

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 53 (Gebiet östlich und westlich der B 212 im Bereich des Flagbalger Sieltiefs)

B e g r ü n d u n g

zur Satzung der Stadt Nordenham betreffend den Bebauungsplan Nr. 53 (Gebiet östlich und westlich der B 212 im Bereich des Flagbalger Sieltiefs)

1. Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Atens haben sich bereits westlich und östlich der B 212 - etwa in Höhe des Flagbalger Sieltiefs und insbesondere nördlich davon - in den vergangenen 10 bis 15 Jahren verstärkt gewerbliche Betriebe - auch in Verbindung mit Einzelhandel - angesiedelt.

Bekundetes Interesse läßt vermuten, daß sich auch Handwerks- oder Einzelhandelsbetriebe niederlassen möchten, deren Immissionen oder Immissionsempfindlichkeit den Bestand und die wünschenswerte Entwicklung der vorhandenen Betriebe empfindlich stören würden. Im Bereich des südlich gelegenen Einkaufszentrums sind schwerpunktweise Verkehrsprobleme durch den Ziel- und Quellverkehr aufgetreten.

Daher hatte der Rat der Stadt Nordenham beschlossen, für den gesamten Problembereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Baugebietes zu ordnen.

Eine geordnete Entwicklung kann sich jedoch nur nach Durchführung umfassender spezifischer Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander vollziehen. Damit dieser Prozeß nicht durch Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BBauG unterlaufen wird, wurde über den gesamten Geltungsbereich eine Veränderungssperre verhängt worden.

Der Bebauungsplan soll die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigen und wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 06.03.81 entwickelt.

Die beteiligten Fachausschüsse des Rates hatten sich bereits mehrfach mit dem Gesamtproblem in diesem Gewerbegebiet befaßt, um Grundsätze für entsprechende Festsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan zu entwickeln.

Das nördlich gelegene GE-Gebiet dient sowohl der Entwicklung vorhandener als auch der Ansiedlung neuer gewerblicher und handwerklicher Betriebe als auch von Betrieben des Einzelhandels. Die Einschränkung "e" bezieht sich auf Betriebe und Betriebsteile, deren Emissionen wesentlich störend sind.

Die Planung schließt Einzelhandelsbetriebe für Lebens- und Genußmittel aus. Wegen der Art der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe und deren mögliche Entwicklung können unmittelbare Immissionen von Staub im Gewerbegebiet und in den direkt benachbarten Sondergebieten nicht ausgeschlossen werden. Dagegen steht das private Interesse zur Einrichtung von immissionsempfindlichen Einzelhandelsbetrieben.

Nach durchgeführter Abwägung und Gewichtung der einzelnen Belange kommen die Ausschüsse zu dem Ergebnis:

Die Schutzbedürftigkeit der besonders empfindlichen Lebensmittelbranche ist den privaten Belangen etwaiger Nutzungsinteressenten vorzuziehen. Einzelhandelsbetriebe für Lebens- und Genußmittel sind daher entsprechend den geplanten Festsetzungen auszuschließen.

Da insbesondere im südlichen Bereich des Bebauungsplanes bereits jetzt besondere Anforderungen an die Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs gestellt werden, ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Pkw-abhängigen Sondergebiet "Einkaufszentrum" (südlicher Bereich) nicht mehr möglich.

Entscheidend verbessern läßt sich die Verkehrssituation im Bereich eines Speditionsbetriebes, wo durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit Anbindung an die Straße "Am Sieltief" der Schwerlastverkehr an übersichtlicher Stelle auf die B 212 gelenkt wird.

Folgende Festsetzungen nach Art der baulichen Nutzung sind erfolgt:

- 1.1 SO = Einkaufszentrum im nördlichen Bereich (Lebens- und Genußmittel nicht zulässig)
- 1.2 SO = Einkaufszentrum im südlichen Bereich (Lebens- und Genußmittel zulässig)

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 (3) BauNVO

- 1.3 GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) BauNVO mit der Einschränkung, daß deren Immissionen nicht wesentlich störend sind. Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe für Lebens- und Genußmittel und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher denen vergleichbar sind, generell nicht zulässig.

Von den ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen baulichen Anlagen sind lediglich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO).

1.4 WA = Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind die baulichen Anlagen gemäß § 4 (2) BauNVO.

Von den ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil der Satzung (§ 4 (3) Nr. 4, 5 und 6 BauNVO).

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind von verschiedenen Fachämtern Hinweise und Anregungen vorgebracht worden, die in der Planung Berücksichtigung fanden.

- a) Einschränkungen für den Bereich beiderseits des Flagbalger Sieltiefs - offene Gräben in dem Bereich bleiben erhalten -
- b) Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Hinblick auf den zukünftigen Kreuzungsbereich Atenser Allee/Umgehungsstraße/Coldewärfer Straße
- c) Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung am Flagbalger Sieltief

Vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg wird die Abwägung der Belange des Umweltschutzes insbesondere wegen der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter erwartet.

Die Vorstellung einer Firma, im Einkaufszentrum (südlicher Bereich) eine Fläche für Ausstellung, Lagerung und Verkauf von Gartengewächsen und Gartenzubehör festzusetzen, wird Gegenstand der weiteren Beratungen im Verlaufe des Verfahrens.

3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Abwägung unterschiedlicher Belange

Folgenden wesentlichen Bedenken wurde nicht abgeholfen:

3.1 Bedenken einer Grundstücksverwaltungsgesellschaft für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb im festgesetzten Einkaufszentrum (südlicher Bereich)

a) gegen die Festschreibung der vorhandenen Bausubstanz

Begründung

Die Festschreibung verstößt gegen die Grundsätze der Raumordnung. Die Stadt Nordenham ist Mittelzentrum und muß zentrale Einrichtungen des gehobenen Bedarfs schaffen, und zwar für eine überörtliche Versorgung; dazu gehört auch die Möglichkeit zukünftiger Erweiterungen. Der Bebauungsplan wird diesen Forderungen nicht gerecht.

Jede Bauleitplanung hat den bestehenden legalen planungsrechtlichen Stand und damit die bestehende Nutzung und die zukünftige legale Nutzung unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zu berücksichtigen; daher wird eine Erweiterung der überbaubaren Flächen beantragt, insbesondere auch die Festsetzung einer Fläche für ein Gartencenter.

### Abwägung

Der Bebauungsplanentwurf wird den Forderungen der Raumordnung gerecht. Die Stadt Nordenham hat durch Festsetzung von zwei Sondergebieten "Einkaufszentrum" die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten gegeben. Im vorliegenden Fall übertreffen das Warenhaus mit rd. 4.000 m<sup>2</sup> und der Baumarkt mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) angenommene untere Grenze für großflächige Einzelhandelsbetriebe (1.500 m<sup>2</sup>) um ein Mehrfaches.

Den Anforderungen an ein Mittelzentrum wie Nordenham - auch mit Rücksicht auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen (Nähe des Mittelzentrums Brake mit ebenfalls entsprechendem Angebot) - ist entsprochen worden. Der Bestandsschutz ist gewährleistet.

Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan unterliegen nicht der Raumordnung, sondern der Bauleitplanung und somit der Planungshoheit der Gemeinde.

Seit dem Jahre 1981 wird ein Sanierungsprogramm mit erheblichen Finanzmitteln der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Niedersachsen und der Stadt Nordenham zur Steigerung der Attraktivität des Stadtkerns und gegen eine Verödung desselben durchgeführt.

Dieses Bestreben und der hohe Finanzaufwand kann jedoch nur zum Erfolg führen, wenn die Möglichkeiten der Bauleitplanung ausgeschöpft werden, um zum Beispiel der ungehemmten Entwicklung von Großbetrieben des Einzelhandels am Stadtrand entgegenzuwirken.

Aus stadtgestalterischen Gründen, bezogen auf das vorhandene Verhältnis von Baumasse zur Freifläche, kann einer weiteren Überbauung des Grundstücks ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Im Bereich des Einkaufszentrums ist schon jetzt eine schwierige Verkehrssituation, insbesondere im Bereich der Ein- und Ausfahrten zur B 212 festzustellen. Die durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche ausgelöste Verpflichtung zur Schaffung weiterer Parkplätze würde diese Situation noch mehr verschärfen. Außerdem ist eine ordnungsgemäße Anlegung dieser Plätze mit Rücksicht auf den Anlieferverkehr ohnehin problematisch.

Aus den o. a. Gründen wird den vorgebrachten Bedenken nicht abgeholfen.

### 3.2 Bedenken eines Speditionsbetriebes auf der Westseite der B 212 nördlich des Flagbalger Sieltiefs

#### a) gegen die vordere Baugrenze

Die Firma beanstandet die unterschiedliche Festsetzung der vorderen Baugrenzen im Gewerbegebiet entlang der B 212.

#### Abwägung

Bei der Festsetzung von Baugrenzen sind verschiedene Kriterien zu beachten, zum Beispiel Verkehr, Stadtgestaltung, vorhandene Bausubstanz und dergleichen. Im vorliegenden Fall fordert das vorhandene hohe Bauvolumen, verstärkt durch den bereits vollzogenen und noch möglichen frontseitigen Ausbau, ein abgewogenes Verhältnis zwischen Baukörper

und der zwischen Gebäude und der B 212 liegenden Freifläche. Auf die in dieser Hinsicht vorteilhafte Situation der benachbarten Großanbieter wird hingewiesen. Bei einer über die geplante Festsetzung hinausgehenden Bebauung würde dieses Verhältnis allerdings erheblich gestört werden. Im übrigen ist das Grundstück der Speditionsgesellschaft eines der größten im Gewerbegebiet im Bereich der B 212. Aufgrund der festgesetzten hinteren Baugrenze und des Maßes der baulichen Nutzung ist noch eine erhebliche Ausdehnungsmöglichkeit der Betriebsanlagen gegeben; daher wird den Bedenken aus stadtgestalterischen Gründen nicht stattgegeben.

- b) gegen die Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks im Bereich des Dükers der Gashochdruckleitung der Energieversorgung Weser-Ems

Nach eingehender Überprüfung ist die EWE mit ihren ursprünglichen Forderungen zurückgegangen, muß jedoch auf einen Sicherheitsabstand von mind. 5 m ab Leitungsmittle im Bereich der Flurstücke 36/5 und 29/2 bis 29/1 bestehen. Dies bedeutet, daß im Bereich dieser Flurstücke der Schutzstreifen ab Sieltief von 10 auf 13 m erhöht werden muß. Die Leitung ist für die öffentliche Versorgung mit Erdgas sehr wichtig und kann aus betriebstechnischen Gründen nicht umgelegt werden.

Den vorgetragenen Bedenken wird nicht abgeholfen, da die EWE mit der Forderung nach einem 5,00 Abstand an die Grenze der Sicherheitsforderungen gegangen ist und eine erhebliche Einbuße der Nutzbarkeit des Grundstücks wegen der geringfügigen Abweichung nicht zu erkennen ist.



- c) gegen den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben  
in der Lebensmittelbranche

Der Rat der Stadt Nordenham hat bereits vor der öffentlichen Auslegung eine umfangreiche Abwägung zu dieser Festsetzung durchgeführt. Da keine neuen Gesichtspunkte aufgetreten sind, wird den Bedenken nicht abgeholfen. Schutzbedürftige Betriebe der Lebensmittelbranche sind deshalb gefährdet, weil Immissionen, hervorgerufen durch Betriebe im Gewerbegebiet und durch benachbarte Industriebetriebe, nicht auszuschließen sind.

#### 4. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256 berichtigt S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), aufgestellt und vom Rat der Stadt Nordenham am 29.11.1984 beschlossen worden.

#### 5. Planunterlage

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

## 6. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Teil betroffen, der gemäß Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Gemarkung Nordenham

Flur 2

Flurstücke: 25/2, 25/4, 37/3, 37/2, 36/16, 36/15, 36/14, 36/13, 36/17, 36/23 tlw., 36/20, 36/18, 36/12, 36/26, 27/15, 27/16, 26/23, 36/9, 36/31, 27/17, 26/21, 36/7, 36/10, 26/19, 27/22, 36/27, 36/22, 36/30, 27/18, 26/17, 36/28, 36/21, 36/4, 36/11, 27/4, 27/14, 36/29, 27/12, 36/5, 29/2, 27/19, 27/10, 27/8, 29/6, 27/20, 605/49 tlw., 29/7, 27/6, 27/21, 29/3, 29/5, 26/25, 34/2, 101/4, 101/2, 101/6 tlw., 113/6 tlw.

Gemarkung Nordenham

Flur 3

Flurstücke: 1/2, 2/2, 13/2

Gemarkung Nordenham

Flur 4

Flurstücke: 35 tlw., 34/4, 33/2

## 7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die B 212 und die vorhandene Straße "Am Sieltief". Nördlich der Straßeneinmündung "Am Sieltief" ist vorgesehen, eine getrennte Spur für rechtsabbiegende Fahrzeuge anzulegen. Die vorhandenen Gräben sollen entsprechend verlegt werden. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom durch das Netz der Versorgungsunternehmen ist bereits vorhanden.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt sowohl entlang der B 212 als auch entlang der Straße "Am Sieltief" über eine Trennkanalisation.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet werden offene Vorfluter herangezogen.

Jedes Grundstück erhält je einen Revisionsschacht für Regen- und für Schmutzwasser.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 bis 122 BBauG sind nur vorgesehen, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht erzielt werden kann.

9. Kosten, Finanzierung und Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

a) Straßenbau einschl. Grunderwerb	ca.	59.000 DM
b) Kanalisation und Entwässerung	ca.	<u>2.000 DM</u>
Gesamterschließungskosten (Restausbau Straße "Am Sieltief")	ca.	61.000 DM =====

Die Kosten werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung finanziert.

Zwecks Durchführung der Erschließungsmaßnahmen kann die Stadt Nordenham mit den Eigentümern einen Erschließungsvertrag abschließen und die Bauarbeiten in eigener Regie durchführen.

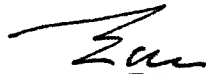
Nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erfolgt eine Umlage der entstandenen Kosten gemäß Satzung der Stadt Nordenham über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Stadt Nordenham trägt den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil.

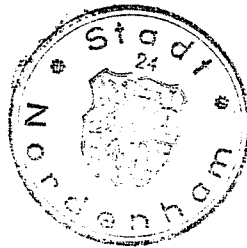
Stadtanteile:


Für den Ausbau von Straßen 100 %	ca. 59.000 DM
Für die Entwässerung 100 %	ca. <u>2.000 DM</u>
Gesamtanteil der Stadt	ca. <u>61.000 DM</u> =====

Die Mittel werden zur gegebenen Zeit im Haushaltsplan bereitgestellt.

Nordenham, den 10. 01. 65 .

  
Ede  
Bürgermeister



  
Dr. Knippert  
Stadtdirektor