

Stadt Nordenham



Erläuterungsbericht

zur

35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham

(für ein Gebiet östlich der Oldenburger Straße, westlich des Butjadinger
Zu- und Entwässerungskanals und südlich des
Sondergebietes „Baumarkt“.)

Verfahrensstand: 03.07.2003

<u>Inhaltsübersicht</u>	<u>Seite</u>
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	6
06. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	7
07. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	7
08. Naturschutz und Landschaftspflege	8
09. Darstellungen zum Immissionsschutz	10
10. Verfahrensablauf	11
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	

Anlagen

- Grünordnungsplan
- Schalltechnisches Gutachten

01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

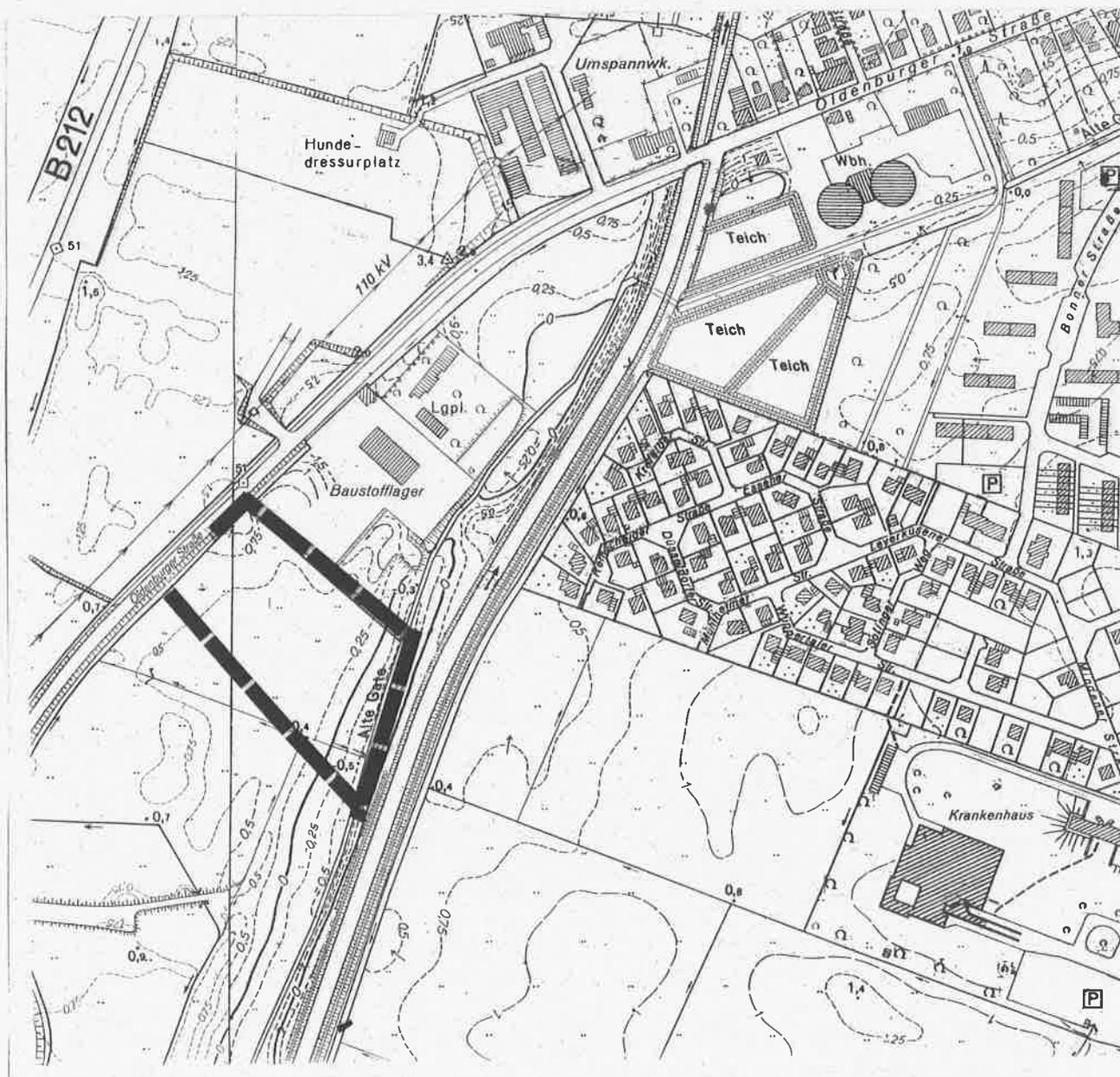
Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S.382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 707), 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 das Automatische Liegenschaftskataster (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 Verwendung.

