



Stadt Nordenham

Begründung

zur

8. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 37

(Sondergebiet Netto)

-Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB-

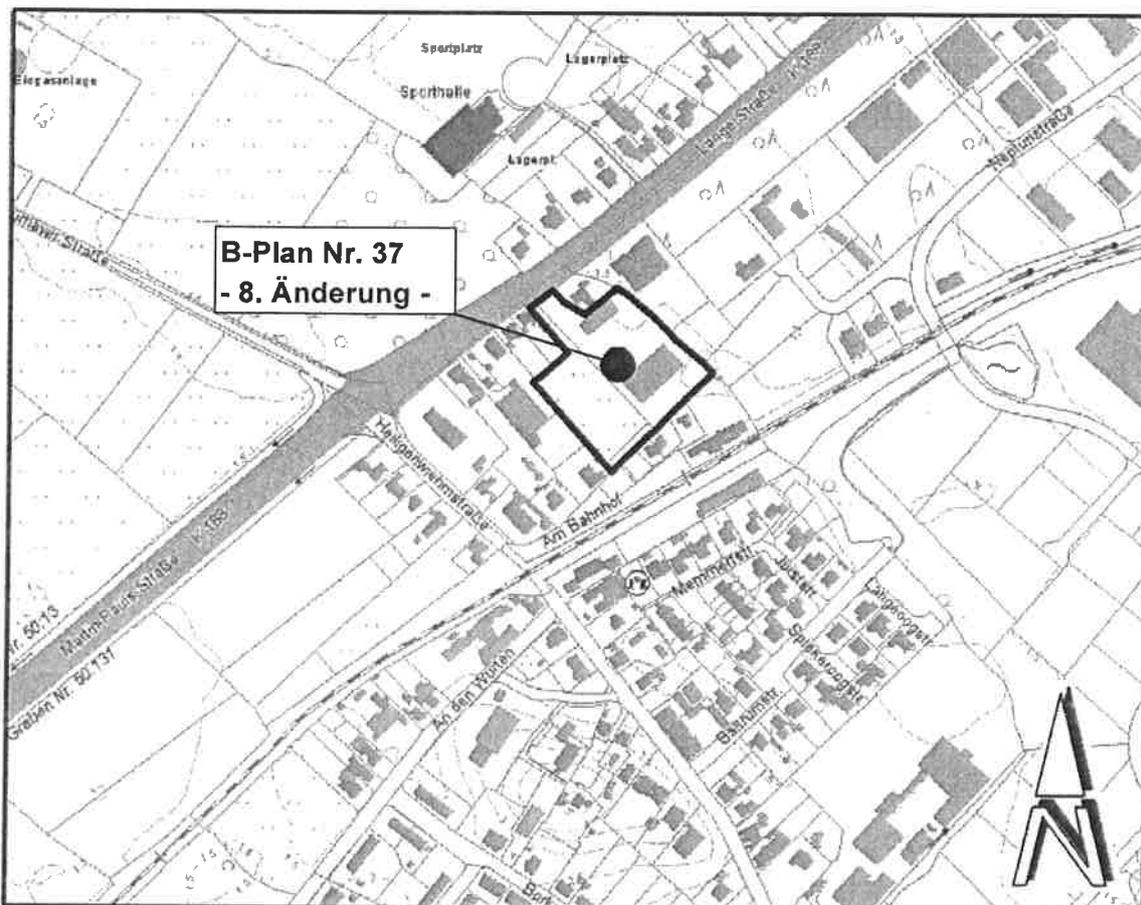
Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH, Eschenplatz 2, 26129 Oldenburg

1	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	PLANUNGSANLASS UND ZIELE	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND VORGABEN	4
3.1	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.2	EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT NORDENHAM	5
3.3	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	6
3.4	RAUMORDNUNG (LROP / RROP)	13
3.5	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	14
3.6	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	15
4	GEPLANTE FESTSETZUNGEN	16
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	16
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	18
4.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN / ABSTANDSFLÄCHEN	20
4.4	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	21
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
5.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERSORGUNGSSTRUKTUR	22
5.2	LÄRMIMMISSIONEN	25
5.3	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	28
6	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	29
6.1	ERSCHLIEßUNG	29
6.2	VER- UND ENTSORGUNG	30
7	HINWEISE	31
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	32
9	VERFAHREN	33
	ANLAGEN	33

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich im Stadtteil Einswarden im nördlichen Bereich von Nordenham. Das vorliegende Plangebiet der 8. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 72/7, 72/10 und 72/11 der Flur 23, Gemarkung Blexen und umfasst damit Teilflächen im südwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37, rechtskräftig seit dem 16.11.1990. Nordwestlich verläuft die Lange Straße (K 188).

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte:



2 Planungsanlass und Ziele

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich mit einem Lebensmitteldiscounter und einem weiteren ehemals gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Der westliche Teilbereich ist derzeit noch unbebaut.

Der Lebensmittelmarkt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt und einer zeitgemäßen Warenpräsentation. Der Markt soll durch einen erweiterten Neubau im westlichen Teil des Plangebietes an die aktuellen Anforderungen an einen dauerhaft wettbewerbsfähigen

Standort angepasst werden. Es ist vorgesehen, im neuen Gebäude eine Verkaufsfläche einschließlich eines Backshops von insgesamt ca. 1.130 m² zu realisieren.

Als dann großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann der Betrieb jedoch nicht mehr nach den bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 zugelassen werden. Dieser setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest (s. Anlage 1).

Nach Schließung eines Nahversorgers in der Ortslage Blexen stellt der Betrieb als einziger verbliebener Markt im Stadtnorden von Nordenham die Nahversorgung für die nördlichen Stadtteile sicher. Im Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt Nordenham ist der Bereich des bestehenden Marktgebäudes als zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Einswarden“ aufgeführt. Der Einzelhandelsstandort ist daher für die Stadt von erheblicher Bedeutung und soll gesichert werden. Aus diesem Grund soll das Vorhaben ermöglicht und die erforderliche Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen werden.

Der Altstandort soll im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes einer neuen Nutzung zugeführt werden. Jedoch sollen für den Bereich in diesem Zuge regulierende Festsetzungen zur zulässigen Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden. Der Bereich wird daher ebenfalls in das Plangebiet einbezogen.

3 Planungsgrundlagen und Vorgaben

3.1 Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 24.06.2004 mit Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgestellt und am 14.12.2017 vom Rat der Stadt Nordenham als Satzung beschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf den § 9 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 und 1a BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 04.05.2017, und die sonstigen relevanten Rechtsvorschriften zugrunde.

3.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Nordenham

Im Jahr 2016 wurde durch die CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck, für die Stadt ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, welches im November 2016 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Die Stadt Nordenham weist eine topografisch exponierte, halbinselartige Lage in der nördlichen Wesermarsch auf mit dem Weserlauf als naturräumliche Barriere. Das nord-südlich gerichtete Siedlungsband der Kernstadt und der acht weiteren Ortsteile erstreckt sich zwischen der Bundesstraße 212 als dominierende Verkehrsachse im Westen und dem Weserflusslauf im Osten. Die trennende Wirkung der Weser sowie die begrenzende Wirkung der Nordsee prägen den Wirtschaftsraum der nördlichen Wesermarsch.

Aufgrund dieser Siedlungsstruktur wird die Nahversorgung in Nordenham neben dem Schwerpunkt in der Innenstadt durch weitere entlang wichtiger Pendlerstrecken gelegene und vorrangig der wohnortnahen Versorgung dienende Standorte in mehreren Nebenzentren ergänzt.

Im Einzelhandelskonzept sind der östliche Teil des Plangebietes mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt und weitere, nordöstlich angrenzende Flächen mit einem Ärztehaus und einer Apotheke als zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Einswarden“ eingestuft, welche einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung im Stadtnorden leisten. Dies gilt umso mehr, als im Stadtteil Blexen Ende 2015 ein kleiner Lebensmittelmarkt aufgegeben wurde und der vorliegende Marktstandort der einzig verbliebene, derartige Betrieb im Stadtnorden von Nordenham die Nahversorgung für die Stadtteile Einswarden, Friedrich-August-Hütte und Blexen sicher stellt. Diese Stadtteile befinden sich abgesetzt von den übrigen Stadtteilen. Nahversorgungsalternativen in der Kernstadt sind aus dem Stadtnorden daher nur mit dem Pkw zu erreichen.

