

Stadt Nordenham



Erläuterungsbericht

zur

24. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Nordenham
(Gebiet zwischen L 860 und Erich-Lampe-Weg,
östlich des Infelder Weges)

Planverfasser:

GNSG Wohnbau GmbH

Marktplatz 6

26954 Nordenham

Verfahrensstand: August 1999

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	5
04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	6
06. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	7
07. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	8
08. Naturschutz und Landschaftspflege	9
09. Darstellungen zum Immissionsschutz	10
10. Verfahrensablauf	11
a) Änderungsbeschluß	
b) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB	
c) Feststellungsbeschluß	

Anlagen:

- Grünordnungsplan zum B-Plan 100 der INGWA - Ing. Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom Juli 1999, Seite 1 - 25 und Anlagen
- Schalltechnisches Gutachten der ted vom März 1999, Seite 1 - 22 und Anlagen

01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan wird 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.

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 Investitionserleichtungs- 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.

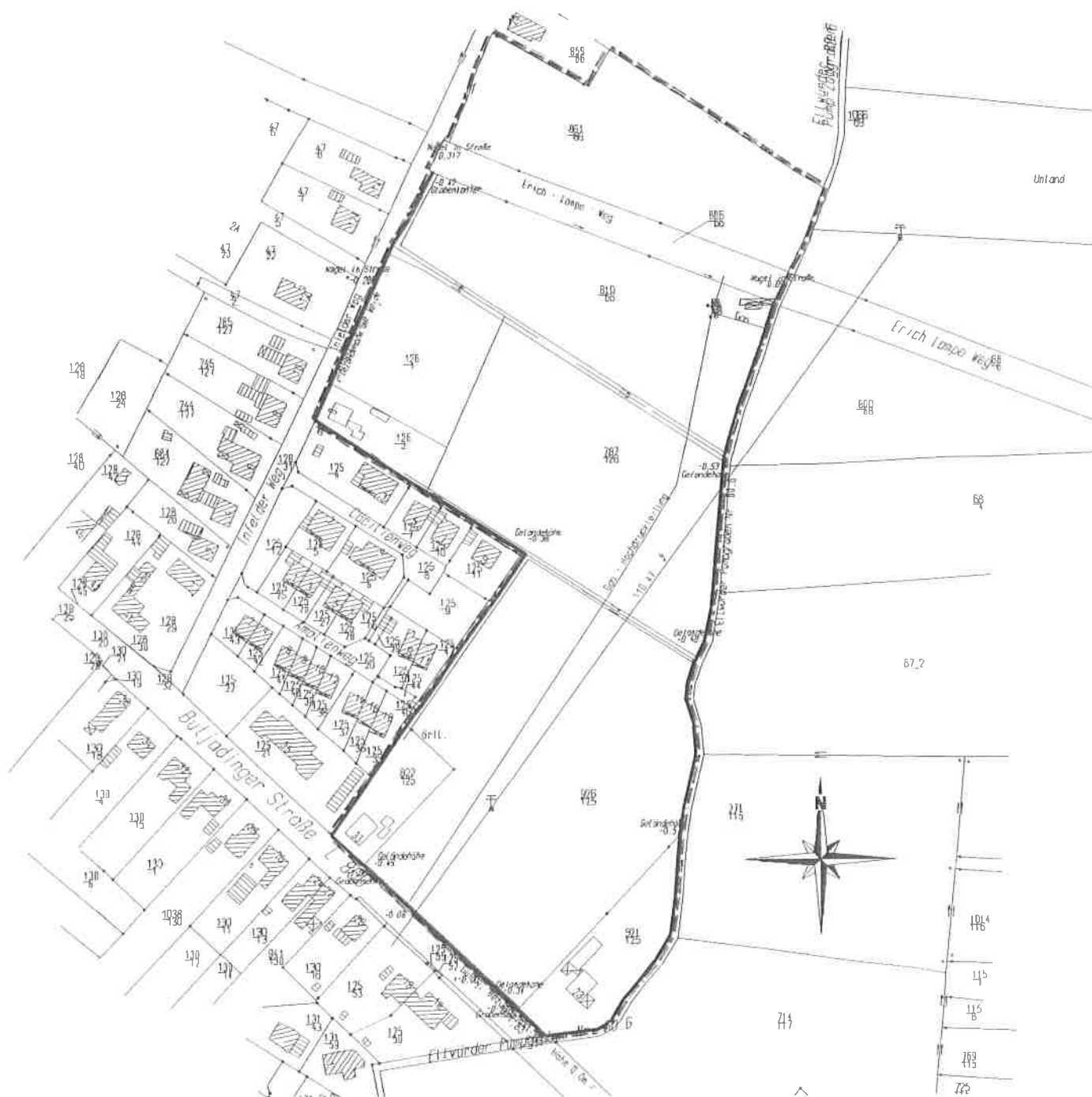
02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 24. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 822/125, 921/125, 926/125, 126/3, 787/126, 126/1, 810/66, 806/66 und 861/66 der Flur 9 der Gemarkung Abbehausen.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich nordöstlich der L 860, Butjadinger Straße, südwestlich des Erich-Lampe-Weges, südöstlich des Infelder Weges und nordöstlich des Ellwürder Pumpgrabens in der Gemarkung Abbehausen.

