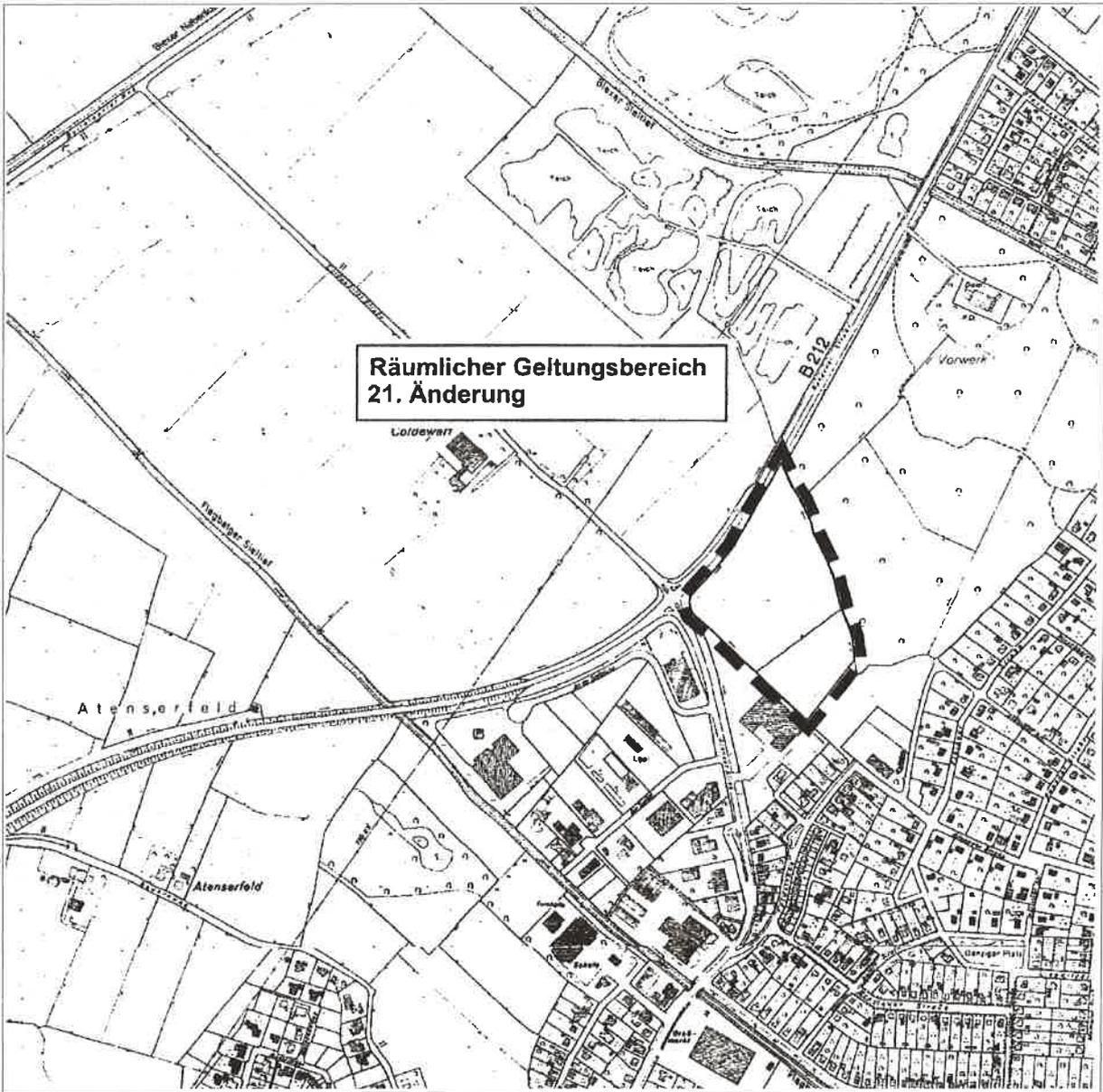


Stadt Nordenham

21. Änderung des Flächennutzungsplanes Planbereich „Nordsee-Center“



Übersichtskarte: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
Blatt Nrn. 2416/25 – Coldewärf 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)

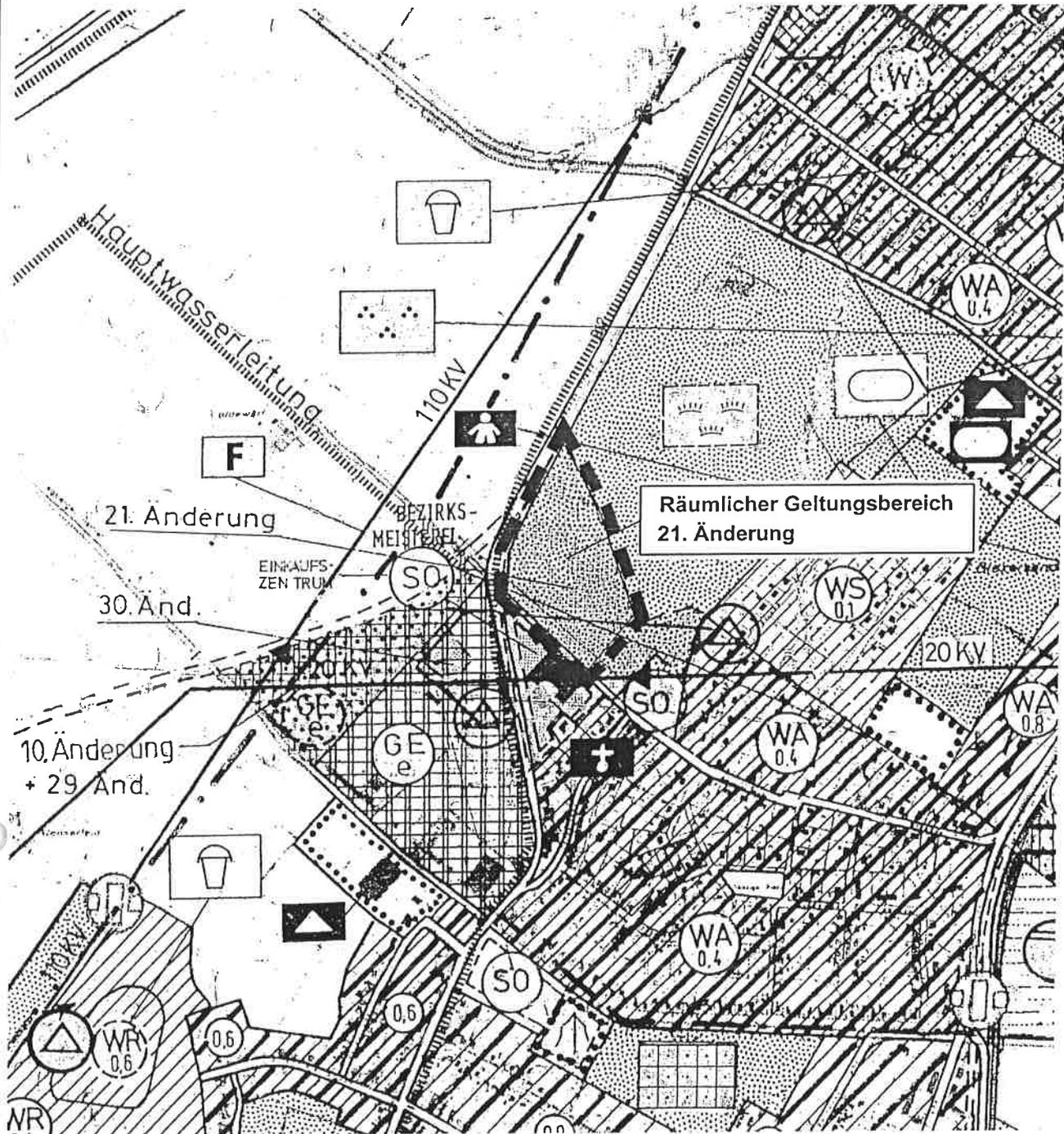
Glockseestr. 1, 30169 Hannover

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

Stadt Nordenham

21. Änderung des Flächennutzungsplanes Planbereich "Nordsee-Center"

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes



Planverfasser:

Architekten-Contor Frank Dreier

Parkweg 2, 29614 Soltau

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

in Zusammenarbeit mit:

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Glockseestraße 1, 30169 Hannover

Tel. 0511 / 14391; Fax 15338; email@stadtlandschaft.de

Maßstab 1 : 10.000



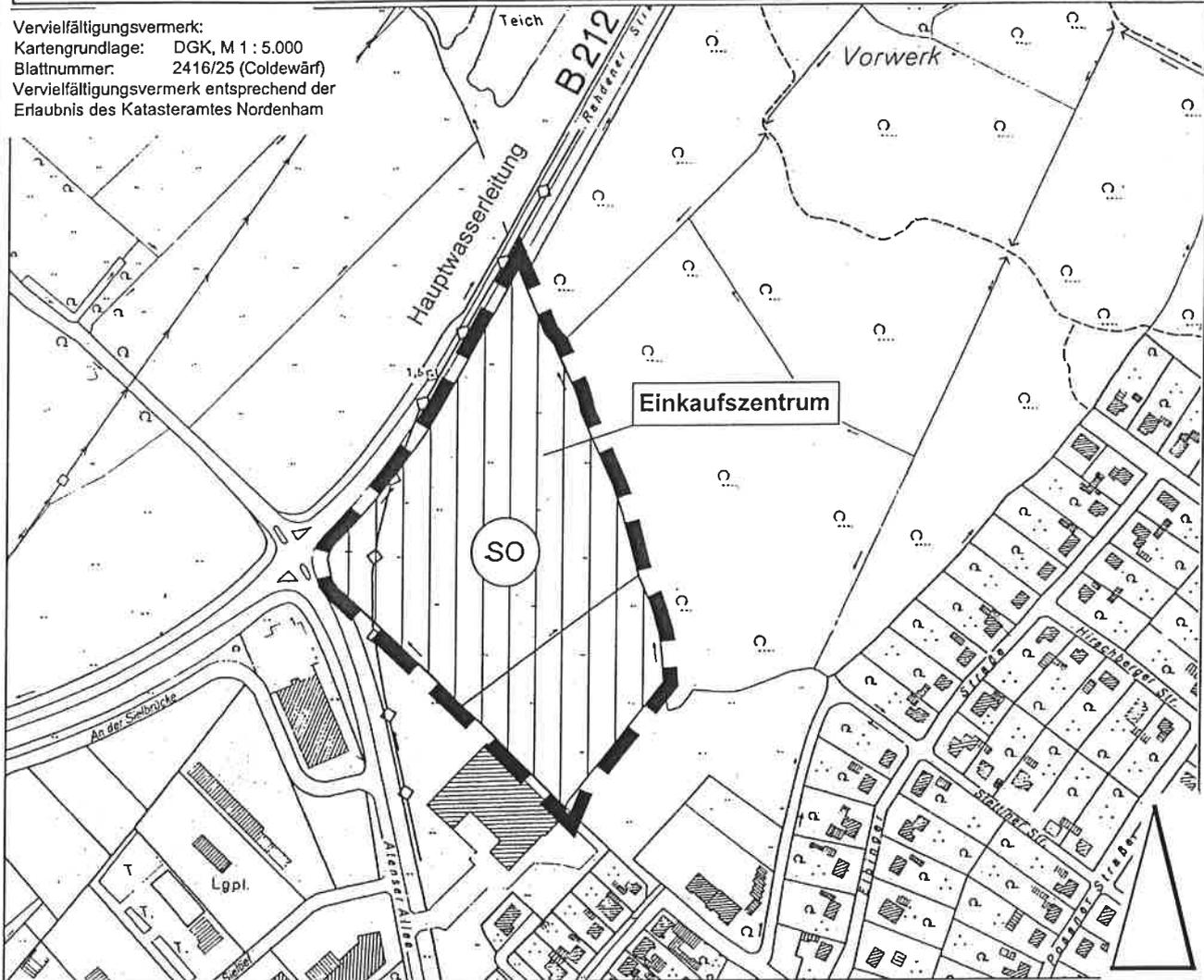
Stadt Nordenham

21. Änderung des Flächennutzungsplanes Planbereich "Nordsee-Center"



Planentwurf zur öffentlichen Auslegung (Dezember 2002)

Vervielfältigungsvermerk:
Kartengrundlage: DGK, M 1 : 5.000
Blattnummer: 2416/25 (Coldewarf)
Vervielfältigungsvermerk entsprechend der
Erlaubnis des Katasteramtes Nordenham



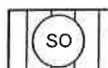
Textliche Darstellung

Das Sondergebiet SO-Einkaufszentrum dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben. Dabei werden die zulässigen Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel auf 5.250 qm, für Technik- oder sonstige Fachmärkte auf 10.000 qm sowie für Bau- und Gartenfachmärkte ebenfalls auf 10.000 qm begrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen in kleinen Einheiten auf insgesamt maximal 1.000 qm Verkaufsfläche angeboten werden.

Planzeichenerklärung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. I Seite 58)

Planzeichen



Sondergebiet mit Bezeichnung
(hier: 'Einkaufszentrum')

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

—◇— Hauptwasserleitung

Planverfasser:

Architekten-Cantor Frank Dreier

Parkweg 2, 29614 Soltau

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

in Zusammenarbeit mit:

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Glockseestraße 1, 30169 Hannover

Tel. 0511 / 14391; Fax 15338; email@stadtlandschaft.de

Stadt Nordenham

21. Änderung des Flächennutzungsplanes Planbereich „Nordsee-Center“

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1 Grundlagen und Planbereich | 3 |
| 1.1 Örtliche Ausgangssituation | 3 |
| 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 1.3 Derzeitiger Zustand | 3 |
| 1.4 Stand der Flächennutzungsplanung | 3 |
| 2 Ziele und Zwecke der Planung | 4 |
| 2.1 Ziele der Raumordnung | 4 |
| 2.2 Kommunale Zielsetzungen | 4 |
| 2.3 Städtebauliches Konzept | 5 |
| 2.4 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung | 5 |
| 3 Hintergründe und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung | 6 |
| 3.1 Wirtschaftliche Situation | 6 |
| 3.2 Baulichen Nutzung | 8 |
| 3.3 Verkehr | 10 |
| 3.4 Schallschutz | 11 |
| 3.5 Wasserwirtschaft | 12 |
| 3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung | 13 |
| 3.7 Ver- und Entsorgung | 15 |
| 3.8 Belange des Denkmalschutzes | 16 |
| Verfahrensvermerke | 17 |

1 Grundlagen und Planbereich

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 räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt Nordenhams. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt von der Rahdener Straße (B 212) im Nordwesten und von den bewaldeten Flächen des Staatsforstes im Osten. Unmittelbar südlich des Planbereiches liegt das bebaute Grundstück eines Möbelhauses; jenseits der Atenser Allee befindet sich ein Gewerbegebiet. Weiter südlich liegen Wohngebiete, während sich jenseits der B 212 ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen befinden.

