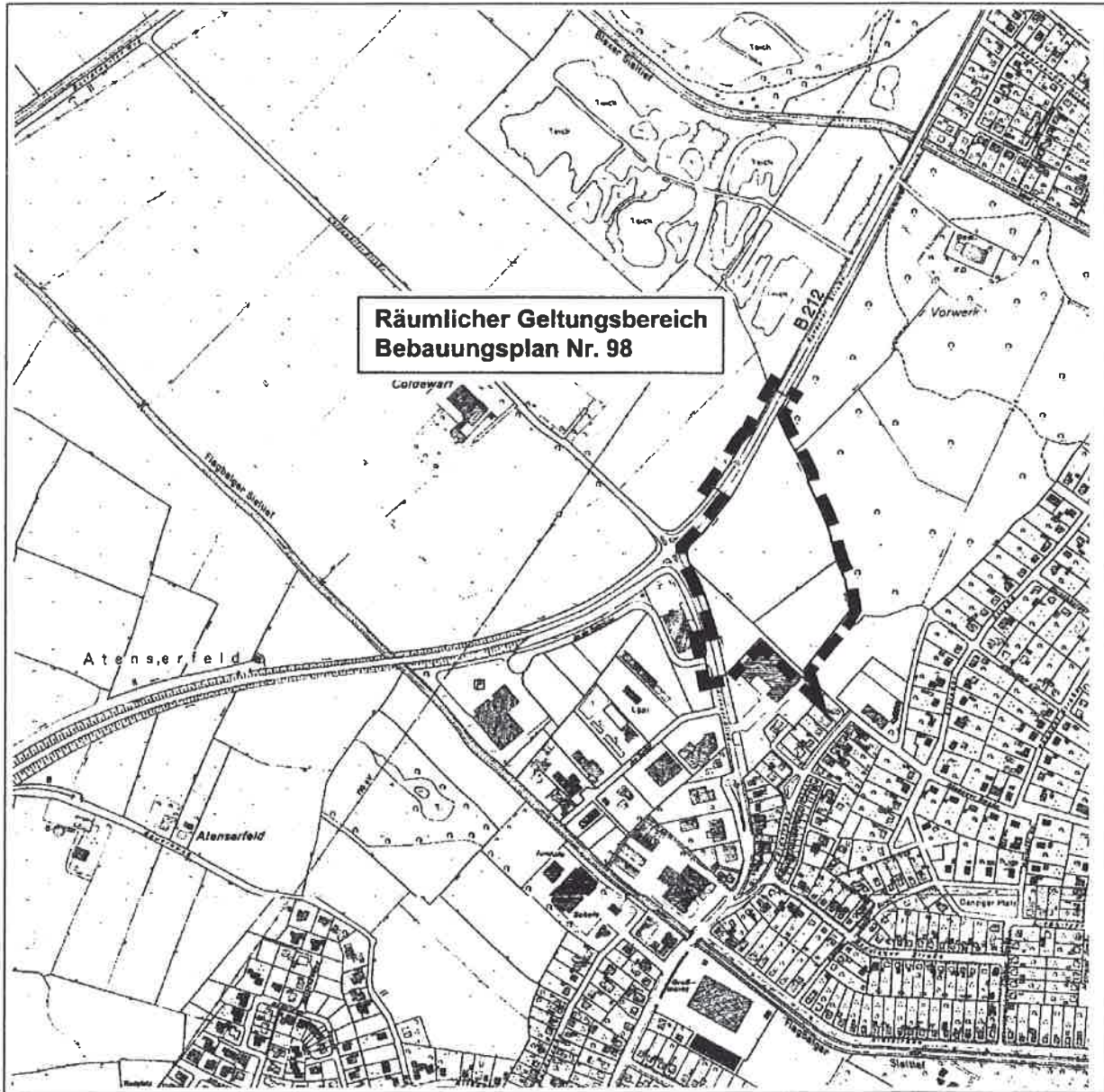


Stadt Nordenham

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 „Nordsee-Center“



Planentwurf zur öffentlichen Auslegung



Übersichtskarte: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
Blatt Nm. 2416/25 – Coldewarf und 2516/5 – Nordenham; Maßstab M 1 : 5.000

Planverfasser:

Architekten-Contor (Dipl.-Ing. Frank Dreier)

Parkweg 2, 29614 Soltau

Tel. 05191 / 9835-55; Fax 05191 / 9835-56; info@ac-soltau.de

in Zusammenarbeit mit

Planungsgruppe Stadtlandschaft (Dipl.-Ing. Georg Böttner)

Glockseestr. 1, 30169 Hannover

Tel. 0511 / 14391; Fax 0511 / 15398; email@stadtlandschaft.de

Stadt Nordenham

Bebauungsplan Nr. 98 „Nordsee-Center“

Begründung Planentwurf zur öffentlichen Auslegung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen und Geltungsbereich	3
1.1. Örtliche Ausgangssituation	
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	
1.3. Derzeitiger Zustand	
1.4. Planerische Vorgaben	
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1. Allgemeine Zielsetzungen	
2.2. Städtebauliches Konzept	
3. Festsetzungen und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	
3.2. Verkehrsflächen	
3.3. Schallschutz	
3.4. Wasserwirtschaft	
3.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung	
3.6. Ver- und Entsorgung	
3.7. Durchführung der Planung	
3.8. Städtebauliche Werte	
4. Umweltbericht	24
4.1. Festsetzung für das Vorhaben	
4.2. Beschreibung der Umwelt	
4.3. Umweltschützende Maßnahmen	
4.4. Auswirkungen	
4.5. Alternativen	
4.6. Zusätzliche Angaben	
4.7. Zusammenfassung	
Verfahrensvermerke	28

Anhang zur Begründung

- Schalltechnische Untersuchung
Verfasser: Ing.-Büro Beckenbauer - Beratender Ingenieur; Bielefeld;
10/2002
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
Verfasser: Planungsgruppe Stadtlandschaft; Hannover; 10/2002
- Konzept zur Regenwasserableitung
Verfasser: Architekten-Contor Dreier; Soltau; 10/2002

1. Grundlagen und Geltungsbereich

1.1. Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Nordenham ist kreisangehörige Kommune des Landkreises Wesermarsch. Die Kernstadt und die neun Stadtteile liegen am linken Ufer der Unterweser. Westlich angrenzend befinden sich die Gemeinden Stadland und Butjadingen. Nordenham ist über die Bundesstraße B 212 an das Fernstraßennetz angebunden. Über die Kreisstadt Brake (20 km) erreicht man Oldenburg (ca. 45 km) und die Autobahn A 29 Wilhelmshaven – Bremen. Jenseits der Weser, erreichbar mit einer Fähre, liegt die Seestadt Bremerhaven. Hier besteht Anschluss an die Autobahn A 27 Cuxhaven – Bremen.

Im Stadtgebiet leben derzeit insgesamt ca. 28.000 Einwohner bei stagnierender bis leicht abnehmender Tendenz.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt Nordenhams. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt von der Atenser Allee im Westen und der Rahdener Straße (B 212) im Nordwesten. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Waldflächen des Staatsforstes im Bereich Vorwerk. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches liegt das bebauten Grundstück eines bestehenden Möbelhaus. Weiter schließen sich hier gewerblich genutzte Flächen sowie innenstadtnahe Wohngebiete an. Jenseits der Rahdener Straße (B 212) im Norden befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich der Atenser Allee befindet sich ein mittlerweile voll erschlossenes Gewerbegebiet.

Im Einzelnen umfasst der Planbereich die Flurstücke 22/3, 23/4, 24/1, 24/3, 25/5, 25/6, 36/57, 36/61, 37/5 und 37/6, alle Flur 2 in der Gemarkung Nordenham, sowie Teilflächen aus den Straßenparzellen im Zuge der Atenser Allee und der Rahdener Straße. Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,9 ha.

