

Zusammenfassende Erklärung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 (§ 10 a BauGB)

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36, 3. Änderung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung der vorhandenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen sowie die Ausweisung von Mischgebietsflächen geschaffen werden. Insbesondere sollen die im Planbereich bestehenden Sondergebietsflächen verkleinert und im Gegenzug die Gewerbeflächen im gleichen Maße ausgeweitet werden.

Planungsalternativen

Sich voneinander unterscheidende Planungsalternativen waren nicht möglich, da es sich bei der Neuplanung des Gebietes um eine Bestandslage handelt, die an die speziellen Anforderungen eines großen Möbel-Einzelhandelsgeschäfts angepasst werden sollte. Die Rahmenbedingungen waren insofern vorgegeben.

Maßgebliche Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der o. g. Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima und Luft, Boden, Wasser, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter wurden keine negativen Auswirkungen durch die Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung ermittelt. Die bestehenden Grünflächen im Plangebiet wurden z. T. neu geordnet, in ihrer Gesamtheit und flächigen Ausdehnung aber unverändert übernommen.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen teilweise funktionale Wechselwirkungen (z. B. Boden, Vegetation, Fauna, Landschaftsbild). So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzenstandort. Diese Belange wurden bereits bei der Aufstellung des Urplanes und in den nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 36 berücksichtigt und entsprechend kompensiert.

Zentrale Abwägungsentscheidungen

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2, sowie während der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne gem. § 4 Abs. 1 und 2 sind Stellungnahmen eingegangen, die der Rat der Stadt Nordenham wie folgt abgewogen hat:

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV)

1.) Mit Blick auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes 36 ist gemäß Schreiben der Behörde vom 06.12.1989 lediglich eine Zufahrt zur K 190 im Bereich des Sondergebietes (Möbelmarkt) für Kunden-PKW als Einfahrt zugelassen. In der vorliegenden Planzeichnung ist eine weitere Zufahrt zur K 190 in Verbindung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, die vermutlich der Erschließung des Hauses mit der Adresse „Nordseestraße Nr.16“ dienen soll.

Grundsätzliche Bedenken gegen diese Festsetzung bestehen nach Rücksprache mit dem Landkreis Wesermarsch nicht, es ist jedoch sicherzustellen, dass diese private Zufahrt nicht für Verkehre des geplanten Gewerbegebietes auf dem Flurstück 8/39 genutzt werden kann.

Da in der Vergangenheit Fahrmanöver von dem Parkplatz des Möbelhauses über den Radweg der K 190 nahe der Zufahrt zu Haus Nr.118 beobachtet wurden, ist die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt hier nicht ausreichend. Es ist ein Zaun entlang der gesamten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und entlang des Radweges am Parkplatz aufzustellen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Entlang der östlichen Grenze des Geh,- Fahr- und Leitungsrechtes wird ein Bereich ohne Zufahrten festgesetzt (PlanZ 6.4).

2.) Sofern die Erschließung des Hauses mit der Adresse „Nordseestraße Nr. 16“ über die K 190 erfolgen soll, bitte ich zu prüfen, ob eine Adressänderung erforderlich wird. Ansonsten ist die Erschließung des Hauses Nr. 16 über die Nordseestraße planerisch abzusichern.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Da die Erschließung des Wohnhauses über die K 190 erfolgt, wird eine entsprechende Adressänderung vorgenommen (Haus Nr. 16A).

3.) In den Unterlagen werden keine Angaben gemacht, welche Art von Gewerbe in dem geplanten Gewerbegebiet angesiedelt werden soll. Es ist eine methodisch

übliche Prognose des Verkehrsaufkommens auf den maßgeblichen Straßen und aus dem überplanten Bereich vorzulegen. Mit Verkehrszählung im Jahre 2021 ist auf der Kreisstraße 190 ein Fahrzeugaufkommen von ca. 8800 Kfz/24h festgestellt worden. Als methodisch angemessen wird als Prognosehorizont ein Zeitraum von 15 Jahren angesehen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da durch den Betrieb eine Möbelhaus bereits ein hoher Zu- und Abgangsverkehr bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde gelegt wurde und es zu keiner Erweiterung der bisherigen Verkaufsflächen kommt, ist nicht mit einer Zunahme des Verkehr zu den Gewerbe- und Sondergebieten zu rechnen. Die Verminderung der Verkaufsflächen des Möbelhauses zugunsten von Gewerbeflächen ist zudem eher ein Indiz dafür, dass durch den fortschreitenden Online-Handel das Besucheraufkommen insgesamt eher rückläufig ist. Daher wird auf eine erneute Prognose des Verkehrsaufkommens verzichtet.

4.) Nachrichtlicher Hinweis Nr.2

Der Text des § 24 (1) Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) wurde nicht richtig wiedergegeben. Der Passus „sowie für Werbeanlagen“ kann entfallen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Nachrichtliche Hinweis Nr. 2 wird entsprechend korrigiert.

4.) Nachrichtlicher Hinweis Nr.3

Der Text der mittlerweile geltenden „Richtlinie für die Anlage von Landstraßen“ RAL 2012 wurde nicht richtig wiedergegeben. Die für die Stadtstraße „Nordseestraße“ freizuhaltenen Sichtfelder sind in den Bebauungsplan einzutragen. Die Schenkellängen der Anfahrtsicht betragen gemäß RAL 2012 in der Fahrbahnachse der übergeordneten Kreisstraße je Blickrichtung 110 m und in der untergeordneten Stadtstraße 3 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. In den freizuhaltenen Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden. Es wird um Darstellung des Fahrbahnrandes der K 190 in der Planzeichnung für die Bemessung der Sichtdreiecke gebeten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Nachrichtliche Hinweis Nr. 3 wird entsprechend korrigiert und die Planzeichnung entsprechend ergänzt.

Bauaufsichtsbehörde der Stadt Nordenham

1.) Das derzeitige Möbelhaus „Kuboth“, Großensielener Straße 114, wurde auf den Flurstücken 8/21, 8/38 und 8/37 errichtet. Für dieses Gebäude soll es zukünftig zwei unterschiedliche Baugebiete mit zwei unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich GRZ und GFZ geben. Es sollte im Hinblick auf künftige Berechnungen zur GRZ/GFZ die GFZ des SO-Gebietes von 1,4 auf 1,6 zu erhöht und damit den GE-Gebieten auf den o.g. Flurstücken angepasst werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Grundflächenzahl (GFZ) der Sondergebiete wird auf 1,6 angepasst. Diese Festsetzung ist städtebaulich vertretbar und fördert die bessere Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen.

2.) Auf dem Flurstück 8/37 sind zwei unterschiedliche Baugebiete festgesetzt. Die Abgrenzungslinie ist nicht eindeutig in der Lage gekennzeichnet und sollte mit Maßen versehen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planunterlage zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

3.) Der festgesetzte Grünstreifen nördlich des Mischgebietes sollte mit Maßen versehen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Planunterlage zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Seitens der Bürger sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht worden.

Verfahrensablauf

Der Planungsprozess wurde unter der vorgeschriebenen öffentlichen und behördlichen Beteiligung durchgeführt. Die wesentlichen Verfahrensdaten lauten:

15.07.2021 Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Nordenham nach § 2 Abs. 1 BauGB

05.09.2022 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung

12.08.2022- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1
12.09.2022 BauGB)

17.01.2023- Öffentliche Auslegung der Planentwürfe (§ 3 Abs. 2 BauGB)
17.02.2023

17.01.2023- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
17.02.2023

06.07.2023 Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Nordenham (§ 10 Abs. 1
BauGB)

Die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch erfolgte am
25.08.2023. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung
der Stadt Nordenham in Kraft.