



## A n l a g e

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche im Gewerbegebiet nördl. der K 190/Großensielener Straße, westlich des Mittelweges)

## E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche im Gewerbegebiet nördl. der K 190/Großensielener Straße, westlich des Mittelweges)

### I. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung erfaßt eine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 (Gebiet nördlich der K 190/Großensielener Straße, westlich des Mittelweges) und schließt folgende Flurstücke ein:

8/2, 8/3, 8/5 tlw., 8/17, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24 der Flur 10 der Gemarkung Abbehausen.

Die Fläche ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet worden.

In dem bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiet soll für diesen Bereich ein Sondergebiet "Möbele Einzelhandel" mit einer Flächengröße von ca. 3,3 ha ausgewiesen werden.

## II. Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist in einem Bereich nördlich der K 190/Großensielener Straße zwischen B 212 und Mittelweg eine Fläche zur Größe von ca. 10 ha als Gewerbegebiet dargestellt worden. Aus der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde der Bebauungsplan 36 für ein Gebiet von ca. 8,53 ha entwickelt.

In der Folge haben sich hier mittelständische Betriebe, ein Landhandel sowie ein Möbelmarkt, angesiedelt. Die Entwicklung dieses Möbelmarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb liegt im Interesse der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Nordenham und entspricht seiner zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum. Die Entwicklungsmöglichkeit ist planungsrechtlich jedoch nur durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes "Möbeleinzelhandel" und einer parallel laufenden entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes möglich. Der Beschluß des Rates, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, geht dabei von folgenden Überlegungen aus:

### 1. Mögliche Umweltauswirkungen durch Emissionen

Das Gewerbegebiet in Großensiel liegt im Außenbereich in Stadtrandlage. Zusammenhängende Wohngebiete befinden sich erst in einer Entfernung von ca. 400,00 m.

Von einem Sondergebiet mit der Fachbezogenheit "Möbel" gehen keine erheblichen Belästigungen durch Lärm aus.

Es wird davon ausgegangen, daß der zu erwartende Kundenverkehr mit Pkw sowie der betriebsbezogene Lkw-Verkehr im Rahmen der im benachbarten Gewerbegebiet zulässigen Störgrade nach BauNVO liegen und somit die zulässigen Orientierungswerte für Lärm in den benachbarten Wohngebieten nicht erreicht werden.

Die außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Einzelgebäude im westlichen Bereich der Großensielener Straße haben von der Nutzung her Mischgebiets-Charakter (drei Handwerksbetriebe, drei Wohngebäude). Insofern wird das Abstufungsgebot eingehalten.

## 2. Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Das Gewerbegebiet (und somit auch ein zukünftiges Sondergebiet) wird erschlossen über die Großensielener Straße - K 190 - und durch innere Erschließung über eine öffentliche großzügig bemessene Versorgungsstraße mit Wendepplatz. Der Anschluß der K 190 an den Fernverkehr (B 212) erfolgt auf kurzem Wege (700 m), ohne daß Wohngebiete durchfahren werden müssen.

Die durch die Fachbezogenheit des geplanten Sondergebietes zu erwartende maßvolle Mehrbelastung kann die Großensielener Straße aufgrund ihrer Abmessungen und Ausstattung durchaus aufnehmen.

Das Gewerbegebiet ist im übrigen mit Ver- und Entsorgungsanlagen so ausgestattet, um den Belastungen durch das geplante Sondergebiet gerecht zu werden.

3. Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Sondergebietes

Durch die Fachbezogenheit "Möbel" und durch die Sortimentsbeschränkung (die geplante Sortimentsbeschränkung im Bebauungsplan) ist die Nahversorgung der Bevölkerung nicht gefährdet, da Kaufkraft aus den Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs im Raume Großsiedel und Abbehausen nicht abgezogen wird.

4. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtzentrum

Bei der Festsetzung des geplanten Sondergebietes ist neben den Zielen der Raumordnung und den Grundsätzen des § 1 Absatz 5 und 6 BauGB auch zu beachten, ob die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird.

Die Sanierungsmaßnahme im Stadtzentrum hat unter anderem zum Ziel, die "Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten" durch Schaffung eines leistungsfähigen Einkaufszentrums zu erreichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits erhebliche Aufwendungen der öffentlichen Hand und privater Investoren erfolgt.

Die Voraussetzungen hierzu sind auch durch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhöhung des Freizeitwertes getroffen worden.

Die Bemühungen haben zum Ziel, vornehmlich kleinere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, um dadurch ein vielschichtiges Warensortiment anzubieten, nicht zuletzt einer Attraktivitätssteigerung des Einkaufsreiches gerecht zu werden.

Die zusätzliche Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe in der Art eines traditionellen Möbelmarktes mit schmalen Warensortiment, jedoch großem Flächenbedarf, wobei die Kunden auf den Transport sperriger Güter angewiesen sind, gehört typischerweise nicht in die Innenstadt.

Durch die Ausweisung eines fachbezogenen Sondergebietes am Stadtrand werden somit ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigt. Ein Abzug von Kaufkraft aus dem Stadtzentrum und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind jedoch zu erwarten, wenn im Sondergebiet "Möbel" ein ins Gewicht fallendes Randsortiment angeboten wird.

Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Gewerbegebiet herabgesetzt, so daß eine geringere Versiegelung des Geländes zu erwarten ist.

Aufgrund der vorgenannten Überlegungen und den daraus resultierenden Maßnahmen hat der Rat dem Entwurf zur Ausweisung eines Sondergebietes "Möbele Einzelhandel" zugestimmt.

III. Raumordnerische Beurteilung der Ausweisung eines großflächigen Handelsbetriebes "Möbeleinzelhandel"

Die Stadt Nordenham ist Mittelzentrum im Sinne des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen und hat somit auch Versorgungsaufgaben von Gemeinden nachrangiger zentralörtlicher Bedeutung zu erfüllen. In Nordenham sind daher zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Folgende Sondergebiete für Einkaufszentren sind im Stadtgebiet, und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 (östlich der B 212 im nördlichen Randgebiet des Stadtteiles Atens) festgesetzt worden:

1. Sondergebiet 1 "Einkaufszentrum"

bebaut mit Einkaufszentrum und Baumarkt (keine Möbel)

bebaute Grundfläche ca. 7.500 qm

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen im B-Plan besteht keine Erweiterungsmöglichkeit.

2. Sondergebiet 2 "Einkaufszentrum"

bebaut mit einem Möbelmarkt

bebaute Grundfläche ca. 3.850 qm

Lebensmittel sind nicht zulässig

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht eine Erweiterungsmöglichkeit um ca. 2.300,00 qm.

Freie Flächen für die Ansiedlung weiterer Betriebe stehen in diesen Sondergebieten nicht mehr zur Verfügung.

Entsprechend der in § 13 NROG getroffenen Bestimmung hat die Stadt der oberen Landesplanungsbehörde über die untere Landesplanungsbehörde ihre Überlegungen zur Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes zu einem Großprojekt bekanntzugeben. Die obere Landesplanungsbehörde prüft, ob Umfang und Zweckbestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der zentralörtlichen Bedeutung entspricht und ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden.

Die obere Landesplanungsbehörde hat zu der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes für Möbel zu einem Großprojekt folgende Beurteilung vorgenommen:

Nach raumordnerischer Überprüfung wird festgestellt, daß das Projekt vom Umfang und von der Zweckbestimmung her der zentralen Bedeutung der Stadt Nordenham entspricht. Auch werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Damit steht das Einzelhandels-Großprojekt nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

#### IV. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt unmittelbar an der K 190, die wiederum ca. 700 m weiter westlich in die B 212 einmündet. Somit liegt das Gebiet sehr günstig zum überörtlichen Verkehrsnetz; aber auch die innerörtlichen Verbindungen sind einmal durch die Lage zur B 212 und zum anderen durch die in ca. 400 m Entfernung einmündende Westtangente (Mittelweg) als sehr günstig zu bezeichnen.

Die Versorgung des Gebietes durch Schwertransporte von außen her erfolgt somit, ohne daß der engere Stadtbereich berührt wird. Die unmittelbare Nähe des Hafens in Großensiel ist ebenfalls positiv zu bewerten.

Die Erschließung des geplanten Sondergebietes mit Zufahrt für die Pkw der Kunden ist von der Großensielener Straße (K 190) vorgesehen. Dies bedingt eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze bis etwa in Höhe des Butjadinger Zuwässerungskanales. Die Zu- und Abfahrt zum Sondergebiet für den Lkw-Verkehr erfolgt über die ausgebaute Erschließungsstraße (Nordseestraße) des Gewerbegebietes, ebenfalls die Abfahrt für Pkw.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindungen befindet sich in ca. 500 m Entfernung von der Einmündung der Nordseestraße in die Großensielener Straße. Die Einrichtung einer Haltestelle vor dem Sondergebiet an der Großensielener Straße wird angestrebt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen.

Die Sicherstellung des Brandschutzes wird durch Unterflurhydranten geregelt.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das Schmutzwasser gelangt über ein Pumpwerk mit Druckleitung in die vorhandene städtische Kanalisation. Die Oberflächenentwässerung hat Vorflut in das Abbehauser Sieltief.

Die vorhandenen das Bebauungsplangebiet umschließenden Gräben sowie die Gräben im Randbereich der Baugrundstücke sind als offene Wasserzüge festzusetzen. Sie sollen zur Entwässerung der Baugrundstücke mit herangezogen werden. Für die zu verfüllenden Gräben im Bereich der Baugrundstücke sind aus ökologischen Gründen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

#### 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vom 27.03.1980 und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 03.11.1978 ist eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich bestimmt worden. Die bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch den Vollzug der Planung (Bebauung und Erschließung) dieser Nutzung bereits teilweise zugeführt worden. Für die restlichen, bisher landwirtschaftlichen genutzten, Flächen ist ein Eingriff in den Naturhaushalt durch den Vollzug des geänderten Bebauungsplanes noch zu erwarten.

Hinweise für die Aufstellung des Bebauungsplanes:  
Zur besseren Einfügung des Gewerbegebietes und Sondergebietes in die Landschaft sollen die bisherigen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern durch die Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" ergänzt werden.

Die festgesetzten offenen Wasserzüge erhalten diese Festsetzung ebenfalls, und zwar in dem Umfang einer für die Aufhebung von Gräben erforderlichen Ausgleichsmaßnahme sowie die erforderlichen Hinweise in der Begründung.

Randflächen zwischen den Gebäuden und Grundstücksgrenzen (auch Stellplatzflächen) sollen durch textliche Festsetzung anteilmäßig in einem bestimmten Umfang einer Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten zugeführt werden. Die Durchführung der Maßnahmen im Gewerbe-/Sondergebiet soll möglichst nach einem Grünordnungsplan durchgeführt werden.

#### VI. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung v. 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGBI.- I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.1986 (Nds. GVBl. S. 323), geändert werden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Neufassungen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132).

Die Änderungsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung und dieser Erläuterung. Sie sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1981 abgeleitet. Dieser Flächennutzungsplan ist neben der Änderung vom 30.08.1986 weiterhin maßgebend. Entgegenstehende Darstellungen treten durch die Planänderung außer Kraft.

#### VII. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 5.000 verwendet worden, Übersichtsplan i. M. 1 : 10.000.

#### VIII. Verfahrensablauf

- a) Das Verfahren nach § 4 (1) BauGB, d. h. Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden, wurde in der Zeit vom 01.09.1989 bis zum 13.10.1989 durchgeführt.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung (§ 3 (1) BauGB) fand in der Zeit vom 09.10.89 bis 13.10.1989 in den Diensträumen des Hochbau- u. Planungsamtes statt. Die Änderungsabsichten wurden öffentlich dargelegt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- c) Die erste öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes nebst Entwurf des Erläuterungsberichtes fand in der Zeit vom 13.11.89 bis 15.12.89 statt.

Den von der Stadt Bremerhaven vorgetragenen Bedenken gegen das geplante Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet für den Möbeleinzelhandel mit einer Geschoßflächenzahl von 1,0 wurde stattgegeben.

Der Rat der Stadt beschließt nach erneuter Abwägung unter Einbeziehung der geänderten Beurteilung durch die Landesplanungsbehörde und die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer die max. Geschoßfläche auf 20.000 qm zu begrenzen.

- d) Der entsprechend angepaßte Entwurf des geänderten Flächennutzungsplanes nebst Entwurf des Erläuterungsberichtes wurde erneut vom 19.11.1991 bis 21.12.1990 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit sind weder aus der Öffentlichkeit noch seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange Bedenken oder Anregungen vorgebracht worden.
- e) Am 14.02.91 hat der Rat der Stadt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie diesen Erläuterungsbericht beschlossen.

Nordenham, 14.02.1991

Hat vorgelegen

Oldenburg, den .....  
Bez. - Reg. **Weser-Ems**

Im Auftrage

  
Münzberg  
Bürgermeister



  
Dr. Knippert  
Stadtdirektor