1.3. Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt als weitgehend ebene Fläche im Mittel ca. 1,50 m über NN. Es wird derzeit als Weideland genutzt. Die Fläche ist weitgehend frei von Bäumen und Sträucher oder bewaldeten Beständen. Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Bereiches befinden sich Entwässerungsgräben. Ein weiterer Graben durchzieht das Plangebiet am nordöstlichen Rand des Flurstückes 37/6 (siehe auch Kapitel 3.5).

Der geologische Untergrund wird durch brackische und marine Ablagerungen gebildet. Es handelt sich um staunasse Bodentypen mit hoch anstehendem Grundwasser. Über nähere Einzelheiten wird ein Bodengutachten Aufschluss geben, das im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt wird.

1.4. Planerische Vorgaben

Die Stadt Nordenham übernimmt nach den regionalplanerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 1994) und des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Wesermarsch (RROP Entwurf 2000) ebenso wie die Kreisstadt Brake die Funktion eines Mittelzentrums. Hier sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Im Norden tangiert der Planbereich ein Vorsorgegebiet für die Erholung. Außer den regionalen Hauptverkehrsstraßen liegen für das Plangebiet sonstige raumrelevante Darstellungen und Funktionszuweisungen nicht vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil als Grünfläche dargestellt. Im Süden wird ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ berührt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die 21. Änderung sieht die zusammenhängende Darstellung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Allgemeine Zielsetzungen

Übergeordnete Zielsetzung der Stadt ist es, den Einzelhandelsstandort Nordenham zu erhalten und zu stärken. Im Vordergrund des Planungskonzeptes steht die Schaffung von Baurechten für großflächige Betriebe, deren Ansiedlung für die Stadt Nordenham notwendig ist, um ihre Entwicklung als Mittelzentrum sicherzustellen. Hierzu gehört es, dass insbesondere die Auswirkung in den ländlichen Raum verstärkt wird, und dass die Stadt Nordenham gegenüber anderen Städten der Region ein Angebot für derartige Ansiedlungen machen kann, um sich zukünftig entsprechend ihrer Aufgaben weiter entwickeln zu können.

Hintergrund dieser Zielsetzung ist die durch verschiedene wirtschaftsgeographische und betriebswirtschaftliche Untersuchungen belegte Tatsache, dass derzeit große Teile der Kaufkraft nicht in der Stadt gebunden werden können¹. Nachdem in den vergangenen Jahren die Ansiedlung von Unternehmen des Einzelhandels an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet gescheitert ist, soll nun der Standort Atenser Allee / Rahdener Straße entwickelt werden. Dieser Standort zielt auf die Nutzung von Synergieeffekten im Umfeld und orientiert sich an einem Einzugsgebiet aus dem Bereich der Stadt Nordenham selbst (ca. 28.000 Einwohner) und aus den Nachbargemeinden Stadland und Butjadingen (ca. 8.300 bzw. 6.500 Einwohner).

Nähere Einzelheiten zum Erfordernis der Flächenausweisung und zu den untersuchten Standortalternativen sowie zur Auswirkung des Vorhabens auf die Wirtschaftsstruktur werden im Erläuterungsbericht zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt.

2.2. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Studie zugrunde gelegt, die die Grundzüge der Planung und die maximalen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes beispielhaft darstellt (siehe Anlage). Dieses Konzept kann im Zuge der Realisierung auf der Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bedarfsgerecht modifiziert und flexibel umgesetzt werden.

Mit der Standortplanung für die Entwicklung von Bauflächen für den großflächigen Einzelhandel wird an die bereits vorhandenen Nutzungen in dem jenseits der Atenser Allee gelegenen Gewerbegebiet angeknüpft. Dabei wird der bereits südlich des Plangebietes angesiedelte Möbelmarkt gedanklich in das Gesamtkonzept integriert, auch wenn er nicht in den Geltungsbereich einbezogen ist.

Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B 212 und die innerstädtische Hauptverkehrsstraße

¹Koch & Partner (1997): Bericht über eine Standort-Kooperation des Einzelhandels in Nordenham

Dr. Steinröx, Wirtschafts- und Kommunalberatung (2000): Einzelhandelsstrukturen – Standortalternativen und Perspektiven

Daneben liegen der Stadt Nordenham weitere nicht öffentliche Gutachten vor, die von verschiedenen Einzelhandelsunternehmen im Rahmen der Vorbereitung diverser Ansiedlungsprojekte erstellt wurden.

Atenser Allee können die zu erwartenden Kunden-Pkw-Verkehre aus der Stadt Nordenham und aus dem Umland gut abgewickelt werden. Hierfür sind Zufahrten von der Rahdener Straße (B 212) und von der Atenser Allee geplant.

In der Planfläche selbst sind in Ergänzung des vorhandenen Möbelmarktes auf dem Nachbargrundstück folgende Nutzungen vorgesehen:

- Lebensmittel-Vollsortimenter
- SB-Markt (Discounter)
- Technik- oder andere Fachmärkte
- Baumarkt mit Garten-Center und Außenflächen
- Tankstelle mit Imbiss oder Schnellrestaurant.

Neben den o.g. Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels sind kleinere, so genannte Shopflächen bis zu einer Einzelgröße von 150 m² nur in einem Teilbereich des Plangebietes und nur als Ergänzung zum großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Die Verkaufseinrichtungen werden im Norden und Osten des Plangebietes untergebracht, wobei Vollsortimenter und Discount-Markt sowie der Technik-Fachmarkt eine bauliche Einheit bilden sollen, während der Baumarkt räumlich abgesetzt errichtet werden soll. Den Gebäuden vorgelagert werden großflächige Stellplatzanlagen mit insgesamt ca. 750 Parkplätzen und die Tankstelle mit Imbiss oder Schnellrestaurant.

In den Randbereichen des Plangebietes ist die Erhaltung der vorhandenen Gräben vorgesehen. Diese sollen für die Einleitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

3. Festsetzungen und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen im Plangebiet werden gemäß § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete "Einkaufszentrum" festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden nach Zweckbestimmung und Art der zulässigen Nutzungen drei Teilflächen differenziert. Diese Differenzierungen beinhalten insbesondere Begrenzungen der Verkaufsflächen und Festlegungen der Sortimente. Diese Festsetzungen werden nach Vorabstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Oldenburg im Interesse des innerstädtischen Einzelhandels getroffen.

- Das im Südosten des Plangebietes gelegene Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO-1 dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Zulässig sind Lebensmittel-Vollsortimenter mit bis zu 4.000 qm Verkaufsfläche, Lebensmittel-Discounter mit höchstens 1.200 qm Verkaufsfläche und Fachmärkte für Technik oder sonstige Fachmärkte, jeweils mit einem explizit benannten Sortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 qm. Im Zusammenhang mit diesen Einrichtungen werden Shop-Flächen mit je höchstens 150 qm und einer Gesamtfläche von maximal 900 qm zugelassen. Insbesondere mit der Begrenzung der diesbezüglichen Sortimente wird der Ansiedlung kleinerer, selbständiger, innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe entgegengewirkt. Schließlich sind in dem SO-1 Wohnungen Kraftfahrzeugstellplätze zulässig.
- Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO-2 liegt im Norden des Planbereiches und dient der Unterbringung sonstiger großflächiger

Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Zulässig sind hier Baumärkte mit Gartencenter und Außenverkauf, Baustoffhandel in der Größe von maximal max. 10.000 qm Verkaufsfläche oder sonstige Fachmärkte in den genannten Branchen mit höchstens 8.000 qm Verkaufsfläche. Neben Flächen für Dienstleister und freie Berufe werden auch Wohnungen für Betriebsleiter ermöglicht. Daneben werden Kraftfahrzeugstellplätze zugelassen.

- Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ SO-3 dient der Unterbringung von Nutzungen und Einrichtungen, die der Logistik des Gebietes dienen. Zulässig sind Tankstellen mit Shop-Flächen bis 150 qm sowie mit Waschstraße und/oder Selbstwaschboxen, Schank- und Speisewirtschaften, Imbiss-Gaststätten und Fast-Food-Restaurants sowie Kraftfahrzeugstellplätze: Das Sondergebiet SO-3 liegt an exponierter Stelle an der Einmündung der Atenser Allee in die Bundesstraße B 212.

Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der Größenordnung des gesamten Sondergebietes und der mit den o.g. Festsetzungen festgelegten Nutzungen samt Größenordnungen von Verkaufsflächen und Sortimenten handelt es sich bei dem Gesamtvorhaben um eine Agglomeration von Handelseinrichtungen, die als Einkaufszentrum i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zusammengefasst werden können. Ihre Ansiedlung an dem hier in Rede stehenden Standort wird sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen anhand der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Kriterien zusammenfassend dargelegt:

- Die geplante Ansiedlung des Einkaufszentrum entspricht der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Nordenham.
- Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können zwar insbesondere durch den vermehrten Kfz-Verkehr entstehen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen (siehe Kapitel 3.3 sowie Umweltbericht, Kapitel 4) kann aber davon ausgegangen werden, dass es nicht zu unzulässigen Belastungen kommt.
- Die infrastrukturelle Ausstattung des Plangebietes, insbesondere die Erschließung durch Verkehrsanlagen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ist gesichert (siehe Kapitel 3.2 und 3.6). Auswirkungen auf gemeindliche oder sonstige öffentliche Einrichtungen sind nicht zu erwarten.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild werden im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und bilanziert. Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere durch die großflächige Überbauung und Versiegelung im Plangebiet, werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe Kapitel 3.5 sowie Umweltbericht, Kapitel 4).
- Die Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich, in der Stadt und in den benachbarten Gemeinden werden verbessert. Ziel der Planung ist die Vermeidung von Kaufkraftabflüssen. Wegen seiner Ausrichtung auf das Einzugsgebiet in der Stadt und den benachbarten Gemeinden Stadland und Butjadingen sind erhebliche Auswirkungen auf das benachbarte Mittelzentrum Brake nicht zu erwarten.

Aus den Kerndaten der Einzugsgebiete ergibt sich hierzu folgende Betrachtung:

	Einwohner im Einzugsgebiet	Kaufkraft Nahrungsmittel- und Genussmittel	Kaufkraft Nicht-Lebensmittel	Gesamtkaufkraft in Mio. €	
				Nahrungs- und Genussmittel	Nicht-Lebensmittel
Nordenham	28.266	1.650,-- €	3.100,-- €	ca. 46,6	ca. 87,6
Butjadingen	6.559	1.625,-- €	3.050,-- €	ca. 10,7	ca. 20,0
Stadland	8.387	1.625,-- €	3.050,-- €	ca. 13,6	ca. 25,6
gesamt	43.212			ca. 70,9	ca. 133,2

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wurde in internen Gutachten der Stadt Nordenham eine Kaufkraftbindung von insgesamt 65 % bis 70 % ermittelt.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein freies Kaufkraftpotential von 25 % bis 20 % (im Mittel 22,5 %) zur Erreichung des gewünschten Durchschnittswertes von ca. 90 % und die dafür erforderlichen zusätzlichen Verkaufsflächen.

	Freies Kaufkraftpotential in Mio. €	Durchschnittlicher Flächenumsatz je m ² Verkaufsfläche	Zusätzlich erforderl. Verkaufsflächen bis zum Durchschnitt
Nordenham	46,6 Mio. x 22,5 % = 10,48	4.600,-- €/m ²	2.278 m ²
Butjardingen	10,7 Mio. x 22,5 % = 2,41	4.500,-- €/m ²	536 m ²
Stadland	13,6 Mio. x 22,5 % = 3,06	4.500,-- €/m ²	680 m ²
gesamt			3.494 m ²

Als Angebotsfläche ist die erforderliche Verkaufsfläche um ca. 25 % zu erhöhen, um das geplante Sortiment zeitgerecht und kundenfreundlich präsentieren zu können. Ein weiterer Zuschlag von 15 % ist für die in die Lebensmittelverkaufsfläche zu integrierende Non-food-Verkaufsfläche zu bilden, um das Sortimentsangebot abzurunden, hieraus ergibt sich:

Erforderliche Verkaufsfläche zum angestrebten Wert:	3.494 m ²
25 % Zuschlag zur Gestaltung der Angebotsfläche:	+ 873 m ²
	4.367 m ²
15 % Zuschlag für Non-food-Anteil	+ 655 m ²
gesamt mindestens erforderliche zusätzliche Verkaufsfläche	<u>5.022 m²</u>

Die Festsetzungen der zulässigen Verkaufsflächen unter 1.1.a und 1.1.b im Bebauungsplan tragen dieser Zielvorgabe der Stadt Nordenham Rechnung.

Ein zweiter wichtiger Faktor zur Steigerung der Kaufkraftbindung ist das Angebot von Kopplungskäufen in kleinerem Umfang zur Deckung der Güter des täglichen Bedarfs. Für diese Sortimente werden im B-Plan, Textliche Festsetzung 1.1.d, ergänzende Shopflächen ermöglicht. Da der zurzeit stärkste am Ort vertretene Betreiber eines SB-Warenhauses an seinem Standort keine Möglichkeit besitzt, seine Verkaufsflächen und sein Parkplatzangebot zeitgerecht zu erweitern, ist die Ausweisung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes für die Stadt Nordenham als Mittelzentrum von existenzieller Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der zusätzlichen Ausweisung von Handelsflächen im benachbarten Mittelzentrum Braake und der bevorstehenden Fertigstellung des Wesertunnels (Anbindung an Bremerhaven) muss die Stadt Nordenham ihre Mittelzentrumsfunktion ausbauen und weitaus stärker als vorher in die Region ausstrahlen.

Aus dem Sortimentsbereich der „Nicht-Lebensmittel“ ergibt sich bei einem Kaufkraftpotential von ca. 133,2 Mio. € per anno und einer geplanten Steigerungsrate der Kaufkraftbindung von mind. 20 % ein zu bindendes Kaufkraftpotential von 26,6 Mio. € per anno.

Die unter der Textlichen Festsetzung ausgewiesenen Sortimente nach

1.1.c und 1.2.a erreichen je nach Warengruppe unterschiedliche Flächenumsätze. Abgesehen vom Baumarkt und dem noch nicht festgelegten Waren-/Flächemix wird ein mittlerer Flächenumsatz von ca. 2.500,- €/m²/Jahr für die Berechnung zu Grunde gelegt.

Hieraus ergibt sich ein Flächenbedarf von
 $26.600.000,- \text{ €} : 2.500,- \text{ €/m}^2 = 10.640 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche.

Der B-Plan lässt in diesem Bereich 10.500 m² Verkaufsfläche zu und entspricht damit der Mindestanforderung, die sich für diesen Sortimentsbereich ergibt.

Erst durch das Zusammenwirken aller Sortimente und Warengruppen, ergänzt durch Dienstleistungen wie Tankstelle, Schnellrestaurant, Büroflächen usw., wird die erforderliche Attraktivität eines großen Einzelhandelsstandortes sichergestellt. Nur durch ein komplettes Angebot an einem verkehrsgünstigen Standort kann die Stadt Nordenham ihre Funktion als Mittelzentrum sichern und für die Zukunft konkurrenz sicher ausbauen.

Nur eine sich in ihrer Gesamtheit für den Kunden attraktiv darstellende Stadt Nordenham kann insgesamt die Kaufkraftbindung an sich steigern. Gelingt es den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben der Innenstadt in Ergänzung zum Standort an der Atenser Allee zu wirken und dort nicht oder nur gering abgedeckte Bereiche attraktiv anzubinden, so kann sie von der Ansiedlung durch standortübergreifende Kopplungskäufe auch profitieren.

In Zukunft weiter abfließende Kaufkraft nach Brake und Bremerhaven geht alleine zu Lasten der Innenstadtbetriebe und kann nur durch die geplante Neuansiedlung eingedämmt werden.

Negative Auswirkungen des Standortes auf die Einzelhandelsbetriebe im Umland, Rodenkirchen, Burhave, Ruhwarden und Tossens, können vernachlässigt werden. Es handelt sich hier auf Grund der Verkaufsflächengrößen zwischen 200 und 800 m² um klassische Nahversorger, die auf Grund ihrer Funktion und speziellen Kundennähe von dem Vorhaben kaum berührt werden.

Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten SO Einzelhandel werden diesbezüglich folgende Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zu Gebäudehöhen getroffen:

- Die Grundflächenzahl wird einheitlich auf GRZ = 0,6 festgesetzt. Ergänzend wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass die Obergrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO keine Anwendung findet. Die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darf ausdrücklich um bis zu 50 % überschritten werden, das heißt, insgesamt ist eine Oberflächenversiegelung von bis zu 90 % erlaubt. Diese Regelung wird im Sinn einer wirtschaftlich erforderlichen maximalen Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen. Auf diese Weise können Stellplätze, Feuerwehzufahrten u.Ä. optimal angeordnet werden, ohne dass die bauliche Nutzung eingeschränkt werden muss. Der mit den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO seitens des Verordnungsgebers intendierte Schutz von Grund und Boden wird hier zurückgestellt und statt dessen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe Kapitel 3.5).
- Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung maximal zulässiger Traufen- und Firsthöhen begrenzt. Die vorgenannten Höhen werden definiert als oberer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. als Höhe der Dachhaut. Die Höhenfestsetzungen werden mit Bezug auf die Meereshöhe getroffen. Unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse entsprechen die festgesetzten Maße einer Traufenhöhe von 8,0 und einer Firsthöhe von 10,0 m.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Diese werden innerhalb der Sondergebiete SO-Einzelhandel großzügig geschnitten, um für die Ansiedlung der Betriebe, die Unterbringung der Baukörper und Nebenanlagen sowie für die Anordnung von Freiflächennutzungen (z.B. Außenlager des Baumarktes) größtmögliche Flexibilität zu wahren.

Im Osten des Plangebietes rücken die Baufelder damit bis auf 11,0 m (7,5 Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, zzgl. 3,5 m Feuerwehrrumfahrt) an die vorhandenen Flächen des Staatsforstes auf dem Nachbargrundstück heran. Nach Abstimmung mit dem Forstamt Hasbruch, Am Forsthaus 5, 27798 Hude, und dem städtischen Bauordnungsamt kann hier die Unterschreitung der üblichen Waldabstände hingenommen werden. Zur Vermeidung etwaiger Regressansprüche (z.B. aufgrund von Sach- und Personenschäden durch Baumwurf) verpflichtet sich die Stadt Nordenham, eine Regelung zur Übernahme möglicher Kosten in die vertraglichen Vereinbarungen mit potenziellen Investoren / Vorhabenträgern aufzunehmen.

Im Übrigen wird generell festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen Hochbauten und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind (Ausnahme: Trafo-Stationen). Damit wird Sorge getragen für die städtebauliche Ordnung in den nicht bebauten Bereichen.

Bauweise

In der Planzeichnung und durch textliche Festsetzungen werden zur Bauweise folgende Regelungen vorgeschrieben:

- Für die Sondergebiete Einzelhandel SO-1 und SO-2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO definiert. Danach sind hier die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Unter Beachtung der Grenzabstände nach NBauO darf die Länge der Gebäude maximal 120 m betragen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulassung der hier geplanten großflächigen Baukörper der Einzelhandelseinrichtungen geschaffen.
- In dem Sondergebiet Einzelhandel SO-3 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben. Damit sind hier Baukörper bis zu einer Länge von 50 m zulässig.

Auf die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 56 NBauO wird bewusst verzichtet. Den Betrieben, die sich hier ansiedeln wollen, soll die Möglichkeit gegeben werden, die Gebäude nach eigenen Wünschen zu gestalten.

3.2. Verkehrsflächen

Anbindung des Plangebietes

Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes sind die Bauflächen für den Einzelhandel unmittelbar an das überörtliche und das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Der erwartete Einkaufsverkehr aus dem gesamten Einzugsgebiet kann über die das Plangebiet umgrenzenden Hauptverkehrsstraßen abgewickelt werden. So erreichen Kunden aus dem Umland das Plangebiet über die Rahdener Straße (B 212), die als Ortsumgehung erst kürzlich ausgebaut wurde. Die Zufahrt aus dem Stadtgebiet erfolgt über die ebenfalls gut ausgebaute Atenser Allee.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert. Von den o.g. Hauptstraßen werden Anbindungen in das Plangebiet vorgesehen, die in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Oldenburg festgelegt wurden. Zum einen wird eine Einfahrt im Westen gegenüber der Einmündung des Gewerbegebietes in der Atenser Allee erforderlich, die den Verkehr aus der Innenstadt aufnimmt. Die diesbezüglichen Ausbauplanungen obliegen der Stadt Nordenham. Zum anderen ist eine Anbindung an die Rahdener Straße (B 212) im Norden vorgesehen. Hierzu wurde von dem Planungsbüro INGWA GmbH (Dipl.-Ing. Werner) ein straßentechnischer Vorentwurf erstellt und mit dem Straßenbauamt Oldenburg abgestimmt. Dieser sieht auf der Grundlage der maximalen Entwicklungsstufe u.a. die Einrichtung einer Linksabbiegespur vor.

Auf der Grundlage dieser Vorplanungen werden die entsprechenden Teilflächen der Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit sind insbesondere bezüglich der Bundesstraße die erforderlichen Flächen für die Kreuzungsbauwerke gesichert. Zugleich werden die abgestimmten Zufahrtsbereiche festgesetzt. Auf die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens kann verzichtet werden. Zur Verdeutlichung der Planungen wird der abgestimmte Vorentwurf mit Fahrbahn, Abbiegespur, Seitenstreifen u.Ä. als Hinweis in die Planzeichnung integriert. Weiter wird der Hinweis auf die Freihaltung erforderlicher Sichtdreiecke nach Straßenrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen auf das Verkehrsnetz

Mit der Entwicklung der Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet werden neue Verkehrsmengen induziert und es entstehen neue Fahrbeziehungen. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung grob abzuschätzen auf ihre Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz und die vorhandenen Knotenpunkte.

In dem der Begründung als Anlage beigefügten Schallgutachten (Dr.-Ing. Beckenbauer, siehe Kapitel 3.3) sind differenzierte Annahmen über die aus dem Vorhaben entstehenden Verkehrsmengen dargelegt. Dabei wurde von maximalen Auslastungen ausgegangen. Insgesamt wird eine Frequentierung von bis zu ca. 8.800 Pkw und über 100 Lkw-Fahrten an einem Verkaufstag ermittelt.

Auf der Grundlage einer verkehrsplanerischen Beratung durch das Büro Schnüll, Haller & Partner werden diese Werte für die Ermittlung der örtlichen Verkehrsbewegungen deutlich reduziert werden. Unter Berücksichtigung der in der o.g. Untersuchung ausgeblendeten Synergieeffekten zwischen den Kunden der unterschiedlichen Einrichtungen werden die Verkehrsmengen nach den Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen wie folgt abgeschätzt:

- ca. 750 Stellplätze mit durchschnittlich 6- bis 8-fachem Wechsel
ca. 4.500 bis 6.000 Pkw / Tag
- ca. 100 Lkw / Tag zur Belieferung der Verkaufseinrichtungen

Geht man davon aus, dass angesichts des angesprochenen Einzugsgebietes (Stadt Nordenham sowie Gemeinden Stadland und Butjadingen) in etwa die Hälfte des Verkehrs über die Atenser Allee abgewickelt wird, so muss hier stadteinwärts mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu ca. 3.000 Kfz/Tag gerechnet werden. In Anbetracht des hohen Ausbaustandards und der bereits bestehenden Funktion als Hauptverkehrsstraße kann davon ausgegangen werden, dass diese zusätzlichen Verkehrsmengen aufgenommen werden können. Nennenswerte Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und auf die innerstädtischen Knotenpunkte sind nicht zu erwarten. Auch der problemlose Abfluss der verbleibenden Verkehre über die B 212, die im Zuge der Ortsumgehung neu ausgebaut wurde, ist gewährleistet.

