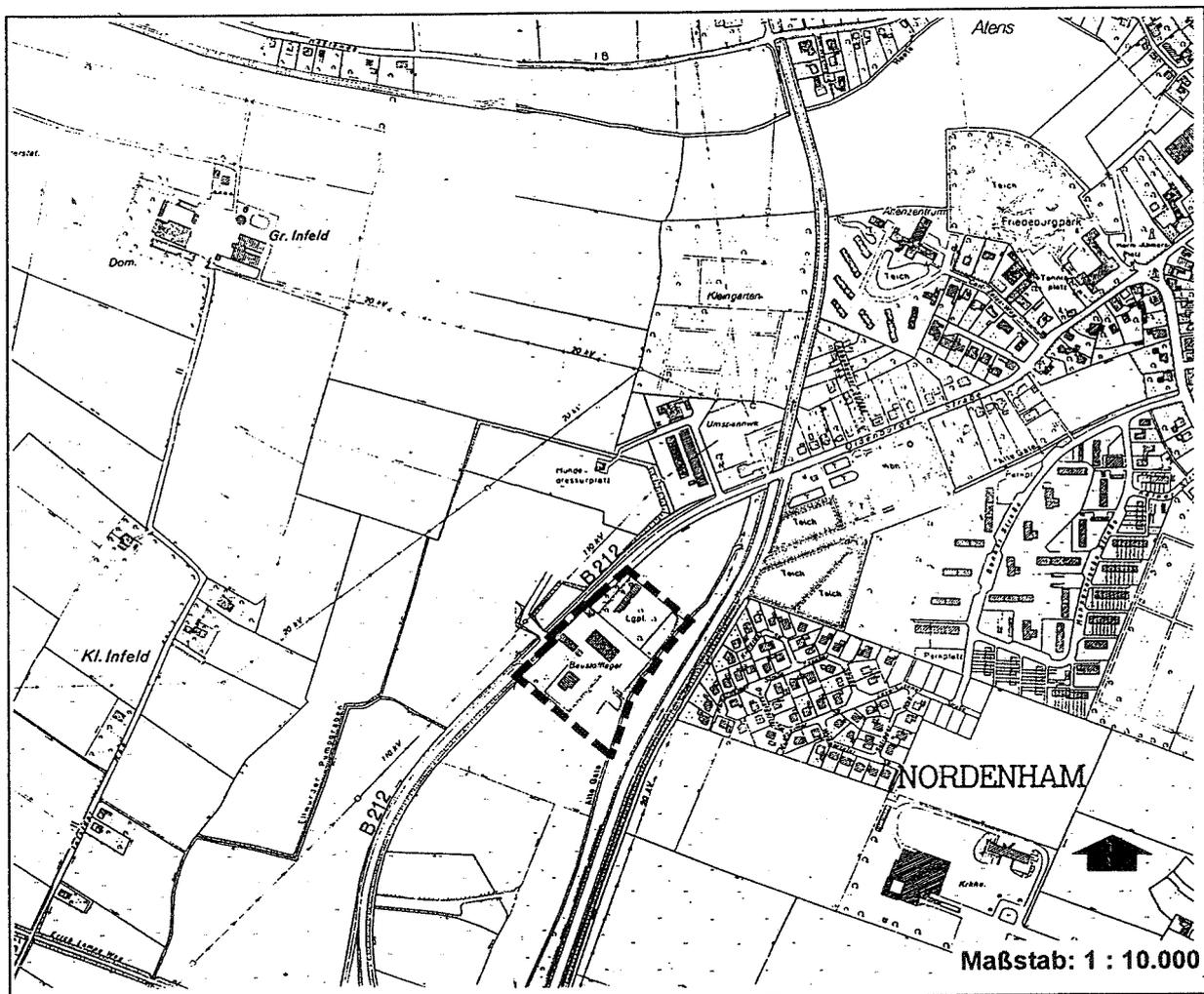


# Stadt Nordenham

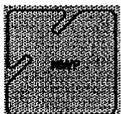
## - Bebauungsplan Nr. 88 -

"Gebiet östlich der Oldenburger Straße und westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals"



November 1996

## Begründungstext



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

<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>3. RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>3</b>
3.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich .....	3
3.2 Raumordnerische Belange .....	4
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham .....	6
<b>4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>7</b>
4.1 Siedlungs-, Bauungs- und Nutzungsstruktur.....	7
4.2 Vorhandene Verkehrswege.....	7
4.3 Ver- und Entsorgung .....	7
4.4 Natur und Landschaft.....	8
4.4.1 BESTANDSSITUATION UND BEWERTUNG .....	8
<b>5. ABWÄGUNG</b> .....	<b>10</b>
5.1 Wasserversorgung .....	10
5.2 Oberflächenentwässerung.....	10
5.3 Löschwasserversorgung .....	11
5.4 Altlasten .....	11
5.5 Belange von Natur und Landschaft .....	12
5.5.1 ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
5.5.2 WIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT .....	12
5.5.3 MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG .....	12
5.5.4 GEGENÜBERSTELLUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VORKEHRUNGEN ZUR KOMPENSATION.....	13
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>15</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen... 16	
6.4 Verkehr .....	17
ÜBERÖRTLICHE ANBINDUNG .....	17
INNERGEBIETLICHE ERSCHLIEßUNG.....	17
ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR.....	17
6.5 Grünflächen.....	17
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	17
<b>6.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>18</b>
<b>6.7 NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN</b> .....	<b>19</b>
<b>6.8 HINWEISE</b> .....	<b>20</b>
<b>7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN</b> .....	<b>20</b>
<b>8. VERFAHRENSVERLAUF</b> .....	<b>21</b>

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB),
- b) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -),
- c) die Niedersächsische Bauordnung,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -),
- e) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG),
- f) das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG),
- g) die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

## 2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Nordenham beabsichtigt in dem Gebiet südöstlich der Oldenburger Straße und nordwestlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals bzw. des Gewässers III. Ordnung 'Alte Gate' ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festzusetzen. In diesem Bereich ist z. Zt. schon ein Baustoffhandel mit Baumarkt ansässig. Dieser Baustoffhandel beabsichtigt seine Nutzfläche zu erhöhen, die Angebotspalette zu erweitern und den Betrieb funktionstechnisch umzustrukturieren.

Für den geplanten Bau- und Gartenmarkt sind folgende Funktionsbereiche geplant:

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

Die Bruttogeschosßfläche beträgt insgesamt ca. 1640 qm, davon entfallen 702 qm auf den Baumarkt und 534 qm auf die Ausstellungsfläche. Der Baumarkt und die Ausstellungsfläche sind als begehbare Verkaufsfläche anzusehen. Das Sortiment besteht aus Bauprodukten (Baustoffe und Bauteile), Holz- und Holzwerkstoffen, Metall- und Metallwerkstoffen, Kunststoffe und Kunststoffwerkstoffe, Werkzeuge, Bastelartikel und Kleinmaterial, Kfz-Zubehör und Ersatzteile, Pflanzensämereien, Erde und Pflanzzubehör, Zäune und Einfriedungen. Das Warensortiment und die Verkaufsfläche werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 planungsrechtlich abgesichert.

Das Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Nordenham ist, den Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebes zu sichern. Damit die vorgesehene Planung einen städtebaulich geordneten Rahmen erhält, wird der Bebauungsplan Nr. 88 'Gebiet östlich der Oldenburger Straße und westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals' aufgestellt.

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

Alternative Standorte für eine Umsiedlung des Baumarktes in akzeptabler Nähe stehen kurzfristig nicht zur Verfügung. Im Gewerbegebiet Einstwarden sind derzeit keine gewerblichen Grundstücke frei. Andere Flächen im engen Stadtgebiet stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Darüber hinaus sollen die Gewerbe- und Industriegebiete im nordöstlichen Stadtgebiet in erster Linie der Ansiedlung von Betrieben, die aufgrund ihrer Immissionsproblematik auf diese Standorte angewiesen sind, vorbehalten bleiben. Gegen eine Umsiedlung des Baumarktes spricht auch die Tatsache, daß es sich um einen seit 1967 genutzten gewerblichen Standort handelt. Bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Nordenham auch das Ziel der notwendigen Bestandspflege. Die für die beabsichtigte Entwicklung notwendigen Erweiterungsflächen sind auch am Standort verfügbar. Eine Aussiedlung würde zu einer wirtschaftlichen Härte führen.

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

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

### **3. RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in ~~seiner Sitzung am .....~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 'Gebiet östlich der Oldenburger Straße und westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals' beschlossen.

Das Planungsgebiet umfaßt einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 1/1 der Flur 17 der Gemarkung Nordenham sowie das Flurstück 80/6 der Flur 17 der Gemarkung Nordenham und einen Teilbereich der Oldenburger Straße. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch das Gewässer III. Ordnung 'Alte Gate' und nordöstlich durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 2/1 der Flur 17 der Gemarkung Nordenham begrenzt.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

### 3.2 Raumordnerische Belange

Das Bebauungsplangebiet ist dem Siedlungsbereich der Stadt Nordenham zuzurechnen.

Die Stadt Nordenham gehört zum Landkreis Wesermarsch.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

daher im Rahmen der Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 und Abs. 4 BauGB eine Einschränkung der zulässigen VKF sicherstellt.

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

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

#### **Raumordnerische Feststellung:**

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

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

Negative Auswirkungen auf die regionale Versorgungsstruktur sind nicht zu erwarten.

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

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

### **3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham**

Das Bebauungsplangebiet ist in dem zur Zeit geltenden Flächennutzungsplan (Februar 1981) als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die dargestellte und derzeitige Nutzung stimmt nicht mit der vorgesehenen Planung überein. Aus diesem Grund führt die Stadt Nordenham zur Zeit im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 'Gebiet östlich der Oldenburger Straße und westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals' die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 88 entspricht den Darstellungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Nordenham.

Weitere Planungen, die bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen wären, liegen nicht vor.

## 4. ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

### 4.1 Siedlungs-, Bauungs- und Nutzungsstruktur

Das ca. 2,42 ha große Bauungsplangebiet liegt in ca. 1,8 km Entfernung am Rande des Zentrums der Stadt Nordenham. Nordöstlich und südwestlich grenzen direkt landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet an.

Nordwestlich wird das Bauungsplangebiet durch die Oldenburger Straße - ehemalige Bundesstraße B 212 - begrenzt, wobei im südwestlichen Bereich ein Teil der Oldenburger Straße in die Planung mit einbezogen wird. Direkt an die Oldenburger Straße anschließend befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch das Gewässer III. Ordnung 'Alte Gate' begrenzt.

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

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

### 4.2 Vorhandene Verkehrswege

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

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Tabelle 1: Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

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

## 4.4 Natur und Landschaft

Mit Verwirklichung des Satzungsgebietes werden Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert und es gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 8a bis c BNatSchG.

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

### 4.4.1 BESTANDSSITUATION UND BEWERTUNG

#### 4.4.1.1 Naturräumliche Grundlagen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch<sup>1</sup> ordnet das Gebiet der Landschaftseinheit „Stadlander Marsch“ zu.

Es stehen überwiegend schluffige Tone und Tone der Brackmarsch an<sup>2</sup>.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gering (< 100 mm/a), das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung hoch. Eine natürliche Vorflut ist in diesem Bereich der Marsch nicht gegeben<sup>3</sup>.

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

Für den östlich gelegenen „Entwässerungskanal“ werden Cloridgehalte von 2.000 bis 5.000 mg/l angegeben. Der „Entwässerungskanal“ wird der Güteklasse III (stark verschmutzt) zugeordnet<sup>4</sup>.

#### 4.4.1.2 Ergänzungen aus örtlicher Sicht

### BODEN

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

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

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

### WASSER

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

### BIOTOPTYPEN UND NUTZUNGEN

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

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

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

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

Zum nordöstlichen Rand ist das Plangebiet dicht mit Eschen bestanden.

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

<sup>1</sup> Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan 1992

<sup>2</sup> Bodenkundlich-geologische Karte der Marschgebiete, 1 : 25.000

<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> Staatl. Amt für Wasser und Abfall Brake: Gewässergütebericht 1994

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

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

#### **FAUNA**

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

Die südlich gelegenen Grünlandflächen werden vom Kiebitz als Lebensraum genutzt.

Weitere faunistische Daten liegen für den Planbereich nicht vor.

#### **BIOTOPVERBUND**

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

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

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

#### **LANDSCHAFTSBILD:**

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

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

## 5. ABWÄGUNG

Wichtige Belange im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind neben der planungsrechtlichen Absicherung der Flächennutzungsplandarstellungen, die Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG), die Altlastenproblematik, die Sicherung der Oberflächenentwässerung sowie Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung.

Angaben zu Natur und Landschaft sowie Aussagen bezüglich der Eingriffsregelung werden in den Kapiteln 4.4 und 5.2 behandelt.

### 5.1 Wasserversorgung

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

### 5.2 Oberflächenentwässerung

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Einleitungserlaubnis wird zu gegebener Zeit beantragt.

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

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

### **5.3 Löschwasserversorgung**

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

### **5.4 Altlasten**

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

## **5.5 Belange von Natur und Landschaft**

### **5.5.1 ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE**

Allgemein gelten die Ziele und Grundsätze gemäß § 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG).

Zielaussagen übergeordneter Fachplanungen des Naturschutzes speziell für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Aus örtlicher Sicht gilt es, den alten Gehölzbestand zu sichern und eine optimale Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in die Umgebung zu gewährleisten.

### **5.3.2 WIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 2,42 ha. Davon werden derzeit ca. 0,78 ha für Gebäude und Lagerflächen des Baumarktes genutzt und sind weitgehend versiegelt. Ca. 0,11 ha werden ebenfalls als Lagerplatz auf unbefestigter Fläche genutzt.

Die Weidefläche innerhalb des Plangebietes erstreckt sich auf ca. 0,66 ha. Die übrige Fläche von ca. 0,87 ha stellen sich als ca. 0,82 ha gehölzreiche Ruderal- bzw. Sukzessionsflächen (einschließlich der Böschungen), ca. 0,04 ha Grabenbereich entlang der Oldenburger Straße und ca. 0,01 ha öffentliche Verkehrsfläche (Oldenburger Straße) dar.

Der Bebauungsplan setzt ca. 16.900 m<sup>2</sup> Baufläche (Bauteppich, Stellplatzfläche, Lagerfläche, nicht überbaubare Fläche) fest. Bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 zusätzlich versiegelbaren Fläche von 8.000 m<sup>2</sup> ist die rechtliche Voraussetzung geschaffen, zukünftig eine Fläche von insgesamt ca. 12.225 m<sup>2</sup> zu versiegeln.

Gegenüber dem derzeitigen Zustand kann somit eine Fläche von ca. 4.325 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Die versiegelte Fläche verliert vollständig ihre Funktionen für den Boden, u. a. als Standort für Arten und Lebensgemeinschaften.

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

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

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

### **5.5.3 MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSREGELUNG**

#### **5.5.3.1 Vermeidung/Minimierung**

Mit Verwirklichung der Planung wird an vorhandene Nutzungsstrukturen angeknüpft. Es werden keine neuen Standorte eröffnet, der Verbrauch freier Landschaft bleibt gering.

Innerhalb des Plangebietes bleiben im nördlichen Bereich und an den Plangebietsrändern die vergleichsweise vielfältigen und wertvollen Lebensräume gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten und werden ergänzt (s.u.).

Somit sind von dem Eingriff die aus Sicht von Natur und Landschaft wenig empfindlichen Bereiche betroffen und der mit Verwirklichung der Planung einhergehende Eingriff bleibt gering.

Insgesamt entspricht die Planung dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß § 8 NNatG.

### 5.5.3.2 Kompensation

#### RANDLICHE EINGRÜNUNG

Zur Erhöhung des Gehölzanteils sowie zur verbesserten Einbindung des Plangebietes in die Umgebung, u. a. auch zur Eingrünung gegenüber den östlich angrenzenden Nutzungen und zur südlich anschließenden freien Landschaft soll das Plangebiet aus Sicht von Natur und Landschaft an seinen südlichen und östlichen Rändern, zusätzlich zum vorhandenen Bestand, mit standortheimischen Gehölzarten gemäß § 9 (1) 25 a BauGB bepflanzt werden.

Abgängige Gehölze werden durch Nachpflanzungen ersetzt.

#### GEHÖLZPFLANZUNGEN UND SUKZESSION INNERHALB DES PLANGEBIET

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft sind zu den Bauflächen hin durch einen dichten, mindestens 5 m breiten Gehölzriegel aus standortheimischen Gehölzarten abzuschirmen. Die innerhalb dieser 5 m derzeit vorhandenen Gehölze sind durch entsprechende Pflanzungen zu ergänzen. Geeignete Arten sind im Anhang aufgeführt. Es ist zweimal verpflanzte Wahre zu verwenden. Es sollte pro m<sup>2</sup> eine Pflanze gesetzt werden. Für jeweils 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum und für jeweils 50 m<sup>2</sup> ein sonstiger standortheimischer Laubbaum zu verwenden.

Die übrigen Bereich innerhalb dieser Maßnahmenfläche werden der Sukzession überlassen.

#### PFLANZUNG VON BÄUMEN AUF DER PKW-STELLPLATZFLÄCHE

Auf den Flächen für Nebenlagen mit der Zweckbestimmung 'Stellplätze' ist für 3 Stellplätze jeweils ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stu 18-20) zu pflanzen. Nach bisherigen Planentwürfen werden somit zusätzlich ca. 12 Bäume gepflanzt.

### 5.5.4 GEGENÜBERSTELLUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN UND VORKEHRUNGEN ZUR KOMPENSATION

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

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des NLÖ<sup>5</sup>:

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

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

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

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

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

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

Tabelle 2: Zuordnung der Schutzgüter zu den Wertstufen

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

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

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

Durch die Sicherung und den Erhalt der wertvollen Altbäume sowie eine Reduzierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß (GRZ = 0,25 und 8000 qm für Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen => 60 % der Gesamtfläche) werden Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs getroffen. Um den durch die zusätzliche Versiegelung einhergehenden Eingriff zu kompensieren, werden Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Flächen, die nicht für eine Bebauung oder Versiegelung in Anspruch genommen werden, sind durch Festsetzungen als private Grünfläche bzw. durch Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a+b sowie nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB gesichert und werden durch die Sicherung einer dauerhaften Sukzession und durch zusätzliche Anpflanzungen langfristig eine höhere Wertigkeit erhalten. D. h. einer zusätzlich versiegelten Fläche von 4.325 qm, deren Wertigkeit sich von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) zu geringer Bedeutung (Wertstufe 3) reduziert, steht eine Fläche von 7.300 qm gegenüber, die sich von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) auf eine besondere Bedeutung (Wertstufe 1) erhöht.

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

## **6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieses Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Nordenham als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt (SO - Bau- und Gartenmarkt -) festgesetzt.

Begründung:

Das Bebauungsplangebiet wird z. Zt. durch eine Baustoffhandlung mit Baumarkt genutzt, der sich neu zu organisieren bzw. umzugestalten gedenkt. Dem Unternehmen steht auf dem eigenen Grundstück noch ausreichend Erweiterungsfläche zur Verfügung. Aus diesem Grund hat die Stadt Nordenham beschlossen diese Fläche als Einzelhandelsstandort planungsrechtlich zu sichern und dem Unternehmen die Erweiterung zu ermöglichen. An diesem Standort soll jedoch nur eine spezielle Angebotsenerweiterung des Einzelhandels zulässig sein. Aus diesem Grund wird über die textliche Festsetzung Punkt 1 (siehe Kapitel 6.6) zusätzlich festgesetzt, welche Nutzungen für das sonstige Sondergebiet zulässig sind.

Des weiteren wird die raumordnerisch zugrunde gelegte Verkaufsfläche von 1236 qm planungsrechtlich abgesichert.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet befindet sich im Randbereich der Stadt Nordenham und wird von größtenteils freier Landschaft umgeben. Das vorhandene Unternehmen soll sich in die Landschaft einpassen und nicht als dominierender Faktor den Siedlungsbereich bestimmen. Da eine direkte Abstimmung mit der späteren Ausführungsplanung erfolgt und die Erweiterungsmöglichkeiten in der Zukunft nicht wesentlich ausgedehnt werden sollen, wird die Grundflächenzahl nur mit dem für die Baukörper notwendigen Maß von 0,25 festgesetzt.

Damit die Planung deutlich sichtbar wird und die Grundflächenzahl nur entsprechend der geplanten Maße überschritten wird, ist eine abweichende Bestimmung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO vorgesehen, die festsetzt, daß zusätzlich zu der durch die Ausnutzung der Grundflächenzahl möglichen Versiegelung gemäß § 19 (4) BauNVO eine Versiegelung von 8.000 m<sup>2</sup> für Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Ausstellungsflächen zulässig ist. Diese Festsetzung und die mögliche Ausnutzung der Grundflächenzahl führen höchstens zu einer 60 %igen Versiegelung der gesamten Fläche.

Als weiteres Maß der baulichen Anlagen wird in diesem Bebauungsplan die Geschoßfläche festgesetzt. Auch die Festsetzung der Geschoßfläche orientiert sich an der tatsächlichen Planung. Dadurch soll eine planerische Eingrenzung des Vorhabens erreicht werden. Die geplanten Nutzgebäude benötigen eine Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung einer Geschoßfläche von 6.000 m<sup>2</sup> wird dem Unternehmen noch ausreichend Möglichkeit zur Erweiterung gegeben.

Die vorhandene Bebauung stellt sich zur Zeit schon zweigeschossig dar. Somit wird auch weiterhin die Möglichkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Da es sich um gewerbliche Bauten handelt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wodurch Bauten mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

Diese o. g. Festsetzungen bieten eine ausreichende Flexibilität der Bebauungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Strukturen in der Stadt Nordenham.

## 6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

In dem Bereich des Bebauungsplangebietes sind keine dringend notwendigen Raumkanten zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird auf die Verwendung von Baulinien verzichtet. Die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen.

Um die Strukturierung der Nutzung auf der Fläche besonders zu verdeutlichen, werden die Baugrenzen hauptsächlich auf die geplanten und vorhandenen Baukörper begrenzt festgesetzt. Lediglich im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird eine Erweiterungsfläche ermöglicht.

Die Stellplatzflächen und Flächen für Zufahrten, Lagerung und Ausstellungen werden durch die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4). Dadurch wird deutlich hervorgehoben, in welchen Bereichen Gebäude vorgesehen sind und wie sich die restlichen versiegelten Bereiche gliedern.

## **6.4 Verkehr**

### **ÜBERÖRTLICHE ANBINDUNG**

Die Überörtliche Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Oldenburger Straße - ehemalige Bundesstraße B 212. Die Oldenburger Straße wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraße zurückgestuft. Die Oldenburger Straße stellt über die jetzige B 212 die überörtliche Verbindung zu dem Mittelzentrum und gleichzeitiger Kreisstadt Brake dar. Die B 212 endet in Nordenham, wird jedoch über eine Fährverbindung mit der Stadt Bremerhaven verbunden.

### **INNERGEBIETLICHE ERSCHLIEßUNG**

Ein Teilbereich der Oldenburger Straße wird mit in die Planung einbezogen, um zwei Stellplatzflächen einschließlich der benötigten Zufahrt zu organisieren. Diese Stellplätze werden notwendig um einen unbehinderten Verkehrsfluß auf der Oldenburger Straße zu gewährleisten. Eine innergebietliche Erschließung in Form von privaten Erschließungsstraßen ist nicht vorhanden. Der im Bebauungsplangebiet auftretende Verkehr wird über die Flächen mit der Kennzeichnung 'LF' und 'Stellplätze' geführt.

### **ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR**

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur auf der als 'Stellplätze' gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

## **6.5 Grünflächen**

### **PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

In diesem Bebauungsplangebiet wird durch sehr differenzierte Festsetzungen die geplante Ausbau- und Erweiterungsplanung deutlich ersichtlich. Die Flächen, die nicht als Lager-, Stellplatz- oder Bauflächen benötigt werden, sind zum größten Teil als private Grünflächen festgesetzt. Auch für die privaten Grünflächen sind spezielle Maßnahmen vorgesehen, die die 'Gestaltung' der Grünflächen verdeutlichen. Neben der randlichen Eingrünung des Planungsgebietes sind auch Gehölzanzpflanzungen sowie Sukzessionsflächen geplant. Da diese Maßnahmen Bestandteil der Kompensation innerhalb des Bebauungsplangebietes sind, werden die Maßnahmen in Kapitel 5.2.3 genauer beschrieben.

## 6.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Sondergebiet - Bau- und Gartenmarkt

- (1) Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung von nicht erheblich störenden Bau- und Gartenmärkten. Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Warensortiment:
  - a) Bauprodukte (Baustoffe und Bauteile),
  - b) Holz- und Holzwerkstoffe,
  - c) Metall- und Metallwerkstoffe,
  - d) Kunststoffe und Kunstwerkstoffe,
  - e) Werkzeuge,
  - f) Bastelartikel und Kleinmaterial,
  - g) Kfz-Zubehör und Ersatzteile,
  - h) Fahrradzubehör und Ersatzteile,
  - i) Pflanzensämereien, Erde und Pflanzzubehör,
  - j) Zäune und Einfriedungen.
2. Gartenbaubetriebe.

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.236 qm beschränkt.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

- (2) Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt ist gem. § 22 [4] BauNVO eine abweichende Bauweise (a) zulässig, d. h. es sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 2. Maß der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Im diesem Bebauungsplan wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO folgende abweichende Bestimmung von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO getroffen:

Zusätzlich zu der durch die Ausnutzung der Grundflächenzahl möglichen Versiegelung ist gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO eine Versiegelung von 8.000 m<sup>2</sup> für Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Ausstellungsflächen zulässig.

### 3. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 12 [6] BauNVO sind gemäß § 23 [5] BauNVO nur auf den als 'Stellplätze' gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 [1] BauNVO sind gemäß § 23 [5] BauNVO nur auf den als 'LF' gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

### 5. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB)

- (1) In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB:
- eine Mindestpflanzdichte von einer Pflanze pro m<sup>2</sup>,
  - pro 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum und
  - pro 50 m<sup>2</sup> ein weiterer Laubbaum anzupflanzen.

- (2) Gem. § 9 [1] Nr. 25 a) BauGB ist mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Pflanzenempfehlungen s. Auflistung im Anhang zur Begründung).
  - (3) Auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Stellplätze' ist für 3 Stellplätze jeweils ein standortgerechter großkroniger Laubbaum/Hochstamm (STU  $\geq$  16 - 18) zu pflanzen.
- 6. Festsetzungen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (gem. § 9 [1] Nr. 25 b BauGB)**
- (1) Die in den gem. § 9 [1] Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen standortgerechten Laubgehölze sind zu erhalten. Abgängige Arten sind durch Nachpflanzen standortgerechter Laubgehölze zu ersetzen.
  - (2) Zur Unterhaltung bzw. Räumung des Gewässers III. Ordnung „Alte Gate“ ist parallel zum südöstlichen Plangebietsrand ein 5 m breiter Streifen von Bepflanzung freizuhalten.
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (gem. § 9 [1] Nr. 20 BauGB)**
- Die gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan mit Gruppengehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

## 6.7 NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

1. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.78).
3. Sollten bei Erdarbeiten Handkampfmittel (Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
5. Vorhandene offene Gewässer und Gräben müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Jegliche Veränderungen in und an den Gewässern, wie z. B. Verrohrungen, Uferbefestigungen, Vertiefungen, Verbreiterungen und Verfüllungen sind nicht zulässig. Sie bedürfen als begründete Ausnahme einer Genehmigung der unteren Wasserbehörde.
6. Zur Aufreinigung und Unterhaltung der Gräben und Grenzgräben sind nach dem Niedersächsischen Wassergesetz die Grundstückseigentümer verpflichtet. Die Aufreinigung hat regelmäßig zu erfolgen.

## 6.8 HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), zugrunde.

## 7. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich in Bauflächen, Flächen für Stellplätze und für Zufahrten, Lagerflächen und Ausstellungsflächen sowie private Grünflächen.

Tabelle 2: Städtebauliche Übersichtsdaten

Bebauungsplangebietsaufteilung	ha	Anteil in %
<b>Sonstiges Sondergebiet (SO - Bau- und Gartenmarkt), davon:</b>	<b>1,69</b>	<b>69,8</b>
überbaubare Fläche (GRZ 0,25)	0,62	
nicht überbaubare Fläche, davon:	1,07	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung:	0,98	
Stellplätze	0,17	
nicht überbaubare Grundstücksflächen mit zulässigen Nutzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 4	0,81	
<b>Private Grünflächen, davon:</b>	<b>0,73</b>	<b>30,2</b>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	0,20	
Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,21	
Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	0,20	
<b>Insgesamt</b>	<b>2,42</b>	<b>100</b>

## 8. VERFAHRENSVERLAUF

### a) Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.01.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 88 aufzustellen. Ein gleichlautender Beschluß ist vom Rat der Stadt Nordenham am 14.03.1996 gefaßt worden.

### b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

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

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

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

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden nachfolgende Bedenken erhoben:

#### Bezirksregierung Weser-Ems

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

#### Abwägung:

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

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

Die Verkaufsfläche wird durch eine textliche Festsetzung als Höchstgrenze festgeschrieben.

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

**Abwägung:**

Für den geplanten Baumarkt sind folgende Funktionsbereiche geplant:

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

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

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

**Abwägung:**

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

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

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

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

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

**Abwägung:**

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

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

**Abwägung:**

Die Tabelle 2 wird nachvollziehbarer dargestellt.

Das Abwägungsergebnis wird diesbezüglich ergänzt.

**Landkreis Wesermarsch**

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

**Abwägung:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Anmerkung:**

Die Einleitungserlaubnis wird zu gegebener Zeit beantragt.

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

**Anmerkung:**

Die Planzeichnung wird hinsichtlich ihrer Detailgenauigkeit überprüft.

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

**Anmerkung:**

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

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

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Oldenburgische Industrie- und Handelskammer**

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

**Abwägung:**

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

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

**Abwägung:**

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

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

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

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

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

**Abwägung:**

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

**d) Satzungsbeschluß**

In der Sitzung am 19.12.1996 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

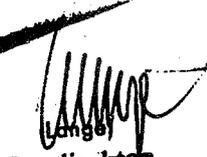
Nordenham, den 12. Mai 97 1997

  
Münzberg, Bürgermeister



  
Fugel, Stadtdirektor

Rat vorgelegen  
Brake, den 18.10.97  
Landkreis Wesermarsch

  
Baudirektor



Anlage 1

Bestands- und Konfliktplan



**BIOTYPEN UND NUTZUNGEN**

- GW** Weidgrünland
- UHM** Gras- und staudenreiche Ruderalflur
- TF** Röhricht
- PH** Befestigte Fläche, versiegelt
- PH** Unbefestigte Lagerfläche
- PH** Hausgarten

**GEHÖLZE**

- Laubbaum**
- Strauch**
- Bäume und Sträucher**

**Bestandsbestimmende Gehölzarten**

- Ah Ahorn
- Br Brombeere
- Er Eiche
- Es Esche
- Hol Hollender
- Ob Obstbaum
- Pa Pappel
- Wd Weißdorn
- We Weide

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- Böschung**

**STADT NORDENHAM**  
Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 88

Anlage  
Bestands- und Konfliktplan  
Maßstab 1 : 1.000  
NWP-Planungsgesellschaft mbH • Postfach 3867 • 26028 Oldenburg

