bewertung	6
4. Ver- und Entsorgung	7
IV. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
1. Wasserversorgung	8
2. Oberflächenentwässerung.....	8
3. Löschwasserversorgung	9
4. Altlasten	9
5. Belange von Natur und Landschaft durch die Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	9
V. GRUNDZÜGE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	12
VI. VERFAHRENSVERLAUF.....	14

I. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Das Ziel der Stadt Nordenham ist es, den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb - Baustoffhandel mit Baumarkt - an dem Standort zu sichern und eine Erweiterung zu ermöglichen. Wesentlicher Zweck der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit die geänderte Darstellung als 'sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Gartenmarkt' entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Nordenham planungsrechtlich zu sichern.

II. RAHMENBEDINGUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2. Geltungsbereich der Änderung/bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nordwestlich durch die Oldenburger Straße und südöstlich durch das Gewässer III. Ordnung 'Alte Gate' begrenzt. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 2/1 der Flur 17 der Gemarkung Nordenham und im Südwesten durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 79 der Flur 17 der Gemarkung Nordenham gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Lage im Stadtgebiet ist im Übersichtsplan auf der Planzeichnung besonders hervorgehoben.

Für die Stadt Nordenham besteht seit Februar 1981 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan.

Der Änderungsbereich wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham nordwestlich und südöstlich "Grünfläche" sowie nordöstlich und südwestlich "Fläche für Landwirtschaft" dar.

3. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der Änderungsbereich ist dem Siedlungsgebiet der Stadt Nordenham zuzurechnen.

Die Stadt Nordenham gehört zum Landkreis Wesermarsch.

3.1 Raumordnerische Belange

Das Bebauungsplangebiet ist dem Siedlungsbereich der Stadt Nordenham zuzurechnen.

Die Stadt Nordenham gehört zum Landkreis Wesermarsch.

Der Landkreis Wesermarsch hat eine raumordnerische Beurteilung erstellt und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Der Landkreis Wesermarsch befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren zum regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), so daß ein rechtskräftiger Bezug zu den Zielen der regionalen Raumordnung nicht vorliegt. Die gemeindlichen Planungen unterliegen daher der Abstimmung mit den Aussagen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP).

Laut LROP Niedersachsen - Teil II, haben Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsprojekten der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte zu entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen dürfen durch solche Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß der verbindlichen zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Nordenham einerseits als Mittelzentrum für den Landkreis Wesermarsch festgelegt, andererseits gehört sie zum Ordnungsraum Bremerhaven mit der besonderen raumordnerischen Aufgabe zur Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Es wird im Grundsatz darauf hingewiesen, daß die vorhandene Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie in öffentlichen und privaten Dienstleistungsbereichen zu sichern, zu entwickeln und durch neue zu ergänzen sind. Daher steht der Bebauungsplan zur Standortsicherung und Entwicklung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Die planerische Sicherung des standortgebundenen Einzelhandels ist im Sinne der Raumordnung durchaus eine Maßnahme, die ein Mittelzentrum wie Nordenham als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum im Ordnungsraum stärkt und verbessert.

Das Plangebiet zur planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung des standortbezogenen Einzelhandelsobjektes befindet sich verkehrsstrukturell in westlicher Randlage der Stadt Nordenham. Die verkehrliche Anbindung ist direkt angrenzend über die Oldenburger Straße (ehemals B 212) an das überörtliche Verkehrsnetz ausreichend gewährleistet. Die innere Anbindung an das Stadtzentrum erfolgt ebenfalls über die Oldenburger Straße. Die verkehrsstrukturellen Rahmenbedingungen lassen erkennen, daß der zu erwartende Ver-/Entsorgungsverkehr des Einzelhandelsstandortes ausschließlich über die gut ausgebaute B 212 erfolgt, der engere Stadtbereich sowie angrenzende Wohngebiete werden nicht nennenswert berührt. Eine wesentliche Behinderung durch den Versorgungs- und Kundengeschäftsverkehr ist daher insgesamt nicht zu erwarten.

Sowohl aus Sicht der Raumordnung als auch des Städtebaus wird die Planung begrüßt, da es sich bei diesem Standort des Einzelhandelsobjektes um eine bereits traditionelle, gewerblich genutzte Fläche (ehemalige Ziegelei mit einer Umnutzung zum Baustoffhandel mit Baumarkt) handelt, die über eine bauleitplanerische Regelung einerseits planungsrechtlich einer städtebaulichen Ordnung zugeführt wird und darüber hinaus im Rahmen einer angemessenen städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit standortbezogenen Erweiterungsflächen planungsrechtlich abschließend festlegt.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird daher auch eine mögliche unzulässige bauleitplanerische Einzelfallplanung im Sinne des BauGB nicht erkannt, da hier ein bereits standortgebundener gewerblicher Betrieb neben dem Bestandsschutz auch bereits jetzt schon eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit über § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB genießt und über die Bauleitplanung lediglich - und wünschenswert - die Einbindung in eine städtebauliche Ordnung i.S. d. § 1 Abs. 5 BauGB erfährt.

Eine weitere Flächenarrondierung über das derzeit geplante Sondergebiet hinaus ist im übrigen aus planungsrechtlicher Sicht derzeit nicht erkennbar, zumal der F-Plan als öffentlicher Belang diesen möglichen Absichten/Ansprüchen entgegensteht.

Bei dem standortbezogenen Einzelhandelsobjekt handelt es sich um einen Baumarkt mit einer geplanten Bruttogeschoßfläche von rund 1.640 qm, davon entfallen 702 qm VKF auf den Baumarkt und 534 qm auf die Ausstellungsfläche. In der raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung sind demnach 1.236 qm VKF (begehbare VKF) anzusetzen.

Raumordnerische Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO (negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur) sind i. d. R. dann anzumerken, wenn die anzurechnende Geschoßfläche des jeweils zu beurteilenden Einzelhandelsbetriebes 1.200 qm überschreitet. Da es sich bauordnungsrechtlich um eine Vermutungsgrenze handelt und Auswirkungen auf den Raum auch bei einer geringeren Quadratmeterzahl in Einzelfällen denkbar sind, wurde die Regelvermutungsgrenze auf 2/3 von 1.200 qm festgesetzt, d.h., anzurechnen und raumordnerisch zu beurteilen sind EHP in der Größenordnung von oberhalb 900 qm VKF.

Die Festlegung der Funktionsbereiche des planerisch zu sichernden Baumarktes macht deutlich, daß bei Zusammenfassung von Baumarkt und Ausstellungsfläche eine begehbare VKF von 1.236 qm vorliegt, wobei allerdings die reine VKF lediglich mit 702 qm geplant ist.

Aus raumordnerischer Sicht ist hinsichtlich der Beurteilung der räumlichen Auswirkungen der geplanten VKF in der Kasuistik zur Flächenausweisung, Sortiment, Angebot und möglicher Auslösung zusätzlicher Verkehr nach Betrachtung des jeweiligen Einzelfalles differenziert vorzugehen.

Die BLP als auch die RO vertritt die Auffassung, daß aufgrund des hohen Stellflächenbedarfs (Ausstellung der Bauprodukte - hier Baustoffe und Bauteile) einerseits die begehbare VKF insgesamt die anzusetzende Beurteilungsgröße verändert, da eine Erhöhung des Stellflächenbedarfs zwangsläufig nicht gleichzeitig eine Höherfrequentierung des Kundengeschäfts- und der Ver- und Entsorgungsverkehrs auslöst.

Unter Berücksichtigung der anzusetzenden und raumordnerisch zu beurteilenden Regelvermutungsgrenze von 900 qm VKF in Relation zur tatsächlich geplanten VKF von 702 qm VKF ergeben sich aus RO-Sicht noch erkennbare VKF-Puffer, die der begehbaren VKF des Ausstellungsbereiches zugeschlagen werden können, ohne daß ein rechnerisches Überschreiten der Regelvermutungsgrenze zu erkennen ist.

Aus Sicht der Raumordnung werden insgesamt daher keine Auswirkungen auf den Raum i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO angenommen, so daß auch eine Mitteilungspflicht gem. § 16 NROG mit Bauantragstellung an die zuständige obere Landesplanungsbehörde a. m. S. nicht erforderlich ist.

Die in der bauleitplanerischen Praxis - insbesondere in der Flächennutzungsplanung - übliche Standortvariantenuntersuchung hat aus raumordnerischer Sicht als auch in der städtebaulichen Betrachtung/Beurteilung keinen prioritären Charakter, da hier im Grundsatz nicht auf der sogenannten „freien Wiese“ geplant und gebaut wird.

Der Standort des planerisch zu sichernden Einzelhandelsobjektes ist bereits durch eine traditionelle gewerbliche Fläche belegt, die in der Vergangenheit bereits im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der Abwägung der öffentlich-rechtlichen mit den privaten Belangen hinreichend abgeprüft wurde. Es sei bemerkt, daß aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht hier die planerische Sicherung des alten Standortes insofern von hoher Bedeutung ist, da damit insgesamt auch eine derzeit mögliche Betriebserweiterung unter Anwendung des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB einen Rechtsanspruch auf Genehmigung hätte (sukzessive bauliche Erweiterung), und von daher im Rahmen der Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 und Abs. 4 BauGB eine Einschränkung der zulässigen VKF sicherstellt.

Die über die vorgelegten Bauleitpläne beabsichtigte Errichtung eines Einzelhandelsobjektes ist im Grundsatz eine planerische Sicherstellung eines bereits ortsansässigen Betriebes mit der Möglichkeit einer angemessenen Betriebserweiterung. Von daher wird auch aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht ein grundlegender Eingriff in die örtliche Versorgungsstruktur nicht angenommen. Die vorgenannte Betriebsgröße entspricht der heute üblichen Betriebsgröße von EHP. Der Trend zur Vergrößerung der VKF Quadratmeter ist eine gesamtbetriebsstrukturelle Entwicklung, die in engem Zusammenhang mit den Kundenwünschen und Ansprüchen einerseits und der ambienten Darbietung des Warenangebotes steht.

Der geplante Standort wird aus Sicht der Raumordnung nicht als ein in Konkurrenz stehendes EHP angesehen, so daß ein Kaufkraftabfluß aus den Innenstadtbereichen als auch eine Verlegung von Käuferströmen nicht zu erwarten ist. In der Summe der bereits bestehenden EHP mit quasi gleichem Sortimentsangebot (Bau- und Hobbymarkt - Gartencenter in Atens, Baumarkt Thaden) ist eine negative Wechselwirkung der Wettbewerbsbedingungen der Betriebe untereinander nicht erkennbar.

Raumordnerische Feststellung:

Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde sind keine raumordnerischen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (negative Auswirkungen auf die Versorgungsinfrastruktur) zu erkennen.

Das geplante Vorhaben entspricht vom Umfang und von der Zweckbestimmung her der mittelzentralen Bedeutung der Stadt Nordenham. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen auch benachbarter zentraler Standorte werden nicht wesentlich beeinflusst (vgl. LROP 1994 C 1.3.03). Die überörtliche verkehrsinfrastrukturelle Anbindung wird als günstig angesehen.

Negative Auswirkungen auf die regionale Versorgungsstruktur sind nicht zu erwarten.

Das geplante Vorhaben weist einen positiven Struktureffekt für die Stadt Nordenham auf. Mit dem Vorhaben werden zusätzliche Arbeitsplätze gebunden. Die Lage des Einzelhandelsobjektes auch hinsichtlich der überörtlichen Einbindung ist stadtstrukturell günstig gelegen. Die Begrenzung des Warensortiments durch die bauleitplanerische/textliche Festsetzung erfüllt durchaus eine Ergänzungsfunktion gegenüber dem Warenangebot des nahegelegenen Stadtzentrums.

Aus Sicht der Raumordnung des Landkreises wird die Ansiedlung des o. a. Einzelhandelsobjektes über die bauleitplanerische Standortsicherung insgesamt als positiv beurteilt.

III. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

1. Siedlungs, Nutzungs- und Bbauungsstruktur

Der ca. 2,37 ha große Änderungsbereich liegt in ca. 1,8 km Entfernung am Rande des Zentrums der Stadt Nordenham. Nordöstlich und südwestlich grenzen direkt landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet an. Nordwestlich wird der Änderungsbereich durch die Oldenburger Straße - ehemalige Bundesstraße B 212 - begrenzt. Direkt an die Oldenburger Straße anschließend befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch das Gewässer III. Ordnung 'Alte Gate' begrenzt.

Nördlich des Änderungsbereiches ist in ca. 250 m Entfernung ein Umspannwerk gelegen. Südlich des Umspannungswerkes in ca. 150 m Entfernung vom Plangebiet werden alte Fabrikhallen z. Zt. durch den CVJM als Werkstätten genutzt. In dem gleichen Siedlungsbereich direkt an der Oldenburger Straße gelegen befindet sich ein Aussiedlerwohnheim in ca. 220 m Entfernung.

Der vorhandene Baustoffhandel mit Baumarkt wurde auf dem Gelände einer alten Ziegelei errichtet und nutzt die ehemaligen Ziegeleigebäude. Der Änderungsbereich stellt somit einen traditionell, gewerblich genutzten Standort dar.

2. Vorhandene Verkehrswege

Das Bebauungsplangebiet befindet sich direkt angrenzend an der Oldenburger Straße. Die Oldenburger Straße war ehemals die Bundesstraße B 212 und wurde nach dem Bau der Umgehungsstraße zur Stadtstraße zurückgestuft.

3. Natur und Landschaft

Mit Verwirklichung der dargestellten Nutzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Bau- und Gartenmarkt' werden Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert und es gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 8a bis c BNatSchG.

Entsprechend sind die Belange von Natur und Landschaft bei der Planung zu berücksichtigen.

3.1 Bestandssituation und Bewertung

3.1.1 Naturräumliche Grundlagen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch¹ ordnet das Gebiet der Landschaftseinheit „Stadlander Marsch“ zu.

Es stehen überwiegend schluffige Tone und Tone der Brackmarsch an².

Die Grundwasserneubildungsrate ist gering (< 100 mm/a), das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung hoch. Eine natürliche Vorflut ist in diesem Bereich der Marsch nicht gegeben³.

Die Zu- und Entwässerung erfolgt über Kanäle, Siele und Gräben.

Für den östlich gelegenen „Entwässerungskanal“ werden Cloridgehalte von 2.000 bis 5.000 mg/l angegeben. Der „Entwässerungskanal“ wird der Güteklasse III (stark verschmutzt) zugeordnet⁴.

3.1.2 Ergänzungen aus örtlicher Sicht

Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stand vormals eine Ziegelei. Die umgebenden Flächen sind ausgetont.

Das Plangebiet ist besonders im südlichen Teilbereich durch Bauschutt aufgetragen, so daß sich zu den umgebenden Freiflächen ein Geländeabfall von insgesamt ca. 2 m bis 2,5 m ergibt.

Jenseits der Bundesstraße ist das Gelände durch eine ehemalige Hausmülldeponie erhöht.

Wasser

Das Plangebiet entwässert in die Grundstücksseitengräben bzw. in die „Alte Gate“ und von dort in den „Entwässerungsgraben“. Weitere Wasserdaten liegen für das Plangebiet nicht vor.

Biotypen und Nutzungen

Im Anhang (Anlage 1) ist der derzeitige Bestand aufgezeigt:

Das Plangebiet wird von einem Einzelhandel/Baumarkt genutzt. Hier stehen einzelne Gebäude und Lagerschuppen. Die Betriebsfläche ist ca. zu 1/3 durch Gebäude und Lagerplatz versiegelt.

Die südwestliche Teilfläche stellt sich als Grünlandfläche dar und wird intensiv beweidet (GW). Die Grasnarbe ist überwiegend kurzgefressen. Es kommen fragmentarisch Arten der Weidelgras-Weißklee-Weiden vor.

In den randlichen Böschungsbereichen entwickeln sich Gehölzstrukturen aus standortheimischen Arten wie Esche, Holunder, Weide, Weißdorn und Ahorn.

Zum nordöstlichen Rand ist das Plangebiet dicht mit Eschen bestanden.

Der Unterwuchs wird bereichsweise von Brennessel bestimmt. Am Böschungsrand zum Gewässer „Alte Gate“ kommt Schilfröhrich hoch.

¹ Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan 1992

² Bodenkundlich-geologische Karte der Marschgebiete, 1 : 25.000

³ ebenda

⁴ Staatl. Amt für Wasser und Abfall Brake:Gewässergütebericht 1994

Die östliche unversiegelte Fläche stellt sich als gras- und staudenreiche Ruderalflur dar. Stellenweise nehmen Brennessel und Röhricht höhere Deckungsgrade ein. Brombeere bzw. Weidengehölze breiten sich aus und entwickeln sich zu dichtem Strauchwerk.

Die nordöstliche Teilfläche zwischen B 212 und Schuppen ist u. a. mit zahlreichen, z. T. alten Ahornbäumen, mit einigen sehr alte Obstbäumen und mit alten Eschen bestanden.

Fauna

Die unbebaute nordöstlich Fläche kann aufgrund der vielfältigen Vegetationsstruktur und der z. T. sehr alten Gehölze Lebensraumqualitäten für zahlreiche Tierarten, insbesondere für Insekten, bieten. Auch können Gebüschvögel vorkommen.

Die südlich gelegenen Grünlandflächen werden vom Kiebitz als Lebensraum genutzt.

Weitere faunistische Daten liegen für den Planbereich nicht vor.

Biotopverbund

Der nördliche, ruderal geprägte unversiegelte Teilbereich stellt einen kleinflächigen Rückzugsort für Arten und Lebensgemeinschaften innerhalb der ansonsten intensiv genutzten Umgebung dar.

Die angrenzende Gate und der Entwässerungskanal sind als Vernetzungspfade für limnisch gebundene Arten interessant.

Ansonsten ist das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung von geringer Bedeutung im örtlichen Biotopverbund.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet wird von der B 212 aus wahrgenommen. Östlich des Entwässerungskanals schließt eine neuere Wohnsiedlung an. Der Kanal wird von Paddlern und Anglern genutzt.

