

Stadt Nordenham



Erläuterungsbericht

zur

**27. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Nordenham
(Gebiet im Ortsteil Esenshamm, östlich der Alten
Heerstraße und südlich der Heubergstraße)**

Verfahrensstand: 13.06.2002

Inhaltsübersicht

Seite

01.	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
02.	Bereich der Flächennutzungsplanänderung	4
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	5
04.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
05.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	9
06.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	10
07.	Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	11
08.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
09.	Darstellungen zum Immissionsschutz	14
10.	Verfahrensablauf	15
	a) Änderungsbeschluss	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
	d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	
	e) Feststellungsbeschluss	

Anlagen

- Grünordnungsplan
- Schalltechnisches Gutachten

01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

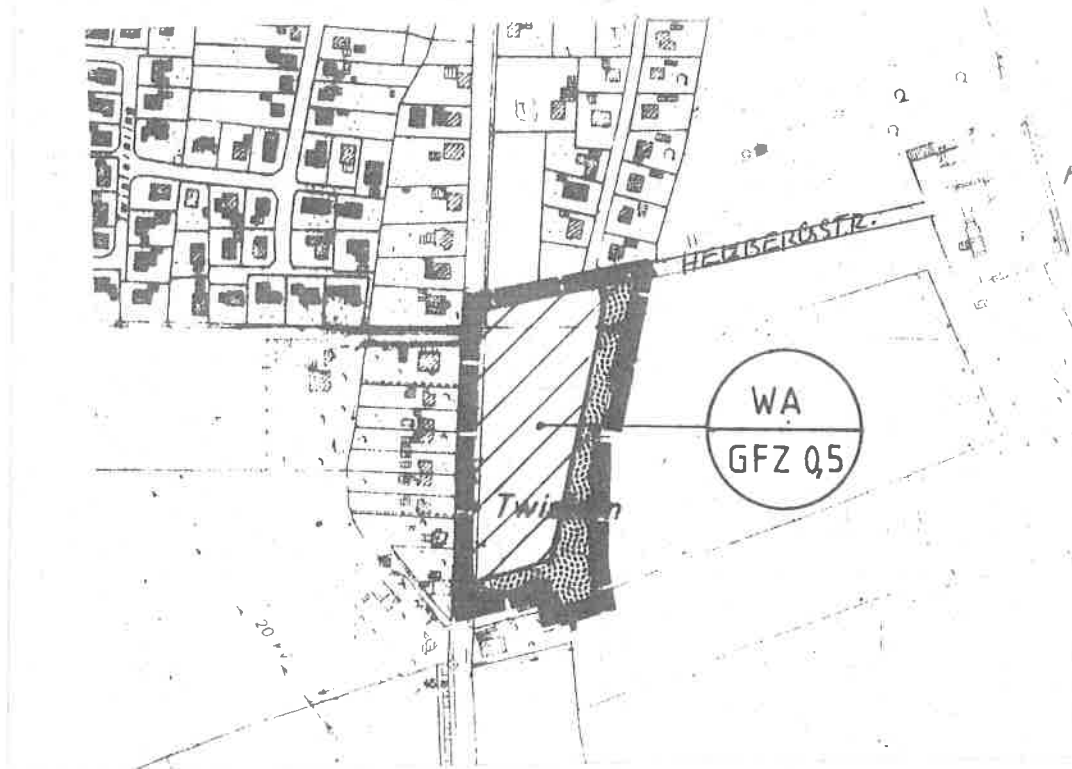
Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) geändert werden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

Als Planunterlage findet die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 Verwendung.

02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 27. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



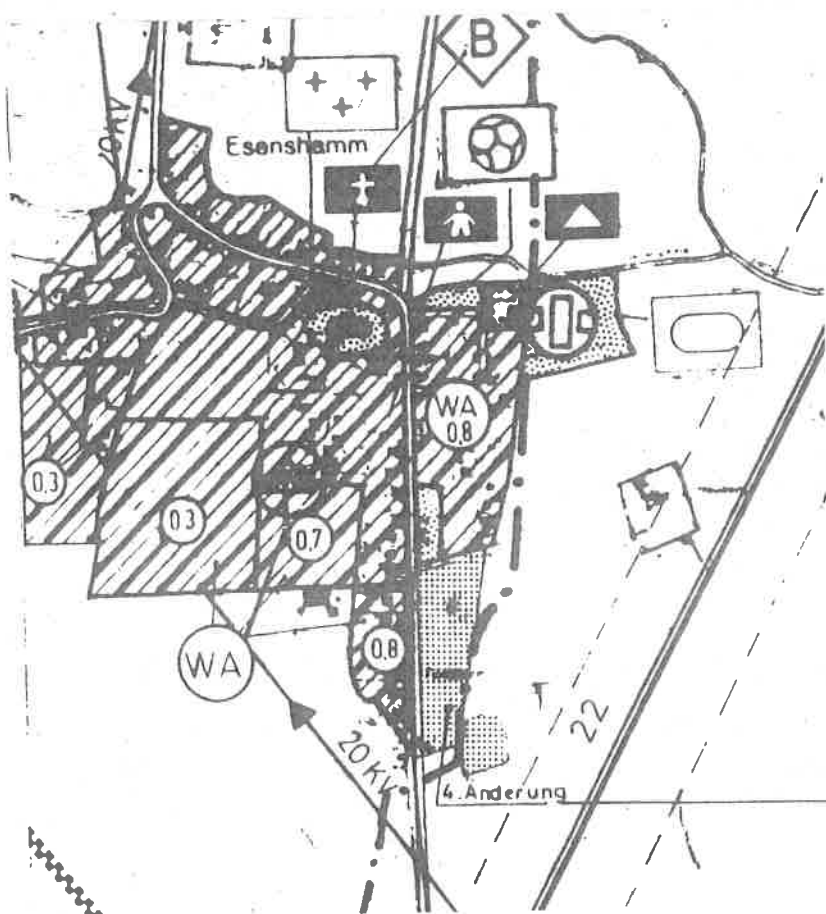
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 31/1 und 211/9 tlw. der Flur 9, Gemarkung Esenshamm.

Das Änderungsgebiet erstreckt sich östlich der Alten Heerstraße und südlich der Heubergstraße bis an ein kleines Gewerbegebiet (Bebauungsplangebiet Nr. 58).

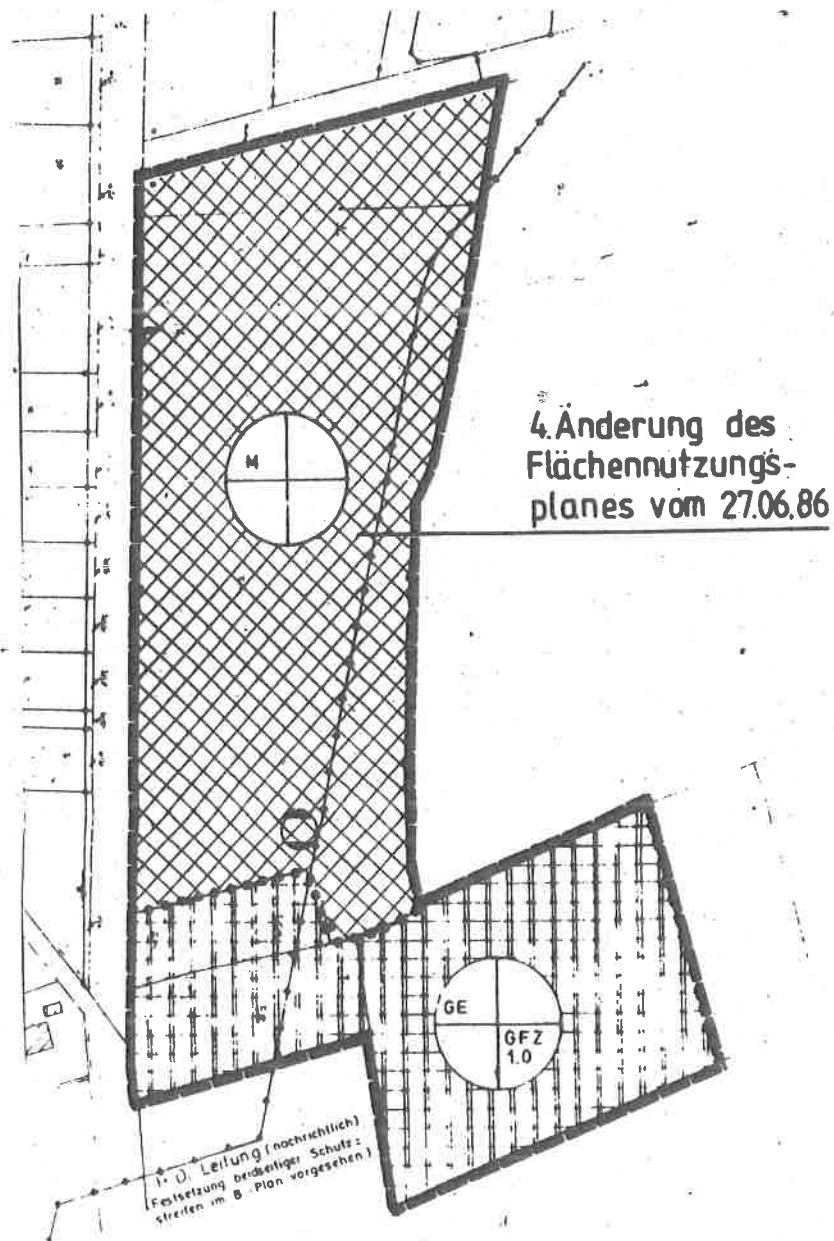
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) sah für den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.03.1986, genehmigt mit Verfügung vom 29.05.1986 (Az. 309.7-21101-61007/4), änderte diese Darstellung und stellte für diesen Bereich ein Mischgebiet dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 18.02.1981, (M. 1 : 10.000)



Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.06.1986



04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nordenham entsprechend der Prognose im Baulandpapier 2000, werden im Jahre 2010 zwischen 27.100 und 30.100 Menschen in Nordenham leben. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung der wachsenden Pro-Kopf-Wohnfläche und der abnehmenden Haushaltsgrößen ein Bedarf von ca. 92 Wohneinheiten pro Jahr bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 140 m².

Im Kernbereich der Stadt Nordenham stehen derzeit nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass der Bedarf im peripheren Bereich gedeckt werden muss.

Der Wohnungsmarkt im Mehrfamilienhausbereich ist gedeckt, während ein Nachholbedarf beim Bau von Einfamilienhäusern im niedersächsischen Vergleich vorhanden ist. Das Kommunalprofil der Stadt Nordenham, erstellt im Auftrag des Niedersächsischen Sparkassen- und Giroverbandes und der Norddeutschen Landesbank, stellt einen Anteil an Ein- bis Zweifamilienhäusern von 85,2 % gegenüber dem niedersächsischen Anteil von 87,4 % dar.

Der Wohnflächenbedarf stellt sich gemäß dem Baulandpapier 2000 der Stadt Nordenham wie folgt dar:

	Jahr 2000	Jahr 2010
Wohnfläche in m ² je Person	40,0	42,3
Differenz	0,0	2,3

Daraus ergibt sich folgender jährlicher Bedarf an Wohneinheiten bis zum Jahr 2010:

- a) ohne Bevölkerungszuwachs (Stand 2000 \approx 28.500 Einwohner)

$$28.500 \times 2,3 = 65.550 \text{ m}^2 : 140 \text{ m}^2 \times 10 \text{ Jahre} \approx 47 \text{ WE/Jahr}$$

- b) Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungszuwachses (1.500 Personen bis 2010):

$$1.500 \times 42,3 \text{ m}^2 = 63.450 \text{ m}^2 : 140 \text{ m}^2 \times 10 \text{ Jahre} \approx 45 \text{ WE/Jahr}$$

Hieraus errechnet sich der Gesamtbedarf von 92 WE/Jahr für das Gebiet der Stadt Nordenham.

Für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Esenshamm/Hoffe wird im aktuellen Baulandpapier ein Bedarf von 3 Grundstücken/Jahr errechnet, was einen Bedarf von 30 WE bis zum Jahre 2010 ergibt. Im Plangebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham werden durch die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 107 (Gebiet im Ortsteil Esenshamm, östlich der Alten Heerstraße und südlich der Heubergstraße) 12 Baugrundstücke ausgewiesen.

Mit der in Aufstellung befindlichen Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hoffe werden weitere 4 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt.