02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 35. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 1/3 tlw. der Flur 17, Gemarkung Nordenham, 78/4 tlw. und 79 tlw. der Flur 9, Gemarkung Abbehausen.

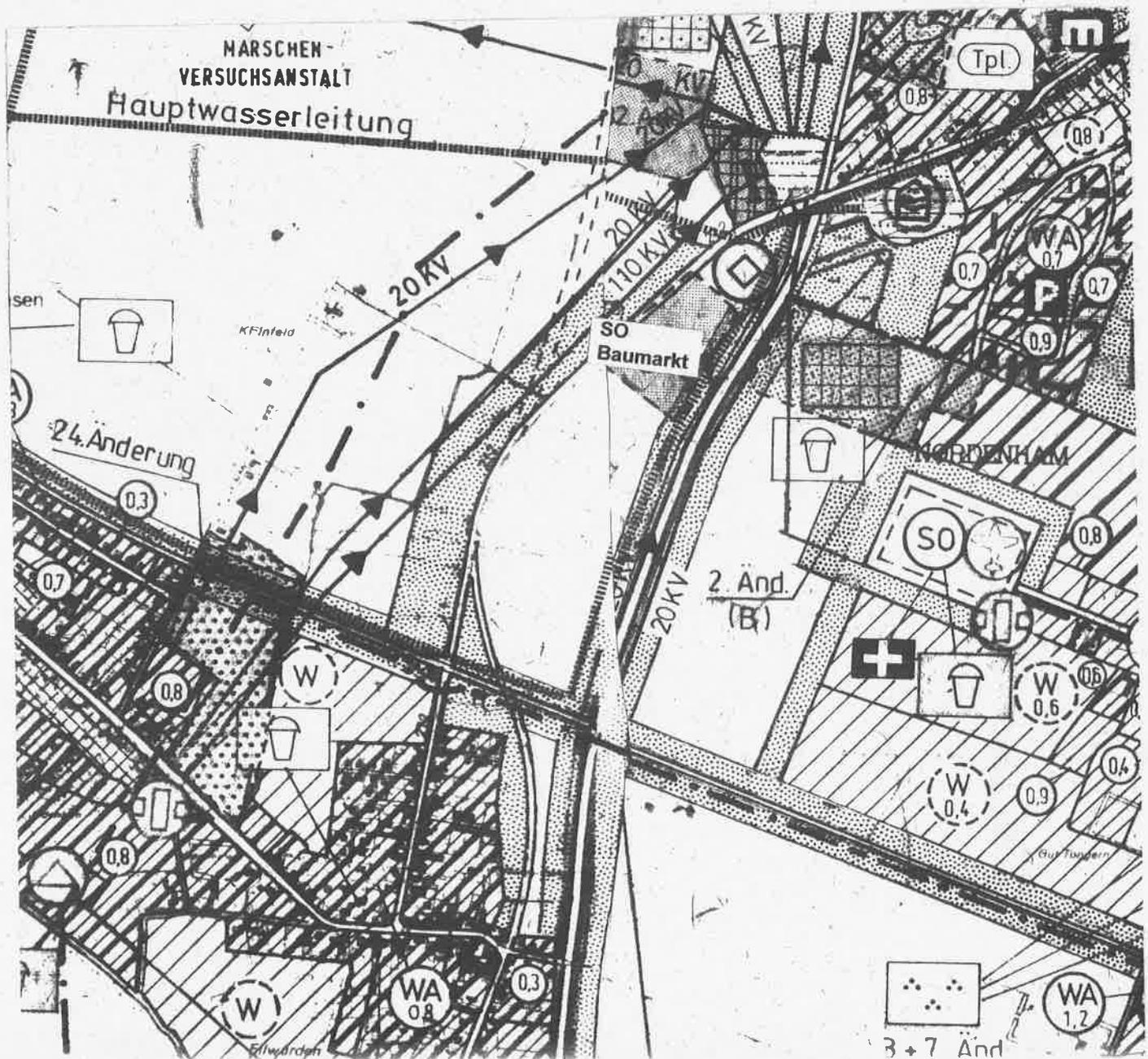
Das Änderungsgebiet wird westlich durch die Oldenburger Straße, nördlich durch das Sondergebiet „Baumarkt“, westlich durch den Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal sowie südlich durch eine als Weideland genutzte Grünfläche begrenzt.

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) enthält für den Planbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung keine Darstellung.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 durchgeführt.

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



04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Die Stadt Nordenham ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, jedoch sind auch zum regionalen Raumordnungsprogramm keine Widersprüche zu erwarten.