Das Plangebiet und der Baumarkt sind nach Norden durch die dichte Gehölzstruktur optimal eingegrünt. Die südlichen und östliche Grundstücksränder sind weniger dicht mit Bäumen und Sträuchern bestanden, so daß die gegenüber den Freiflächen erhöht gelegenen Betriebsgebäude und der Betriebsverkehr von der östlich angrenzenden Wohn- bzw. Freizeitnutzung deutlich wahrgenommen werden können und ggf. störend wirken können.

4. Ver- und Entsorgung

Tabelle 1: Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Bereich	Maßnahmen
Elektrizität/Gasversorgung	Die Strom- und Gasversorgung für das Gebiet erfolgt durch das vorhandene Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).
Wasserversorgung	Der Änderungsbereich ist an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt Nordenham angeschlossen.
Schmutzwasserentwässerung	Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluß an die zentrale Kanalisation der Stadt Nordenham.
Oberflächenentwässerung	Die Oberflächenentwässerung erfolgt weiterhin über die Grundstücksseitengräben in das Gewässer III. Ordnung 'Alte Gate'.
Fernmeldeversorgung	Der Änderungsbereich wird fernmeldetechnisch von der Deutschen Bundespost/TELEKOM erschlossen.
Abfallentsorgung	Die Abfallbeseitigung des Geltungsbereiches erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Wesermarsch.
Löschwasserversorgung	Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich sicherzustellen.

IV. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Wichtige Belange im Rahmen dieser 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG), die Sicherung der Oberflächenentwässerung sowie die wasserrechtliche Fragestellung.

Anlaß für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Belange der Schaffung von sonstiger Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt.

1. Wasserversorgung

Der OOWV hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens auf vorhandene Leitungen hingewiesen. Diese Leitungen befinden sich in der Oldenburger Straße und im Gewässerrandstreifen zur Alten Gate. Die DN 200 PVC-Leitung liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist daher nicht relevant. Die DN 500-Leitung befindet sich innerhalb einer privaten Grünfläche. Durch die Festsetzung eines nicht überbaubaren Bereichs in 10 m Breite (in der verbindlichen Bauleitplanung) zur Alten Gate ist eine Überbauung ausgeschlossen. Für diesen Bereich wird zusätzlich festgesetzt, daß eine Bepflanzung in 5 m Breite zur Alten Gate nicht zulässig ist.

2. Oberflächenentwässerung

Zum Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung wurde ein Grobkonzept von der NWP-Planungsgesellschaft erstellt und inzwischen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu empfehlen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über Grundstücksseitengräben in den Schaugraben Nr. 4 (Alte Gate - Gewässer III. Ordnung).

Der Schaugraben mündet etwa 2 km südlich in das Abbehauser Sieltief. Nach Auskunft des Entwässerungsverband Butjadingen besitzt der Schaugraben Nr. 4 (Alte Gate) ausreichend Kapazität, vermehrt anfallendes Niederschlagswasser aus den zusätzlich befestigten Bauflächen mit einer Größe von rd. 0,79 ha ohne Überstauungen aufzunehmen. Das auf den zukünftig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll daher über Regenwasserkanäle bzw. Entwässerungsgräben ebenfalls in den angrenzenden Schaugraben Nr. 4 (Alte Gate - Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden.

Die Seitengräben sind zum Teil stark verlandet bzw. verschlammt, die hydraulische Leistungsfähigkeit ist somit eingeschränkt. Um eine ausreichend tiefe Sohlenlage für die RW-Kanäle und die erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, werden die Seitengräben zwischen der Einleitstelle und dem Schaugraben Nr. 4 aufgereinigt.

Das Niederschlagswasser aus den Bauflächen wird über Regenwasserkanäle (PVC DN 200 - DN 300) in die Grundstücksseitengräben abgeleitet.

Aufgrund des geringen zusätzlich anfallenden Regenwassers von rd. 59 l/s und des Ausbauzustandes des Schaugraben Nr. 4 (Alte Gate) kann davon ausgegangen werden, daß es während eines 15-min-Starkregens nicht zu nennenswerten Ausuferungen kommt.

Die Grundstücksseitengräben können mit dem gewählten Profil das Regenwasser aufnehmen und ohne Überstauungen in den Schaugraben ableiten.

Die Einleitungserlaubnis wird zu gegebener Zeit beantragt.

Entlang des Schaugrabens Nr. 4 (Alte Gate, Gewässer III. Ordnung) ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von mindestens 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jegl. Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist bei einer Veränderung der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 nicht abgedeckt. Der nächste Hydrant (DN 200) befindet sich direkt an der Oldenburger Straße, im Notfall reicht die Versorgung jedoch nicht aus. Es wird angeregt, im Änderungsbereich einen Löschwasserbrunnen zu erstellen.

4. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, daß Altablagerungen nach Aktenlage nicht bekannt sind. Werden bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

5. Belange von Natur und Landschaft durch die Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Der Änderungsbereich beinhaltet im Bestand folgende Nutzungen:

Nutzung - Bestand	Flächengröße
Gebäude und Lagerflächen des Baumarktes - weitgehend versiegelt	7.800 qm
Lagerplatz auf unbefestigter Fläche	1.100 qm
Weidefläche	6.600 qm
Ruderal- und Sukzessionsfläche	8.200 qm
Grabenbereich	400 qm
Verkehrsfläche	100 qm
Gesamt	24.200 qm

Durch die Realisierung der Planung sind folgende Nutzungsmöglichkeiten gegeben:

Nutzung - Planung	Flächengröße
versiegelte Fläche durch Gebäude, Stellplätze, Lagerfläche, etc.	12.225 qm
nicht überbaubare, nicht versiegelbare Fläche	4.675 qm
Grünfläche als gehölzreiche Sukzessions- und Ruderalfläche	7.300 qm
Gesamt	24.200 qm

Gegenüber dem derzeitigen Zustand kann somit eine Fläche von ca. 4.325 m² zusätzlich versiegelt werden. Die versiegelte Fläche verliert vollständig ihre Funktionen für den Boden, u. a. als Standort für Arten und Lebensgemeinschaften.

Da die zukünftige Bebauung nicht über den derzeit mit Gehölzen gefaßten südlichen Plangebietsrand hinausgeht, kann davon ausgegangen werden, daß dadurch die südlich angrenzenden Lebensräume in ihrer Bedeutung für Wiesenvögel nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und der geringen Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich ohne natürliche Vorflut wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für das Schutzgut Wasser als gering erachtet. Die Eingriffsempfindlichkeit ist unerheblich.

Die Erweiterung der Betriebsfläche und der mögliche Bau neuer Gebäude, z. B. größerer Lagerhallen, kann störend im Landschaftsbild/Ortsbild für die östlich anschließenden Freizeit- und Wohnnutzungen wirken.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt:

- **Vermeidung/Minimierung**

Die Versiegelungsrate wird mit ca. 60 % (GRZ = 0,25 + 8000 qm für Stellplätze, Zufahrten, Lager- und Ausstellungsflächen) auf das erforderliche Maß begrenzt.

Die wertvollen Gehölzbestände im nördlichen Bereich und an den Plangebietsrändern werden erhalten und ergänzt.

- **Ausgleich**

Zur Erhöhung des Gehölzanteils sowie zur verbesserten Einbindung des Plangebietes in die Umgebung, u. a. auch zur Eingrünung gegenüber den östlich angrenzenden Nutzungen und zur südlich anschließenden freien Landschaft wird das Plangebiet an seinen südlichen und östlichen Rändern, zusätzlich zum vorhandenen Bestand, mit standortheimischen Gehölzarten bepflanzt.

Des weiteren wird eine Fläche der Sukzession überlassen.

Auf den Stellplatzflächen sind nach den bisherigen Planentwürfen zusätzlich ca. 12 Bäume zu pflanzen.

- **Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Kompensation**

In der folgenden Tabelle werden die von der Planung betroffenen Schutzgüter in ihrem Ist-Zustand und in ihrem prognostiziertem Zustand nach Verwirklichung der Planung gegenübergestellt.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des NLÖ⁵:

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des NLÖ⁶:

⇒ **Wertstufe 1** (von besondere Bedeutung)

⇒ **Wertstufe 2** (von allgemeiner Bedeutung)

⇒ **Wertstufe 3** (von geringer Bedeutung).

Aufgrund der Kleinflächigkeit des von der Planung betroffenen Raumes wurde eine vergleichsweise detaillierte Zuordnung der Schutzgüter zu den Wertstufen erforderlich.

Dabei werden die Flächenanteile des Ist-Zustandes und des Plan-Zustandes einschließlich ihrer Wertigkeiten verglichen sowie die langfristige Ausprägung der Flächen durch die grünordnerischen Maßnahmen dargestellt.

⁵ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in: Informationsdienst Naturschutz, 1/94

⁶ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in: Informationsdienst Naturschutz, 1/94

Tabelle 2: Zuordnung der Schutzgüter zu den Wertstufen

betroffene Schutzgüter	Ausprägung/Wert [] der betroffenen Bereiche/Eingriffserheblichkeit		Maßnahmen zur Vermeidung	Maßnahmen zum Ausgleich langfristige Ausprägung/Wert []	Kompensationswertung		
	vorher	nachher			o	t	k
Arten u. Lebensgemeinschaften	~ 7.900 m ² versiegelte Fläche [3], ~ 1.100 m ² unbefestigter Lagerplatz [3], ~ 6.600 m ² kurzrasiges Weidegrünland [3] ~ 8.200 m ² gehölzreicher Sukzessions- bzw. Ruderalfläche [2] ~ 400 m ² Grabenbereich [2]	~ 12.225 versiegelte Fläche [3], ~ 4.675 m ² nicht überbaubare, nicht versiegelbare Fläche Grundstücksfläche [3], ~ 7.300 m ² gehölzreiche Sukzessions-/Ruderalflächen [2], (kleinflächig erhebl. Beeinträchtigungen)	Sicherung und Erhalt der wertvollen Altbäume	Sukzession und zusätzliche Pflanzung von Gehölzen am Plangebietsrand und in der Maßnahmenfläche [langfristig pot. [1]], Pflanzung von Parkplatzbäumen	x	x	x
					Σ		k
Boden	~7.900 m ² versiegelte Fläche [3] ~ 16.300 m ² durch jüngere Aufschüttung, Weide- und Lager-nutzung überprägter Boden, Grabenbereich [2]	~ 12.225 versiegelte Fläche [3] ~ 4.675 m ² nicht überbaubare, nicht versiegelbare Grundstücksfläche u. ~ 7.300 m ² Grünfläche [2] (Beeinträchtigung erheblich)	Reduzierung der möglichen Versiegelung auf das erforderliche Maß	Aufwertung der Bodenfunktionen durch Gehölzpflanzung u. Sicherung dauerhafter Sukzession in den Grünflächen auf ~ 7.300 m ² (langfristig pot. [1])	x	x	x
					Σ		k
Wasser	~ 7.900 m ² versiegelte Fläche [3] sowie ~ 16.300 m ² Grün-, Sukzessions- u. Gehölzflächen [3]	~ 12.225 versiegelte Fläche [3] u. ~ 11.975 m ² nicht versiegelbare Fläche [3] (Beeinträchtigung unerheblich)	Reduzierung der möglichen Versiegelung auf das erforderliche Maß		x		x
					Σ		k
Luft	bereichsweise versiegelte Fläche und Bereiche mit luftreinigender Wirkung [2-3]	bereichsweise versiegelte Fläche und Bereiche mit luftreinigender Wirkung [2-3], aufgrund der Kleinräumigkeit bleibt der Eingriff in das Klima unerheblich	Reduzierung der möglichen Versiegelung auf das erforderliche Maß	Pflanzung von Gehölzen und Bäumen mit positiver Wirkung auf das örtliche Klima	x	x	x
					Σ		k
Landschaftsbild	Bereich, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit deutlich überformt ist. Bereichsweise ist jedoch eine vielfältige Eingrünung vorhanden. Der Naturraumbezug bleibt erhalten [2-3]	Bereich, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit deutlich überformt ist. Bereichsweise ist jedoch eine vielfältige Eingrünung vorhanden. Der Naturraumbezug bleibt erhalten [2-3], der Eingriff bleibt unerheblich	Reduzierung der Bebauung auf das erforderliche Maß	Pflanzung von Gehölzen und Bäumen mit positiver Wirkung im Ortsbild	x	x	x
					Σ		k

* o = ohne Kompensation * t =Teilkompensation erreicht * k = Kompensation erreicht/keine weit. Kompensationsansprüche

Die Gegenüberstellung verdeutlicht, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der vom Eingriff betroffenen Werte und Funktionen verbleiben.

Durch die Sicherung und den Erhalt der wertvollen Altbäume sowie eine Reduzierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß (GRZ = 0,25 und 8000 qm für Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen => 60 % der Gesamtfläche) werden Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs getroffen. Um den durch die zusätzliche Versiegelung einhergehenden Eingriff zu kompensieren, werden Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Flächen, die nicht für eine Bebauung oder Versiegelung in Anspruch genommen werden, sind als private Grünfläche gesichert und werden durch die Sicherung einer dauerhaften Sukzession und durch zusätzliche Anpflanzungen langfristig eine höhere Wertigkeit erhalten. D. h. einer zusätzlich versiegelten Fläche von 4.325 qm, deren Wertigkeit sich von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) zu geringer Bedeutung (Wertstufe 3) reduziert, steht eine Fläche von 7.300 qm gegenüber, die sich von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) auf eine besondere Bedeutung (Wertstufe 1) erhöht.

In Anbetracht der Tatsache, daß durch umfangreiche Maßnahmen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der durch den Eingriff betroffenen Schutzgüter verbleiben, hat die Stadt Nordenham beschlossen, das geplante Vorhaben zur Standortsicherung und Entwicklung des vorhandenen Betriebes sowie zur Erfüllung der raumordnerischen Vorgaben (Sicherung von Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe und öffentlichen sowie privaten Dienstleistungsbereichen) durchzuführen und in diesem Sinne der städtebaulichen Entwicklung den Vorrang zu geben.

V. GRUNDZÜGE DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

• Konzept

Der Änderungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt dargestellt.

Der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein konkretes Vorhaben - Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes (Baumarkt) - zugrunde. Um eine städtebaulich geordnete Planung zu erzielen, wird parallel der Bebauungsplan Nr. 88 'Gebiet östlich der Oldenburger Straße und westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals' erstellt.

Das im Änderungsbereich vorhandene Unternehmen will das Angebotssortiment erweitern, die Nutzungen der vorhandenen Flächen neu organisieren und gleichzeitig optimieren. Außerdem sollen die geplante Baumaßnahme planungsrechtlich abgesichert werden.

Da der Standort schon früher gewerblich genutzt wurde - ehemalige Ziegelei - sieht die städtische Entwicklungsplanung eine Sicherung des traditionell gewerblich genutzten Standortes vor und gleichzeitig dadurch die Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes.

• Standortbegründung

Die vorliegende Planung wird langfristig in ein städtebauliches Konzept eingebunden. Die Arrondierung des Gewerbestandes durch eine weitere gewerbliche Nutzung im Anschluß an den Baumarkt entspricht den Zielen der Stadt Nordenham. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen.

Alternative Standorte für eine Umsiedlung des Baumarktes in akzeptabler Nähe stehen kurzfristig nicht zur Verfügung.

⇒ Im Gewerbegebiet Einstwarden sind derzeit keine gewerblichen Grundstücke frei.

⇒ Andere Flächen im engen Stadtgebiet stehen nicht zur Verfügung.

⇒ Die Gewerbe- und Industriegebiete im nordöstlichen Stadtgebiet sollen in erster Linie der Ansiedlung von Betrieben, die aufgrund ihrer Immissionsproblematik auf diese Standorte angewiesen sind, vorbehalten bleiben.

⇒ Gegen eine Umsiedlung des Baumarktes spricht auch die Tatsache, daß es sich um einen seit 1967 genutzten gewerblichen Standort handelt. Bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Nordenham auch das Ziel der notwendigen Bestandspflege. Die für die beabsichtigte Entwicklung notwendigen Erweiterungsflächen sind am Standort verfügbar. Eine Aussiedlung würde zu einer wirtschaftlichen Härte führen.

Der Baumarkt muß daher an seinem jetzigem Standort erweitern. Dieser Bereich ist für eine gewerblich/geschäftliche Nutzung insbesondere aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung geeignet.

⇒ Nördlich des Plangebietes sind bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt.

⇒ Im nordöstlichen Anschluß befinden sich Flächen für die Versorgung (Flächen der EWE und des Wasserversorgungsverbandes).

⇒ Gegenüber dem alten Müllplatz befinden sich die Werkstätten des CVJM.

⇒ Die angrenzenden Freiflächen sollen langfristig durch Flächennutzungsplanänderungen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Ziel der Stadt Nordenham ist eine Arrondierung der gewerblichen Nutzungen an diesem Standort. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, daß dieser Standort auch vor Inbetriebnahme des jetzigen Baumarktes als Ziegelei gewerblich genutzt wurde.

⇒ Ergänzend ist noch die gute verkehrliche Anbindung des jetzigen Standortes mit unmittelbarer Lage an der B 212 aufzuführen. Dieses ist insbesondere von Bedeutung, da der Einzugsbereich des Baumarktes vorrangig durch das südliche Stadtgebiet bestimmt wird. Die Erreichbarkeit ist hier gesichert, ohne daß weitere bebaute Bereiche verkehrlich belastet werden.

VI. VERFAHRENSVERLAUF

a) Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.01.1995 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ein gleichlautender Beschluß ist vom Rat der Stadt Nordenham am 14.03.1996 gefaßt worden.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 09.05.1996 dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung in der Tageszeitung am 07.08.1996 fand eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.08. - 20.09.1996 unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden nachfolgende Bedenken erhoben:

Bezirksregierung Weser-Ems

1. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Anpassung soll durch eine raumordnerische Beurteilung oder ein Raumordnungsverfahren erfolgen. Die Bauleitplanentwürfe sind der unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Wesermarsch zur raumordnerischen Überprüfung vorzulegen.

Abwägung:

Der Landkreis Wesermarsch hat aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken vorgetragen. Auch zum Flächennutzungsplan sind seinerzeit keine Bedenken formuliert worden. Zu der vorliegenden Planung wurde mit dem Landkreis telefonisch Rücksprache gehalten. Der Landkreis Wesermarsch erstellt zur Zeit eine raumordnerische Beurteilung.

Das Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung wird zum Nachweis der Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung in die Begründung und den Erläuterungsbericht eingearbeitet.

Die Verkaufsfläche wird durch eine textliche Festsetzung als Höchstgrenze festgeschrieben.

2. Der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist zu überarbeiten, es fehlen Aussagen zur geplanten Größenordnung der Verkaufsfläche, zu den Sortimentsbereichen, das Einzugsgebiet etc. Für die Flächennutzungsplanänderung ist ebenfalls eine raumordnerische Überprüfung erforderlich, der Flächennutzungsplan muß den o. g. Zielen entsprechen.

Abwägung:

Für den geplanten Baumarkt sind folgende Funktionsbereiche geplant:

• Baumarkt	702 qm
• Ausstellung	534 qm
• Lager 1 und 2	116 qm
• Beratung	90 qm
• Verwaltung	48 qm
• Sozialräume	59 qm
• Archiv. Abstellr.	31 qm
• Technik HAR	12 qm
• Flure WF	43 qm

Davon sind der Baumarkt und die Ausstellungsfläche voraussichtlich als begehbare Verkaufsfläche anzusehen. Das Sortiment besteht aus Bauprodukten (Baustoffe und Bauteile), Holz- und Holzwerkstoffen, Metall- und Metallwerkstoffen, Kunststoffe und Kunststoffwerkstoffe, Werkzeuge, Bastelartikel und Kleinmaterial, Kfz-Zubehör und Ersatzteile, Pflanzensämereien, Erde und Pflanzzubehör, Zäune und Einfriedungen. Dieses Sortiment wurde bereits durch die textliche Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan festgeschrieben. Der Erläuterungsbericht wird diesbezüglich sowie auch um die Flächengrößen ergänzt.

3. Im Erläuterungsbericht sind trotz der aufgezeigten Standort- und Lagevorteile ergänzende Ausführungen zu Standortalternativen (ggf. in Anlehnung an bestehende GE-Gebiete, SO-Gebiete) zu treffen, da bisher in diesem Planbereich keine wesentlichen Ansätze einer städtebaulichen Entwicklung zu verzeichnen sind.

Abwägung:

Alternative Standorte für eine Umsiedlung des Baumarktes in akzeptabler Nähe stehen nicht zur Verfügung. Im Gewerbegebiet „Am Sieltief“ sind derzeit keine gewerblichen Grundstücke frei. Andere Flächen im engen Stadtgebiet stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Gegen eine Umsiedlung des Baumarktes spricht auch die Tatsache, daß es sich um einen seit 1967 genutzten gewerblichen Standort handelt. Bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Nordenham auch das Ziel der notwendigen Bestandspflege. Die für die beabsichtigte Entwicklung notwendigen Erweiterungsflächen sind auch am Standort verfügbar. Eine Aussiedlung würde zu einer wirtschaftlichen Härte führen.

Der Baumarkt muß daher an seinem jetzigen Standort erweitern. Dieser Bereich ist für eine gewerbliche/geschäftliche Nutzung insbesondere aufgrund seiner gewerblichen Vorprägung geeignet. Nördlich des Plangebietes sind bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt. Des weiteren befinden sich im nordöstlichen Anschluß Flächen für die Versorgung (Flächen der EWE und des Wasserversorgungsverbandes). Gegenüber dem alten Müllplatz befinden sich Werkstätten des CVJM. Die angrenzenden Freiflächen sollen langfristig durch Flächennutzungsplanänderungen für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Ziel der Stadt Nordenham ist eine Arrondierung der gewerblichen Nutzungen an diesem Standort. In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, daß dieser Standort auch vor Inbetriebnahme des jetzigen Baumarktes als Ziegelei gewerblich genutzt wurde.

Ergänzend ist noch die gute verkehrliche Anbindung des jetzigen Standortes mit unmittelbarer Lage an der Oldenburger Straße (ehemalige B 212) aufzuführen. Dieses ist insbesondere von Bedeutung, da der Einzugsbereich des Baumarktes vorrangig durch das südliche Stadtgebiet bestimmt wird. Die Erreichbarkeit ist hier gesichert, ohne daß weitere bauliche Bereiche verkehrlich belastet werden.

Der Erläuterungsbericht wird um die o. g. Standortbegründung ergänzt.

4. Des weiteren ist zu erörtern, daß das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf die städtische Funktion des mit Mitteln der Stadtsanierung aufgewerteten Stadtzentrums haben könnte.

Abwägung:

Da es sich um die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes handelt, wird ein grundlegender Eingriff in die örtlichen Versorgungsstrukturen nicht erwartet. Ein Bau- und Heimwerkermarkt in der vorgesehenen Größenordnung entspricht der heute üblichen Betriebsgröße und erzeugt keine überdurchschnittliche Sogwirkung, so daß sich die Käuferströme nicht wesentlich verändern werden. Grundsätzlich lassen sich Kaufkraftverschiebungen sicherlich nicht ausschließen, dieses ist jedoch auch bei den vorhandenen Geschäften untereinander möglich. Die Erweiterung des Baumarktes um ein Heimwerkersortiment und ein Gartencenter ist aufgrund der vorherrschenden Wettbewerbsbedingungen erforderlich. Damit werden bereits vorhandene Versorgungsstrukturen ergänzt bzw. abgerundet.

5. Die Aussage, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der vom Eingriff betroffenen Werte und Funktionen verbleiben (vergl. S. 6 Tab. 2 des Erläuterungsberichtes) ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nachvollziehbarer darzustellen, da die Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB gehalten ist, den ermittelten Kompensationsbedarf sinnvoll in die Abwägung einzustellen. Im Erläuterungsbericht bzw. der Begründung muß deutlich werden, inwieweit dem Abwägungsgebot entsprochen worden ist.