Umsetzung der Planung

Die endgültige Ausbauplanung für die Knotenpunkte erfolgt erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Die Realisierung ist in Abhängigkeit von der Erschließung der Bauflächen vorgesehen. Dabei wird der Ausbau der nördlichen Grundstückszufahrt von der B 212 erst erforderlich mit der Ansiedlung von Betrieben im Plangebiet SO-2 bzw. wenn mehr als ca. 300 Stellplätze erschlossen werden sollen. Erst bei Überschreitung dieser Stellplatzanzahl wird die Errichtung der An- und Abfahrt zur B 212 erforderlich. Einzelheiten regelt ein gesondertes Antragsverfahren in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Oldenburg.

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Für die geplanten Verkaufseinrichtungen sind in den Sondergebieten SO-Einzelhandel Pkw-Stellplätze in erheblichem Umfang vorgesehen. Im Interesse des Käuferverhaltens werden weit mehr Parkplätze geplant, als dies zum Nachweis der notwendige Einstellplätze gemäß NBauO erforderlich wäre. Die Flächen für den ruhenden Verkehr können innerhalb und außerhalb der Baugrenzen realisiert werden. Wie bereits in Kapitel 3.1 dargelegt, wird die Obergrenze der für Stellplätze und ihre Zufahrten versiegelten Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgehoben, um ein Maximum an Stellplätzen zu ermöglichen.

Die Planung der inneren Verkehrsflächen einschließlich der erforderlichen Feuerwehrumfahrten, Pkw-Stellplätze und Anlieferbereiche der Betriebe wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt.

3.3. Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes und wegen des geplanten Umfangs der Nutzungen spielen immissionsschutzrechtliche, hier insbesondere schalltechnische Aspekte in der Planung eine große Rolle. Mit der Überprüfung dieser Fragestellungen wurde das Ing.-Büro Beckenbauer, Bielefeld, beauftragt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden hier zusammenfassend wiedergegeben (siehe Anlage).

Grundlagen der Untersuchung

Die einschlägigen Berechnungen werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und einer differenzierten Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowie potenzieller Lärmquellen in oder an den Gebäuden angestellt. Der bereits vorhandene Möbelmarkt südlich des Plangebietes sowie die jenseits der Atenser Allee liegenden Gewerbeflächen werden als Vorbelastung berücksichtigt. Als Immissionsorte werden die Wohngebiete im Süden (Feldstraße) und im Osten (Elbinger Straße) betrachtet. Beurteilungsgrundlage sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm; somit werden zugleich die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt.

In die Untersuchung werden im Sinne eines „worst-case“-Szenarios die für die betrachteten Immissionsorte jeweils ungünstigsten Bedingungen bezüglich der Anordnung von Lieferzonen und technischen Einrichtungen der Betriebe sowie der Pkw-Stellplätze eingestellt. Auch für die Verkehrsmengen und die Auslastung der Parkplätze werden maximale Annahmen getroffen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- 116 Lkw/Tag für Anlieferung der Verkaufseinrichtungen (einschl. Entsorgung), davon 9 Lkw in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit zwischen 06.00 - 07.00 Uhr bzw. 20.00 - 22.00 Uhr
- Frequentierung von ca. 8.800 Pkw an einem Verkaufstag (ohne Einbeziehung von Synergieeffekten)
- Ausstattung der Gebäude mit den erforderlichen technischen Einrichtungen wie Heizung, Lüftung, Kühlung etc. mit einschlägigen Schallleistungspegeln nach Stand der Technik

Detaillierte Angaben können dem in der Anlage beigefügten Gutachten entnommen werden.

Gesamtbeurteilung und Schallschutzmaßnahmen

Unter Beachtung der o.g. Rahmenbedingungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte tags an allen betrachteten Immissionsorten sicher eingehalten werden und dass auch nachts in der Regel keine unzulässigen Überschreitungen zu erwarten sind. Auch bei geänderter Anordnung der Nutzungen oder bei zunächst nur partieller

Realisierung des Vorhaben kommt es nicht zu abweichenden Ergebnissen:

- Werden im südöstlichen Bereich Anlieferzonen im SO-Gebiet angeordnet, so würden diese die weiter nördlich befindlichen Parkplatzebenen zu den Wohngebieten hin abschirmen.
- Werden im südöstlichen Parkplätze anstatt der Anlieferzonen angelegt, so führt dies zu verminderten Schallemissionen.
- Wird das Gebiet abschnittsweise bebaut, beginnend mit dem Sondergebiet SO-1, dann halbiert sich auch in etwa die Anzahl der Kunden- und Anlieferverkehre. Werden diese dann allein über die Zufahrt Atenser Allee abgewickelt, werden die Annahmen des Gutachtens nicht ausgeschöpft.

Zur Sicherung der dargelegten Vorgaben und Rahmenbedingungen werden jedoch einige Anregungen zu Schallschutzmaßnahmen gegeben, die beim Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Zuge der Baugenehmigungsverfahren einzuhalten sind. Diese werden – soweit sie planungsrechtlich relevant sind – als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Einzelnen:

- Die Lkw-Anlieferung für die Verkaufseinrichtungen in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 darf nicht von der Südseite erfolgen; während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist nur eine Fahrt je volle Zeitstunde zulässig.
- Soweit Laderampen an der Ost- oder Südseite von Gebäuden in der Sondergebieten SO-1 und SO-2 errichtet werden, sind diese mit Torrandabdichtungen zu versehen.
- Technische Einrichtungen wie Heizung, Lüftung, Kühlung, Klima- und Kältetechnik dürfen die Schallleistungspegel gemäß Punkt 4.2 des schalltechnischen Gutachtens nicht überschreiten.

Weiter gehende bauliche Schutzmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. Außenbauteile mit Schalldämmmaßnahmen) oder auf den Freiflächen (Wall oder Wand) sind nicht erforderlich.

Abschließend wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anlieferung und Erschließung des bestehenden Möbelmarktes südlich des Plangebietes nicht durch Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geregelt werden können, da für dieses Grundstück bereits Bau- und Nutzungsrechte bestehen. Der Schallgutachter hat nach Abstimmung mit dem Betreiber des Wohn-Centers aber auch für diesen Teilbereich plausible Annahmen (kein betriebsbedingter Kfz-Verkehr zur Nachtzeit) in die Berechnungen eingestellt.

Kfz-Immissionen durch Straßenverkehr:

Schließlich werden die Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen gemäß TA-Lärm einer gesonderten Beurteilung unterzogen. Durch die vorhandenen und geplanten Märkte ist bei den genannten maximalen Annahmen ein Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 8.800 Kfz pro Verkaufstag zu erwarten. Es wurde in Kapitel 3.2 bereits ausgeführt, dass diese Annahme nach allen vorliegenden verkehrsplannerischen Erfahrungen nach unten korrigiert werden kann.

Der Gutachter weist nach, dass bei einer angenommenen Verkehrsverteilung von je 50 % auf Rahdener Straße (B 212) und Atenser Allee keine unzulässigen Belastungen zu erwarten sind. Für die bestehende Wohnbebauung an der B 212 (knapp 500 m nordöstlich des Plangebietes) sowie an der Atenser Allee südlich des geplanten Einkaufszentrums sind Pegelerhöhungen von weniger als 3 dB(A), was einer Verdopplung der aktuellen Verkehrsmengen entspräche, zu erwarten. Gemäß TA Lärm sind demnach keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.

3.4. Wasserwirtschaft

Erhaltung von Gräben und Grütten

In den Bebauungsplan werden wasserrechtliche Grundlagen als Hinweis aufgenommen: Nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) sind die für das Gebiet typischen offene Gräben dauerhaft zu erhalten. Alle Veränderungen in und an den Gewässern, wie z.B. Verrohrung oder Verfüllung, sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde. In diesem Sinne sind für die Beseitigung des innerhalb des Plangebietes verlaufenden Grabens, der überbaut werden soll, und für die Verrohrungen im Bereich der Einfahrten entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Gräben sind nach dem NWG die Grundeigentümer verpflichtet. Generell sind auch bei der Durchführung der naturschutzbezogenen Maßnahmen die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3.5). In diesem Sinne wird sichergestellt, dass die Gräben mindestens von einer Seite zugänglich sind. Im Bereich von Anpflanzungen werden abschnittsweise Zugänge zu den Gräben geschaffen. Wie mit dem Entwässerungsverband Butjadingen abgestimmt, genügen diese Regelungen auch den satzungsgemäßen Anforderungen bezüglich des Gewässers III. Ordnung NWG, (Schaugraben) auf der Ostseite des Plangebietes.

Regenwasserentsorgung

Aufgrund der geplanten Bebauung und der zusätzlichen Versiegelung durch befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten etc.) ist mit erhöhtem Oberflächenabfluss in erheblichen Mengen zu rechnen. Nach wasserrechtlichen Vorgaben ist dafür Sorge zu tragen, dass die Kanalisation und das Gewässersystem im Umfeld des Plangebietes nicht zusätzlich belastet werden. Die örtliche Bodenbeschaffenheit und die Höhenlage des Plangebietes lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück nicht zu.

Vor diesem Hintergrund wird in Absprache mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange, u.a. der unteren Wasserbehörde, geplant, das anfallende Regenwasser in die das Plangebiet umgebenden Gräben abzuleiten. Dies ist zum einen ein Entwässerungsgraben im Straßenseitenraum der B 212, der sich z.T. auf dem Baugrundstück befindet. Zum anderen handelt es sich um den o.g. Entwässerungsgraben III. Ordnung. Durch Errichtung einer Stauwand am südöstlichen Rand des Plangebietes wird ausreichender Stauraum geschaffen, um das anfallende Wasser von hier aus gedrosselt an die Vorflut abzugeben.

Mit der im Anhang dokumentierten Berechnung der Eckdaten zur Regenwasserableitung wird überschlägig nachgewiesen, dass diese Konzeption unter Beachtung der wassertechnischen Vorgaben (z.B. Regenpende > 108 l/s/ha) funktioniert, wenn eine Einstauhöhe von NN + 0,80 cm gesichert wird. Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung dieses Entsorgungskonzeptes.

Das wasserrechtliche Antragsverfahren für die Einleitung und die Errichtung der Stauwand ist der Bauantragstellung vor der Errichtung des ersten Gebäudes vorzuschalten. Auf der Grundlage detaillierter Nachweise zur Regenwasserentsorgung wird abschließend darüber entschieden, ob eine Direkteinleitung in die Gräben möglich ist, oder ob eine weiter gehende Rückhaltung erforderlich ist.

3.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach Maßgabe des § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als umweltschonender Belang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Diese Eingriffsregelung beinhaltet gemäß § 8 BNatSchG, dass erhebliche Beein-

trüchtigungen von Natur und Landschaft soweit als möglich zu vermeiden und die nicht vermeidbaren Eingriffe zu kompensieren sind. In der Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zum Ausgleich zu treffen oder es sind entsprechende Regelungen für so genannte externe Maßnahmen vertraglich zu sichern.

Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan eine fachplanerische Eingriffsbeurteilung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist und hier zusammenfassend wiedergegeben wird.

Bestandsituation

Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst Intensivgrünland auf staunassen Böden (Bodentyp Seemarsch-Brackmarsch) mit einer relativ geringen Bedeutung für den Naturhaushalt. Außerdem befinden sich hier Gräben III. Ordnung mit mittlerer Bedeutung. Beeinträchtigungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die vorbeiführenden stark belasteten Straßen (z. B. Stoffeinträge, Störung des Biotopverbundes).

Das naturraumtypische Erscheinungsbild der Wesermarsch ist noch ablesbar, jedoch durch die angrenzenden gewerblichen Bauten und Straßen beeinträchtigt. Hervorzuheben ist das nahegelegene Erholungsgebiet Stadtwald – Teichgelände.

Eingriffsbeurteilung

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Gebietes für den großflächigen Einzelhandel in Ortsrandlage vorbereitet. Durch die Versiegelung von Grünlandflächen in der Größenordnung von ca. 4,7 ha sowie die Überbauung eines Grabens sind erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten. Die Entwicklung eines quasi gewerblich genutzten Gebietes führt weiterhin zum Verlust des naturraumtypischen Erscheinungsbildes.

Maßnahmen zur Vermeidung

Grundsätzlich lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht vermeiden, da dem städtebaulichen Ziel Flächen für den Einzelhandel zu entwickeln der Vorrang eingeräumt wird. Mit der Wahl eines vorbelasteten Standortes werden jedoch gleichwohl weiter gehende Störungen reduziert.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan zumindest einige Festsetzungen zur Vermeidung sonstiger Eingriffe getroffen:

- Mit der Sicherung von Abstandsflächen (Gräben sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen) zwischen dem östlich angrenzenden Wald und der geplanten Fläche für den Einzelhandel werden Beeinträchtigungen des Waldrandes vermindert.
- Mit der Festsetzung der Gräben entlang dieses Waldrandes und im Seitenraum der B 212 auf der Westseite der Baugebiete als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden diese weitgehend gesichert.
- Durch die Vorschrift, das anfallende Regenwasser in die o.g. Gräben einzuleiten und hier aufzustauen, wird der Abfluss in die Kanalisation vermieden.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Nach Abwägung mit den hier vorrangigen städtebaulichen Zielen zur baulichen Entwicklung der Planflächen kann nur ein geringer Teil der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe werden mit dem Bebauungsplan folgende Flächen und Maßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB auf den privaten Grundflächen festgesetzt.

- Die o.g. Gräben am östlichen und nordwestlichen Rand der Baugebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einer Breite von 7,5 bzw. 5,0 m als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Gräben sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Funktion naturnah zu entwickeln. Entlang der Böschung ist ein standorttypischer Gehölzsaum anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung ist zu berücksichtigen, dass die Gräben für Pflegemaßnahmen zugänglich bleiben müssen.

Als geeignete Gehölzarten kommen insbesondere in Betracht: Bäume: Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*); 2 x verpflanzte Hochstämme, Pflanzabstand ca. 10 m.

Sträucher: Korbweide (*Salix viminalis*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhut (*Euonymus europaea*); 2 x verpflanzte Sträucher/Heister, Pflanzabstand 1,5 m.

Mit dieser Festsetzung wird eine naturnahe Entwicklung der Gräben gewährleistet. Die Anlage des Gehölzsaumes mit Arten der Weichholzaue verbessert die Lebensraumbedeutung der Gräben und dient der landschaftsgerechten Neugestaltung. Diese Maßnahme gleicht in vollem Umfang die Überbauung eines Grabens im Bereich SO-1 (210 m lang, 1 m breit) sowie die beiden Rohrstrecken im Bereich der Zufahrten aus. Bezüglich der wasserwirtschaftlichen Funktion wird auf Kapitel 3.4 – Regenwasserentsorgung – hingewiesen.

- Im Südosten des Plangebietes wird ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier ist gemäß textlicher Regelung eine dreireihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Gehölzsorten sind insbesondere: Erle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus silvestris*), Pfaffenhut (*Euonymus europaea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Pflanzqualitäten und -abstände wie oben.

Dieser Pflanzstreifen dient der Verbesserung der Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und bindet das Baugebiet als Abpflanzung zu einer angrenzenden Freifläche landschaftsgerecht ein.

- Weiter werden innerhalb der Baugebiete SO-1 bis SO-3 Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen: Hier sind ebenerdige Stellplätze durch die Anpflanzung von Bäumen zu gliedern. Je angefangene 10 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelbereich der Baumstandorte ist in einer Abmessung von mind. 2,0 x 2,0 m offenzuhalten und durch geeignete Mittel vor Überfahung zu schützen.

Für die Anpflanzungen sind insbesondere folgende Baumarten geeignet; Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Ulme (Hybridsorten); Hochstämme mit Stammumfang 16/18.