Die Ausgleichsfläche des Flurstückes 861/66 liegt nordöstlich des Erich-Lampe-Weges.

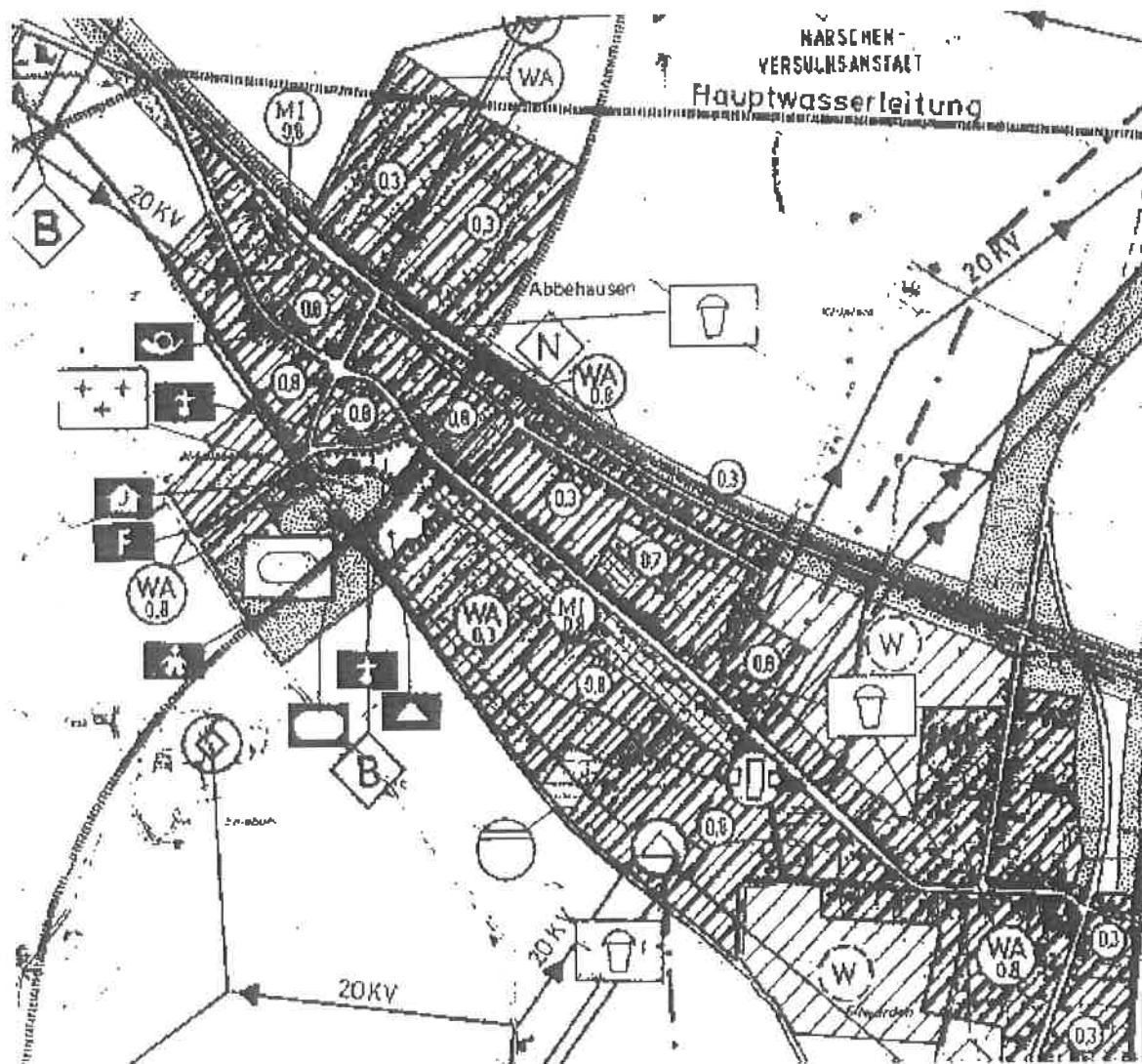
Geltungsbereich der 24. Änderung des F-Planes der Stadt Nordenham