Im Einzelhandelskonzept wird empfohlen, großflächige Neuentwicklungen mit „zentrenrelevanten Sortimenten“ nur in der Innenstadt anzusiedeln. Lebensmittelmärkte als Bestandteil der Nahversorgung sollen dagegen an integrierten Standorten in den Nebenzentren gesichert und gestärkt werden. Dies schließt auch eine bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterung der ansässigen Lebensmittelmärkte ein. Für Ansiedlungen von großflächigen Formaten ist jedoch eine Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen nachzuweisen (Einzelhandelskonzept 2016, S. 77).

3.3 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 12.000 m² des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Mischgebiet festgesetzten Bereich, für den durch die teilweise Umstufung in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ ein ausreichender Rahmen für den geplanten Geschäftsneubau geschaffen werden soll.

Das Gebiet ist vollständig von Bebauung umgeben und selbst in Teilen bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht.

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der Planung soll die Verlagerung des ansässigen Lebensmitteldiscounters innerhalb des Plangebietes und die Errichtung eines Neubaus ermöglicht werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von derzeit ca. 750 m² (einschließlich Backshop) auf insgesamt ca. 1.130 m² Verkaufsfläche erhöht werden. Damit handelt es sich zukünftig um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und um ein Vorhaben nach Anlage 1, Punkt 18.6.2 UVPG (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 m² bis weni-

ger als 5.000 m²). In Verbindung mit Punkt 18.8 UVPG ist bei solchen Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Das Gebäude des bestehenden Discountmarktes soll als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb erhalten bleiben und einer anderen mischgebietsverträglichen Nachnutzung zugeführt werden, ist jedoch als Teil des Gesamtvorhabens ebenfalls zu berücksichtigen.

Mit Hilfe der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien ist daher die mögliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter zu prüfen und die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Vorhaben festzustellen. Soweit keine UVP erforderlich ist, kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden (Schmidt-Eichstaedt, BauR 2007, 1148-1159).

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c des UVPG

Im Folgenden wird untersucht, ob für den vorliegenden Fall eine UVP-Pflicht im Einzelfall besteht. Gem. § 3c UVPG ist bei der Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016

1 Merkmale des Vorhabens		
1.1	Größe des Vorhabens	Es wird ein bestehender Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VF) von derzeit ca. 750 m ² (einschließlich Backshop) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ca. 1.130 m ² VF entwickelt. Der Lebensmittelmarkt hat als einziger Nahversorger im Stadtnorden von Nordenham eine „zentrale Funktion“. Das bisherige Marktgebäude soll einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch das Vorhaben	Die Flächen sind bereits teilweise bebaut und im östlichen Bereich zu einem erheblichen Teil versiegelt. Eine ergänzende bzw. eine Neubebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen hätte jederzeit auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit der Möglichkeit einer Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % der Fläche (durch Hauptgebäude und Nebenanlagen, s.a. Kap. 4.2) realisiert werden können.
1.3	Abfallerzeugung	Bezogen auf die zukünftig geplante Nutzung besteht keine Relevanz. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungssysteme.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtteils Einswarden im bzw. angrenzend zu einem zentralen Versorgungsbereich sind zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen (Lärm, Abgase), die über das bereits bestehende bzw. bisher zulässige Maß hinausgehen, in nur geringem Umfang zu erwarten. <ul style="list-style-type: none"> • Das Neubauvorhaben wird so ausgeführt und betrieben, dass die benachbarte Bebauung gegenüber möglichen Lärmauswirkungen geschützt wird. • Erholungsgebiete oder aus Sicht des Naturschutzes oder der Landespflege stöempfindliche Biotop sind in der Nähe nicht vorhanden.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Produktionsverfahren oder Technologien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, damit sind in diesem Rahmen auch keine Fragen des Unfallrisikos zu erörtern.

2 Standort des Vorhabens	Empfindlichkeit je Kriterium:	Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich ?
2.1	<p>Nutzungskriterien: Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p>	<p><u>Siedlung:</u> Das Gebiet ist im Einzelhandelskonzept für Nordenham 2016 teilweise als zentraler Versorgungsbereich aufgeführt und für die Versorgung der Bevölkerung im Stadtnorden von Nordenham von zentraler Bedeutung. Der geplante Neubau dient der Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Ortsteil Einswarden. Das Gebiet war bereits bislang vollständig als Baugebiet (Mischgebiet) festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt fügte sich bislang in diese Gebietsfestsetzung ein. -</p> <p><u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Eine land-, forst oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. -</p> <p><u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf. -</p> <p><u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen, Ver- und Entsorgungsstrukturen bleiben erhalten. -</p>
2.2	<p>Qualitätskriterien: Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p>	<p><u>Wasser:</u> Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben, der erhalten bleibt. -</p> <p><u>Boden:</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Die Planung erfolgt auf bereits bislang teilweise bebauten und damit stark anthropogen beanspruchten Flächen. Die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden reduziert. Ein zusätzlicher Eingriff erfolgt nicht. -</p> <p><u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind gering, da keine höherwertigen Biotope betroffen sind. -</p> <p><u>Landschaftsbild:</u> Von dem Vorhaben gehen aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aus. - Eine Bebauung in gleicher Höhe bzw. mit bis zu II Vollgeschossen war jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich.</p>

2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	Schutzbedürftigkeit	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.6	Geschützte Landschaftsteile, einschließlich Alleen nach § 29 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellengebiete nach § 53 (4) WHG, Risikogebiete nach § 73 (1) WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	-
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Überschreitungen nicht bekannt	-
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Nordenham hat die Funktion eines Mittelzentrums. Der Neubau des Lebensmittelmarktes erfolgt an einem langjährig bestehenden Standort in städtebaulich integrierter Lage und im Wesentlichen im zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Einswarden“. Er geht nur geringfügig über die derzeitige Abgrenzung des Nebenzentrums hinaus, wird jedoch nicht vergrößert, sondern nur geringfügig verschoben. Den Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen.	-
2.3.11	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen bzw. bereits erfolgter Maßnahmen

3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)

Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- 3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
- 3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- 3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
- 3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen

Die Ausweisung dient der Entwicklung eines Einzelhandelsbetriebes mit bisher ca. 750 qm Verkaufsfläche zu einem Betrieb mit ca. 1.130 qm Verkaufsfläche (inkl. Backshop).

Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen beschränkt sich auf das Plangebiet selbst, da Lage und Größe des Baugebietes im Wesentlichen unverändert bleiben und der Betrieb lediglich innerhalb des Plangebietes verlagert wird. Der Altstandort soll möglichst einer neuen, gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Eine konkrete Anschlussnutzung steht noch nicht fest. Für die Nachnutzung werden jedoch zentrenrelevante Warensortimente als Hauptsortiment ausgeschlossen.

Das Gebiet hätte jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen auf einer Fläche von 40 % durch Hauptgebäude versiegelt werden können. Durch Nebenanlagen war eine Versiegelung von bis zu 100 % möglich. Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits mit einem Marktgebäude bebaut und aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs in wesentlichen Teilen versiegelt.

Eine Begrenzung der Bauhöhen war bislang nicht festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 8,5 m beschränkt.

Im Gebiet ist bereits bislang ein Lebensmittelmarkt ansässig. Der Einzelhandelsstandort hat für den Stadtnorden von Nordenham eine zentrale Funktion (einziger Nahversorger) und ist im Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Diese Funktion bleibt auch nach dem erweiterten Geschäftsneubau im Grundsatz unverändert. Durch die Verlagerung innerhalb des Plangebietes geht das Vorhaben geringfügig über die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hinaus. Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient im Wesentlichen der inneren Neuausrichtung und einem marktgerechten Ausbau. Die Nahversorgungsfunktion wird durch den Geschäftsneubau mit -erweiterung sowie der geplanten Umnutzung des bisherigen Marktgebäudes gestärkt.

Die Umgebung des Vorhabens wird hinsichtlich der Störungen bereits jetzt durch den Geschäfts- und Straßenverkehr (K 188) bestimmt. Durch die Geschäftsverlagerung und -erweiterung ist im Vergleich zur bisherigen Situation mit keinen wesentlichen Veränderungen der Verkehrsbelastung (Parkplatzverkehr, Zulieferverkehr) zu rechnen (Verbundeffekt). Den zu erwartenden Lärmemissionen kann durch vorgesehene Maßnahmen (z.B. teilweise Einhausung des Anlieferungsbereichs, keine Nachtanlieferung) ausreichend Rechnung getragen werden, sodass die jeweiligen Richtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden (s.a. Kap. 5.2 und Anlage 3).

	<p>Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen wurde durch die bulwiengesa AG eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, welche mögliche Auswirkungen auf die Kernstadt und die übrigen zentralen Versorgungsbereiche in Nordenham untersucht hat. Die Analyse berücksichtigt sowohl das Neubauvorhaben als auch den Altstandort (Agglomeration) und kommt zum Ergebnis, dass das Gesamtvorhaben im Untersuchungsraum nicht zu städtebaulichen oder regionalplanerischen Funktionsstörungen führen wird (s.a. Kap. 4.1 und Anlage 2).</p>
<p>Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild</p>	<p>Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf die natürlichen Merkmale ist gering. Das Gebiet wurde im ursprünglichen, auf Grundlage der BauNVO 1977 erstellten Bebauungsplan als Mischgebiet mit der Möglichkeit einer Versiegelung der Fläche von 40 % durch Hauptgebäude und bis zu 100 % durch Nebenanlagen festgesetzt. Tatsächlich weist das Gebiet im Bereich des bestehenden Marktes (Flurstück Nr. 72/7) durch Zufahrten und Stellplätze eine intensive Bodennutzung auf.</p> <p>Es wird kein für das Schutzgut Wasser sensibler Bereich beeinträchtigt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, oder auf Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich nur in geringem Umfang.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Gebiet und umliegend bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten. Eine ergänzende oder Neubebauung wäre jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich.</p> <p>Die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel.</p>

Ergebnis:

Die Planung dient vorrangig der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Stadtnorden von Nordenham. Durch einen innerhalb des Plangebietes verlagerten Geschäftsneubau ist die Erweiterung der Verkaufsfläche einschließlich Backshop auf ca. 1.130 m² vorgesehen. Die Erweiterung dient dabei im Wesentlichen der Neuausrichtung und Modernisierung des Marktes, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Da der Markt damit auf den aktuellen Markttrend reagiert, dient das Vorhaben letztlich der langfristigen Standortsicherung. Als einziger Nahversorger im Stadtnorden von Nordenham bleibt er jedoch in seiner Bedeutung und Funktion weiterhin vorrangig auf die Versorgung der Stadtteile Einswarden, Friedrich-August-Hütte und Blexen ausgerichtet. Für die Nachnutzung des Altstandortes werden zentrenrelevante Warensortimente gemäß aktueller Nordenhamer Sortimentsliste als Hauptsortimente ausgeschlossen. Daher sind schädliche Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der Kernstadt oder weiterer Nebenzentren in Nordenham nicht zu erwarten.

Den zu erwartenden Lärmemissionen (Zulieferverkehr, Parkplatzlärm, technische Einrichtungen) wird durch eine heutzutage übliche Bauausführung (teilweise Einhausung des Anlieferungsbereichs) begegnet. Zudem werden der Be-

trieb und die Anlieferung auf die Tagzeit beschränkt, sodass die jeweiligen Richtwerte durch die geplante Nutzung an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Die konkret erforderlichen Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären (s. a. Kap 5.2).

Das Gebiet wird bereits teilweise baulich genutzt und hätte jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen überwiegend bebaut werden können. Es wird somit ein stark anthropogen beanspruchter Bereich mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

Nach der vorliegenden allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, kann festgestellt werden, dass das Vorhaben bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere der bauseitigen Maßnahmen zum Lärmschutz, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3.4 Raumordnung (LROP / RROP)

Nach dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2008 (geändert durch Gesetz vom 17.02.2017) hat die Stadt Nordenham die Funktion eines Mittelzentrums. Diese Einstufung entspricht der Festlegung im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch (RROP) 2003.

Das RROP geht im Bereich der Zielsetzungen bezüglich Einzelhandel nicht über landesplanerische Vorgaben hinaus bzw. sind diese durch die Fortschreibung des LROP 2017 überholt.

Zentrale Orte haben die Funktion eine dauerhafte und ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Mittelzentren haben zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf und, da ihnen gleichzeitig auch die Aufgaben von Grundzentren zukommt, auch für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Landesplanerische Ziele

Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot sind konkrete und damit verbindliche Ziele der Raumordnung. Wie im anliegenden Gutachten nachgewiesen und in Kap. 5.1 näher dargelegt, werden diese Ziele berücksichtigt. Das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist damit beachtet.

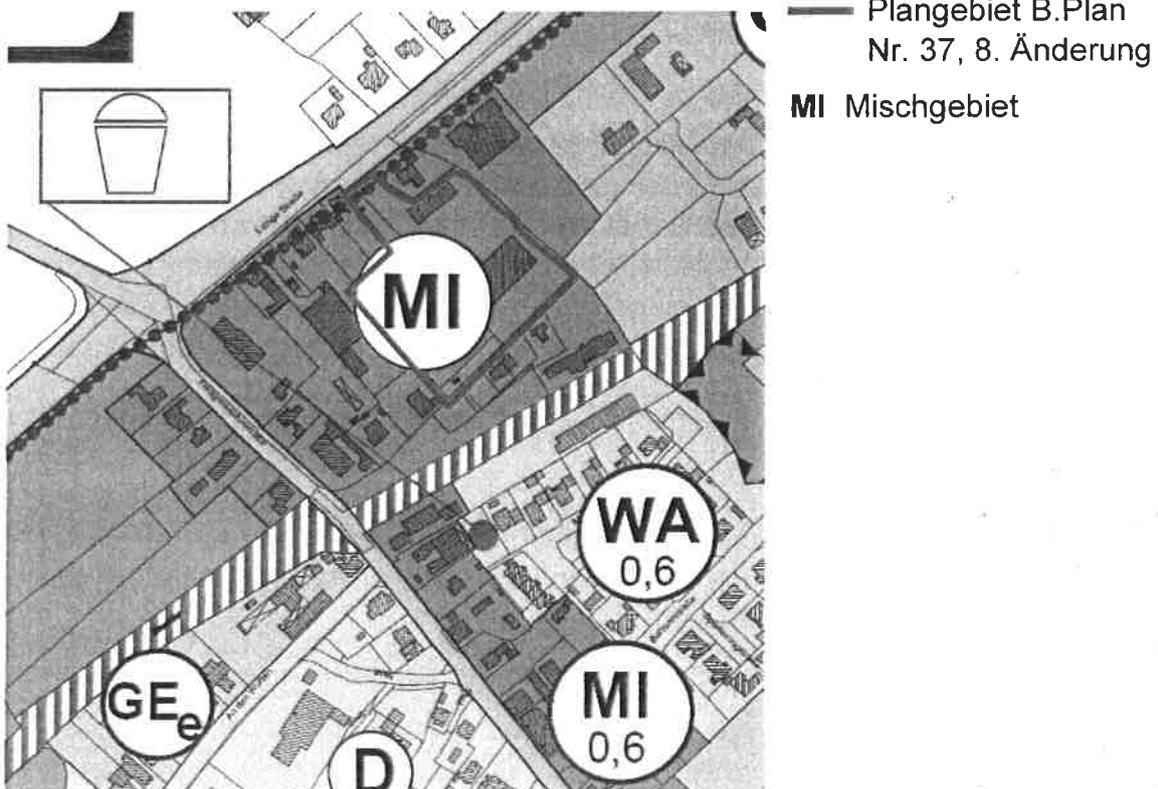
3.5 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet einschließlich der umliegenden Flächen, als Mischgebiet dargestellt. Die nordwestlich verlaufende Lange Straße (K 188) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Eine südlich des Plangebietes verlaufende Bahntrasse ist entsprechend als Fläche für Bahnanlagen dargestellt, an die sich südlich als Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellte Bereiche anschließen.