Durch diese Planungen ist der sich ergebene Bedarf in dem Ortsteil Esenshamm/Hoffe für 5 Jahre gedeckt.

Die künftige Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Esenshamm der Stadt Nordenham wird insoweit städtebaulich geregelt, als dass weiteres Bauland in den nächsten Jahren in Esenshamm ausgewiesen werden wird.

05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

In dem Ort Esenshamm herrscht eine Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland. Bedarf besteht vor allem an Flächen, auf denen freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden können. Da die Bauflächen der bestehenden Bebauungspläne im Stadtgebiet Nordenham fast vollständig bebaut sind bzw. keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, kann die Nachfrage nach Bauplätzen nicht mehr gedeckt werden. Die Ausweisung von weiterem Bauland ist deshalb vordringlich notwendig.

Mit der Aufstellung bzw. Ausweisung einer weiteren Wohnbaulandfläche soll nunmehr die hohe Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken für Familien kompensiert werden.

Es handelt sich hier um eine ortsnah gelegene Fläche, die sich für eine entsprechende Bebauung anbietet, da sie sich unmittelbar neben und zwischen der vorhandenen Siedlungsstruktur befindet.

Das Dorferneuerungsprogramm „Esenshamm“, welches in der Zeit von 1990 - 1996 durchgeführt wurde, hatte unter anderem als Dorferneuerungsziel:

a) eine Ortsabrundung für den jetzigen Planbereich Bebauungsplan Nr. 107

sowie

b) den Zurückbau der Alten Heerstraße in ein Straßenprofil mit „Dörflichem Charakter“ (einschließlich einer Dorf-Baum-Allee, wenn die jetzige B 212 als neue Umgehungsstraße verlegt ist).

Gleichzeitig wird mit der Standortwahl des Bebauungsplanes Nr. 107 eine geeignete Ortsabrundung zum südlichen Ortsausgang, östlich der Alten Heerstraße, erreicht. Zurzeit ist dieser Straßenabschnitt der Alten Heerstraße noch die B 212, welche aber im Zuge des neuen Wesertunnels als Ortsumgehung, östlich von Esenshamm verlegt wird. Diese neue Ortsumgehung B 212 befindet sich zurzeit im Bau.

06. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Die heutige Situation stellt sich derart dar, dass sich westlich entlang der Alten Heerstraße (zurzeit noch B 212) bis zum südlichen Ortsausgang, in Höhe des Bebauungsplanes Nr. 58, eine geschlossene Wohnbebauung entwickelt hat. Auf der östlichen Seite der Alten Heerstraße hat sich vom nördlich gelegenen Ortskern bis zur Heubergstraße in einem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls eine Wohnbebauung entwickelt.

Südlich der Heubergstraße und östlich direkt an der Alten Heerstraße bis zum Bebauungsplan Nr. 58, wo sich ein festgesetztes Gewerbegebiet befindet, wird seit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 27.06.1986 ein ausgewiesenes Mischgebiet als Weidefläche genutzt.

Die Ortschaft ist zurzeit zerstückelt.

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen dargestellt werden. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann aber auch nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiet dargestellt werden.

Südlich der Heubergstraße ist die Änderungsplanfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.

Durch das gesamte östliche Planungsgebiet verläuft eine Gashochdruckleitung. Dieser Geländestreifen mit dem erforderlichen Sicherheitsabstand ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Zwischen der Planfläche Allgemeines Wohngebiet (WA) und dem südlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 58) wird eine 4,5 m hohe Lärmschutzmaßnahme, bestehend aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand, hergestellt (siehe Bebauungsplan Nr. 107).

07. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über die Alte Heerstraße; für das südlichste Grundstück im Plangebiet direkt sowie über zwei neue Zufahrtsstraßen als Sackgassen mit Wendehammer.

Von der Heubergstraße verläuft in südlicher Richtung ein 3 m breiter fußläufiger Weg entlang aller östlichen Grundstücke. Er ist ebenfalls mit 3 m breiten fußläufigen Wegen mit den 2 Wendehammern der neuen Sackgassen verbunden.