Aufgrund dieser Festsetzung müssen ca. 100 Bäume gepflanzt werden. Dies führt zur Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung und Verdunstung und damit zur Verminderung der Aufheizung. Durch optische Einbindung werden die Eingriffe in das Landschaftsbild gemindert. Die Baumpflanzungen führen außerdem zur Verbesserung der Funktionen und Werte für Arten und Lebensgemeinschaften.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe Natur und Landschaft bei weitem nicht vollständig ausgeglichen werden. Die im Anhang dargelegte landschaftsplanerische Eingriffsbilanzierung konstatiert in der Bewertung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages ein Defizit von 78.470 Werteinheiten¹. Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Nordenham für die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen andere geeignete Flächen im Außenbereich zur Verfügung. Die in Aussicht genommene Ausgleichsfläche liegt südlich der Ortslage Abbehausen am Heeringer Weg (Teile des Flurstückes 68 sowie Parzellen 127/28, 161/26, 165/69 und 161/26, alle Flur 7 in der Gemarkung Abbehausen). Sie befindet sich bereits im Eigentum der Stadt. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland, das von einem Graben durchzogen wird. Die landschaftspflegerischen Aufwertung dieses ca. 7,1 ha großen Bereiches entspricht den naturschutzfachlichen Zielsetzungen. Das mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmenkonzept beinhaltet die Entwicklung von Feuchtgrünland durch Wiedervernässung und Extensivierung sowie die naturnahe Entwicklung des Grabens durch Anlage eines Randstreifens. Die Durchführung dieser Maßnahmen stellt eine Aufwertung in der Größenordnung von 78.400 Werteinheiten dar.

Zur Klarstellung der Planungsabsichten werden Pflanzschemata für die Maßnahmen im Plangebiet sowie ein Lageplan mit Kennzeichnung der Flächen für die externen Maßnahmen als Hinweise für die Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen.

Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Zur Gewährleistung der zeitnahen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nach den Anforderungen des Städtebau- und Naturschutzrechtes werden die o.g. Maßnahmen, die im Plangebiet selbst durchzuführen sind, durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan den zu erwartenden Eingriffen für die jeweilige Flächen zugeordnet. Die externen Maßnahmen werden diesen Eingriffen pauschal als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Stadt Nordenham gewährleistet die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche durch Grunderwerb. Die Durchführung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sowie der vorgenannten externen Kompensationsmaßnahmen werden die mit dem Planvorhaben einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

3.6. Ver- und Entsorgung

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert ist. Grundsätzlich gilt, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den Leitungsträgern so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Auf diese Weise soll die Verlegung der Leitungen mit dem Straßenbau und den sonstigen Bau- und Pflanzmaßnahmen koordiniert werden.

¹Die Abweichungen der Flächenangaben in dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag von den ermittelten Werten in Kapitel 3.8 sind auf die nicht abgestimmte Verwendung von Kartengrundlagen zurückzuführen. Aufgrund des geringen Umfanges dieser Abweichungen (ca. 1 %) sind sie aber unbeachtlich.

Strom- und Gasversorgung, Fernmeldewesen

Die Versorgung mit Strom und Gas kann durch die EWE-Varrel sichergestellt werden. Dazu ist der Anschluss an das Gasleitungsnetz herzustellen und die Neuverlegung einer Elt-Mittelspannungsleitung samt Einbau einer Trafo-Station erforderlich. Das Plangebiet kann über die Leitungen der deutschen Telekom AG an das Fernmeldenetz angeschlossen werden.

In Verlängerung der Glogauer Straße befinden sich weitere 20kV-Elt-Leitungen betriebsfertig innerhalb des Plangebietes. Ihre Lage ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Datenleitung

Neben den o.g. Ver- und Entsorgungsleitungen verläuft im Plangebiet eine Datenleitung von Industrie- und Gewerbebetrieben im Norden der Stadt. Auch diese wird nachrichtlich dargestellt. Soweit sie überbaut oder verlegt werden soll, trägt die Stadt Nordenham Sorge für die bedarfsgerechte Nutzung dieser Leitung.

Trinkwasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung ist durch den OOWV (Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverband) für das geplante Baugebiet sichergestellt. Eine Hauptwasserleitung, aus der auch die Einspeisung für die erforderliche Wasserversorgung der Bauwerke im Plangebiet erfolgen soll, befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes. Auch sie wird in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Soweit hier innerhalb des Sondergebietes SO-3 Bauflächen berührt werden, wird eine Überbauung dieser Leitung, einschließlich des erforderlichen Schutzstreifen von 2,50 m Breite beidseits der Leitungssachse, ausgeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Stadt Nordenham hat den Grundschutz der Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Aus der o.g. Hauptwasserleitung des OOWV kann eine Löschwassermenge von 96 cbm/Std. in Anspruch genommen werden.

Abfallbeseitigung

Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Wesermarsch. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen und kommunalen Satzungen. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in dem Sondergebiet und die Erreichbarkeit der Behälter und Aufstellflächen für Müll ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Schmutzwasserentsorgung

Es ist ein getrenntes Entwässerungssystem für Regen- und Schmutzwasser vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist vom Entwässererverband Butjadingen sichergestellt. Das Plangebiet wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Atenser Allee angeschlossen. Der im Bereich der Einfahrt zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet befindliche Schmutzwasserschacht hat eine Sohlentiefe von 4,30 m. Für den Anschluss des Plangebietes ist der Neubau einer Anschlussleitung unterhalb der Atenser Allee erforderlich.

Regenwasserentsorgung

Zur Vermeidung von Belastungen der Vorflut wird ein Konzept verfolgt, nach dem das anfallende Regenwasser in die das Plangebiet umgebenden Gräben abgeleitet und dort aufgestaut werden soll (siehe Kapitel 3.4). Gegen den Eintrag möglicher Schadstoffe werden entsprechende Vorkehrungen getroffen.

Altlasten

Verunreinigungen des Bodens oder der Luft mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen - sogenannte Altlasten - sind für das Plangebiet nicht bekannt. Kenntnisse über Altstandorte, Bodenkontaminationen o.ä. liegen nicht vor. Ein aktuelles Gutachten zur Bewertung der Schwermetallgehalte gemäß Bodenschutzgesetz¹ stellt für das Plangebiet zwar die Überschreitung der Vorsorgewerte für den Ober- und Unterboden fest, die Prüf- und Maßnahmenwerte werden jedoch eingehalten.

Falls bei den Geländearbeiten dennoch unerwartet Abfälle oder Geländeauffüllungen unbekannter Herkunft gefunden werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wesermarsch unverzüglich zu benachrichtigen.

3.7. Durchführung der Planung

Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privater Hand. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB sind nicht erforderlich. Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen Umlegung, Grenzlegung und Enteignung nur in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Nordenham werden die Flächeneigentümer im Plangebiet durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Nordenham zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und der landschaftspflegerischen Maßnahmen verpflichtet. Über die bauordnungsrechtlichen Belange hinausgehende Vereinbarungen zwischen der Stadt Nordenham und den Grundstückseigentümern können in diesen Vertrag aufgenommen werden. Der Vertrag hat rechtsverbindlich unterzeichnet zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzuliegen.

3.8. Städtebauliche Werte

Auf der Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz¹:

1. Sondergebiete Einkaufszentrum		
SO-1	23.815 qm	
SO-2	17.609 qm	
SO-3	7.037 qm	
Summe der festgesetzten Baugebiete		48.461 qm
1. Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		3.624 qm
2. Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		488 qm
3. Summe der anrechenbaren Baugrundstücke		52.573 qm
4. Summe der überbaubaren Grundflächen		
- Gebäude und sonstige bauliche Anlagen		
(GRZ = 0,6)		31.544 qm
1. Summe der versiegelbaren Grundflächen		
- Gebäude, Stellplätze, Zufahrten etc.		
(GRZ = 0,6, zzgl. 50 % Überschreitung)		47.316 qm
1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen		6.454 qm
2. Größe des räumlichen Geltungsbereichs		59.027 qm
3. Größe der externen Ausgleichsflächen		ca. 7,1 ha

¹Die hier genannten Werte sind auf der Grundlage der durch das Vermessungsbüro Mittelstedt, Scheeßel, aufgemessenen Plangrundlage ermittelt worden. Sie stimmen nicht exakt mit den Flurstücksangaben des Katasteramtes überein.

4. Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan lässt die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 qm im bisherigen Außenbereich zu. Dafür ist nach Maßgabe des § 3 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, die die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen der vorgenannten Schutzgütern darstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung, die im Wesentlichen auf die vorliegenden Planteile (z.B. Lärmschutz, Eingriffsregelung) zurückgreifen kann, wird in einer knappen Zusammenfassung als Umweltbericht gem. § 2a BauGB in die Bauleitplanung integriert.

4.1. Festsetzungen für das Vorhaben

Standort

Westlicher Ortsrand von Nordenham an der Kreuzung Atenser Allee / Rhdener Straße (B 212), angrenzend ein Gewerbegebiet

Art und Umfang des Vorhabens

Errichtung eines Einkaufszentrums mit ca. 25.000 m² Bruttogeschossfläche und ca. 750 Parkplätzen. Grundstücksgröße insgesamt 5,25 ha.

4.2. Beschreibung der Umwelt

Pflanzen und Tiere

Intensivgrünland mit geringer Bedeutung, Gräben mit allgemeiner Bedeutung, Vorkommen einer gefährdeten Pflanzenart (Froschbiss)

Naturhaushalt

Grundwasserbeeinflusster Marschboden, kein Wasserschutzgebiet

Landschaftsbild

Naturraumtypische Kulturlandschaft, durch vorhandene Gewerbebauten an der Atenser Allee und Barrierewirkung der B 212 gestört

Bevölkerung

Wohngebiete östlich und südöstlich des Plangebietes. Nördlich angrenzender Stadtwald sowie nordöstlich liegendes Teichgebiet von Bedeutung für die Naherholung.

Kultur- und Sachgüter

Aarchäologisch bedeutsame Wurt zwischen Plangebiet und Bebauung an der Elbinger Straße.

Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

4.3. Umweltschützende Maßnahmen:

Für das Projekt wurde eine naturschutzfachliche Eingriffsbeurteilung erarbeitet, in der neben einer Bestandsbewertung der naturschutzfachlichen Schutzgüter insbesondere die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen dargestellt sind. Diese Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen (siehe Kapitel 3.5).

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Menschen werden die gesetzlichen Anforderungen des Immissionsschutzes beachtet. Aus dem vorliegenden Lärmgutachten werden Maßnahmen zum Schallschutz abgeleitet und in die Planung integriert (siehe Kapitel 3.3).

4.4. Auswirkungen

Tiere und Pflanzen sowie Landschaft:

Dauerhafte Versiegelung einer Grünlandfläche in der Größenordnung von 4,7 ha und Überbauung eines Grabens, Überformung der naturraumtypischen Kulturlandschaft. Diese erheblichen Beeinträchtigungen werden durch die geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen (siehe Kapitel 3.5). Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Boden

Versiegelung von Marschboden (4,7 ha), evtl. Abtrag des Oberbodens und Anfüllung des Geländes. Gegen den Eintrag möglicher Schadstoffe werden entsprechende Vorkehrungen getroffen

Wasser

Zur Vermeidung von Belastungen der Vorflut werden die vorhandenen Gräben als Stauraum genutzt. Gegen den Eintrag möglicher Schadstoffe werden entsprechende Vorkehrungen getroffen. Für die Verfüllung eines weiteren Grabens erfolgt ein Ausgleich (siehe Kapitel 3.6).

Klima/Luft

Veränderungen des Kleinklimas werden durch vorgesehene Baumpflanzungen weitgehend vermieden.

Mensch / Nutzungen

Der Entzug von 5,2 ha Grünland aus der Landnutzung stellt keine erhebliche nachteilige Auswirkung für die landwirtschaftlichen Betriebe dar. Die Emissionen aus dem Anliefer- und Kundenverkehrs wurden durch ein Lärmgutachten untersucht. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 werden eingehalten (siehe Kapitel 3.3).

Kultur- und Sachgüter

Eine östlich des Plangebietes gelegene Wurt (Bodendenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) bleibt erhalten. Sonstige Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Schutzgutbezogene Wirkungsketten werden durch Beachtung der speziellen Grenzwerte der Fachgesetze berücksichtigt. Medienübergreifende Bewertung der Wechselwirkungen:

- Gesundheit des Menschen**
Aufgrund ausreichender Abstände zu Wohn- und Erholungsgebieten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Positive Auswirkungen gehen indirekt von den Ausgleichsmaßnahmen aus (Aufwertung für Erholung, Verbesserung Klima/Luft durch Pflanzmaßnahmen).
- Lebensqualität des Menschen**
Die Umwelt trägt zur Lebensqualität des Menschen bei, indem sie sich für folgende Nutzungen besonders eignet: Wohnen, Erholung, Naturerleben. Das von der Planung betroffene Gebiet hat für diese Nutzungen aufgrund der Vorbelastung keine besondere Eignung.
- Erhalt / Entwicklungsmöglichkeiten Ökosystem**
Das Ökosystem „Grünland“ wird durch das Vorhaben nicht nachhaltig gefährdet. Es kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in seiner Lebensraumbedeutung verbessert werden. Die gefährdete Pflanzenart Froschbiss wird nicht beeinträchtigt.

In die Gesamtbewertung fließt ein, dass keine kumulativen Wirkungen mit anderen Projekten zu erwarten sind.

4.5. Alternativen

Standortalternativen wurden im Rahmen der Vorplanung geprüft (vgl. Erläuterungsbericht zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes). Vorteile des hier gewählten Standortes sind insbesondere:

- der relativen Nähe zur Innenstadt, für die so genannte Mitnahmeeffekte erwartet werden,
- die günstige verkehrliche Erschließung über vorhandene Hauptverkehrsstraßen,
- die Vorbelastung des Standortes (Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegebiet etc.), und damit zugleich
- die zu erwartenden Synergieeffekte in der Nachbarschaft zu vorhandener Strukturen.

4.6. Zusätzliche Angaben

Für die Verkehrsplanung und die schalltechnische Beurteilung des Vorhabens wurden zunächst begründete Annahmen getroffen, da die tatsächlichen Nutzer und der Umfang der Nutzungen in den Einzelhandelsflächen noch nicht bekannt ist. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.7. Zusammenfassung

Das geplante Vorhaben der Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Errichtung eines Einkaufszentrums ist aufgrund einer Bruttogeschossfläche von mehr als 5.000 qm einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Der Standort liegt in einem durch ähnliche Vorbelastungen gekennzeichneten Bereich. Er hat eine vergleichsweise geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung. Wasserschutzgebiete oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden.

Das Vorhaben kann gemäß naturschutzfachlicher Eingriffsregel erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild verursachen. Diese Eingriffe können durch die geplanten Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen werden.

Aufgrund ausreichender Abstände zu den nächstgelegenen Wohngebieten sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärm oder sonstige Emissionen zu erwarten. Der Entzug der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe.

Mögliche Beeinträchtigungen eines Kulturgutes (Wurt östlich des Plangebietes) werden vermieden. Sonstige Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten.

Verfahrensvermerke

a) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 und im Parallelverfahren die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

In seiner Sitzung am 25.10.2001 hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 10.10.2002 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB

In seiner Sitzung am 15.10.2002 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Entwürfe des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nebst den Entwürfen der Begrünung und des Erläuterungsberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 16.12.2002 bis 16.01.2003 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und das Verbandsbeteiligungsverfahren nach § 60 a.i.V.m. § 60 b Abs. 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) wurde durchgeführt.

Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung hat der Landkreis Wesermarsch am 25.02.2004 abschließend festgestellt, dass raumordnerische Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

d) Satzungsbeschluss

Am 25.03.2004 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung und der vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan Nr. 98 mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Nordenham, den 03.06.2004

Dr. Raffetseder, Bürgermeister

