

# Stadt Nordenham



## Erläuterungsbericht

zur

### 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Gebiet zwischen Friedeburg-Park und Heetweg)

Stadtplanungs- und Hochbauamt, Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

**Stand: 16.07.1998**

<b><u>Inhaltsübersicht</u></b>		<b><u>Seite</u></b>
01.	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
02.	Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
04.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
05.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	5
06.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	6
07.	Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	7
08.	Naturschutz und Landschaftspflege	8
09.	Darstellungen zum Immissionsschutz	9
10.	Verfahrensablauf	10
	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) Feststellungsbeschluß	

Anlage

Gutachten Büro Daber-Landschaftsplanung

## 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 17. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

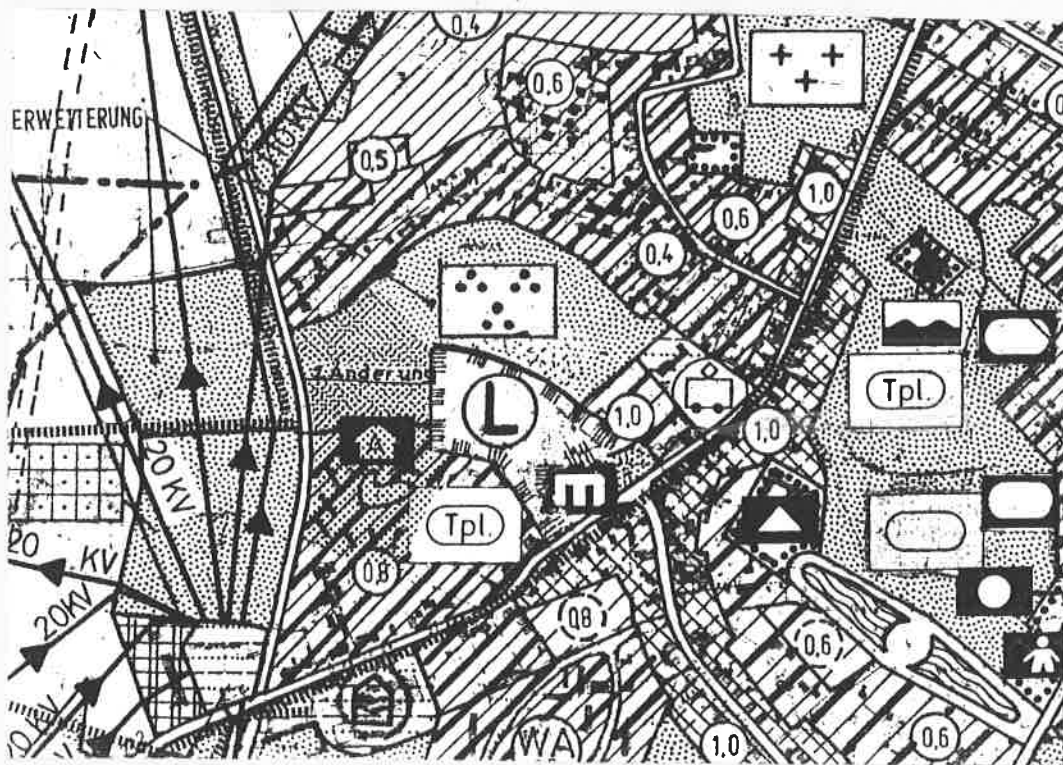


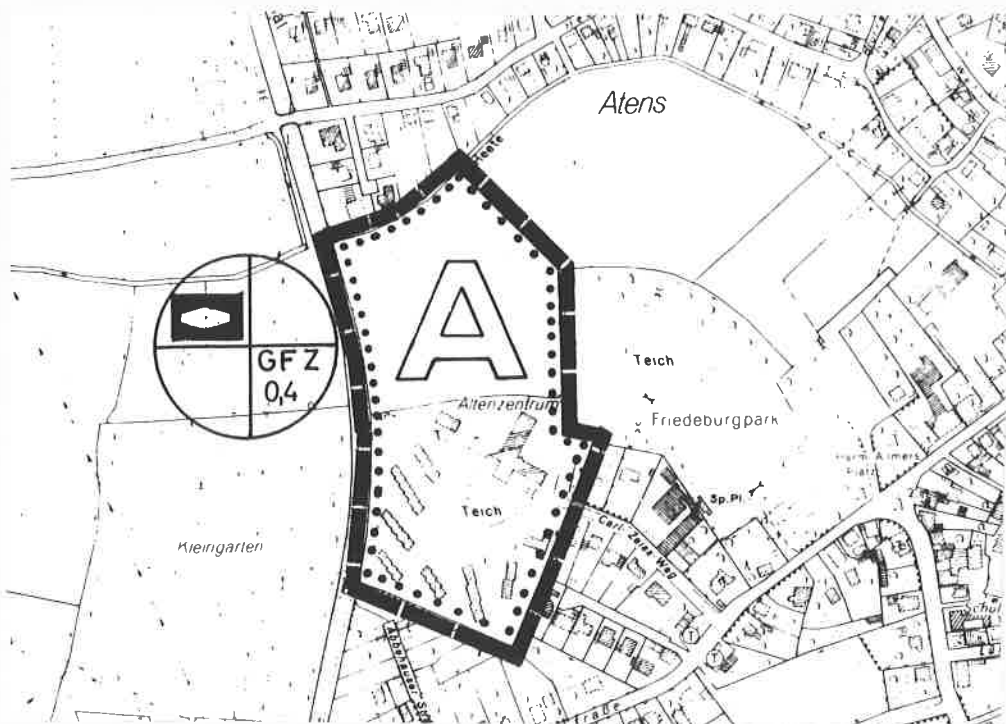
Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfaßt die Flurstücke 163/1, 70/3, tlw. und 310/164 der Flur 2 Gemarkung Nordenham sowie die Flurstücke 79/11, 79/12, 79/13, 79/14, 79/15 der Flur 10 Gemarkung Nordenham.

Das Änderungsgebiet erstreckt sich nördlich von der Bebauung des Heetweges bis südlich zum Friedeburgpark. Westlich wird die nördlich an die Kleingartenanlage anschließende als Ausgleichsfläche vorgesehene Weide in den Flächennutzungsplanänderungsbereich einbezogen und östlich reicht der Änderungsbereich bis an die vorhandene Bebauung.

### 03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 22.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) sah für den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung eine Erweiterungsfläche für die Parkanlage Friedeburg vor. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 10.08.1983, genehmigt mit Verfügung vom 26.08.1981 (Az. 3097-2110161007/2) änderte diese Darstellungen teilweise und stellte für einen Bereich bis zu der Bebauung am Heetweg eine Fläche für ein Altenzentrum dar.





#### **04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm 1994, Teil 1 und Teil 2, enthält keine Festlegung, die der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zur Zeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

#### **05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**

In der Stadt Nordenham herrscht eine rege 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 Stadtzentrum aber auch in den anderen Ortsteilen bis auf Esenshamm vollständig bebaut sind bzw. keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, kann die Nachfrage nach Bauplätzen gegenwärtig nicht mehr gedeckt werden. Die Ausweisung von weiterem Bauland ist deshalb vordringlich notwendig.

Parallel zu der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 90 aufgestellt, um dieser Nachfrage nachzukommen.

Der Flächennutzungsplan in Urfassung stellte, wie unter Punkt 03. ausgeführt, eine Erweiterungsfläche für die Parkanlage Friedeburg dar, die durch die 2. Änderung in zwei getrennte Flächen geteilt wurde. Auf keiner dieser Flächen ist bis heute eine Erweiterung des Friedeburgparkes vorgenommen worden, da es mit den Seenparkflächen und der Stadtwaldfläche geeignetere Flächen zur Anlage von Park- und Waldflächen im Stadtgebiet gab.

Mit der jetzt beabsichtigten Planung soll die östlich gelegene Teilfläche einer Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Auf der östlich gelegenen Teilfläche soll entsprechend den Darstellungen des Urplanes eine Parkerweiterung für den Landschaftsschutzgebiet eingestuftes Friedeburg-Park angelegt werden, die gleichzeitig die Funktion des Ausgleichs nach § 1a BauGB übernimmt.

#### **06. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung:**

Die heutige Situation stellt sich derart dar, daß der Butjadinger Zuwässerungskanal den Ortsteil Atens von dem Außenbereich trennt. Diese Grenze soll auch mit dem neuen Baugebiet eingehalten werden. Im übrigen wird das Baugebiet nördlich von der Bebauung am Heetweg, südlich von dem Areal der Altenwohnanlage und östlich von dem Bebauungsband entlang der Atenser Allee/Oldenburger Straße eingeschlossen. Es handelt sich um eine zentral- und zentrumsnah gelegene Fläche, die sich für eine Bebauung anbietet, da sie sich innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur befindet.

Außerhalb des durch den Butjadinger Zuwässerungskanal bestimmten Ortsteiles Atens ist die Anlegung einer Ausgleichsfläche vorgesehen. Neben der Funktion des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaftsbild wird durch die Lage der Ausgleichsfläche eine Definition des Ortsrandes durch Eingrünung erreicht.

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen dargestellt werden. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können aber auch nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete dargestellt werden. Da der Urplan angrenzende Baugebiete darstellt, werden ergänzend hierzu auf der Änderungsfläche auch Baugebiete dargestellt.

Das Baugebiet grenzt im Norden an eine als allgemeines Wohngebiet dargestellte Bebauung an. In Abstufung hierzu wird im westlichen Teil des Baugebietes ein reines Wohngebiet dargestellt, im östlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet als Abstufung zu der als Mischgebiet einzustufenden östlichen Bebauung (u. a. Tennis-halle, Busdepot). Zwischen dieser Bebauung und dem allgemeinen Wohngebiet wird zudem eine Trennung durch eine Wallanlage als Sicht- und Schallschutz hergestellt (siehe Bebauungsplan Nr. 90).

#### **07. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung**

##### Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich über den als Kreisverkehr umzugestaltenden Verkehrsknotenpunkt Oldenburger Straße/Atenser Allee/Bahnhofstraße. Da dies die einzige Erschließungsmöglichkeit ist, ist eine Notzufahrt über den Heetweg vorgesehen. Fußläufig und für Radfahrer wird das Baugebiet über verschiedene nördlich und südlich angrenzende Wege angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe am Verkehrsknotenpunkt (Kreisverkehr) befindet sich die nächste Haltestelle des ÖPNV.

Kindergarten und Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe östlich der Atenser Allee in 200 bis 300 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 der 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 § 1a 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 Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde das Büro Daber Landschaftsplanung, Zweigniederlassung Bremerhaven, beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Der Auftrag umfaßte die Erstellung eines landschaftsökologischen Gutachtens 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 Gutachten (Anlage) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 90 berücksichtigt. Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest. Er wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben Maßnahmen im Baugebiet selber auf den Grundstücken und im Bereich der Straßen sind Kompensationsmaßnahmen westlich des Butjadinger Zuwässerungskanals vorgesehen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB.



Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch auf der westlich des Butjadinger Zuwasserungskanales gelegenen Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt.

### **09. Darstellungen zum Immissionsschutz**

Das zukünftige Baugebiet ist im Norden von einem allgemeinen Wohngebiet umgeben. Im Osten grenzt ein als Mischgebiet anzusehendes Gebiet an den für die Bebauung vorgesehenen Bereich. Hier sind neben einer geschlossenen Tennishalle die Verkehrsbetriebe Wesermarsch mit einem Busdepot ansässig. Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes werden eingehalten. Es wird jedoch zusätzlich eine Wallanlage u. a. aus optischen Gründen angelegt, so daß eine Beeinträchtigung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden kann.

Die westlich des Ortsteils Atens verlaufende Ortsumgehung (B 212) liegt in ausreichender Entfernung und wird zudem durch die Bepflanzung der Ausgleichsfläche abgeschirmt, so daß hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

## **10. Verfahrensablauf**

### **a) Änderungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 19.03.1997 beschlossen, die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 90 aufzustellen.

### **b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

In seiner Sitzung am 28.05.1997 hat der Verwaltungsausschuß beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 07.10.1997 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Seitens der anwesenden Bürger sind verschiedene Wünsche zur Grundstücksaufteilung bzw. Grundstücksgrößen vorgetragen worden. Planungsrechtlich relevante Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

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

In seiner Sitzung am 21.01.1998 hat der Verwaltungsausschuß beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 90 und parallel dazu die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen.

Nach öffentlicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen am 26.01.1998 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.02.1998 bis 03.03.1998 unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

- Seitens eines Eigentümers am Hechtgraben wird vorgebracht, daß er mehr als die übrigen Anlieger des Bebauungsplangebietes Nr. 90 dadurch betroffen ist, daß bei ihm in unmittelbarer Nähe eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist.

#### Abwägung:

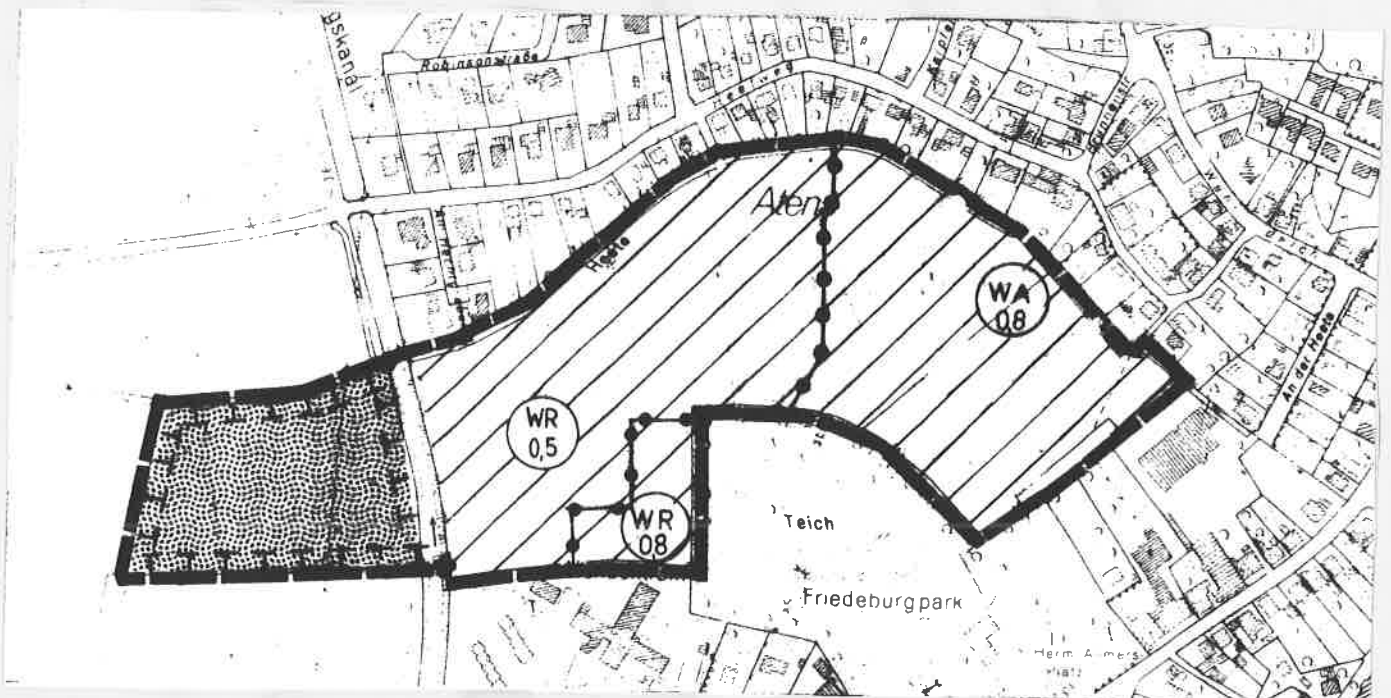
Der Bereich der zweigeschossigen Bebaubarkeit wird an die südliche Grenze des Plangebietes verlegt. Den Bedenken wird damit abgeholfen.

- Seitens der IHK und des Gewerbeaufsichtsamtes werden Bedenken hinsichtlich der Schallbelastung des an die Zufahrtstraße zur VBW grenzenden Wohngebietes erhoben.

#### Abwägung

In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und der IHK ist insofern Einvernehmen erzielt worden, als daß bei einer Reduzierung der Bauhöhe von zweigeschossig auf eingeschossig die Bedenken zurückgenommen werden können, da diese Gebäude durch den geplanten Lärmschutzwall entlang der Zufahrtstraße zur VBW und der Lärmschutzwand an den noch zu erstellenden Parkplätzen der Friedeburg abgeschirmt werden. Entsprechende Regelungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

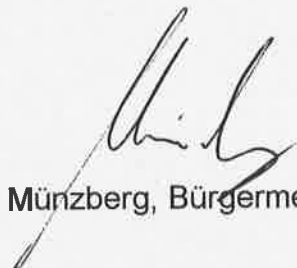
Unter Berücksichtigung der oben genannten Abwägung ändern sich die Darstellungen wie folgt:



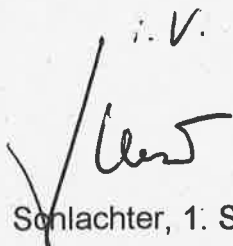
**d) Feststellungsbeschuß**

In der Sitzung am 16.07.1998 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nordenham, 28. Juli 98

  
Münzberg, Bürgermeister



  
Schlachter, 1. Stadtrat