Kindergarten und Grundschule, Kinderspielplatz, Sporthalle und Sportplatz liegen in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes in 300 bis 400 m Entfernung.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über in den Straßen anzulegende Schmutzwasserleitungen der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neu anzulegenden offenen Wasserzüge. Sie werden zur Oberflächenentwässerung aller Baugrundstücke herangezogen. Die Regenentwässerung der Straße erfolgt über einen Regenwasserkanal ebenfalls in die offenen Wasserzüge.

08. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1 a Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde das Ökologische Büro Dr. J. Gerdsmeyer, 48268 Greven, Hansellerstraße 113, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan (Anlage) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 107 berücksichtigt.

Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest. **Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes.** Neben Maßnahmen im Baugebiet selber auf den Grundstücken und im Bereich der Straßen sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) in Nordenham-Phiesewarden auf dem Flurstück 137/1 der Flur 12, Gemarkung Blexen, vorgesehen (siehe Übersichtsplan - Lage der Ersatzfläche im Grünordnungsplan).

Das heißt, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 107 auf vor beschriebenen Flurstück als Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.

09. Darstellungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet, dessen Flächen bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, befindet sich im Südosten der Ortschaft Esenshamm.

Westlich wird das Plangebiet durch die Alte Heerstraße begrenzt, über welche auch die Erschließung erfolgen soll. Nördlich befindet sich ein Wohngebiet und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südlich der Planflächen befindet sich das Betriebsgelände eines Busunternehmens. Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 58 beordnet und ist dort als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, wobei allerdings keine flächenbezogenen Schallleistungspegel festgesetzt sind.

Für das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Institut für Technische und Angewandte Physik GmbH an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg am 19.09.2000 erstellt.

Das Gutachten untersucht insbesondere die Einflüsse durch den Gewerbelärm eines angrenzenden Busunternehmens sowie durch den Straßenlärm der westlich verlaufenden Alten Heerstraße. Nach Fertigstellung der „neuen“ B 212 wird der Durchgangsverkehr um die Ortschaft herum geführt, so dass künftig auf dem Plangebiet eine deutlich geringere Belastung durch den Straßenverkehr zu erwarten ist.

Die neue Ortsumgehungsstraße B 212n wird Ende 2002 für den Verkehr freigegeben. Sie verläuft östlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 in ungefähr 500 m Entfernung, daher ist mit einer schädlichen Schallimmission nicht zu rechnen.

In der Zeit nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes und Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 107 bis zur Verkehrsfreigabe der Umgehungsstraße B 212n Ende 2002 werden die Eigentümer der neu errichteten Wohngebäude im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 vorübergehend mit einer erhöhten Schallimmission durch den Verkehr der alten B 212 (Alte Heerstraße) belastet. Nach Verkehrsfreigabe der Umgehungsstraße B 212n soll die alte B 212 im dörflichen Charakter zurückgebaut werden und vorwiegend als Zubringer der neuen B 212 zur Ortschaft Esenshamm dienen.

Aus schalltechnischer Sicht ist das Bebauungsplangebiet durch diverse Geräuschquellen vorbelastet. Die Orientierungswerte für einen Teil des Allgemeinen Wohngebietes werden überschritten. Daher sind für neu zu errichtende Wohnbebauung entsprechend dem Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Der maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachts überschritten. Die mögliche Toleranzerhöhung von 5 dB(A) wird in Anspruch genommen, wobei der Richtwert für Mischgebiet (MI) von 45 dB(A) jedoch nicht erreicht wird. Damit werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete annähernd bis zur nächsten Stufe ausgeschöpft.

Die Vorgabe der derzeitigen Immissionen ist vornehmlich durch die Verkehrssituation bis zur Freigabe der neuen B 212n bestimmt. Gleichzeitig werden sich die entsprechenden Rückgänge des Verkehrsaufkommens in der Alten Heerstraße einstellen.

Die betreffenden Flächen sind daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Lärmpegelbereichen LPB III, II und I festgesetzt.

Bei der ersten Bebauungsreihe entlang der Alten Heerstraße ist die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen in Richtung Alte Heerstraße nicht zulässig.

Zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem neuen Wohngebiet ist eine Lärmschutzmaßnahme (bestehend aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) in 4,5 m Mindesthöhe entsprechend dem schalltechnischen Gutachten durchzuführen.

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskastaster weist für den Änderungsbereich keine Bodenbelastungen aus. Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurde, sind auch keine Bodenbelastungen zu erwarten.

