

A n l a g e

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche im Stadtteil Esenshamm östlich der B 212 südlich der Heubergstraße)

E r l ä u t e r u n g

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche im Stadtteil Esenshamm östlich der B 212 südlich der Heubergstraße)

1. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächen östlich der B 212 und südlich der Heubergstraße sind im Flächennutzungsplan bisher als landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt. Am äußersten südlichen Ortsausgang des Stadtteiles Esenshamm wird innerhalb dieser Flächen seit dem Jahre 1962 ein Transportunternehmen auf eigenem Grundstück betrieben.

Da das Grundstück im Außenbereich liegt und bedeutende Betriebserweiterungen durchgeführt werden sollen, hat die Stadt Nordenham beschlossen, den Bereich durch Bauleitplanung städtebaulich zu ordnen. In die Abwägung

wurde auch die Möglichkeit einer Verlagerung des expandierenden Betriebes einbezogen. Gegenüber von städtebaulichen Nachteilen im Hinblick auf die Lage und die geplante Erweiterung des Betriebes werden jedoch die privaten Belange höher gewertet, da eigenes Gelände ausreichend zur Verfügung steht, bereits Investitionen getroffen wurden und der Betrieb günstig im Geschäftsbereich liegt.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung und auf die nördlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen, bei deren Teilausweisung auch Wohnungen zulässig sein könnten, darf für die Betriebsfläche nur ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden, für das die geplanten Festsetzungen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nur Betriebe zulassen, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Des weiteren wird die Festsetzung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan für die Anlegung von Lärmschutzanlagen für eine Abschirmung des Betriebes gegenüber immissionsempfindlichen Nutzungen sorgen.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes bedacht worden.

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich Bedenken gegen die Darstellung eines separaten Gewerbegebietes, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderläuft, wenn nicht der ungeordnete nördlich anschließende landwirtschaftlich genutzte Bereich entlang der B 212 bis zum bebauten Ortsrand durch Darstellung einer gemischten Baufläche planerisch erfaßt würde.

Da durch diese Ausweisung eine Abrundung des Ortsteils und ein Abschluß nach Süden aus bauleitplanerischer Sicht erreicht wird, schließt sich der Rat diesen Vorstellungen an. Dadurch werden die Bedenken der

Bezirksregierung Weser-Ems
des Landkreises Wesermarsch
der Landwirtschaftskammer Weser-Ems

ausgeräumt.

Hinweise verschiedener Fachdienststellen sind zu beachten.

Während der öffentlichen Auslegung des geänderten Flächennutzungsplanentwurfes sind aus der Öffentlichkeit keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Der Oberkirchenrat der Evangelischen Kirche zusammen mit dem Gemeinderat der Evangelischen Kirche Esenshamm erwarten eine erweiterte Darstellung von Wohnbauflächen nördlich des Gewerbegebietes entsprechend einer nicht vollzogenen Bebauungsplanung.

Durch die jetzige Planung sieht sich die Kirche benachteiligt.

Dieser Forderung wird nicht stattgegeben, da sich die Anpassung an die aus zwingenden städtebaulichen Gründen verworfene Planung nicht vertreten werden kann. Insofern erfolgt keinerlei Benachteiligung durch Planungsschaden. Dagegen werden bei Inkrafttreten der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzte Flächen der Kirchengemeinde durch Umwandlung in Bauerwartungsland aufgewertet.

Im Hinblick auf die Interessenlage des Busunternehmens bestehen Bedenken seitens der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer gegen die Ausweisung der umfangreichen MI-Fläche. Damit die Wohnbebauung nicht an den Betrieb herangeführt werden kann (im Mischgebiet allgemein zulässig) sollte im südlichen Bereich der größeren Baulücke 150 m Frontlänge als GEE-Gebiet dargestellt werden. Dadurch werden immisionsschutzrechtliche Konflikte für den Betrieb vermieden.

Es wird festgestellt, daß die vorgesehene Abstufung den planungsrechtlichen Vorschriften entspricht.

In Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer wird erklärt, daß in einem eventuell später aufzustellenden Bebauungsplan eine Gliederung des Mischgebietes erfolgt, die sicherstellt, daß Wohnungen nur im Zusammenhang mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden. Die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird abgelehnt.

Mit dieser Erklärung wird sowohl der Forderung der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer als auch der gleichlautenden Forderung des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg stattgegeben.

2. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1, Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (Bundesgesetzblatt -BGB.- I, Seite 2256 berichtigt Seite 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.1979 (BGBl. I, Seite 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229) geändert werden. Die Änderungsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung (1 Blatt) und dieser Erläuterung. Sie sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1981 abgeleitet.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1000 verwendet worden; Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000

4. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfaßt eine Fläche auf der Ostseite der B 212 südlich der Heubergstraße und schließt die Flurstücke 31/1, 31/2, 199/26 tlw., 211/9 tlw., 411/29 der Flur 9.1, Gemarkung Esenshamm ein. Die Flächen sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet worden.

Die Gesamtgröße des geplanten Gewerbegebietes ist danach mit ca. 9.400 m² vorgesehen.

Die Gesamtgröße der gemischten Baufläche ist mit 18.000 m² vorgesehen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die B 212 mit direkter Anbindung an das "GE"-Gebiet und Anbindung über der Heubergstraße an die gemischte Baufläche. Weitere Anbindungen sind nicht vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom durch das Netz der Versorgungsunternehmen ist sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet.

Für die Aufnahme des Oberflächenwassers stehen offene Vorfluter zur Verfügung.

Für die über das Gelände verlaufende HD-Gasleitung wird im Bebauungsplan eine Schutzzone festgesetzt.

6. Landschaftsplanung und Grünanlagen

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Pflanzgebotes zwecks Abschirmung gegen die landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Herstellung einer Ortsrandbepflanzung im Norden, Osten und Süden vorgesehen.

Weitere landschaftsplanerische Maßnahmen werden zur Zeit nicht in Erwägung gezogen.

Nordenham, den 21. 04. 86


Ede
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 29. Mai 1986

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