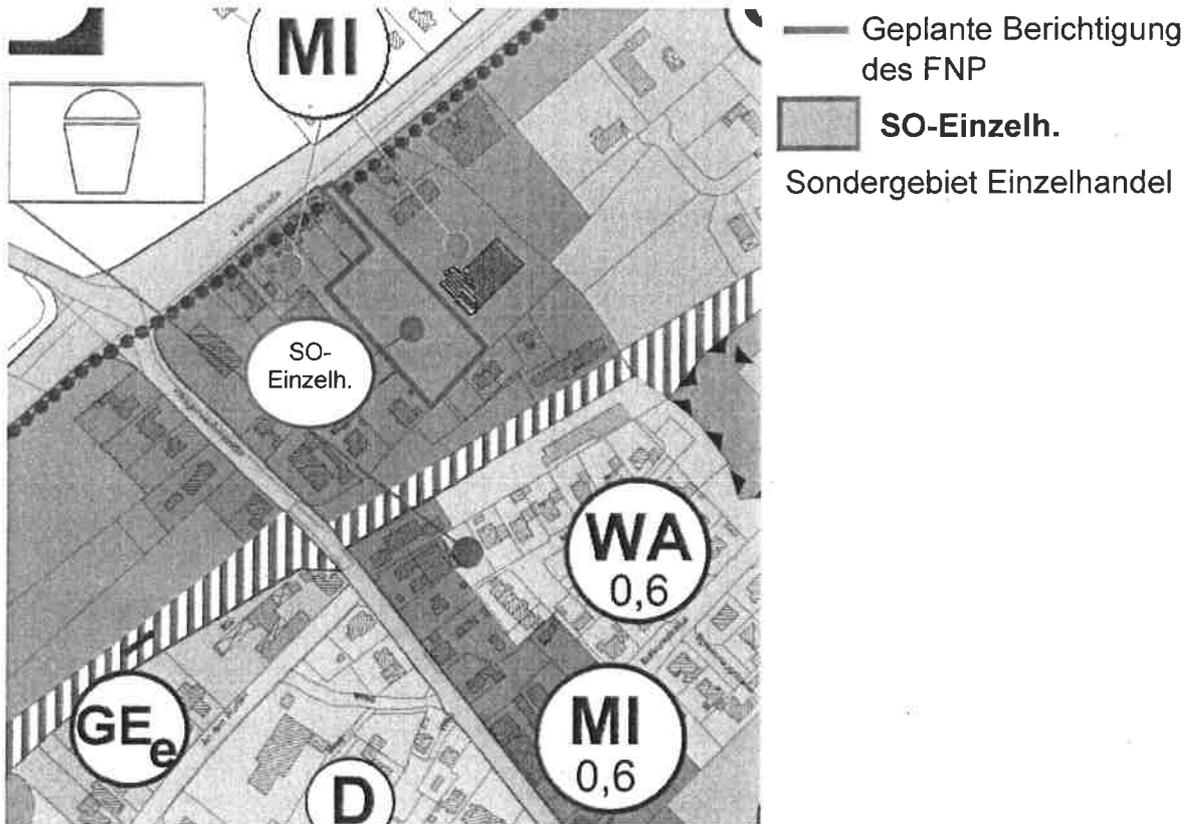
Mit der vorliegenden Planung werden Teile des Mischgebietes als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt.

Da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren handelt (s. Kap. 3.3) kann der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die beabsichtigte Berichtigung ist nachfolgend dargestellt.

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



3.6 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich mit dem Marktgebäude eines Lebensmitteldiscounters und im nordöstlichen Bereich mit einem weiteren, ehemals gewerblich genutzten Gebäude (ehem. Drogeriemarkt bzw. Sonnenstudio) bebaut. Den Gebäuden zwischengelagert ist eine Stellplatzfläche angeordnet. Die Gebäude und Anlagen wurden auf Grundlage der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37, welcher das Plangebiet fast vollständig als Mischgebiet ausweist, errichtet.

Westlich des Marktgebäudes verläuft eine Fußwegeverbindung, welche südlich des Gebäudes nach Westen verschwenkt.

Der westliche Teilbereich ist unbebaut und stellt sich, wie auch der Bereich südlich des Marktgebäudes, als Grünfläche dar. Auf den Grünflächen hat sich z.T. eine Ruderalflur aus Brombeere gebildet.

Am südlichen und östlichen Rand ist das Gebiet durch einen Graben zu den angrenzenden, überwiegend wohnbaulichen Nutzungen abgegrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 37 setzt den äußersten südöstlichen Rand als Fläche für die

Wasserwirtschaft „offenzuhaltender Vorfluter“ fest. Südlich verläuft in ca. 40 m Entfernung ein Gewerbegeleis.

Den nordwestlichen Teil des Plangebietes bildet die Zufahrt auf die Lange Straße (K 188). Entlang der Zufahrt sind am östlichen Rand weitere Stellplätze angeordnet. Westlich der Zufahrt befindet sich die Versorgungsstation eines Energieversorgungsunternehmens. Diese wurde im ursprünglichen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Der Bereich beidseitig der Langen Straße ist durch eine gemischte Bebauungsstruktur aus gewerblichen Nutzungen (Ärztehaus, Apotheke) und Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt, wobei die unmittelbar angrenzende Bebauung ebenfalls Bestandteil des mit dem Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten Mischgebietes ist.

Östlich des Ärztehauses schließt sich das mit dem Ursprungsplan festgesetzte Gewerbegebiet Blexen an. Die nächstgelegenen Gewerbeflächen wurden in diesem Rahmen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und hinsichtlich möglicher Lärmemissionen auf den Störgrad eines Wohngebietes reduziert.

Die südöstlich angrenzenden Flächen sind noch unbebaut. Die Flächen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 z.T. mit einem Pflanzgebot belegt bzw. als öffentliche Grünfläche festgesetzt (Grünzug) angelegt werden, welcher die Gewerbeflächen durchquert.

4 Geplante Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“

Im Plangebiet ist bereits seit längerem ein Lebensmittelmarkt mit Backshop ansässig. Für den Markt soll durch einen Neubau im Gebiet eine Verkaufsflächenenerweiterung vorgenommen werden, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Erweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Solche Betriebe sind, außer in Kerngebieten, nur in Sondergebieten zulässig.

Für den im westlichen Teil des Plangebietes geplanten Geschäftsneubau wird als Art der baulichen Nutzung daher ein Sondergebiet festgesetzt und die Zweckbestimmung durch die Festlegung „Lebensmitteleinzelhandel“ konkretisiert.

Die Art der Nutzung wird auf einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (inkl. Backshop mit Cafébereich) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.150 m² begrenzt. Der Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Rand- / Aktionssortimente entsprechend der im Einzelhandelskonzept 2016 der Stadt definierten „Nordenhamer Liste“ darf dabei höchstens 10 % betragen.

Damit werden dem mit einer Größe von ca. 1.130 qm VK geplanten Markt geringfügige Entwicklungs- oder Umstrukturierungsmöglichkeiten offen gehalten ohne dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird.

Darüber hinaus sollen neben Lagerflächen auch Büro- und Verwaltungsräume sowie alle zugehörigen Nebenanlagen zulässig sein.

Da der Altstandort des Marktes innerhalb eines Mischgebietes verbleibt und hinsichtlich einer möglichen Einzelhandelsnutzung reguliert werden soll (s.u.), sind durch die geplante Nutzung im Sondergebiet nach Aussage der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse keine nachteiligen Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO zu erwarten (s. dazu Anlage 2 und Ausführungen in Kap. 5.1). Als einziger Nahversorger im Stadtnorden dient der Markt weiterhin insbesondere der Nahversorgung der Bevölkerung der Stadtteile Einswarden, Friedrich-August-Hütte und Blexen. Das Gebiet sollte nach den Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Einswarden“ einbezogen werden.

Mischgebiet

Da die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse ergeben hat, dass das Einzugsgebiet Einswarden/Blexen/Friedrich-August-Hütte verlässlich nur einen modern gestalteten großflächigen Lebensmittelmarkt trägt, bleibt für den östlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bestehen. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mögliche Betriebe müssen somit nach Art und Umfang nicht wesentlich störende Betriebe bleiben und dürfen aufgrund ihrer Verkaufsfläche keine wesentlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 BauNVO haben.

Um bei einer geplanten Nachnutzung des bisherigen Marktgebäudes negative Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen auf das übrige Stadtgebiet zu vermeiden, wird für das verbleibende Mischgebiet darüber hinaus die zulässige Einzelhandelsnutzung reguliert und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend der „Nordenhamer Liste“ als Hauptsortimente werden ausgeschlossen. Analog zu der im Sondergebiet getroffenen Regelung sollen zentrenrelevante Warensortimente auch im Mischgebiet nur als Randsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein.

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO besteht jedoch die Möglichkeit bestimmte Arten von Nutzungen, die im Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, auszuschließen.

Das Mischgebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die vorhandene Bebauung soll einer möglichst gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden. Auch eine gemischte Nutzung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, wie Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe ist denkbar. Dabei sollen jedoch störende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen oder zu einer Verdrängung von Betrieben oder Wohnnutzungen führen können, im Gebiet nicht entstehen.

Die Stadt hat Vergnügungsstätten bereits im zentralen Innenstadtbereich zugelassen, sodass diese Nutzungsart im Stadtgebiet grundsätzlich vertreten ist. Sie macht daher im vorliegenden Fall vom Steuerungselement nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gebrauch. Für das Mischgebiet wird daher festgesetzt, dass Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Darüber hinaus werden auch Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen, da sich das Gebiet aufgrund der rückwärtigen Lage nicht für eine solche Nutzung eignet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 16.11. 1990 rechtskräftig. Er wurde jedoch bereits am 16.3.1989 vom Rat der Stadt auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977/86 beschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Im Bebauungsplan Nr. 37 wurde für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und damit der nach der damals gültigen BauNVO für das Gebiet höchstzulässige Wert festgesetzt.

Mit der BauNVO 1990 wurde die höchstzulässige GRZ für ein Mischgebiet auf 0,6 erhöht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung und um in diesem innerstädtischen Gebiet eine möglichst optimale Grundstücksnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen, wird dieser Wert für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 der BauNVO 1977/86 sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen. Im Bereich der bestehenden Bebauung (Flurstück Nr. 72/7) sind die Flächen, aufgrund des hohen Bedarfs an Stellplätzen, bereits zu einem großen Teil versiegelt.

Mit der Planänderung greift die BauNVO 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Ga-

ragen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden (Kappungsgrenze).

Da für Gewässer und Fußwegeverbindungen jeweils gesonderte Flächen festgesetzt wurden, würde sich für erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen für das im Sondergebiet geplante Vorhaben ein zu enger Rahmen ergeben. Aus diesem Grund soll im Sondergebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig sein.

Nach den bisherigen Festsetzungen hätte theoretisch eine vollständige Versiegelung des Grundstückes vorgenommen werden können. Mit der Planänderung wird die Nutzungsmöglichkeit gegenüber den bisherigen Festsetzungen somit planerisch nicht intensiviert. Zudem wird für das Plangebiet festgesetzt, dass innerhalb der erforderlichen Stellplatzfläche mind. 7 standortheimische Laubbäume auf einem unversiegelten Pflanzbeet von mindestens 9 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese Bäume tragen zu einer Durchgrünung des Plangebietes und zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bei. Im Übrigen sind im Nahbereich nordwestlich als auch südöstlich des Plangebietes weitläufige Grünflächen sowie ein öffentlicher Grünzug vorhanden, welche die intensive Nutzung ausgeglichen. Nach Auffassung der Stadt bleiben daher, trotz der Überschreitung der für ein Sondergebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ von 0,8, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durchaus gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist es notwendig zur hinreichenden Konkretisierung das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional zu bestimmen. Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Auflage, § 16 Rn 21).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 setzt für das vorliegende Plangebiet zwei zulässige Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Diese Festsetzungen werden für das verbleibende Mischgebiet unverändert übernommen.

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dagegen an das geplante Vorhaben angepasst. Es ist vorgesehen, den geplanten Marktneubau als eingeschossiges Gebäude zu errichten. Die Geschosshöhe wird daher auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1990 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt im Gegensatz zur BauNVO 1977 die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich im Sondergebiet die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Um für die ergänzend geplante bzw. mögliche Bebauung im Plangebiet eine Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (SO und MI) mit der vorliegenden

Planänderung zudem durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnachse der „Lange Straße“ in der Mitte vor dem Baukörper, ergänzt.

Die maximale Höhe soll jedoch nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des § 5 Abs. 4 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftleitungen, gelten. Auch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen sollen, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden, von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen werden.

4.3 Bauweise und Baugrenzen / Abstandsflächen

Bauweise und Baugrenzen

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise fest. Damit waren bisher Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge bis zu max. 50 m zulässig. Diese Festsetzung wird für das Mischgebiet unverändert übernommen.

Im Sondergebiet wird dagegen keine Bauweise festgesetzt, da sich der Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten soll und im Übrigen durch die begrenzte Größe des Baugebietes und den Bauteppich beschränkt wird.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits sind die von den Baugrenzen umschlossenen Bereiche so bemessen, dass ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt.

Die Baugrenzen im Plangebiet werden an die entstandene Situation bzw. an das geplante Vorhaben angepasst und im Mischgebiet im Norden mit 3 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt.

Entlang der Gräben am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind Unterhaltungstreifen gem. § 38 WHG in einer Breite von 5 m zur oberen Böschungskante zu berücksichtigen. Im südwestlichen Bereich verläuft zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung, welche erhalten bleiben soll. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zu diesen Nutzungen daher mit Abständen von 5- 8 m festgesetzt.

Im Westen wird der Bauteppich im Mischgebiet durch den Zufahrtsbereich bzw. die vorhandene Fußwegeverbindung begrenzt.

Im Sondergebiet wird der Bauteppich auf den südlichen Teil des Plangebietes, d.h. den Bereich des geplanten Gebäudes, beschränkt. Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Zufahrten nehmen fast den gesamten übrigen Teil des Plangebietes ein.

Abweichungen von den Abstandsvorschriften der NBauO

Nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO 2012) müssen Gebäude zu den Grenzen einen Abstand von der Hälfte der Höhe des Gebäudes ($0,5 H$), mindestens jedoch 3 m, einhalten. Zu Nachbargebäuden auf demselben Grundstück gelten entsprechende Regelungen (§ 7). In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer Bebauung diesen Baugebieten entsprechen, beträgt der Abstand gemäß § 5 Abs. 2 NBauO allgemein nur $0,25 H$ bzw. mind. 3 m.

Das Sondergebiet soll ausschließlich gewerblich genutzt werden. Im verbleibenden Mischgebiet soll das bisherige Marktgebäude ebenfalls möglichst einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB können von der Bauordnung abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Soweit die Gebäude im Plangebiet gewerblich genutzt werden, soll im vorliegenden Fall von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Abweichend von der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sollen zwischen gewerblich genutzten Gebäuden im Plangebiet geringere Grenzabstände von $0,25 H$ ($H =$ Gebäudehöhe gem. § 5 NBauO) und mindestens 3 m, entsprechend den Möglichkeiten in einem Gewerbe- oder Industriegebiet, zulässig sein.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 37 setzt am nordwestlichen Rand des Mischgebietes angrenzend an die Lange Straße ein Pflanzgebot fest, welches sich nach Nordosten fortsetzt. Die Anpflanzung wurde jedoch nicht realisiert, sondern für die Zufahrt zum Plangebiet genutzt. Nur so konnte die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert werden. Mit der Planänderung wird die bestehende Situation berücksichtigt und das Pflanzgebot daher aufgehoben (s.a. Kap. 5.3).

Im Gegenzug wird jedoch für die Stellplatzfläche ein Pflanzgebot aufgenommen, wonach mindestens 7 standortheimische Laubbäume (Qualität: Stammumfang mindestens 12 / 14 cm) auf einem unversiegelten Pflanzbeet von mindestens 9 m^2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Diese sollen zu einer Auflockerung der Stellplatzanlage und Durchgrünung des Gebietes beitragen. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus und können den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (z.B. Bindung von CO_2).

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

(Anlage 2)

Die Planung dient der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes an einem integrierten Nahversorgungsstandort im Stadtnorden von Nordenham um ca. 380 m² auf 1.130 m², wobei diese Erweiterung auch einen Backshop mit Cafébereich umfasst.