Der insgesamt ca. 5 ha große Geltungsbereich ist in der Planzeichnung (M 1 : 5.000) eindeutig dargestellt.

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).

1.4 Stand der Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Im Südwesten grenzt mit dem Grundstück des Möbelmarktes ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ an, jenseits der Atenser Allee befinden sich gewerbliche Bauflächen. Nordwestlich liegen Flächen für die Landwirtschaft. Die bewaldeten Flächen des Staatsforstes im Osten sind als Grünanlage dargestellt. Im Südosten bleiben die anschließenden Wohngebiete durch eine Teilfläche dieser Grünanlage vom Plangebiet getrennt.

Weiter enthält der Flächennutzungsplan Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen zur technischen Infrastruktur, so die Trassen von Atenser Allee und B 212 als Hauptverkehrsstraßen, eine Hauptwasserleitung und einige Eit-Leitungen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Stadt Nordenham liegt nach den regionalplanerischen Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP 1994) und des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Wesermarsch (RROP Entwurf 2000) im Ordnungsraum des zugehörigen Oberzentrums Bremerhaven. Die Raum- und Siedlungsstruktur ist so zu entwickeln, dass die zentralörtlichen Funktionen erhalten und gestärkt werden, dass Nutzungskonkurrenzen verringert und gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen räumlich entflochten werden. Umweltqualität, Wohnraumvorsorge und Freiraumschutz sind zu gewährleisten (siehe LROP 1994 Ziel B4).

Nach den o.g. Regionalplänen übernimmt Nordenham ebenso wie die Kreisstadt Brake die Funktion eines Mittelzentrums. Hier sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen (siehe LROP 1994 Ziel B5). Weiter wird die Stadt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten dargestellt.

Im Norden tangiert der Planbereich ein Vorsorgegebiet für die Erholung. Abgesehen von den regionalen Hauptverkehrsstraßen liegen für das Plangebiet sonstige raumrelevante Darstellungen und Funktionszuweisungen nicht vor.

2.2 Kommunale 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 Einzelhandelsbetriebe, deren Ansiedlung für die Stadt Nordenham notwendig ist. 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.

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 (siehe Kapitel 3.1). Dieser Standort zielt auf ein Einzugsgebiet aus dem Bereich der Stadt Nordenham selbst und aus den Nachbargemeinden Stadland und Butjadingen.

Mit der Entwicklung eines qualifizierten Warenangebotes im Bereich täglicher Bedarfsgüter und der Verbesserung der Angebote im Bereich höherwertiger Güter soll die Kaufkraft in der Stadt gebunden werden. Damit wird die mittelzentrale Funktion der Stadt gefördert und zugleich ein Beitrag zur Stärkung der Innenstadt geleistet.

2.3 Städtebauliches Konzept

Der Bauleitplanung 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 Planrealisierung auf der Grundlage der Festsetzungen des aufzustellenden 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 B 212 und die innerstädtische Hauptverkehrsstraße Atenser Allee können die zu erwartenden Kunden-Pkw-Verkehre aus der Stadt Nordenham und aus dem Umland gut abgewickelt werden (siehe Kapitel 3.3)

Insbesondere sollen im Planbereich folgende Nutzungen angesiedelt werden: Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter, Technik-Fachmarkt oder andere Fachmärkte, Baumarkt mit Garten-Center und Außenflächen sowie Tankstelle mit Imbiss oder Schnellrestaurant. Neben diesen 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.

2.4 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Nordenham nimmt für den o.g. Geltungsbereich in der Fortführung älterer Planverfahren die 21. Änderung ihres Flächennutzungsplanes vor. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der o.g. Nutzungen werden die in Kapitel 1.4 beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert. Der Planbereich wird mit der vorliegenden Änderung als Sondergebiet SO-Einkaufszentrum gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Mit textlicher Darstellung werden Vorgaben für die Begrenzung der Verkaufsflächen und Sortimente gemacht, die unter Berücksichtigung der kommunalen und regionalen Einzelhandelsstrukturen durch den Bebauungsplan zu konkretisieren sind:

„Das Sondergebiet SO-Einkaufszentrum dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben. Dabei werden die zulässigen Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel auf 5.250 qm, für Technik- oder sonstige Fachmärkte auf 10.000 qm sowie für Bau- und Gartenfachmärkte ebenfalls auf 10.000 qm begrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen in kleinen Einheiten auf insgesamt maximal 1.000 qm Verkaufsfläche angeboten werden.“

Ergänzend wird die vorhandene Hauptwasserleitung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt.

Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 98 „Nordsee-Center“ trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Erschließung des Plangebietes. Daneben wird – außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung – die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

3 Hintergründe und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Wirtschaftliche Situation

Strukturelle Defizite

Hintergrund der mit der vorliegenden Planung verfolgten Zielsetzung ist die durch verschiedene wirtschaftsgeographische und betriebswirtschaftliche Untersuchungen belegte Tatsache, dass derzeit große Teile der Kaufkraft nicht in der Stadt gebunden werden können¹. So stellt die Wirtschafts- und Kommunalberatung Dr. Steinröx in dem grundlegenden Gutachten über die Einzelhandelsstrukturen festgestellt, dass Nordenham wie die übrigen Kommunen des Landkreises Wesermarsch nur ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftpotenzial besitzt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Umsätze werden Kaufkraftabflüsse erheblicher Größenordnung konstatiert. Die ermittelte Bindungsquote von 94 % ist unzureichend. Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, „dass selbst ein Erreichen des 100%-Wertes für ein Mittelzentrum mit einem Einzugsbereich wie Nordenham noch keinen positiven Wert darstellen würde.“²

„Dramatisch ist die geringe Bindung der Kaufkraft im Sortimentsbereich des täglichen Bedarfs. Hier wird deutlich, dass viele Kunden inzwischen andere Standorte (...) zum Kauf von Nahrungs- und Genussmitteln anfahren. Damit gehen der Stadt wichtige Kundenfrequenzen verloren.“ Weiter wird in dem Gutachten das Erfordernis angesprochen, ein verbessertes Angebot im Bereich des höherwertigen Bedarfes vorzuhalten (z.B. Medien).

Weiter verschärfend wirken sich generell die Umsatzentwicklungen aus. Auf Grund einer Analyse des Zeitraumes 1992 bis 2000 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: „Preisbereinigt musste der Einzelhandel in Nordenham Umsatzeinbußen und eine negative Entwicklung der Betriebsergebnisse hinnehmen. Damit sind auch die Umsätze je qm Verkaufsfläche relativ gesunken. Die 'Flächenproduktivität', eine wichtige betriebswirtschaftliche Kennziffer nahm also ab.

Entwicklungsziele

Eine Strukturverbesserung soll durch die höhere Bindung der örtlichen Kaufkraft und der Kaufkraft von Fremdenverkehrsgästen erreicht werden. Dazu ist ein zeitgemäßes Angebot an geeigneten Standorten und in den nachgefragten Sortimenten bereitzustellen. Daneben besteht angesichts des absehbaren Strukturwandels im Umland, insbesondere im Einzugsgebiet Butjadingen und Stadland, die Chance, die dort ansässige Kaufkraft stärker an den Standort Nordenham zu binden.

1 Koch & 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.

2 Andere Mittelzentren vergleichbarer Größe erreichen deutlich höhere Werte, z.B. Bremervörde 140 %, Verden 127 %.

Die Stadt Nordenham verfolgt das Ziel, ihre Position als Mittelzentrum und Versorgungsstandort zu behaupten und wieder auszubauen. Vor dem Hintergrund der weiteren Verschärfung des regionalen Wettbewerbes, wie sie angesichts neuer Ansiedlungen in Brake oder nach der Eröffnung des Wesertunnels durch die verbesserte Anbindung nach Bremerhaven / Bremen zu erwarten ist, müssen kurzfristig attraktive Angebote im Einzelhandel geschaffen werden. Neben der Sicherung und Entwicklung der Einkaufs- und Versorgungsstrukturen in der Innenstadt, eingeleitet durch die Planung des Wesertorprojektes (Bebauungsplan Nr. 102), steht dabei die Ergänzung des Angebotes um Fachmärkte und SB-Warenhäuser an geeigneten Standorten in Stadtrandlage im Vordergrund.

Standortentscheidung

Zur Begründung der kommunalen und betrieblichen Standortentscheidungen für die Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen kann ebenfalls das o.g. Gutachten herangezogen werden. In einer Einzelbetrachtung werden eine Reihe von Standorten untersucht und bewertet. Die innerstädtischen Lagen können dabei für die hier zu klärende Frage ausgeblendet werden.

Als Standorte in Stadtrandlage werden neben der hier in Aussicht genommenen Fläche an der Atenser Allee weitere Flächen im Süden der Stadt, alle an der Bundesstraße B 212 gelegen, untersucht. Diese lassen zwar im Hinblick auf die Kundenbindung im Umland gute Aussichten erwarten, es handelt sich aber um nicht integrierte Standorte im Außenbereich. Demgegenüber werden die am Standort Atenser Straße zu erwartenden Synergieeffekte positiv bewertet. Wegen der Nachbarschaft vorhandener Strukturen (OBI, Hammer u.a. im gegenüber liegenden Gewerbegebiet und Wohn-Center im unmittelbaren Anschluss) ist mit dem gegenseitigen Zuführen von Kunden zwischen neuen und den bereits ansässigen Betrieben zu rechnen.

Unter Beachtung weiterer Argumente, nämlich

- der günstigen verkehrlichen Erschließung über vorhandene Hauptverkehrsstraßen sowie
- der relativen Nähe zur Innenstadt, für die ebenfalls so genannte Mitnahmeeffekte erwartet werden

kommt die Stadt Nordenham zu dem Ergebnis, vorrangig den Standort Atenser Allee für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen entwickeln zu wollen.

Dabei wird von folgenden Voraussetzungen ausgegangen, auf die die betriebswirtschaftliche Ziele möglicher Investoren abzustimmen sind:

- Das **Einzugsgebiet** für das geplanten Einkaufszentrum ist wesentlich auf die Stadt Nordenham selbst mit ca. 28.000 Einwohnern sowie auf die nördlich und westlich angrenzenden Gemeinden Stadland und Butjadingen (ca. 8.300 bzw. 6.500 Einwohner) orientiert.
- Die **Sortimentsgestaltung** zielt auf den Abbau der dargestellten Mängel und Schwächen. So sind im Rahmen der in der textlichen Darstellung genannten Größenordnungen insbesondere die Angebote des täglichen Bedarfs zu entwickeln und qualitative Ergänzungen im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgruppen anzubieten (siehe Kapitel 3.2).

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort Atenser Allee eine für die Versorgungsstrukturen der Stadt Nordenham positive Entwicklung eingeleitet werden kann, die zur Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt führt.

3.2 Bauliche Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als sonstige Sondergebiete "Einkaufszentrum" dargestellt. Sie dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben. Die in der textlichen Darstellung genannten Festlegungen der Verkaufsflächen und Sortimente sind im Bebauungsplan zu konkretisieren. Dabei sollen nach Vorabstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Oldenburg im Interesse des innerstädtischen Einzelhandels folgende Maximalwerte eingehalten werden:

| | |
|--|----------------|
| <input type="checkbox"/> Lebensmitteleinzelhandel | max. 5.250 qm |
| <input type="checkbox"/> Technik- oder sonstige Fachmärkte | max. 10.000 qm |
| <input type="checkbox"/> Bau- und Gartenfachmärkte | max. 10.000 qm |
| <input type="checkbox"/> Shop-Flächen mit zentrenrelevante Sortimenten | max. 1.000 qm |

jeweils Netto-Verkaufsfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sinnvoll zu begrenzen. Dabei sind im Interesse der wirtschaftlich Nutzung des Baugebietes die betrieblichen Erfordernisse und ein hohes Maß an Flexibilität zu beachten (z.B. Überschreitung der Normwerte nach § 19 Abs.4 BauNVO).

Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der Größenordnung des Sondergebietes und der mit den o.g. textlichen Darstellungen festgelegten Nutzungen samt 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 wird sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken. Hier 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 kann aber davon ausgegangen werden, dass es nicht zu unzulässigen Belastungen kommt (siehe Kapitel 3.4).
- Die infrastrukturelle Ausstattung des Plangebietes, insbesondere die Erschließung durch Verkehrsanlagen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ist gesichert (siehe Kapitel 3.3, 3.5 und 3.7). Auswirkungen auf gemeindliche oder sonstige öffentliche Einrichtungen sind nicht zu erwarten.
- 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 in den benachbarten Gemeinden Stadland und Butjadingen sind erhebliche Auswirkungen auf Mittelzentrum Brake nicht zu erwarten (siehe Kapitel 3.1).
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild werden im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und bilanziert. Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die großflächige Überbauung und Versiegelung werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe Kapitel 3.6).

Eine abschließende Prüfung sämtlicher Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und die städtebauliche Entwicklung erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren. Die entsprechenden Unterlagen werden zu gegebener Zeit eingereicht.

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach Maßgabe des § 3 UVPG ist auf der Ebene des Bebauungsplanes 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 ist als Umweltbericht gemäß § 2a BauGB der Begründung des Bebauungsplanes beizufügen.

3.3 Verkehr

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. Wenn die erforderlichen Flächen für die Kreuzungsbauwerke an den o.g. Straßen im Bebauungsplan gesichert werden, kann auf die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens verzichtet werden. Eine Vorabstimmung der verkehrstechnischen Erfordernisse (z.B. Linksabbiegespur auf der B 212) wurde bereits mit dem Straßenbauamt Oldenburg durchgeführt.

Nach den Angaben des Vorhabenträgers und auf der Grundlage einer verkehrsplanerischen Beratung durch das Büro Schnüll, Haller & Partner, Hannover, ist bei vollständiger Entwicklung der Einzelhandelsflächen unter Berücksichtigung von Synergieeffekten mit folgenden maximalen Verkehrsmengen zu rechnen:

- 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.

Bei zeitlicher Stufung der Erschließung wird der Ausbau der nördlichen Grundstückszufahrt von der B 212 erst erforderlich mit der Ansiedlung von Betrieben in diesem Teil des Plangebietes oder wenn mehr als ca. 300 Stellplätze gebaut werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr können in den Baugebieten realisiert werden. Im Interesse einer optimalen wirtschaftlichen Nutzung der Flächen kann im Bebauungsplan die Obergrenze der für Stellplätze und ihre Zufahrten versiegelten Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgehoben werden.

3.4 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. Als Grundlage der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt (Verfasser: Ing.-Büro Dr. Beckenbauer, Bielefeld, siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes). Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden hier zusammenfassend wiedergegeben.

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 von 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.

