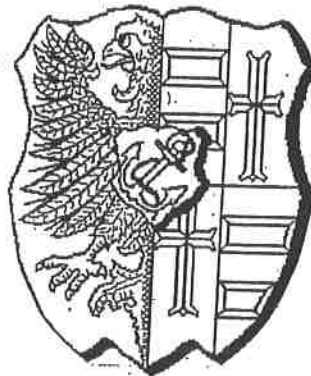


Stadt Nordenham



Erläuterungsbericht

zur

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Nordenham

(Phiesewarden)

(Gebiet nördlich der Dritten-Bult-Straße)

Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch, Poggenburgerstr.9 , 26919 Brake



bauen - vermitteln - betreuen

Inhaltsübersicht

Seite :

01.	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
02.	Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
04.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
05.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	6
06.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	6
	Übersichtsplan Lage der Ersatzflächen	8
07.	Erschließung, Verkehr u. infrastrukturelle Ausstattung	9
08.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
09.	Darstellung zum Immissionsschutz	10
10.	<u>Verfahrensablauf</u>	10
	a) Änderungsbeschuß	10
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10
	c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11
	d) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	11
	e) Feststellungsbeschluss	12

Anlage

Ökologisches Gutachten : PLF Büro Bremerhaven

01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches 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 und vom Rat der Stadt Nordenham am 16.12.1999 beschlossen.

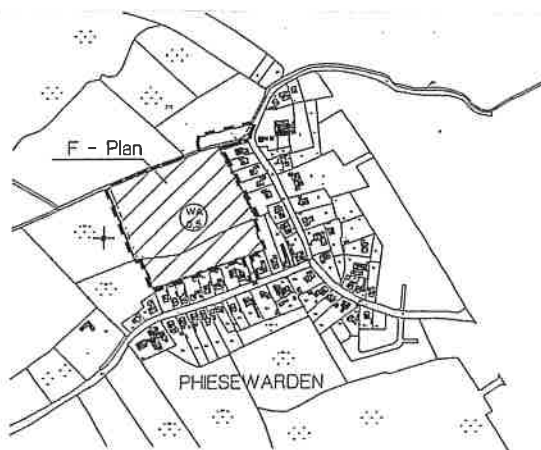
Die Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. S.132),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

Als Planunterlage findet die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 Verwendung.

02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 19. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfaßt die Flurstücke 55/3, 102/1, 51/2 und 52/3. Und 265/56 tlw., der Flur 11 sowie die Flurstücke 12/11 und 44/2 der Flur 1 in der Gemarkung Blexen.

(Gebiet in Phiesewarden nördlich der Dritten-Bult-Straße)



03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB sind die Bebauungspläne in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Aktenzeichen 309.7-21101-6701) sieht im Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 19. 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.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nordenham entsprechend der Prognose im Baulandpapier 1999, 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 1999 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 1999 \cong 28.500 Einwohner)

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

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

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

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

Für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Phiesewarden wird im aktuellen Baulandpapier ein bedarf von 2 Grundstücken / Jahr errechnet, was einen Bedarf

von 20 WE bis zum Jahr 2010 ergibt. Im Plangebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham werden durch die verbindliche Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 96 nördlich der Dritten-Bult-Straße 37 Baugrundstücke ausgewiesen.

	Anzahl der Baugrundstücke
Planungsabsicht	37
Eigenentwicklung OG Phiesewarden bis zum Jahr 2010	20
Für den Fremdbedarf	17

Da der im aktuellen Baulandpapier prognostizierte Wohnbaulandbedarf für die Stadt Nordenham mit 92 WE / Jahr trotz vieler Anstrengungen im Kerngebiet auch nicht annähernd zu decken ist, stellt das Bauland, welches über den Eigenbedarf des Ortsteiles Phiesewarden hinaus ausgewiesen werden soll, einen Puffer dar.

Die künftige Siedlungsentwicklung des Ortsteiles Phiesewarden der Stadt Nordenham wird durch den Bebauungsplan Nr. 96, der sich aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, insoweit städtebaulich geregelt, als dass kein weiteres Bauland in den nächsten Jahren in Phiesewarden ausgewiesen werden wird.“

05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

In dem Ort Phiesewarden herrscht eine rege Nachfrage nach geeignetem Wohnbauland. Bedarf besteht vor allem an Flächen, auf denen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden können.

Da die Bauflächen der bestehenden Bebauungspläne im Stadtgebiet Nordenham 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.

06. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Die heutige Situation stellt sich derart dar, daß der Phiesewarder Graben den Ort Phiesewarden von dem Außenbereich trennt. Diese Grenze soll auch mit dem neuen Baugebiet eingehalten werden.

Im übrigen wird das Baugebiet östlich von der Bebauung an der Ringstraße und südlich von dem Bebauungsband entlang der Dritten Bult eingeschlossen.

Es handelt sich um eine zentral- und ortsnah gelegene Fläche, die sich für eine Bebauung anbietet, da sie sich innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur befindet.

Nördlich und östlich der Ortschaft Phiesewarden sind die notwendigen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

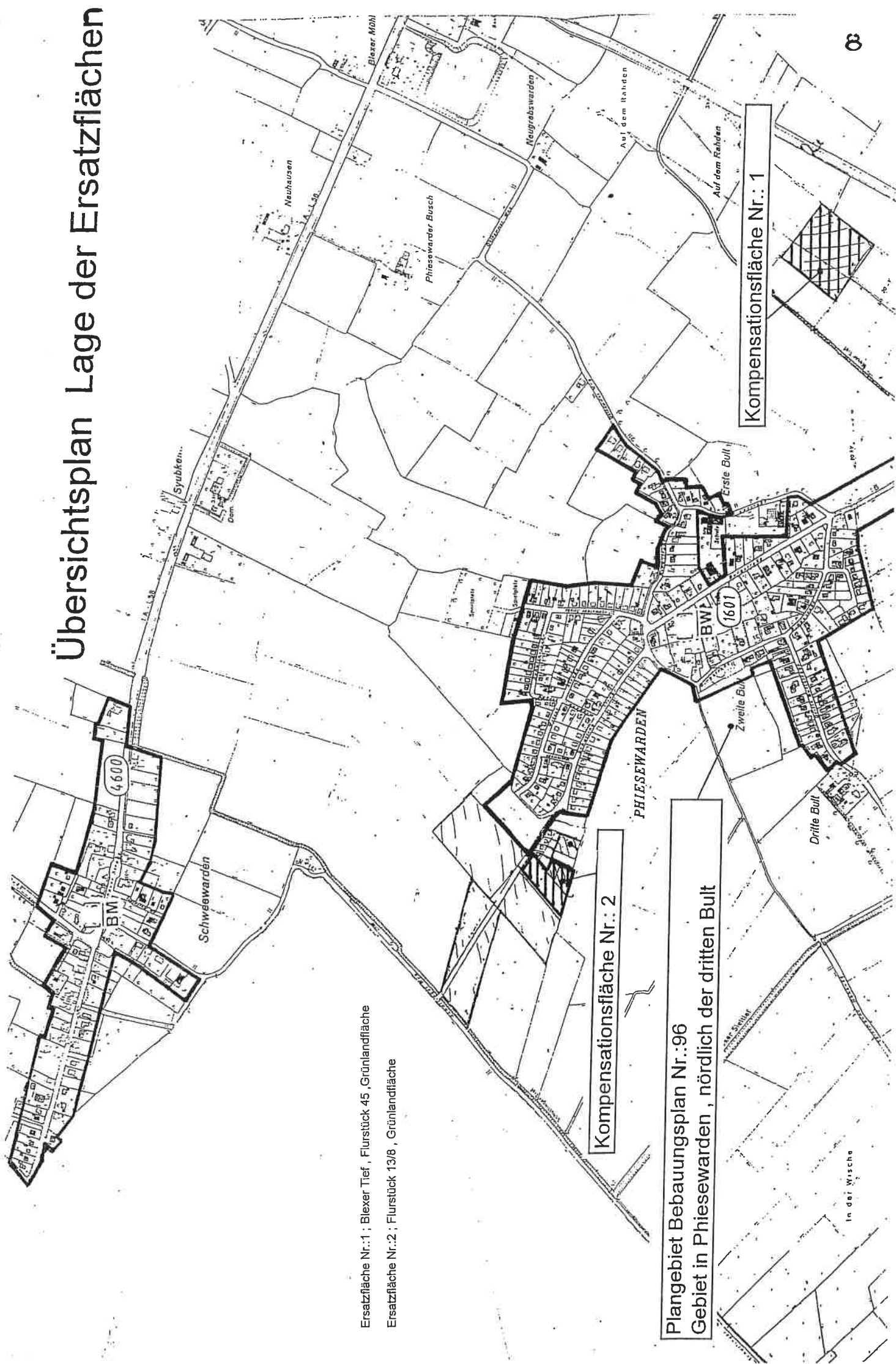
(Siehe Übersichtsplan nachfolgende Seite: Lage der Ersatzflächen)

Neben der Funktion des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaftsbild wird durch die Lage der Ausgleichsflächen eine Definition des Ortsrandes durch Eingrünung erreicht.

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.

Das Baugebiet grenzt im Osten und im Süden an eine als allgemeines Wohngebiet dargestellte Bebauung an.

Übersichtsplan Lage der Ersatzflächen



sehen. 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 in Ortschaftsnähe gelegene Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt. Die notwendigen restlichen Ersatzflächen befinden sich am Blexer Tief, Flur 20, Flurstück 45, Gemarkung Blexen sowie Flurstück 13/8 der Flur 10, Gemarkung Blexen.

(Siehe Anlage Gutachten)

Die Regelung soll über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

09. Darstellung zum Immissionsschutz

Das zukünftige Baugebiet ist im Osten und im Süden von einem allgemeinen Wohngebiet umgeben. Die östlich verlaufende Ringstraße und die südlich verlaufende Dritte Bult Straße liegen in ausreichender Entfernung und werden zudem durch das bestehende Wohngebiet abgeschirmt, so daß hier keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

10. Verfahrensablauf

a) Änderungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 16.07.1998 die Änderung des Flächennutzungsplanes (19. Änderung) im Parallelverfahren beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Zur Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand am 01.03.1999, um 18.00 Uhr, im Ratssaal der Stadt Nordenham eine Informationsveranstaltung im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zu der Veranstaltung wurde durch öffentliche Bekanntmachung in den Tageszeitungen am 20.02.1999 eingeladen.

Es waren 29 Bürger anwesend.

Den Bürgern wurde von der Verwaltung die Planung anhand von verschiedenen Planungsalternativen (2 Varianten) dargelegt. Von Bürgern wurden im übrigen nach der Darlegung Äußerungen vorgebracht und erörtert.

- Die Planung des südlich verlaufenden Grabens ist zu überdenken, hier stehen insbesondere verschiedene große Bäume (Pappeln). Eventuell ist der Graben zu verlegen.
- Der Spielplatz liegt ungünstig am Rande des Bebauungsplangebietes. Die Kinder müssen grundsätzlich die Fahrbahn queren. Es wird angeregt, den Spielplatz in die Mitte des Bebauungsplanes an zentraler Stelle zu legen. Andere Anwesende präferieren anstelle des Spielplatzes die Ausweisung von Spielstraßen.
- Seitens einiger Anlieger wurde angeregt, das Bebauungsplangebiet zu verkleinern. (Geltungsbereich wie im Baulandpapier).

- Von den Eigentümern der südöstlich angrenzenden Grundstücke wurde darum gebeten, diese Grundstücke mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, da es sich um sehr große Grundstücke handelt, die einer Bebauung zugeführt werden könnten.
- Es wurde bemängelt, daß es zur Zeit noch keine Einigung zwischen der planungsbetreibenden Wohnungsbaugesellschaft und dem auch betroffenen südlichen Eigentümer gibt.
- Seitens des betroffenen südlichen Eigentümers wird gefordert, den in Nord-Süd-Richtung geplanten Graben auf die nördliche Fläche zu verlegen.
- Vor einigen Anwesenden wurde angemerkt, daß es günstigere Lagen für ein Baugebiet in Phiesewarden gibt.
- Von den anwesenden Bürgern sprachen sich 19 für die Variante 1, keiner für die Variante II und 7 für keinen Bebauungsplan aus.
Für eine kleinere Lösung 4 Bürger.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Und gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 03.05. – 02.06.1999.

Ergebnis :

In Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen steht die als Ausgleichsfläche vorgesehene Fläche auf den Flurstücken 52 und 51 der Flur 11, Gemarkung Blexen, für einen Ausgleich nicht zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb im Bereich des Flurstückes 45 der Flur 20, Gemarkung Blexen, und der Flurstücke 137/14, 173/2, 1/11, 14/1, 13/8 der Flur 10, Gemarkung Blexen, angelegt. Den Anregungen des Entwässerungsverbandes wird Rechnung getragen und ein Räumstreifen im Bebauungsplan berücksichtigt. Im übrigen wird der Graben zwischen der Planstraße B und der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlegt. Der neue Verlauf ist jetzt in Anbindung an den westlichen Stichgraben in nördlicher Richtung in das Plangebiet hinein über die Planstraße C zum südwestlich verlaufenden Stichgraben zwischen der Planstraße B und D.

Wird ein Entwurf eines Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes nach der Auslegung geändert oder ergänzt, so ist er erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz, kann bei der erneuten Auslegung bestimmt werden, daß Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

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

Die erneute öffentliche Auslegung der Bauleitpläne fand in der Zeit vom 09.08.1999 bis 10.09.1999 statt

Während der öffentlichen Auslegung konnten nur zu den Punkten

- Änderung der Ausgleichsfläche
- Festsetzung eines Räumstreifens anstatt eines Pflanzgebotes
- Verlegung eines 30m langen Grabenabschnittes von Flurstück 102/1 nach Flurstück 55/3

Anregungen vorgebracht werden.

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

Außer vom Landkreis Wesermarsch sind von den Trägern öffentlicher Belange keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Den stattgegebenen Anregungen des Landkreises wird durch Einarbeitung in den Erläuterungsbericht Rechnung getragen.

e) Feststellungsbeschluss

In der Sitzung am 16.12.1999 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nordenham, den **13. MRZ. 2000**


Münzberg, Bürgermeister




Fugel, Stadtdirektor