Der bisherige Marktstandort soll innerhalb des verbleibenden Mischgebietes möglichst einer neuen, gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Eine konkrete Anschlussnutzung steht noch nicht fest. Für die Nachnutzung werden jedoch zentrenrelevante Warensortimente als Hauptsortiment ausgeschlossen.

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur wurde von der bulwiengesa AG, Hamburg im November 2016 eine Verträglichkeitsanalyse erstellt, welche mit Datum vom 12. Oktober 2017 überarbeitet wurde. Neben dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt wurde für den Altstandort eine realistische und rechnerisch noch knapp tragfähige Nachnutzung mit einem Getränkemarkt simuliert (s. Anlage 2: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse). Im Spektrum der zulässigen Nutzungen stellt sich dieses Szenario hinsichtlich der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur jedoch als „worst-case“ dar und ist daher für eine Folgenabschätzung geeignet.

Die Untersuchung überprüft das Gesamtvorhaben mit den raumordnerischen Zielsetzungen insbesondere hinsichtlich des Konzentrations- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes. Des Weiteren erfolgte mit der Überarbeitung eine Spiegelung an den erweiterten raumordnerischen Vorgaben des fortgeschriebenen LROP in der im Februar 2017 in Kraft getretenen Fassung und damit insbesondere im Hinblick auf das Kongruenzgebot (s. Anlage 2, S. 37-38). Grundlage der Untersuchung bildet das von der CIMA erstellte „Einzelhandelskonzept für die Stadt Nordenham“ vom Februar 2016.

Der vorliegende Marktstandort liegt im nördlichen Stadtgebiet südwestlich der „Lange Straße“ (K 188) und wird bereits langjährig durch einen Lebensmittelmarkt/-discounter genutzt. Der ansässige Markt führt bisher ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment auf ca. 90 % der Verkaufsfläche und weist einen direkten funktionalen Bezug zu den umliegenden Wohngebieten auf. Der Standort ist sowohl zu Fuß, per Rad oder mit dem Auto gut zu erreichen. Zusätzlich besteht über Buslinien eine gute Anbindung an den ÖPNV. Der Vorhabenstandort liegt nach dem Einzelhandelsgutachten in integrierter Lage im Stadtnorden von Nordenham und ist im Wesentlichen als zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Einswarden“ eingestuft.

Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Nordenham ist dabei nicht ableitbar, dass die darin ausgewiesenen und räumlich eingegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche über den Zeitpunkt der Konzepterstellung hinaus auch in die Zukunft gerichtet auf die vorhandene Umgrenzung fixiert werden sollen. Ebenso ist nicht erkennbar, dass es keinerlei abgrenzungsüberschreitende Weiter-

entwicklung an diesen Standorten geben solle. Eine solche Konzeptauslegung wäre regelrecht kontraproduktiv, denn wenn die zum Gutachtenzeitpunkt bestehende räumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche grundstücks-scharf als unüberwindbare Zielsetzung verstanden würde, könnte die Stadt Nordenham nur die Planvorhaben weiterverfolgen, die sich entweder in den bestehenden Abgrenzungen umsetzen lassen oder die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung (zufälligerweise) bereits bekannt waren und mit ihrem zusätzlichen Flächenbedarf in das Konzept eingearbeitet werden konnten. Ein derart enges Verständnis eines ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches würde die Stadt hinsichtlich der Steuerung und Gestaltung ihres Einzelhandels- und Zentrennetzes übermäßig einschränken und ist mit dem Einzelhandelskonzept nicht intendiert.

Ein in die Zukunft gerichtetes Einzelhandelskonzept soll die Stadt Nordenham vielmehr in die Lage versetzen, auch auf künftig auftretende Einzelhandelsvorhaben angemessen reagieren und ihre übergeordneten Entwicklungsziele auch dann umsetzen zu können, wenn hierzu geeignete Maßnahmen zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch nicht bekannt waren bzw. räumlich und grundstücksseitig noch nicht ausreichend verbindlich konkretisiert werden konnten.

Das Vorhaben ist somit insgesamt als Projekt innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches einzuordnen und wird durch die Entwicklungsleitlinien des Einzelhandelskonzeptes für Ansiedlungsvorhaben in Nebenzentren gedeckt.

Das Einzugsgebiet beschränkt sich unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum sowie der Wettbewerbssituation im Umfeld im Wesentlichen auf den Stadtnorden mit den Stadtteilen Einswarden, Friedrich-August-Hütte im Süden und Blexen im Norden. Diese Situation wird auch zukünftig nicht geändert.

Nach dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens ist die Standorteignung für die geplante Markterweiterung aufgrund der Lage und der guten Verkehrsanbindung positiv zu bewerten, zumal es sich um ein Erweiterungsvorhaben eines langjährig geführten Standortes handelt. Durch die Erweiterung bietet sich die Möglichkeit, den Standort marktgerecht auszubauen, um den Bestand nachhaltig und zukunftsfähig zu gewährleisten.

Die Erweiterung dient dabei im Wesentlichen der Modernisierung (z.B. breitere Gänge, verbesserte Warenrepräsentation) und der Optimierung der funktionalen Abläufe, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Da das standardisierte Angebot des Marktes jedoch kaum verändert wird, ist nach der Analyse mit Realisierung des Vorhabens ein Anstieg der Kaufkraftbindung nur um ca. 4-5 % zu erwarten. Die Umverteilungswirkungen beschränken sich fast vollständig auf das Stadtgebiet. Sie fallen für die meisten Lagebereiche mit ca. 2-3 % gering bis marginal aus und zeigen damit eine vergleichsweise geringe Marktwirksamkeit.

Durch den –fiktiv – für den Altstandort angenommenen Getränkemarkt ergibt sich, aufgrund der Überschneidung des Betriebstyps für den Lagebereich „At-

tenser Allee“ eine höhere Umverteilungsquote von 16,5 %. Dies wäre jedoch für den Betrieb nach Einschätzung des Gutachters verkraftbar, da dieser ein weiterhin hohes Umsatzpotenzial aus anderen Stadtteilen binden kann und durch die Nähe zur Fachmarkttagglomeration Nordsee Center von einer Koppelungsbeziehung profitiert (Anlage 2, S. 35).

Insgesamt ergeben sich maximale Umverteilungsquoten von durchschnittlich rd. 2,3 % im Stadtgebiet, welche einzelbetrieblich gut kompensiert werden können.

Schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können somit durch das Vorhaben, auch bei einer unterstellten Nachnutzung des Altstandortes durch einen Getränkemarkt, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Tragfähigkeit eines weiteren Nahversorgers im Stadtnorden

Als zusätzlicher Untersuchungsbaustein wurde in der Verträglichkeitsanalyse vom Nov. 2016 auch die Tragfähigkeit eines zusätzlichen Nahversorgers im Stadtteil Blexen geprüft, da sich das im Einzelhandelskonzept 2016 definierte „Nebenzentrum Blexen“ dort nach Aufgabe eines kleinteiligen Nahversorgers aufgelöst hat.

Es wurden zwei fiktive Varianten geprüft:

- Kleinflächiger Grundversorger mit Standort im Ortskern Blexen bzw.
- Lebensmittel-Vollsortimenter am südlichen Siedlungsrand mit über den Stadtteil hinausreichender Ausstrahlung

Die Prüfung ergab, dass die Tragfähigkeit einer kleineren Nahversorgungseinheit im Ortskern durch das vorliegende Planvorhaben nicht nennenswert gehemmt oder beeinflusst wird. Marktchancen bestehen jedoch nur für einen um ein Lebensmittelsortiment erweiterten Kiosk/Backshop mit ca. 150-200 qm Verkaufsfläche und ggf. arrondiertem Dienstleistungsangebot.

Ein Lebensmittel-Vollsortimenter wäre aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im Ortskern von Blexen nicht realisierbar. Am Siedlungsrand wäre ein solcher Markt jedoch nur denkbar, sofern er den Lebensmittelmarkt im vorliegenden Plangebiet ablöst. Ein solches Vorhaben wird jedoch weder wirtschaftlich als realistisch noch als städtebaulich vertretbar angesehen, da der vorliegende Standort als zentraler Versorgungsbereich eingestuft ist und damit Priorität genießt.

Da die Stadt weiterhin beabsichtigt, wenn möglich, im Ortsteil Blexen eine Grundversorgung zu etablieren, erfolgte auch die Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse mit der Vorgabe, die Tragfähigkeit eines Grundversorgers in Blexen nicht zu gefährden. Die Ermittlungen ergeben, dass durch das Gesamtvorhaben die o.g. Bedingungen nicht wesentlich verändert werden. Demnach wäre in Blexen weiterhin eine rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche von ca. 150 m², erweitert um Bistro/Café/Dienstleistungen realisierbar (Anlage 2, S. 36).

Fazit

Das Vorhaben im vorliegenden Plangebiet dient der Stadtteilversorgung innerhalb des Mittelzentrums Nordenham und generiert gemäß Verträglichkeitsanalyse der bulwiengesa AG kein überörtliches Einzugsgebiet. Über Nordenham hinausreichende, mehr als allenfalls geringfügige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Nahversorgungszentrum Einswarden ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Nordenham als Zentraler Versorgungsbereich klassifiziert. Anhand dieser Befunde lässt sich eine raumordnerische Beurteilung vornehmen (bulwiengesa-Gutachten, S. 37 und 38):

- Aus der Lage des Projektstandortes in einem ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Stadtteils Einswarden des Mittelzentrums Nordenham folgt, dass sowohl das Konzentrations- wie auch das Integrationsgebot gem. LROP Niedersachsen eingehalten werden.
- Aus der teillörtlich beschränkten Nahversorgungsfunktion und der ebenso teillörtlich beschränkten Reichweite des Vorhabens ergibt sich, dass das Vorhaben auch dem Kongruenzgebot des LROP entspricht. Das Vorhaben erwirtschaftet 70 % des Umsatzes aus den direkt benachbarten Stadtteilen bzw. 95 % des Umsatzes des Gesamtvorhabens aus dem Stadtgebiet Nordenham (Anlage 2, S. 39). Nennenswerte überörtliche Kaufkraftzuflüsse sind nach der Verträglichkeitsanalyse nicht zu erwarten.
- Das Beeinträchtigungsverbot ist durch die Wirkungsanalyse geprüft. Im Ergebnis reichen die Wettbewerbswirkungen des Vorhabens, auch unter Maßgabe eines Worst-Case-Ansatzes (Agglomeration von Lebensmittelmarkt und tiktiv berücksichtigter Getränkemarkt)- nicht nennenswert über das Stadtgebiet Nordenham hinaus und erreichen keine kritischen Größenordnungen. Die Funktionsfähigkeit umgebender zentraler Versorgungsberiche und zentraler Orte wird nicht beeinträchtigt.

5.2 Lärmimmissionen

(Anlage 3)

Der im südöstlichen Bereich des Plangebietes bestehende Lebensmittelmarkt soll in den westlichen Teil verlegt und in diesem Zuge erweitert werden. Die Planung soll innerhalb eines Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ gem. § 11 BauNVO (SO) umgesetzt werden. Für den Altstandort wird eine gewerbliche Nachnutzung angestrebt.

Den Märkten nach Nordwesten vorgelagert befinden sich Stellplätze bzw. werden diese hier ergänzt. Die Anlieferung des bestehenden Gebäudes erfolgt an dessen Nordostseite. Für den neuen Geschäftsstandort ist die Anlieferung von Südwesten vorgesehen.

Die nördlich bzw. nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 als Mischge-

biet festgesetzt, an die sich nach Osten als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen anschließen. Die westlich und südlich, überwiegend wohnbaulich geprägten Bereiche sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet dargestellt und werden daher mit dem entsprechenden Schutzanspruch berücksichtigt.

Für den vorliegend geplanten erweiterten Geschäftsneubau wurde durch die Firma Goritzka Akustik, Leipzig, eine Überprüfung durchgeführt, ob eine Realisierung des geplanten Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich ist (s. Anlage 3, Bericht 4456/17 vom 20.03.2017).

Dabei wurden die nächstgelegenen Wohngebäude nördlich, westlich und südlich des Plangebietes als maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt. Als Vorbelastung flossen die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 ausgewiesenen Gewerbeflächen östlich des Plangebietes mit den für sie jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) in die Berechnungen ein.

Die Nutzungen im Plangebiet wurden bei den Berechnungen als Zusatzbelastung eingestellt. Dabei wurde neben dem Geschäftsneubau des Lebensmittelmarktes auch eine weitere gewerbliche Nutzung des derzeitigen Gebäudebestandes zugrunde gelegt. Da deren Nutzung jedoch noch nicht konkret bekannt ist, wurde für diese im Sinne der Prognosesicherheit jeweils eine Nutzung als Fachmarkt berücksichtigt.

Die Erschließung der Flächen für den Kundenverkehr erfolgt unverändert von Nordwesten über die Lange Straße (K 188).

Die Freiflächen im Plangebiet werden nordwestlich der Gebäude fast vollständig als Wege- und Stellplatzflächen genutzt.

Im Lärmgutachten wurden zudem folgende Annahmen getroffen:

- Betriebszeiten und Anlieferung ausschließlich tags zwischen 6-22 Uhr. Unter dieser Voraussetzung ist ein Kundenverkehr, welcher das Gelände in der Nachtzeit nach 22 Uhr verlässt, in geringem Umfang in die Berechnungen einzustellen.
- Hauptanlieferungszone des bisherigen Lebensmittelmarktes an der östlichen Gebäudeseite und für den geplanten Geschäftsneubau an dessen Westseite über eine Rampe und eine Bauausführung mit teilweise eingehauster Anlieferzone.
Die Anlieferung des Backshops und des im nördlichen Bereich gelegenen Gebäudes erfolgt ebenerdig.
- Für den geplanten Geschäftsneubau ist mit täglichen Anlieferungen zu rechnen. Für die „Fachmärkte“ ist dagegen eher von 1-2 Anlieferungen pro Woche auszugehen. Im Sinne einer „Worst-case“-Betrachtung wurde zugrunde gelegt, dass alle zu erwartenden Anlieferungen an einem Tag durchgeführt werden (Anlieferungsverkehr max. 9 Lkw > 7,5 t/Tag).
- Für die Stellplatzflächen wird aufgrund der gemeinsamen Nutzung von einem Verbundeffekt ausgegangen. Dieser wird mit 20 % in Ansatz gebracht,

sodass für das Plangebiet mit 1.700 motorisierten Kunden/Tag gerechnet wird.

- Fahrbahn- und Stellplatzoberflächen werden in Asphalt oder mit schalltechnisch adäquatem Belag ausgeführt.
- Für die technischen Anlagen wurden Anlagen aus vergleichbaren Vorhaben in Ansatz gebracht.

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm). Die Berechnungen wurden nach der DIN ISO 9613-2 Abschnitt 6 durchgeführt, wobei die konkrete Vorhabenplanung, die selbst nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist, soweit bekannt, als Konzeptprüfung zugrunde gelegt wurde.

Die Berechnungen (s. Anlage 3) ergaben, dass das Vorhaben unter diesen Bedingungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig ist und zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Beurteilungspegel (jeweils in dB (A)/qm tags/nachts) an den maßgeblichen Immissionsorten gem. Kap. 6.2 des Lärmgutachtens (siehe Anl. 3, S. 20,)

Immission-sort / Ge-bietseinstufung*	Vorbelastung (GE, B-Plan Nr. 37)	Zusatzbelas-tung B-Plan Nr. 37, 8. Änderung	Gesamtbelas-tung	Orientierungs-werte der DIN 18005**
IO 1 - MI	30,7 / 15,7	56,0 / 40,9	56,0 / 40,9	60 / 45
IO 2 - MI	35,5 / 20,5	51,8 / 34,4	51,9 / 34,6	60 / 45
IO 3 - MI	33,2 / 18,2	50,5 / 31,0	50,6 / 31,3	60 / 45
IO 4 - MI	35,5 / 20,5	50,5 / 36,8	50,6 / 36,9	60 / 45
IO 5 - MI	38,0 / 23,0	48,9 / 38,5	49,2 / 38,6	60 / 45
IO 6 - MI	42,0 / 27,0	43,7 / 32,8	45,9 / 33,8	60 / 45
IO 7 - MI	29,3 / 14,3	52,1 / 37,3	52,1 / 37,4	60 / 45

* MI – Mischgebiet (örtliche Lage der IO, s. Anlage 3, Bild 1). Bei den Immissionsorten ist der jeweils berechnete ungünstigste Wert (Obergeschoss) angegeben.

** Entsprechen den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm

Die weitergehende Überprüfung, ob auch eine Nachtanlieferung möglich ist, ergab jedoch, dass bereits das Lkw-Fahrgeräusch zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung nord- bzw. südwestlich des Plangebietes (IO 1-4) führen würde und daher unterbleiben sollte (s. Anlage 3, Kap. 7). Somit wurde eine weitergehende detaillierte Betrachtung (z.B. Warenumsschlag etc.) nicht vorgenommen.

Laut Gutachten sind durch die geplante Markterweiterung und die zusätzlichen Stellplatzflächen unter den o.g. Bedingungen aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten. Da der Beurteilung der Lärmim-

missionen z.T. eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

5.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an Eingriffen hinausgehen.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.000 qm, welche damit bereits die Grenze von 20.000 qm unterschreitet. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 6.720 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch mögliche zusätzliche Bodenversiegelungen braucht daher nicht ausgeglichen werden.

Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Soweit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überplant werden, sind diese zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall wurde für den nordwestlichen Randbereich an der Lange Straße ein Pflanzgebot festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist jedoch keine Festsetzung enthalten, die bei Abgang von Gehölzstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Ein Ausgleich für zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon sollen im Bereich der erforderlichen Stellplatzfläche mindestens 7 standortheimische Laubbäume gepflanzt werden, die damit zu einer Auflockerung der Stellplatzfläche und Durchgrünung des Gebietes beitragen.

Artenschutzbelange

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Das vorliegende Plangebiet ist im östlichen Bereich bereits mit einem Marktgebäude sowie einem weiteren Gebäude bebaut. Die Freiflächen sind durch die Zufahrt und erforderliche Stellplätze in wesentlichen Teilen versiegelt. Die am nordwestlichen Rand vorgesehene Anpflanzung wurde nicht realisiert, sodass eine Beseitigung von Gehölzen in diesem Bereich nicht erfolgt.

Die westliche Teilfläche stellt sich derzeit als extensiv gepflegte Grünfläche dar, welche mittig in Längsrichtung von einer ca. 10 cm tiefen Mulde durchzogen wird. An der südwestlichen Grenze verläuft, wie auch am südöstlichen Rand des Plangebietes, ein umfangreiches Brombeergestrüpp. Diese Gehölze hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Plangebiet im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für diese Bereiche nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Durch den geplanten Marktneubau und die Erweiterung der Stellplatzfläche kann von einer teilweisen Beseitigung der vorhandenen Gehölze ausgegangen werden. Zudem wird damit im Bereich der Grünfläche auch die Mulde beseitigt. Die am südlichen und östlichen Rand verlaufenden Entwässerungsgräben sollen dagegen unverändert erhalten bleiben.

Die Bedeutung der Fläche wurde im Hinblick auf Vögel und ggf. Amphibien geprüft (Potenzialabschätzung, Anlage 5). Danach eignet sich das Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung, der angrenzenden Bebauung und der Störungsbelastung nur für wenige Brutvögel. Auf der Grünlandfläche selbst sind keine Brutvögel zu erwarten.

Lediglich für das randliche Brombeergebüsch sind für Siedlungsarten potenzielle Brutplätze vorhanden. Diese Arten können jedoch problemlos in benachbarte Habitate ausweichen.

Die Mulde durchzieht die gesamte Freifläche, ist jedoch aufgrund der nur geringen Tiefe und da sie stark zugewuchert ist, für Amphibien eher ungeeignet.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel oder von Fledermausquartieren jedoch sicher auszuschließen, darf eine Beseitigung von Gehölzen oder Hecken darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Zu fällende Gehölze sind außerdem unmittelbar vor dem Eingriff auf das Nichtvorhandensein von genutzten Nistplätzen oder Höhlen zu überprüfen. Bei Fundstellen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die sonstige Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter (d.h. nicht in der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juli) erfolgen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließung

Das Plangebiet ist innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt von Nordwesten über die Lange Straße (K 188) erschlossen. Die verkehrliche Anbindung

des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung der rückwärtig gelegenen bzw. möglichen Bebauung wird der Zufahrtsbereich als Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist.

Fuß- und Radweg

Westlich des bestehenden Marktgebäudes verläuft eine Fußwegeverbindung, welche südlich des Gebäudes nach Westen verschwenkt und eine Verbindung zu den südlich gelegenen Wohngebieten herstellt. Diese Verbindung soll erhalten bleiben und wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Einswarden, Ärztehaus“, die von den Linien 440 (Wesersprinter) und 401 angefahren wird. Während die Linie 401 stündlich zwischen Nordenham – Blexen verkehrt, bietet der Wesersprinter stündlich Verbindungen von / nach Oldenburg sowie zweistündlich von / nach Nordenham – Blexen und Bremerhaven.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die im Plangebiet ergänzend vorgesehene Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich. Die Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 nicht wesentlich geändert.

Gewässer III. Ordnung

Entlang der am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Gräben (Gewässer III. Ordnung) sind Unterhaltungstreifen gem. § 38 WHG in einer Breite von 5 m zur oberen Böschungskante zu berücksichtigen. Diese sind von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Oberflächenentwässerung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet entwässert derzeit in die am südlichen und östlichen Rand verlaufenden Vorfluter. Die Gräben sind selbst Teil eines Rückhaltesystems, für die nach Aussage der Wasserbehörde keine Einleitungsbegrenzung besteht.

Es ist daher vorgesehen auch das durch die ergänzend geplante Bebauung anfallende Oberflächenwasser in den am Südrand verlaufenden Entwässerungsgraben einzuleiten.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Ver-

bindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet bestehen ggf. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Vor dem Baubeginn von Bauvorhaben sind daher die aktuellen Bestandspläne bei den verschiedenen Versorgungsunternehmen einzuholen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7 Hinweise

Altablagerungen/Schwermetalle

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 wurde, basierend auf einer Beurteilung der Lufa vom 22.11.1988, darauf hingewiesen, dass der Gehalt an Cadmium für erheblich gehalten wird. Weiterhin wurden Hinweise über Kontrollen und Maßnahmen in Hausgärten gegeben.

Im Februar 2001 hat die Firma INFOCUS im Auftrag des Landkreises Wesermarsch im gesamten Stadtgebiet von Nordenham neuere Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass der Prüfwert für Cadmium von 2 mg/kg TM im vorliegenden Plangebiet überschritten wird. Die Untersuchungsunterlagen können bei Bedarf bei der Stadt Nordenham eingesehen werden. Sofern im Zuge von Baumaßnahmen kontaminierter Boden anfällt bzw. bewegt wird, ist das Merkblatt BBodSchG für das Stadtgebiet von Nordenham zu beachten (Stand: Mai 2005, s. Anlage 4).

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen, Bodenverunreinigungen oder -kontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Denkmalschutz

Der Stadt sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham, Telefon: 04731 / 84249 und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -

Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 79921 - 20 bzw. 22 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten. 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.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

8 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“, davon:	4.969 qm	41,4 %
• Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	(350 qm)	(2,9 %)
Mischgebiet, davon:	5.885 qm	49,0 %
• Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	(175 qm)	(1,5 %)
Fläche für die Wasserwirtschaft	860 qm	7,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	283 qm	2,4 %
Plangebiet	11.997qm	100 %



9 Verfahren

a) Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 37, 8. Änderung, gefasst.

b) Öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 08.06.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes erfolgte in der Zeit vom 05.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 im Rathaus der Stadt Nordenham nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

c) Satzungsbeschluss

Am 14.12.2017 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 37, 8. Änderung, mit der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 30. JAN. 2019

Bürgermeister



Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37
2. Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse (bulwiengesa AG, Okt. 2017)
3. Schalltechnisches Gutachten vom März 2017 (Goritzka Akustik)
4. Merkblatt BBodschG, Stand Mai 2005
5. Potenzialabschätzung Brutvögel & Amphibien