Abwägung:

Die Tabelle 2 wird nachvollziehbarer dargestellt.

Das Abwägungsergebnis wird diesbezüglich ergänzt.

Landkreis Wesermarsch

1. Es fehlt der Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers. Das Oberflächenwasser sollte vor Einleitung in ein Gewässer durch einen Teich (Schlammfang) gereinigt werden. Bei Gewässerausbauten ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorab eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 199/128 NWG zu beantragen.

Abwägung:

Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Grobkonzept von der NWP-Planungsgesellschaft erstellt und inzwischen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zur Zeit über Grundstücksseitengräben in den Schaugraben Nr. 4 (Alte Gate - Gewässer III. Ordnung). Der Schaugraben mündet etwa 2 km südlich in das Abbehauser Sieltief. Das auf den zukünftig befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle bzw. Entwässerungsgräben ebenfalls in den angrenzenden Schaugraben Nr. 4 (Alte Gate - Gewässer III. Ordnung) eingeleitet werden.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu empfehlen.

Nach Auskunft des Entwässerungsverbandes Butjadingen besitzt der Schaugraben Nr. 4 (Alte Gate) ausreichend Kapazität, vermehrt anfallendes Niederschlagswasser aus den zusätzlich befestigten Bauflächen mit einer Größe von rd. 0,79 ha ohne Überstauungen aufzunehmen. Es wird daher vorgeschlagen, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ohne Rückstauung über die Grundstücksseitengräben in den Schaugraben Nr. 4 einzuleiten.

Die Seitengräben sind zum Teil stark verlandet bzw. verschlammte, die hydraulische Leistungsfähigkeit ist somit eingeschränkt. Um eine ausreichend tiefe Sohlenlage für die RW-Kanäle und die erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, werden die Seitengräben zwischen der Einleitstelle und dem Schaugraben Nr. 4 aufgereinigt.

Das Niederschlagswasser aus den Bauflächen wird über Regenwasserkanäle (PVC DN 200 - DN 300) in die Grundstücksseitengräben abgeleitet.

Aufgrund des geringen zusätzlich anfallenden Regenwassers von rd. 59 l/s und des Ausbaustandes des Schaugrabens Nr. 4 (Alte Gate) kann davon ausgegangen werden, daß es während eines 15 min. Starkregens nicht zu nennenswerten Ausuferungen kommt.

Die Grundstücksseitengräben können mit dem gewählten Profil das Regenwasser aufnehmen und ohne Überstauungen in den Schaugrabens ableiten.

2. Eine Einleitungserlaubnis nach § 10 NWG ist nicht erteilt.

Anmerkung:

Die Einleitungserlaubnis wird zu gegebener Zeit beantragt.

3. Vorhandene Gewässer (Grundstücksseitengräben) sind in den Planunterlagen laut PlanzVO in ihren Abmessungen (Wasserfläche, Uferbereich, Gewässerrandstreifen) einzutragen.

Anmerkung:

Die Planzeichnung wird hinsichtlich ihrer Detailgenauigkeit überprüft.

4. Gewässerunterhaltungs- bzw. -schutzstreifen sind in erforderlichem Maße auszuweisen.

Anmerkung:

Es wird festgesetzt, daß in 5 m Breite zur Alten Gate ein Streifen von jeglicher Bepflanzung auszuschließen ist. Eine Bebauung ist bereits durch die Festsetzung eines von der Bebauung freizuhaltenden Bereiches ausgeschlossen. Die Gewässerunterhaltung ist dadurch gesichert.

5. Bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises sind Anträge zur wasserrechtlichen Genehmigung zu stellen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

1. Gegen die Planung bestehen grundsätzliche städtebauliche Bedenken, weil es sich hier um eine Einzelfallplanung handelt, die keine weitergehende städtebauliche Zielsetzung begründet.

Abwägung:

Die vorliegende Planung wird langfristig in ein städtebauliches Konzept eingebunden (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Bezirksregierung Weser-Ems).

2. Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird ein zusätzlicher Handels- und Gewerbestandort begründet, welcher losgelöst von der übrigen Siedlungsstruktur entwickelt werden soll. Nach Auffassung der IHK kann diesem Sachverhalt nicht ohne weiteres entgegengehalten werden, daß eine u. U. rechtsfehlerhafte Nutzung nachträglich legitimiert wird und eine weitere Entwicklung an dem Standort sichergestellt werden soll. In der Begründung fehlen Hinweise zu Wechselwirkungen zu den übrigen Versorgungsschwerpunkten innerhalb des Stadtgebietes.

Abwägung:

Die Arrondierung des Gewerbestandortes durch eine weitere gewerbliche Nutzung im Anschluß an den Baumarkt entspricht den Zielen der Stadt Nordenham. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen.

Die Begründung wird um Hinweise zu den Wechselwirkungen zu den übrigen Versorgungsschwerpunkten ergänzt (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Bezirksregierung Weser-Ems).

3. Darüber hinaus ist zwangsläufig mit einer Zunahme von Ansprüchen auf Zulassung ähnlicher Nutzungen auf den benachbarten Flächen zu rechnen, ohne daß die Stadt Nordenham derartigen Ansprüchen zumindest mit städtebaulichen Begründungen wirkungsvoll begegnen könnte.

Gerade weil dieser Standort wegen seiner exponierten Lage an der Oldenburger Straße (ehemalige B 212) für weitere Handelsaktivitäten prädestiniert wäre, sollte der Rat, losgelöst von der hier vorgelegten Einzelplanung, grundsätzliche Überlegungen über die weitere Entwicklung dieses Außengebietes anstellen.

Es wird empfohlen, die vorgelegte Planung zurückzustellen und ggf. in ein umfassendes städtebauliches Konzept einzubringen.


Abwägung:

(vergl. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Bezirksregierung Weser-Ems)

d) Feststellungsbeschuß

In der Sitzung am 19.12.1996 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 12. Mai 97 1997


Münzberg, Bürgermeister




Fugel, Stadtdirektor