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 Fläche mit Wohnbebauung, entlang der L 860 (Butjadinger Straße) WA, sonstiger Bereich W vor. Entlang des Erich-Lampe-Weges ist ein etwa 30 m breiter Grüngürtel dargestellt.

Kartenausschnitt Urplan:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980



04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994, Teil 1 und Teil 2, enthält keine Festlegung, die der 24. 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

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Abbehausen) befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham. Aufgrund der geographischen Entfernung zum eigentlichen Stadtgebiet (ca. 4 km) ist der Stadtteil Abbehausen zusammen mit dem Stadtteil Ellwürden ein in sich geschlossener, separater Ortsteil. Das Stadtteilgebiet gliedert sich in eine ursprünglich gewachsene Wohnbebauung entlang der Butjadinger Straße und in einem Bereich um die Kirche. Bereits bei der Ersterschließung des Bebauungsplanes Nr. 11 Abbehausen, im Jahre 1994 und des B-Planes 83 im Jahre 1995 wurde erkennbar, daß eine lebhafte Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in ländlicher Umgebung vorhanden ist.

Da auch diese Bereiche nunmehr mit Wohngebäuden überbaut sind und auch andere Flächen im Stadtteil Abbehausen nicht zur Verfügung stehen, möchte die Stadt Nordenham zusätzliches Bauland ausweisen. Gleichsam werden die derzeit teuren zentrumsnahen Wohngebiete entlastet.

Dies soll durch den parallel zur F-Plan Änderung aufzustellenden B-Plan 100 – Gebiet zwischen L 860 und Erich-Lampe-Weg, östlich des Infelder Weges, geregelt werden.

Die gewählte Lage des Bebauungsplanes Nr. 100 stellt die Abrundung des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham dargestellten Ortskern des Stadtteils Abbehausen dar.

Zur Realisierung des Planes bedarf es einer Flächennutzungsplaneränderung im Bereich der Randbebauung der L 860 und des Grünstreifens entlang des Erich-Lampe-Weges.

Um die Einkaufsmöglichkeiten in den Ortsteilen Abbehausen und Ellwürden zu verbessern, soll in der Randbebauung zur L 860 ein Lebensmittelmarkt mit verschiedenen kleinen Geschäften und einer Filiale einer örtlichen Bank errichtet werden. Dazu ist eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) erforderlich. Im weiteren Plangebiet (WA) werden ca. 34 neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße als Sackgasse an die Butjadinger Straße (L 860) angeschlossen.

Im Südosten grenzt ein Entwässerungsgraben das Baugebiet gegen eine größere Baulücke ab. Diese Baulücke ist für eine zukünftige Bebauung vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Bebauungsplan Nr. 100 bilden eine harmonische Abstufung zwischen dem Mischgebiet entlang der Butjadinger Straße und dem angrenzenden Außenbereich (siehe Punkt 05).

Somit entsteht auch aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung des Ortsteils Abbehausen.

06. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die heutige Situation stellt sich derart dar, daß der Erich-Lampe-Weg die Ortsteile Abbehausen und Ellwürden von dem Außenbereich trennt. Diese Grenze soll auch mit dem neuen Baugebiet eingehalten werden. Im übrigen wird das Baugebiet nordwestlich von der Bebauung am Infelder Weg, südlich von der L 860 und nordöstlich vom Ellwürder Pumpgraben eingeschlossen.

Außerhalb des durch den Erich-Lampe-Weg begrenzten Ortsteiles Abbehausen ist die Anlegung einer Ausgleichsfläche vorgesehen. Sie nimmt die Funktion des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaftsbild wahr.

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.

07. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle AusstattungErschließung:

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die L 860 - Butjadinger Straße. Da dies die einzige Erschließungsmöglichkeit ist, ist eine Notzufahrt über den Infelder Weg über einen Fuß-/Radweg vorgesehen. Fußläufig und für Radfahrer wird das Baugebiet über zwei nördlich und westlich angrenzende Wege angeschlossen.

Das projektierte Gebiet wird durch die Haltestelle „Abbehausen, Infelder Weg“ der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH (VBW) an den ÖPNV angeschlossen. Dort verkehren die Linien 2, 4, 6A und 8 (neue Liniennummern: 402, 404, 416 und 408). Diese Linien bieten am Bahnhof Nordenham u. a. Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremerhaven, Oldenburg und Bremen.

Kindergarten und Grundschule liegen im Ortskern in 700 bis 800 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. 100 wurde das Büro INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH, Oldenburg, 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. 100 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 nordöstlich des Erich-Lampe-Weges vorgesehen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB.

09. Darstellungen zum Immissionsschutz

Das zukünftige Baugebiet ist im Westen und Osten von allgemeinen Wohngebieten umgeben. Im Norden grenzt der Außenbereich an den für die Bebauung vorgesehenen Bereich.

Für das geplante Baugebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH - t e d -, Stresemannstraße 46 in Bremerhaven, vom 03.03.1999 erstellt. Das Gutachten untersucht insbesondere den Einfluß des im Mischgebiet vorgesehenen Lebensmittelmarktes an der Butjadinger Straße auf das neue Baugebiet und die vorh. Bebauung.

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes werden geringfügig überschritten. Für neu zu errichtende Wohnbebauung sind entspr. dem Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes kann ausgeschlossen werden.

Die nordöstlich verlaufende Ortsumgehung (B 212) liegt in ausreichender Entfernung und wird zudem durch die 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.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden und Osten ist mit zeitweiligen Immissionen aus der Gülledüngung zu rechnen. Diese Immission ist jedoch von der benachbarten Wohnbebauung hinzunehmen. Der gesamte Stadtteil Abbehausen ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Den zukünftigen Bewohnern ist bewußt, daß sie in einer ländlich strukturierten Umgebung wohnen. Im Einzelfall kann ihnen daher ein verminderter Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen zugemutet werden. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist diese Immission auch nur an wenigen Tagen im Jahr vorhanden.

– Vom Landkreis Wesermarsch wurde folgendes vorgetragen:

- 1.a Aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht werden nachfolgende Bedenken und Anregungen erhoben:

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiet in Anlehnung an den Urplan gewählt.

In der Planzeichnung findet sich neben den Bezeichnungen „WA“ und „MI“ zusätzlich die Angabe „0,8“, die weder in der Planzeichenerklärung erklärt noch im Erläuterungsbericht näher begründet wird. Es ist anzunehmen, daß hierdurch das maximale Maß der baulichen Nutzung durch die Geschößflächenzahl beschrieben werden soll. Im nachfolgenden Bebauungsplan wird die Geschößflächenzahl jedoch mit 0,4 GFZ im Allgemeinen Wohngebiet und mit 0,6 GFZ im Mischgebiet festgesetzt.

Im Zuge des Entwicklungsgebotes sollte daher entweder auf die Angabe der GFZ im Flächennutzungsplan verzichtet werden, was im Zuge der planerischen Zurückhaltung vorzuziehen wäre, oder eine übereinstimmende GFZ-Festsetzung erfolgen wie im Bebauungsplan.

Abwägung:

Den Bedenken wird stattgegeben.

Die Angaben zur Geschößflächenzahl sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zuge des Entwicklungsgebotes wird das maximale Maß der baulichen Nutzung durch die Geschößflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 GFZ und im Mischgebiet mit 0,6 GFZ festgesetzt und dargestellt.

2. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wurden gegen den Bebauungsplan nachfolgende Bedenken erhoben:
- In der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde der Faktor Boden unzureichend berücksichtigt. Gemäß Entwurf Grünordnungsplan S. 19 soll der Kompensationsbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden von 0,62 ha durch die langfristige Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich des öffentlichen und privaten Grüns erfolgen. Diese Flächen werden jedoch bereits zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften herangezogen. Insofern erfolgt eine Doppelbelegung dieser Kompensationsflächen. Das ist nach Maßgabe des verwendeten Bilanzierungsmodells nicht zulässig. Die erforderlichen 0,62 ha zur Kompensation des Schutzgutes Boden sind ergänzend bereitzustellen.

Abwägung:

Den Bedenken wurde stattgegeben. Die geforderte zusätzliche Ausgleichsfläche (auch als zusätzliche Kompensationsfläche für Wiesenvögel) kann auf dem Flurstück 49 der Flur 9, Gemarkung Abbehausen, bereitgestellt werden.

Das Grundstück gehört der Kirchengemeinde Abbehausen und hat eine Fläche von 14.456 m².

Das vorgenannte Grundstück wurde durch Abschluß eines Pachtvertrages über 25 Jahre sowie eine grundbuchliche Sicherung im Sinne des Naturschutzes mit den im Grünordnungsplan bestimmten Nutzungsmaßnahmen gesichert. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung wurde in der endgültigen Planfassung vorgenommen.

3. Aus brandschutztechnischer Sicht ist folgendes anzumerken:

– Auflage:

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Befahrbarkeit durch Feuerwehr-, Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sicherzustellen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, bezüglich der Anordnung der Straßenrandstreifen, speziell seitlicher Parkstreifen, sowie insgesamt verkehrsberuhigender Maßnahmen das Einvernehmen mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr herzustellen.

Abwägung:

Dem Hinweis wird Rechnung getragen, indem die brandschutztechnischen Belange im Rahmen der Ausbauplanung mit der Feuerwehr abgestimmt werden.

- Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband bittet, die durch das Planungsgebiet führende Versorgungsleitung DN 500 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auszuweisen. Eine Schutzstreifenbreite von mindestens 8,0 m ist einzuhalten.

Abwägung:

Den Bedenken wird stattgegeben, indem eine Schutzstreifenbreite von 8,0 m festgesetzt wird. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird vertraglich zwischen dem Grundstückseigentümer (GNSG) und dem Wasserverband geregelt.

- Der Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen und Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH bitten um folgende Ergänzung:

Das projektierte Gebiet wird durch die Haltestelle „Abbehausen, Infelder Weg“ der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH (VBW) an den ÖPNV angeschlossen. Dort verkehren die Linien 2, 4, 6A und 8 (neue Liniennummern: 402, 404, 416 und 408). Diese Linien bieten am Bahnhof Nordenham u. a. Verknüpfungen in Richtung der Oberzentren Bremerhaven, Oldenburg und Bremen.

Abwägung:

Dem Hinweis wird Rechnung getragen durch eine Ergänzung unter Punkt 07 mit den vorgenannten Liniennummern und deren Verknüpfungen zu den Oberzentren.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Ein benachbarter Grundstückseigentümer trägt unter folgenden Punkten vor:

Zu 8.

Die Abschirmung des Erich-Lampe-Weges zur B 212 durch Ausgleichsflächen mit Grün- und Schallschutz verwischt den ursprünglich guten städtebaulichen Ansatz des alten Flächennutzungsplanes, der den Weg als Zäsur definierte.

Abwägung:

Der Ansatz des alten Flächennutzungsplanes, der den Weg zur Definition benutzte, bleibt erhalten, da die nördliche Ausgleichsfläche lediglich für eine Extensivierung vorgesehen ist.

Zu 10.

Es werden Bedenken hinsichtlich des Entwicklungsgebotes wie unter 1.a des Landkreises Wesermarsch erhoben.

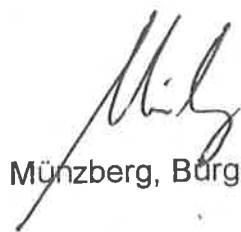
Abwägung:

Siehe Landkreis Wesermarsch unter 1.a.

c) Feststellungsbeschuß

In der Sitzung am 15.07.1999 hat der Rat der Stadt Nordenham nach Abwägung die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nordenham, 16.08.1999



Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor