

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Nordenham (Gebiet nördl. der K 190/Großensieler Straße, westlich des Mittelweges)

I. Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 36 (Gewerbegebiet) im Stadtteil Großensiel wurde am 03.11.78 rechtskräftig. Änderungen des Bebauungsplanes waren bisher nicht erforderlich. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist inzwischen mit mittelständischen Handwerksbetrieben, einem Betrieb des Landhandels sowie einem Betriebsgebäude des Fernmeldebauamtes bebaut worden. Eine Fläche in der Größe von ca. 3,8 ha ist zwar erschlossen, jedoch noch nicht bebaut.

Der außerdem im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes ansässige Einzelhandelsbetrieb für Möbel strebt eine erhebliche Erweiterung an, um mit der laufenden Entwicklung auf dem Möbelmarkt Schritt halten zu können.

Die jetzt angestrebte Geschoßfläche von insgesamt ca. 11.500 qm läßt allein von der Größe her eindeutig die Regelvermutung zu, daß mit der Erweiterung die Entwicklung zu einem großflächigen Handelsbetrieb gemäß § 11 (3) 2. BauNVO verbunden ist.

Dies macht eine Änderung des Bebauungsplanes zur Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes erforderlich.

Der Beschluß des Rates vom 06.07.1989, eine Änderung in diesem Sinne durchzuführen, 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 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's 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 Mischgebietscharakter (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 Wendeplatz. 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 (siehe textliche Festsetzung) ist die Nahversorgung der Bevölkerung nicht gefährdet, da Kaufkraft aus den Einzelhandelsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs im Raume Großensiel 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 um einer Attraktivitätssteigerung des Einkaufsbereiches 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 Festsetzung 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.

Daher werden textliche Festsetzungen erforderlich, die eine entsprechende Einschränkung unter Berücksichtigung vorhandener und noch fehlender Angebote im zentralen Versorgungsbereich vorsehen.

5. Orts- und Landschaftsbild sowie Naturhaushalt

Bei der Festsetzung des Sondergebietes wird ein bereits teilweise bebautes Gewerbegebiet berührt.

Das Orts- und Landschaftsbild erhält dadurch keine grundlegende Veränderung. Das gilt auch für den Naturhaushalt, der durch die bisherige Zweckbestimmung bereits verändert wurde.

Sofern weitere Eingriffe in die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen, sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes werden Maßnahmen zur Randbepflanzung und Durchgrünung des Gebietes sowie zur Verringerung der Versiegelung von Flächen durch entsprechende Festsetzungen getroffen.

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

II. Raumordnerische Beurteilung der Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes zu einem Großprojekt

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.

III. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan ist im gesamten Geltungsbereich unter Zugrundelegung der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 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 13.10.86 (Nds. GVBl. Seite 323), geändert worden. Der Rat der Stadt Nordenham hat am 14.02.1991 den Bebauungsplanänderungsentwurf als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan stützen sich auf den § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132).

Bisherige Festsetzungen der baulichen Nutzung der Grundstücke, soweit sie in den geänderten Bebauungsplan übernommen werden, sind auf die zur Zeit gültige Fassung der Baunutzungsverordnung abgestimmt worden.

Die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung sind aus den Darstellungen des F-Planes der Stadt Nordenham vom 27.03.80 in der Fassung der 7. Änderung vom 30.08.1990 entwickelt worden.

IV. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000, aufgestellt vom Katasteramt Brake am 29.09.1989, verwendet worden.

V. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsentwurfes ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 und ist in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Er umfaßt die Flurstücke:

8/4, 8/3, 8/2, 8/21, 8/22, 8/24, 8/23, 8/19, 8/12, 9/9, 9/21, 9/22, 9/24, 9/23, 9/25, 9/26, 9/28, 9/27, 9/10, 9/15, 9/18, 8/9, 9/20, 9/19, 8/14, 8/7, 8/18, 8/15, 8/20, 8/16, 8/17, 8/5 der Flur 10 Gemarkung Abbehausen.

VI. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Änderungsbereich) 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 Zufahrt zum geplanten Sondergebiet für die Pkw der Kunden ist von der Großensielener Straße (K 190) aus vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt zum Sondergebiet für Lkw-Verkehr erfolgt über die ausgebaute Erschließungsstraße (Nordseestraße) des Gewerbegebietes.

Die Abfahrt für die Pkw der Kunden ist ebenfalls über diese Straße vorgesehen, da hierfür im Zufahrtsbereich zum Sondergebiet an der Großensielener Straße keine ausreichende Sicherheit gegeben ist (Sichtbehinderung durch Stellplätze).

Die Festsetzung eines flächenmäßig zusammenhängenden Sondergebietes bedingt eine Änderung der Nordseestraße im westlichen Bereich einschließlich des Wendeplatzes. Der neue Wendeplatz erhält einen freien Durchmesser von 20 m. Die Beleuchtung wird entsprechend angepaßt. Es wird davon ausgegangen, daß ein Entladen der Lieferfahrzeuge auf den Gewerbegrundstücken selbst erfolgt, denn ein rangierfreies Wenden außergewöhnlich großer Fahrzeuge ist auf dem Wendeplatz nicht möglich.

Der ruhende Verkehr im Sondergebiet wird durch Festsetzung von Stellplätzen entlang der Großensielener Straße geregelt. Sofern erforderlich, werden weitere Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. An der Nordseestraße kann wegen der Breite der Fahrbahn kurzfristig in Längsaufstellung geparkt werden.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindungen befindet sich in ca. 500 m Entfernung von der Einmündung der Nordseestraße in die Großensielener Straße (K 190). Die Einrichtung einer Haltestelle vor dem Sondergebiet an der Großensielener Straße wird angestrebt.

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

Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden zwei Unterflurhydranten an der K 190 (Großensielener Straße), ein Unterflurhydrant an der Nordseestraße sowie ein Rohrbrunnen an der Nordseestraße angelegt. Ob dies für den Brandschutz des Sondergebietes ausreicht, wird anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geprüft werden.

Die Entwässerung des Gebietes im Bebauungsplan Nr. 36 erfolgt nach dem Trennsystem. Für die Abführung des Schmutzwassers ist ein Pumpwerk errichtet worden. Eine Druckrohrleitung führt das Wasser in den nächstgelegenen SWK-Anschlußschacht am Mittelweg.

Die Regenwasserkanäle sind über den in der Großensielener Straße (K 190) im Einmündungsbereich der Nordseestraße vorhandenen Durchlaß an das Abbehauser Sieltief angeschlossen worden.

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

VII. Bauliche Nutzung und besondere Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Festsetzung von Gewerbegebieten ohne Einschränkung der allgemein zulässigen Betriebe gemäß BauNVO 1977. Diese Festsetzung wird auch im geänderten Bebauungsplan beibehalten.

Die bisherige Einschränkung von Schallemissionen durch Angabe äquivalenter Dauerschallpegel kann nicht beibehalten werden, da sie den heutigen Möglichkeiten immissionsschutzrechtlicher Schallbegrenzung nicht mehr entspricht (siehe auch DIN 18 005).

Aufgrund der mit der bisherigen Nutzung im Gewerbegebiet gemachten Erfahrung und im Hinblick auf die großen Entfernungen zu Wohngebieten soll sich die Immissionsbegrenzung auf die Festsetzung von Störgraden nach der BauNVO beschränken. Die bisherige Gliederung immissionsschutzrechtlicher Art in Richtung auf den Westrand des Geltungsbereiches wird beibehalten durch Zulassung von Betrieben im westlichen Teilbereich, deren Emissionen nicht wesentlich stören.

Aus den entfernten Wohngebieten sind Beschwerden über Störungen durch Nutzungen im Gewerbegebiet, die im übrigen bereits jahrelang ausgeübt werden, bisher nicht vorgebracht worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet nicht geändert, obgleich die bisherige bauliche Nutzung der vorhandenen Gewerbegrundstücke wesentlich unter dem zulässigen Maß liegt.

Im Sondergebiet sollen daher - nicht zuletzt wegen der zu erwartenden zusammenhängenden Baumasse - Festsetzungen getroffen werden, die auf ein vernünftiges aber ausreichendes Verhältnis von Baumasse und Freiflächen Rücksicht nehmen.

Die für den Geltungsbereich bisher festgesetzte Geschößzahl wird insgesamt beibehalten.

Im Sondergebiet wie auch im übrigen Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entlang der Großensielener Straße (K 190), abgesehen von dem Einmündungsbereich der Nordseestraße, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Ausgenommen ist lediglich die Zufahrt für den Pkw-Verkehr der Kunden zum Sondergebiet. Der Lkw-Verkehr kann daher das Sonder- und Gewerbegebiet nur über die Nordseestraße erreichen. Die Abfahrt aus dem Sondergebiet für den Pkw-Verkehr kann ebenfalls nur über diese Straße erfolgen.

Die textlichen Festsetzungen enthalten Sortimentsbeschränkungen und Ausschlüsse für das Sondergebiet "Möbele Einzelhandel".

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie die städtebaulichen Ziele der laufenden Sanierungsmaßnahmen im Stadtkern sind jedoch gefährdet, wenn hinsichtlich der sogenannten Randsortimente keine besonderen Festsetzungen für Einschränkungen oder Ausschlüsse getroffen werden. Dadurch können vornehmlich kleinere Einzelhandelsbetriebe mit vielschichtigem Warensortiment und deren gewünschte Ansiedlung im Stadtkern geschützt werden, indem eine Kaufkraftabwanderung aus der Innenstadt nach außen in erheblichem Maße abgewendet wird. Die durchgeführten und geplanten städtebaulichen Maßnahmen zur funktionellen Verbesserung des Stadtzentrums und der Attraktivierung des Einkaufsbereichs werden dadurch wesentlich unterstützt.

Entsprechend sind durch textliche Festsetzungen Einschränkungen und Ausschlüsse des Warensortiments sowie eine Gliederung der Geschoßfläche in max. Verkaufsfläche und Lagerfläche getroffen worden (siehe Anlage zur Begründung). Bestimmte Warensorten mit flächenmäßiger Einschränkung auf insgesamt 5 % der Verkaufsfläche sind dem traditionellen Möbelhaus zuzuordnen, während die ausgeschlossenen Sortimente typischerweise im Zentrum von den bevorzugten kleineren Einzelhandelsbetrieben angeboten werden und daher Kaufkraft nicht durch die vorliegende Planung abgezogen werden darf.

Der Ausschluß von Warensortimenten berücksichtigt außerdem die erforderliche Nahversorgung der benachbarten Stadtteile mit Gütern des täglichen Bedarfs, die von Einzelhandelsbetrieben im Ortsteil selbst vorgehalten wird.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch 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. Insofern ist ein Eingriff in den Naturhaushalt in diesem Bereich bereits erfolgt.

Die restliche noch unbebaute Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt worden. Es handelt sich um Weideland mit mehreren Entwässerungsgräben.

Während alle das Gebiet umschließenden oder an Grundstücksgrenzen verlaufenden Gräben als offene Wasserzüge festgesetzt werden, ist bei der Inanspruchnahme der zukünftigen Baugrundstücke mit einer Verfüllung der dort noch vorhandenen Gräben zu rechnen.

Da andere Eingriffe nicht erkennbar sind, wird eine eingehende Bestandsaufnahme für entbehrlich gehalten.

Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen:

1. Als Ausgleichsmaßnahme für die möglicherweise zu verfüllenden Gräben in einer Länge von etwa 305 m werden für die offenzuhaltenden Gräben in der selben Länge Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die Ufer sind so auszubilden, daß ökologisch günstige Bedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt entstehen.

2. Für den Bereich der festgesetzten Pflanzgebote sowie für die Freiflächen der Baugrundstücke werden ebenfalls Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Es sind grundsätzlich heimische standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Die Festsetzungen richten sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Maßnahmen sollen möglichst durch einen Grünordnungsplan unterstützt werden.

Die bisherigen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zwecks besserer Einfügung des Gewerbegebietes in die Landschaft, werden unverändert beibehalten. Für die Anpflanzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern wird ein Plan zur Verfügung gestellt.

Im Sondergebiet werden private Stellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung schließt ein Pflanzgebot für eine Fläche von mindestens 10 % der Stellplatzfläche ein. Das gilt auch für Stellplatzflächen, die im Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt sind.

IX. Bodenordnung

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich sowohl in städtischem als auch im privaten Eigentum. Bei der Bereitstellung des geplanten Sondergebietes werden bodenordnende Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchgeführt. Hierzu gehört auch die Veränderung der Erschließungsanlage.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 Baugesetzbuch (BauGB) sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erfolgt.

X. Kosten, Finanzierung sowie Durchführung der Bebauung im geänderten Bebauungsplan

Die Festsetzung eines Sondergebietes in der geplanten Lage macht die Änderung der Erschließungsanlagen erforderlich.

Durch die Änderung der Straßentrasse und Anlegung eines neuen Wendeplatzes entstehen der Stadt Nordenham folgende Kosten:

1. für die Änderung und die Neuverlegung eines Regen- und Schmutzwasserkanals	50.000,00 DM
2. für die Änderung der Nordseestr. im westlichen Teilabschnitt, die Neuanlegung eines Wendeplatzes sowie für Beleuchtung + Entwässerung	<u>60.000,00 DM</u>
insgesamt	<u>110.000,00 DM</u> =====

Der Finanzierung dieser Maßnahmen dient auch die Bereitstellung städtischer Grundstücke zugunsten des Sondergebietes.

Da sich die restlichen bisher unbebauten Grundstücke im Eigentum der Stadt Nordenham befinden und für eine gewerbliche Nutzung günstig zur Verfügung gestellt werden, ist mit einem zügigen Vollzug des Bebauungsplanes zu rechnen.

XI. Durchführung des Planänderungsverfahrens

- 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 09.10.1989 bis 13.10.1989 in den Diensträumen des Hochbau- und Planungsamtes statt. Die Änderungsabsichten wurden öffentlich dargelegt. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
- c) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes nebst Begründungsentwurf fand in der Zeit vom 13.11. bis 15.12.89 statt.

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

Der Rat der Stadt hat nach erneuter Abwägung unter Einbeziehung der geänderten Beurteilung durch die Landesplanungsbehörde und die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer beschlossen, die maximale Geschoßfläche auf 20.000 qm zu begrenzen und im Bebauungsplan textlich festzusetzen, daß sich diese maximale Geschoßfläche auf 15.000 qm Verkaufsfläche und 5.000 qm reine Lagerfläche (nicht Ausstellungsfläche) begrenzt.

- d) Der entsprechend geänderte Bebauungsplanänderungsentwurf nebst dem geänderten Entwurf der Begründung wurde erneut vom 19.11.90 bis 21.12.90 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit sind weder aus der Öffentlichkeit noch seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.
- e) Am 14.02.1991 hat der Rat der Stadt die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung sowie diese Begründung beschlossen.
- f) Die unter Pkt. V "Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung" aufgezählten Flurstücke haben sich in der Bezeichnung ohne Einfluß auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

- Es sind weggefallen:

8/4, 8/3, 8/7 und 8/15 der Flur 10 Gemarkung
Abbehausen

- Es sind neu gebildet:

8/25, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 8/32,
8/33 und 8/34 der Flur 10 Gemarkung Abbehausen

- Der Geltungsbereich umfaßt nun die Flurstücke:
8/2, 8/9, 8/12, 8/14, 8/16, 8/17, 8/18, 8/19,
8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25, 8/26, 8/27,
8/28, 8/29, 8/30, 8/32, 8/33, 8/34, 9/9, 9/10,
9/15, 9/18, 9/19, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/24,
9/25, 9/26, 9/27 und 9/28 der Flur 10 Gemarkung
Abbehausen

Nordenham, 14.02.1991


Münzberg
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Brake, den 16.8.91
Landkreis Wesermarsch

Im Auftrag


Baudirektor

Sondergebiet für den Möbeleinzelhandel

A. Hauptsortiment
(minimal 95 % des Warenangebotes/Verkaufsfläche)

I. Möbel aller Art

- I.1 Schlafzimmer
 - a) komplett
 - b) Einzelschränke
 - c) Seniorenbetten
 - d) Polsterbetten
 - e) Metallbetten
 - f) Rahmen/Auflagen
 - g) Einzelteile

- I.2 Jugendzimmer
 - a) Standard
 - b) Anbauprogramm
 - c) Baby-Möbel
 - d) Einzelteile

- I.3 Wohnzimmer
 - a) Standard
 - b) Anbauprogramm
 - c) Stollenprogramm
 - d) Stapelprogramm
 - e) Kompaktschränke
 - f) Vitrinen/Sideboards
 - g) Einzelteile

- I.4 Küchen
 - a) Block mit Ergänzung
 - b) Einbauküchen
 - c) Einzelteile

- I.5 Polstermöbel
 - a) Garnitur Stoff
 - b) Garnitur Leder
 - c) Elementgruppen Stoff
 - d) Elementgruppen Leder
 - e) Gestellgarn. Stoff
 - f) Gestellgarn. Leder
 - g) FS - Einzelsessel
 - h) Funktionspolstermöbel
 - i) Einzelteile

- I.6 Speisezimmer
 - a) Eckbankgruppen
 - b) Tischgruppen
 - c) Einzelteile

- I.7 Kleinmöbel
 - a) Garderoben
 - b) Phonomöbel
 - c) Korb-/Rattanmöbel
 - d) Beistellmöbel
 - e) Spiegel
 - f) Couchtische
 - g) Einzelteile

- I.8 Büromöbel

II. Geräte als Zubehör zu Einbauküchen

- a) Elektrogeräte zum Ein-/Unterbau
- b) Spülen, Armaturen als Zubehör

III. Textilien

- a) Möbelstoffe
- b) Teppiche

B. gemischtes Randsortiment

(maximal 5 % des Warenangebotes/Verkaufsfläche)

Das Randsortiment darf nicht ausschließlich aus einer der nachstehenden Warengattungen bestehen.

I. Textilien

- a) Auslegware
- b) Gardinen
- c) Kissen
- d) Tagesdecken
- e) Bettwaren

II. Diverse

- a) Bilder
- b) Lampen
- c) Möbel-Accessoires
- d) Gartenmöbel

III. Sogenannte Türöffnerartikel

Das sind Waren, die nur im Rahmen von Werbeaktionen vorübergehend angeboten werden, um Kunden auf das Hauptsortiment aufmerksam zu machen.

Diese Artikel dienen grundsätzlich nicht der Gewinnerzielung.

C. Ausgeschlossen wird ausdrücklich eine Nutzung für den Vertrieb von:

- Lebensmitteln (auch gewerbl. Restauration)
- Bekleidung, Schuhe
- Parfümerieartikel
- Schmuck
- Haushaltswaren, Geschirr, Porzellan
- Radio, Fernseher, Phono, Unterhaltungselektronik
- Elektrogeräte (außer A. II.a)
- Baumarktartikel