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 Vorhabens kommt es nicht zu abweichenden Ergebnissen.

Zur Sicherung der dargelegten Vorgaben und Rahmenbedingungen sind geeignete textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die gewährleisten, dass die Anlieferung der Sondergebiete nicht von Süden erfolgt und in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) auf eine Fahrt je volle Zeitstunde begrenzt wird, dass Laderampen an der Ost- oder Südseite von Gebäuden mit Torrandabdichtungen zu versehen sind und dass die Schalleistungspegel gemäß Punkt 4.2 des schalltechnischen Gutachtens für technische Einrichtungen wie Heizung, Lüftung, Kühlung, Klima- und Kältetechnik eingehalten werden.

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

Schließlich weist der Gutachter nach, dass durch den an- und abfahrenden Verkehr auch auf den angrenzenden öffentlichen Straßen keine unzulässigen Belastungen zu erwarten sind. Für die bestehende Wohnbebauung in der Nähe des Plangebietes ist lediglich mit Pegelerhöhungen von weniger als 3 dB(A) zu rechnen. Gemäß TA Lärm sind demnach keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.

3.5 Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauflächenentwicklung sind die Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bezüglich der Erhaltung von Gräben und Gruppen sowie deren Unterhaltung zu beachten. Für wasserrechtliche relevante Maßnahmen (z.B. Grabenverrohrung) bedarf es einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. bezüglich der Anpflanzungen an den vorhandenen Gräben, müssen generell die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse berücksichtigen.

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 des Landkreises Wesermarsch, geplant, das anfallende Regenwasser in die das Plangebiet umgebenden Gräben abzuleiten (Straßenseitengraben B 212 im Westen und Entwässerungsgraben III. Ordnung NWG im Osten).

Mit der im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes dokumentierten Berechnung der Eckdaten zur Regenwasserableitung wird überschlüssig nachgewiesen, dass diese Konzeption unter Beachtung der wassertechnischen Vorgaben (z.B. Regenspende > 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.

3.6 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 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soweit als möglich zu vermeiden und die nicht vermeidbaren Eingriffe zu kompensieren sind. In der Bauleitplanung sind geeignete Darstellungen oder 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 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. Das naturraumtypische Erscheinungsbild der Wesermarsch ist noch ablesbar, jedoch durch die angrenzenden gewerblichen Bauten und Straßen beeinträchtigt.

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 sind im Bebauungsplan weitere Festsetzungen zur Eingriffsminimierung zu treffen:

- Weitgehende Erhaltung der das Plangebiet umgebenden Gräben
- Sicherung von Abstandsflächen zu Gräben und Wald
- Vermeidung der unkontrollierten Einleitung des Regenwassers.

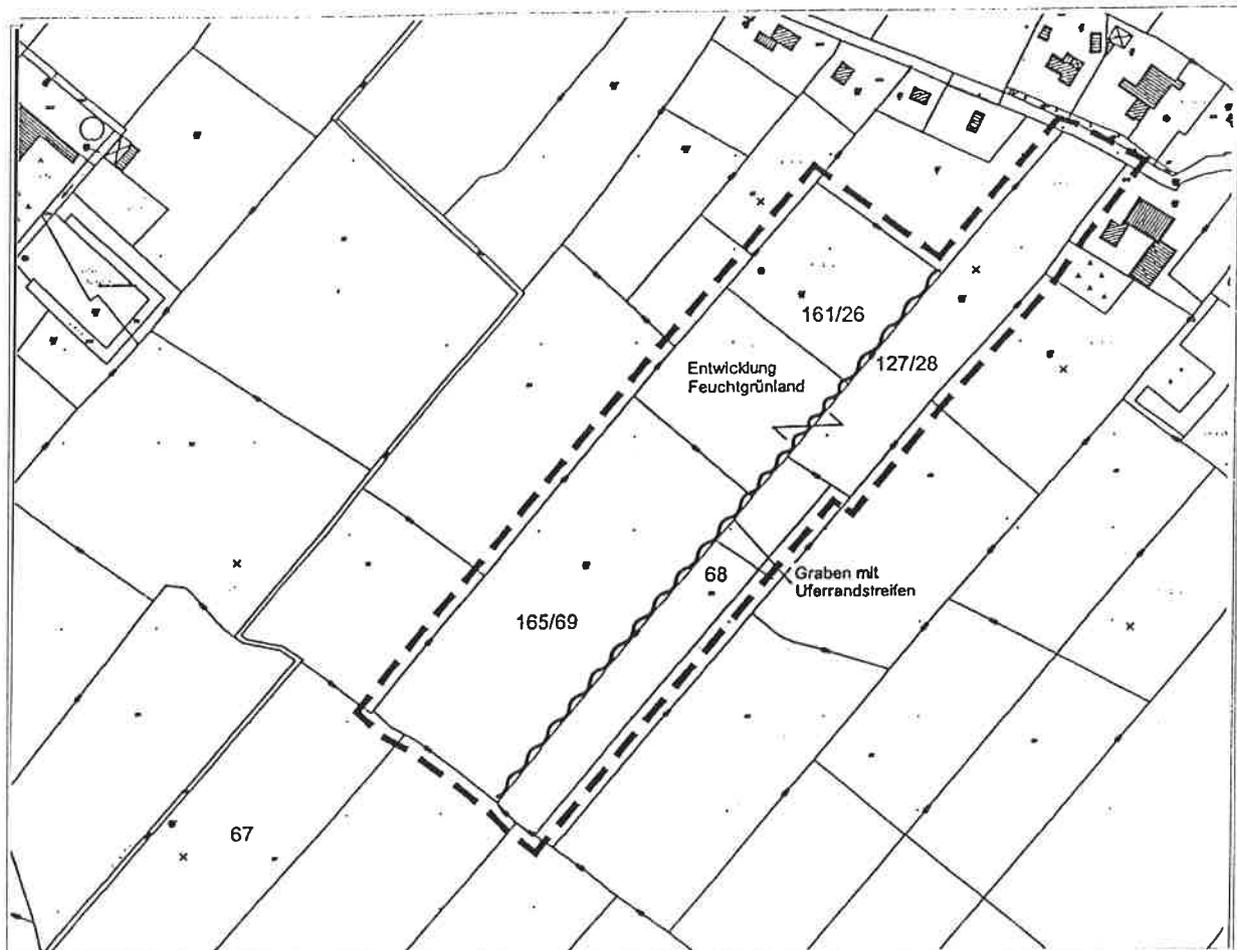
Ausgleichsmaßnahmen

Angesichts der hier vorrangigen städtebaulichen Zielen zur baulichen Entwicklung der Planflächen kann nur ein geringer Teil der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Dazu sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen festzusetzen, z.B.:

- Erhaltung und naturnahe Entwicklung der o.g. Gräben
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Pflanzstreifen
- Anpflanzungen zur Gliederung von Bau- und Stellplatzflächen.

Mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet können die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei weitem nicht vollständig ausgeglichen werden. Die im Anhang zum Bebauungsplan dargelegte landschaftsplanerische Eingriffsbilanzierung konstatiert in der Bewertung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages ein Defizit von 78.470 Werteeinheiten.

Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Nordenham für die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen eine stadteigene Flächen in der Gemarkung Abbehausen zur Verfügung (Teilfläche des Flurstückes 68 sowie Parzellen 127/28, 161/26, 165/69 und 161/26, alle Flur 7).



Lage der Ausgleichsflächen

Ausschnitt aus der Liegenchaftskarte (Verkleinerung M 1 : 5.000)

Die ca. 7,1 ha große Ausgleichsfläche liegt südlich der Ortslage Abbehausen am Heeringer Weg. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland, das von einem Graben durchzogen wird. Eine Aufwertung dieses Bereiches durch die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen entspricht den naturschutzfachlichen Zielsetzungen. Das mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahmenkonzept beinhaltet die Entwicklung von Feuchtgrünland durch Wiedervernässung und Extensivierung der Nutzung 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 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Zuordnungen gemäß § 1a BauGB zu treffen. Die externe Ausgleichsfläche ist im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen zu sichern. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden die mit dem Planvorhaben einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert ist. Leitungsanschlüsse und bestehende Leitungsrechte sind im Rahmen der Bauausführungsplanung abzustimmen. 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.

Im Einzelnen sind die Träger der Strom- und Gasversorgung (EWE Varrel), des Fernmeldewesens (Deutsche Telekom AG), der Trinkwasserversorgung (Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverband) sowie der Abfallbeseitigung (Landkreis Wesermarsch) an dem weiteren Planverfahren zu beteiligen. Für die Löschwasserversorgung sowie Schmutz- und Regenwasserbeseitigung sind die Fachdienststellen der Stadt Nordenham zuständig. Das Niederschlagswasser ist im Rahmen einer Konzeption von Rückhaltung und gedrosselter Abgabe abzuführen (siehe Kapitel 3.5).

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 Bodenschutzgesetz stellt für das Plangebiet zwar die Überschreitung der Vorsorgewerte für den Ober- und Unterboden fest, die Prüf- und Maßnahmenwerte werden jedoch eingehalten.

3.8 Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich der Standort eines Bodendenkmales gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Hier handelt es sich um einen alten Siedlungsplatz, eine so genannte Wurt. Diese Fläche wurde im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Denkmals von vorne herein aus dem Plangebiet ausgegrenzt.

Im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung sind die allgemeinen Bestimmungen des NDSchG zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406, Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke

Der vorliegende Erläuterungsbericht zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ausgearbeitet.

Soltau, den 07.04.2004

Architekten-Contor Soltau

Frank Dreier
(Planverfasser)

**a) Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 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 Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen des Erläuterungsberichtes und der Begründung 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 Verbands-Beteiligungsverfahren nach § 60a i. V. m. § 60b Abs. 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNAatG) 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) Feststellungsbeschluss

Am 25.03.2004 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht beschlossen.

Nordenham, den 11. 5. 04



[Signature]
Dr. Raffetseder, Bürgermeister

17.10.04/ka