10. Verfahrensablauf

a) Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 24.05.2000 beschlossen, die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 107 aufzustellen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

In seiner Sitzung am 28.06.2000 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 11.07.2000 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Seitens der anwesenden Bürger sind verschiedene Wünsche und Hinweise zur Vorentwurfsplanung vorgetragen worden.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 28.09.2000 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 107 und parallel dazu die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 18.10.2000 bis 17.11.2000 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

In der Zeit vom 18.10.2000 bis 22.11.2000 erfolgte die Verbandsbeteiligung nach § 60 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG).

Im Zuge der Verbandsbeteiligung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern verschiedene Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Von Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung verschiedene Anregungen vorgebracht worden.

d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

In seiner Sitzung am 07.03.2001 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Bauleitpläne erneut öffentlich auszulegen.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz, wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 wurde die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt.

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne fand in der Zeit vom 03.05.2002 bis 17.05.2002 im Rathaus der Stadt Nordenham statt, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung konnten nur zu dem Punkt der Änderung der Gebietsausweisung von Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Vorbelastung Anregungen vorgebracht werden.

Von Bürgern wurden während der erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen geäußert.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sind folgende Anregungen vorgebracht worden:

Bezirksregierung Weser-Ems

- Im südlichen Geltungsbereich ist die Immissionsvorbelastung „i“ beim Allgemeinen Wohngebiet (WA) als redaktionelle Änderung zu streichen, da die Baunutzungsverordnung für neu zu beplanende Gebiete dafür keinen Raum lässt. Das vorhandene Gebiet ist vorbelastet.
Der maßgebliche Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet (WA) wird nachts überschritten. Die mögliche Toleranzerhöhung von 5 dB(A) wird in Anspruch genommen, wobei der Richtwert für Mischgebiet (MI) von 45 dB(A) jedoch nicht erreicht wird. Damit werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete annähernd bis zur nächsten Stufe ausgeschöpft.
- Der letzte Satz der Textlichen Festsetzungen unter 8. muss daher lauten: „Die betreffenden Flächen sind daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Lärmpegelbereichen LPB III, II und I festgesetzt.“
- Der letzte Satz unter 6. der Textlichen Festsetzungen muss lauten: „Bei der ersten Bebauungsreihe entlang der Alten Heerstraße ist die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen in Richtung der Alten Heerstraße nicht zulässig.“

Abwägung:

Kurzfristig soll die Bereitstellung von Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 erfolgen. Es ist städtebaulich wichtig, den Bebauungsplan Nr. 107 jetzt zu vollziehen, weil der zerstückelte Südrand des Ortsteiles Esenshamm im Bereich der bisherigen Bundesstraße 212 (Alte Heerstraße) einer homogenen Ortsabrundung bedarf.

Dazu wird nach Eröffnung der neuen B 212n die Alte Heerstraße im dörflichen Charakter zurückgebaut. Die in den Jahren 1990 bis 1996 durchgeführte und von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigte Dorferneuerung Esenshamm hat unter anderem das Ziel, das Dorf Esenshamm wie vor beschrieben im dörflichen Charakter abzurunden bzw. zu entwickeln.

Die Vorgabe der derzeitigen Immissionen ist vornehmlich durch die Verkehrssituation bis zur Freigabe der neuen B 212n bestimmt. Gleichzeitig werden sich die entsprechenden Rückgänge des Verkehrsaufkommens in der Alten Heerstraße einstellen.

Den Anregungen der Bezirksregierung Weser-Ems wird stattgegeben:

- Die Immissionsvorbelastung „i“ wird gestrichen.

- Der letzte Satz der Textlichen Festsetzungen unter 8. wird wie folgt geändert:
„Die betreffenden Flächen sind daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Lärmpegelbereichen LPB III, II und I festzusetzen.“

- Der letzte Satz der Textlichen Festsetzungen unter 6. wird wie folgt ergänzt: „Bei der ersten Bebauungsreihe entlang der Alten Heerstraße ist die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen in Richtung Alte Heerstraße nicht zulässig.“

e) Feststellungsbeschluss

Am 13.06.2002 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht als Satzung beschlossen.

Nordenham, 12.07.2002



Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor