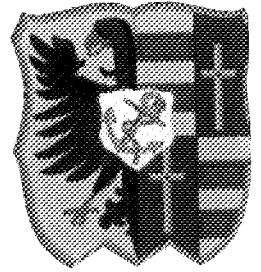


**STADT NORDENHAM**

**Landkreis Wesermarsch**

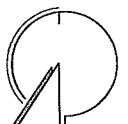


---

**4. Änderung und Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 53  
„Kaufland“**

gem. § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen	6
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrsflächen	8
5.5	Flächen für Stellplätze	8
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen	9
5.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	9
5.8	Anpflanzung von Einzelbäumen	9
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>10</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Öffentliche Auslegung	11
7.2.3	Erneute öffentliche Auslegung	11
7.2.4	Satzungsbeschluss	11
7.3	Planverfasser	12

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Nordenham beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 53 für den Bereich östlich der Atenser Allee sowie südlich des Gewässers II. Ordnung „Flagbalger Sieltief“ zu modifizieren sowie um zwei Grundstücke zu ergänzen. Zu diesem Zweck wird die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Für den Änderungsbereich gelten die rechtsverbindlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53, der die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentren“ enthält. Entsprechend der damaligen Objektplanung wurden zwei Baufenster für die Errichtung eines SB-Warenhauses sowie eines Getränkemarktes festgesetzt. Die jeweils zulässige Grund- bzw. Geschossfläche wurde objektbezogen festgesetzt. Anlass der Planung ist nunmehr der Ersatz des auf dem Flurstück 34/4 ansässigen SB-Warenhauses „Kaufland“ durch einen modernen Neubau, der den aktuellen Standards im Hinblick auf Breite der Gänge und Tiefe der Regale entspricht. Darüber hinaus wird im Zuge dieser Modernisierung aus wirtschaftlichen Gründen beabsichtigt, den Verbrauchermarkt und den derzeit auf der südlich angrenzenden Fläche (Flurstück 33/2) befindlichen Getränkemarkt in ein Gebäude zu integrieren. Der örtlich bestehende Verbrauchermarkt wird abgerissen, wobei dessen Neubau als Anbau an den bestehenden Getränkemarkt geplant ist. Bedingt durch die Kombination von Verbraucher- und Getränkemarkt ist auch die Zusammenfassung der ursprünglich zulässigen Grund- bzw. Geschossfläche von je 4.500 m<sup>2</sup> für das Warenhaus und je 1.650 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt auf eine Grund- bzw. Geschossfläche von insgesamt 6.150 m<sup>2</sup> erforderlich. Die künftig zulässige Grund- bzw. Geschossfläche wird nicht über den bisher zulässigen Wert erhöht. Gleiches gilt für die zulässige Art der baulichen Nutzung. Gleichzeitig ist die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung einer zweigeschossigen, abweichenden Bauweise städtebaulich notwendig. Um für das geplante Vorhaben ausreichend Stellplatzflächen bereitstellen zu können, ist die Ergänzung des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes um die im südwestlichen Teilbereich gelegenen Grundstücke Atenser Allee 106 und 106 a erforderlich. Die hier befindlichen Wohngebäude sind seinerzeit auf Grundlage des § 34 BauGB entstanden. Für den Ergänzungsbereich liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Zur Koordination einer konfliktfreien städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen wurde die Lärmsituation im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens beurteilt (vgl. Kap. 4.2). Ferner wurde mit der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung getragen (vgl. Kap. 4.3). Durch die Begrünung des straßenseitigen Bereiches bzw. der Stellplatzflächen mit Einzelbäumen wird eine Einbindung der geplanten Nutzungen in die umliegenden Siedlungsstrukturen gewährleistet und eine optische Abgrenzung zwischen dem Einzelhandelsstandort und der gegenüberliegenden Wohnbebauung erreicht. Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert über die westlich des Plangebietes verlaufende Atenser Allee.

Da es sich bei der beabsichtigten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfanges (Gebietsgröße ca. 19.900 m<sup>2</sup>) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die

aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kaufland“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rohardt Evensen im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 befindet sich im zentralen Stadtgebiet von Nordenham und umfasst eine ca. 19.900 m<sup>2</sup> große Fläche östlich der Atenser Allee sowie südlich des Gewässers II. Ordnung „Flagbalger Sieltief“. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das im Stadtgebiet von Nordenham gelegene Areal ist derzeit durch die bestehenden baulichen Anlagen eines Verbrauchermarktes (SB-Warenhaus „Kaufland“) sowie eines Getränkemarktes mit umliegenden Stellplatzflächen gekennzeichnet. Die im südwestlichen Plangebiet gelegenen Wohngebäude Atenser Allee 106 und 106 a sind abgängig.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist entsprechend der Lage im zentralen Stadtgebiet von Nordenham durch Wohnnutzungen charakterisiert, die sowohl nördlich als auch östlich, südlich und westlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich zunächst eine Grünfläche. Darüber hinaus grenzt unmittelbar nördlich das Gewässer II. Ordnung „Flagbalger Sieltief“ an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kaufland“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 wird die Stadt Nordenham als Mittelzentrum dargestellt. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Alle Gemeinden sollen ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Das mit der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 verfolgte Ziel der Neuorganisation eines vorgeprägten Einzelhandelsstandortes entspricht diesen Zielsetzungen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch liegt aus dem Jahr 2003 vor. Der zeichnerischen Darstellung entsprechend, befindet sich das Plangebiet innerhalb des Mittelzentrums Nordenham, welches als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten dargestellt wird. Diese Aufgabe ist mit besonderen städtebaulichen Maßnahmen und Entwicklungszielen verbunden. Insbesondere großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen vorrangig im Mittelzentrum Nordenham und hier an bereits städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden. Dabei sind stadt- und regionalverträgliche Größenordnungen zu beachten. Das mit der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 verfolgte Ziel, einen bereits vorgeprägten Einzelhandelsstandort neu zu organisieren, ist mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham. Hierin wird der überwiegende Planbereich als Sonderbaufläche (SO) sowie der südliche Teilbereich des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten derzeit u.a. die Bestimmungen des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 53), innerhalb dessen der Bereich östlich der Atenser Allee als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentren“ festgesetzt wurde. Sowohl im zentralen als auch im südlichen Teilbereich wurden objektbezogene überbaubare Flächen festgesetzt, innerhalb derer eine zweigeschossige, offene Bebauung zulässig ist. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen wurden objektbezogene Grundflächen (GR) und Geschossflächen (GF) von 4500 m<sup>2</sup> für das SB-Warenhaus bzw. 1650 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte die Festsetzung von Flächen für Stellplätze. Für den nördlichen Randbereich wurde die Festsetzung eines 10,00 m breiten Räumstreifens zur Unterhaltung des nördlich angrenzenden Gewässer II. Ordnung „Flagbalger Sieltief“ getroffen. Im südwestlichen Teilbereich des Ursprungsplanes wurde die Festsetzung der hier befindlichen Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgte für den straßenseitigen Bereich die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt sowie eines Einfahrtbereiches.

Für die im südwestlichen Teilbereich gelegenen Grundstücke Atenser Allee 106 und 106 a liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Bereich war bislang dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (1) und (2) BNatSchG).

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 wird aufgrund des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 19.900 m<sup>2</sup>) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Folglich sind die von dem Planungsraum ausgehenden Lärmemissionen zu betrachten, um für die umgebenden Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Um ein konfliktfreies Nebeneinander dieser Nutzungen zu ermöglichen, wurden die von dem Vorhaben (Verbraucher- und Getränkemarkt) ausgehenden gewerblichen und verkehrsbedingten Geräuschemissionen an der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung untersucht. Anlässlich dessen wurde vom Institut für technische und angewandte Physik (ITAP) GmbH, Oldenburg ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Innerhalb des Plangebietes sollen anlässlich aktueller Entwicklungsabsichten die bestehenden baulichen Anlagen eines Verbraucher- sowie eines Getränkemarktes kombiniert und durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser ist im östlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung als Anbau an den bestehenden Getränkemarkt geplant. Auf dem westlichen Betriebsgelände sind Flächen für Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt für Kunden und Mitarbeiter des SB-Warenhauses wird über die Atenser Allee in Höhe des Grundstücks Nr. 111 erfolgen. Zusätzlich ist eine separate Zufahrt für die Anlieferung durch LKW in Höhe der Atenser Allee 115 b vorgesehen.

Die Wohnbebauung im direkten Umfeld des geplanten Einzelhandelsgeschäftes wird durch die Geräuschemissionen von Unternehmen im Geltungsbereich des Ursprungsplanes (Bebauungsplan Nr. 53) vorbelastet (bspw. Möbelmarkt, Bezirksmeisterei, CVJM Heim). Aufgrund dessen ist bei der schalltechnischen Beurteilung des Marktes die Vorbelastung durch Geräuschemissionen aller gewerblichen und industriellen Anlagen in der Umgebung zu berücksichtigen. Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt im Hinblick darauf gem. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Darüber hinaus sind von dem geplanten Verbrauchermarkt beurteilungsrelevante Geräuschquellen zu erwarten durch:

- den Parkplatz (Kunden- und Mitarbeiterparkplatz),
- den Anlieferverkehr inkl. Be- und Entladegeräusche,
- die Kälte- und Lüftungsanlagen (RLT-Anlagen),
- die Müllcontainer,
- die Einkaufssammelboxen.

Das vom Institut für technische und angewandte Physik GmbH (ITAP) erstellte schalltechnische Gutachten zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm von 40 dB(A) nachts / 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete sowie von 45 dB(A) nachts / 60 dB(A) tags für Mischgebiete im Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsaufpunkten um mind. 0,2 dB(A) unterschritten werden. Demgegenüber werden die angegebenen Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum bis zu 2,6 dB(A) an den Immissionsaufpunkten IP 1 und IP 2 überschritten. Ursächlich hierfür sind der Parkplatz sowie die Anlieferungszone. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind demnach Schallimmissionsschutzmaßnahmen notwendig, um dem Schutzanspruch der Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Demzufolge ist nördlich der Anlieferung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,40 m und einer Gesamtlänge von 25,00 m als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu errichten. Diese Schallschutzwand ist unmittelbar an der Anlieferungszone zu errichten. Bei der Schallreflexion muss ein Absorptionsverlust von mindestens 1 dB(A) gewährleistet sein (vgl. Kap. 5.7). Hiermit wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am Immissionsschutzpunkt IP 2 nicht überschritten werden. Am Immissionsschutzpunkt IP 1 liegt die Überschreitung des Beurteilungspegels im 1. Obergeschoss nur noch bei 0,1 dB(A). Diese Überschreitung kann als rein rechnerische Überschreitung angesehen werden. Des Weiteren werden entlang der Anlieferungszone keine maßgeblichen Emissionswerte überschritten, sodass hier von geordneten städtebaulichen Verhältnissen ausgegangen werden kann. Auch im Bezug auf kurzzeitige Pegelspitzen sind keine Konflikte zu erwarten.

Auf eine zusätzliche Prognose der Verkehrsgeschmmissionen wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens verzichtet, da sich innerhalb des Plangebietes bereits ein Verbrauchermarkt sowie ein Getränkemarkt befinden. Durch den Neubau eines SB-Warenhauses als Ersatz für die bestehenden Anlagen sowie durch die verlängerten Öffnungszeiten wird sich das tägliche Verkehrsaufkommen im Gegensatz zum jetzigen Zeitpunkt nicht wesentlich ändern. Somit wird sich aus schalltechnischer Sicht keine Verdopplung des Verkehrsaufkommens durch den Neubau des Einzelhandelsgeschäftes ergeben. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) ist nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art entfallen.

Insgesamt wird den Belangen des Lärmschutzes im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das Planvorhaben und die damit verbundene Flächenversiegelung erfordern die Neuregelung der Oberflächenentwässerung. Von Seiten der K+S Haustechnik Planungsgesellschaft mbH, Rheinbach wurden hydraulische Berechnungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine im Plangebiet zu verlegenden Regenwasserkanalisation in den nördlich verlaufenden Entwässerungsgraben II. Ordnung (Flagbalger Sieltief) abgeleitet werden kann. Da die Einleitmenge Regenwasser in das Sieltief begrenzt ist, wird ein Teil des Oberflächenwassers in einem un-

terirdisch anzulegenden Regenrückhaltebecken rückgehalten und zeitverzögert, mittels Drosselschieber, in das Sieltief eingeleitet. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Nördlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung „Flagbalger Sieltief“ des Entwässerungsverbandes Butjadingen. Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des angrenzenden Gewässers wird ein 10,00 m breiter Bereich ab Böschungsoberkante als Räumstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Mit der Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 10,00 m zur Böschungsoberkante des Gewässers sowie dem Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den entsprechenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wird diesem Sachverhalt entsprochen.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

#### **4.5 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Boden-schutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich gem. Karte 1 des Bodenschadstoffgutachtens des Landkreises Wesermarsch (Stand Januar 2001 / Ingenieurbüro INFOCUS) in einem Bereich befindet, der gegebenenfalls mit Schwermetallen belastet ist.



## **5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzung, die bestehenden baulichen Anlagen des Verbraucher- und Getränkemarktes durch einen Neubau, der den aktuellen modernen Standards entspricht, zu ersetzen. Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuorganisation des vorgeprägten Einzelhandelsstandortes geschaffen. Konkret wird in Anlehnung an den Inhalt des Ursprungsplanes festgesetzt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ausschließlich folgende Nutzungen zulässig sind:

- SB-Warenhaus mit Konzessionären,
- Stellplätze.

Der Stadt Nordenham liegt das Einzelhandelsentwicklungskonzept der CIMA aus dem Jahr 2007 vor. Dieses wurde gegenwärtig jedoch noch nicht als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen, sodass die hierin ausgesprochenen gutachterlichen Empfehlungen zu zentrenrelevanten Haupt- und Randsortimenten nicht als Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Das Planvorhaben entspricht jedoch grundsätzlich der bisherigen Bestandssituation des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes und soll somit an dem bisherigen Standort realisiert werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um die Neuorganisation der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Größe der vorhandenen überbaubaren Flächen von insgesamt 6.150 m<sup>2</sup> sowie die bestehende Nutzungsart werden unverändert übernommen. Festsetzungen über den Bestand hinaus werden nicht getroffen, insofern werden keine zusätzlichen Angebote und ggf. die Einzelhandelsstruktur beeinflussende Maßnahmen zugelassen.

Da im bestehenden SB-Markt bereits jetzt eine Fläche für Konzessionäre vorgehalten wird, steht diese Festsetzung nicht im Widerspruch zur ursprünglichen Planung und ist dementsprechend notwendig, um den Fortbestand des SB-Marktes an diesem Standort zu sichern. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen wird zusätzlich die Gesamtfläche für die Konzessionäre auf maximal 530 m<sup>2</sup> beschränkt. Zudem darf die jeweilige Gesamtfläche der einzelnen Konzessionäre eine Größe von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes über die Festsetzung einer Grundfläche (GR) sowie einer Geschossfläche (GF) gem. § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO definiert. Die bestehenden baulichen Anlagen des Verbraucher- sowie des Getränkemarktes sollen durch einen im östlichen Teilbereich geplanten Neubau ersetzt werden. Zur Realisierung dieser städtebaulichen Zielsetzung ist im Rahmen der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 die Zusammenfassung der ursprünglich festgesetzten Grund- und Geschossflächen von je 4.500 m<sup>2</sup> für den Verbrauchermarkt und je 1.650 m<sup>2</sup> für den Getränkemarkt städtebaulich notwendig. Insgesamt wird nunmehr die max. zulässige Grundfläche (GR) auf 6.150 m<sup>2</sup> sowie die max. zulässige Geschossfläche (GF) auf 6.150 m<sup>2</sup> begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit dem Inhalt des Ursprungsplanes erfolgt im Plangebiet die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird im Hinblick auf die Nutzungsanforderungen an Einzelhandelsbetrieben eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Entgegen dem Inhalt des Ursprungsplanes (offene Bauweise) sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von max. 100,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im sonstigen Sondergebiet (SO) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in Übereinstimmung mit dem geplanten Vorhaben dimensioniert. Folglich wird der Baugrenzabstand im östlichen Bereich mit 3,00 m zur Grenze des Änderungsbereiches festgesetzt. Im südöstlichen Bereich erfolgt die Festsetzung der Baugrenze unmittelbar entlang der derzeitigen Gebäudekante des Getränkemarktes. Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Räumung des anschließenden Gewässers II. Ordnung erfolgt im nördlichen Randbereich die Festsetzung eines mind. 10,00 m breiten Baugrenzabstandes. Gleichzeitig ist in diesem Bereich die Anlieferung von Waren durch LKW geplant. Zur Gewährleistung beider Funktionen wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass eine Bebauung durch Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Gewässers II. Ordnung nicht zulässig ist.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Atenser Allee. Zur Gewährleistung eines Ein- und Ausfahrtsbereiches für die Anlieferung von Waren wird im nördlichen Teilbereich der Atenser Allee ein 10,00 m breiter Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Der Kundenverkehr soll über eine weiter südlich gelegene Zufahrt abgewickelt werden. Dementsprechend wird eine Ein- und Ausfahrt für den Kundenverkehr in einer Breite von 10,50 m gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Um darüber hinaus weitere Ein- und Ausfahrten entlang der Atenser Allee im Sinne der Konfliktvermeidung auszuschließen, erfolgt für den übrigen straßenseitigen Bereich die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB.

Zur weiteren Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die entsprechenden Sichtdreiecke für beide Ein- und Ausfahrten als informelle Darstellung in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen. Bei den Sichtdreiecken wurde entsprechend der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen von einer Schenkellänge von 70 m bei einer Anfahrtsicht von 3,00 m ausgegangen. Bei der südlichen Ein- und Ausfahrt für den Kundenverkehr wurden die Sichtdreiecke entsprechend der vorgesehenen Links- und Rechtsabbiegerspur den jeweiligen Spuren zugeordnet.

### **5.5 Flächen für Stellplätze**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird durch die bauliche Veränderung eine Neuordnung der im

Plangebiet befindlichen Stellplatzflächen erforderlich. Um die für den Einzelhandelsstandort notwendigen Stellplätze sicherzustellen, wird im westlichen Teilbereich eine Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

## **5.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die im westlichen Teilbereich der Bebauungsplanänderung an der Atenser Allee vorhandene Trafostation wird gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

## **5.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Der Betrieb des geplanten SB-Warenhauses ist mit Geräuschemissionen verbunden. Zur Vermeidung von Konflikten im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung sind im Zuge der konkreten Planungen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (vgl. Kap. 4.2). Aufgrund dessen wird innerhalb der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 festgesetzt, dass nördlich der Anlieferung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,40 m und einer Gesamtlänge von 25,00 m als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu errichten ist. Diese Schallschutzwand ist unmittelbar an der Anlieferzone zu errichten. Bei der Schallreflexion muss ein Absorptionsverlust von mindestens 1 dB(A) gewährleistet sein.

## **5.8 Anpflanzung von Einzelbäumen**

Zur Eingrünung des straßenseitigen Bereiches sind entlang der Atenser Allee kleinkronige Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Einzelbäume dienen im Sinne einer Konfliktvermeidung der Schaffung eines Sichtschutzes zwischen den geplanten Einzelhandelsstrukturen und den unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen. Darüber hinaus ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB alle 15 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzulegen. Für die Anpflanzung der Einzelbäume sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Anschluss an die unmittelbar westlich des Änderungsbereiches verlaufende Atenser Allee.

### **• Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Sielstraße / Atens“ erschlossen, die von den Linien 401 und 403 bedient wird.

### **• Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt über eine automatische Hebeanlage in das städtische Kanalisationsnetz.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Wesermarsch durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine im Plangebiet zu verlegenden Regenwasserkanalisation in den nördlich verlaufenden Entwässerungsgraben II. Ordnung (Flagbalger Sieltief). Da die Einleitmenge Regenwasser in das Sieltief begrenzt ist, wird ein Teil des Oberflächenwassers in einem unterirdisch anzulegenden Regenrückhaltebecken zurückgehalten und zeitverzögert, mittels Drosselschieber, in das Sieltief eingeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sichergestellt. Danach ist eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h entsprechend 1.600 l/min über zwei Stunden als Grundschutz vorzuhalten.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Stadtordnung).

## 7.2 Verfahrensübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 die Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 13a (3) BauGB am 23.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 nach Erörterung dem Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kaufland“ zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 23.03.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit Begründung vom 30.03.2010 bis zum 30.04.2010 öffentlich ausgelegen.

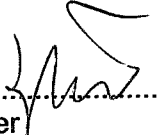
### 7.2.3 Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 04.11.2010 dem geänderten Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.11.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom 18.11.2010 bis zum 17.12.2010 öffentlich ausgelegen.

### 7.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 nach Erörterung und Abwägung die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Kaufland" beschlossen.

Nordenham, 25. 05. 11

i. V.   
Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

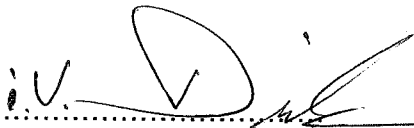
Die Ausarbeitung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kauf-land“ erfolgte im Auftrag der Stadt Nordenham vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40

  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)