05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Nordenham plant in dem Gebiet südöstlich der Oldenburger Straße und nordwestlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals bzw. des Gewässers III. Ordnung „Alte Gate“ die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE). In dieses Gewerbegebiet wird ein örtlich ansässiger Sanitär- und Stahlfachhandel umsiedeln. Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Nordenham ist es, den Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes zu sichern.

Zur Zeit befindet sich der Betrieb in einer innerstädtischen Lage, die überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist und eine Erweiterung der Kapazitäten nicht zuläßt. Zudem werden die Anlieger in diesem Bereich z.Zt. mit Schallemissionen durch den betriebsbedingten An- und Auslieferverkehr belastet, eine Umsiedelung des Betriebes ist daher erstrebenswert. Damit die vorgesehene Planung einen städtebaulich geordneten Rahmen erhält, wird der Bebauungsplan Nr. 113 erstellt.

Die vorliegende Planung wird langfristig in ein städtebauliches Konzept eingebunden. Die Arrondierung des Standortes durch eine gewerbliche Nutzung im Anschluß an das SO „Baumarkt“ entspricht den Zielen der Stadt Nordenham. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen als Teil eines Gesamtkonzeptes zur Erweiterung und damit verbundenen Abrundung des Ortsbildcharakters im Bereich Oldenburger Straße, Bahnhofstraße, Mittelweg und ehemaliger Bahnlinie („Bahndamm“) mit der Wesermarsch-Klinik als zukünftigen Mittelpunkt des Areals.

Ergänzend ist die gute verkehrliche Anbindung des geplanten Standortes mit unmittelbarer Lage an der Oldenburger Straße aufzuführen. Dieses ist insbesondere von

Bedeutung, da der Einzugsbereich des Fachhandels und nachfolgender gewerblicher Betriebe durch das gesamte Stadtgebiet und das Umland bestimmt wird. Die Erreichbarkeit ist hier gesichert, ohne daß weitere bebaute Bereiche verkehrlich belastet werden.

Langfristiges Ziel der Stadt Nordenham ist eine Arrondierung der gewerblichen Nutzungen im gesamten Bereich südlich des Sondergebietes „Baumarkt“ bis zur Kreuzung von Oldenburger Straße und Bundesstraße B 212 und die Ausweisung eines Wohngebietes mit ca. 400 Bauplätzen östlich des Zu- und Entwässerungskanals.

06. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 18.02.1981 enthielt für den Planbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung keine Darstellung.

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.

Im Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung an der Oldenburger Straße, zwischen dem Stadtteil Atens und dem Stadtteil Ellwürden, wird ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,5 dargestellt.

07. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung, Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die Oldenburger Straße, der Verbindung zwischen B 212 und nordwestlichem Stadtgebiet. Der auf der westlichen Seite der Straße vorhandene Radweg verbindet den Ortsteil Atens mit dem Ortsteil Ellwürden.

Das neue Gewerbegebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 0,6 km Entfernung stadteinwärts an der Oldenburger Straße.

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 im Bereich des Plangebietes 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 des Baugrundstückes herangezogen. Der Oberflächenentwässerungsplan ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch bzw. ist von dem anzusiedelndem Betrieb zu regeln.

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 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 wurde das Planungsbüro PLF, Stresemannstraße 46, 27572 Bremerhaven, 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 (siehe Anlage) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 113 berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Neben Maßnahmen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahme) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 in Nordenham-Phiesewarden, als Ersatzfläche das Flurstück 32 tlw., Flur 20, Gemarkung Blexen, und die Flurstücke 14/2 und 1/11 tlw., Flur 10, Gemarkung Blexen, vorgesehen.

Das heißt, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf den zukünftigen Baugrundstücken im Geltungsbereich, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 auf vor beschriebener Ersatzfläche als Ersatzmaßnahmen erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB.

Die Ersatzflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham und sind somit dauerhaft gesichert.

Der Grünordnungsplan ist eine Anlage zur 35. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.

09. Darstellungen zum Immissionsschutz

Die Stadt Nordenham beabsichtigt, 2002/2003 ein Wohngebiet mit ca. 400 Bauplätzen zwischen dem Butjadinger Zu- und Entwässerungskanal, der ehemaligen Bahnlinie und dem Mittelweg aufgrund des erhöhten Bedarfs an Bauland im Stadtgebiet auszuweisen. Das geplante Wohngebiet knüpft städtebaulich an die vorhandenen Gebietsstrukturen in diesem Bereich an, die Erschließung dieses Gebietes wird über die Oldenburger Straße und den Mittelweg erfolgen.

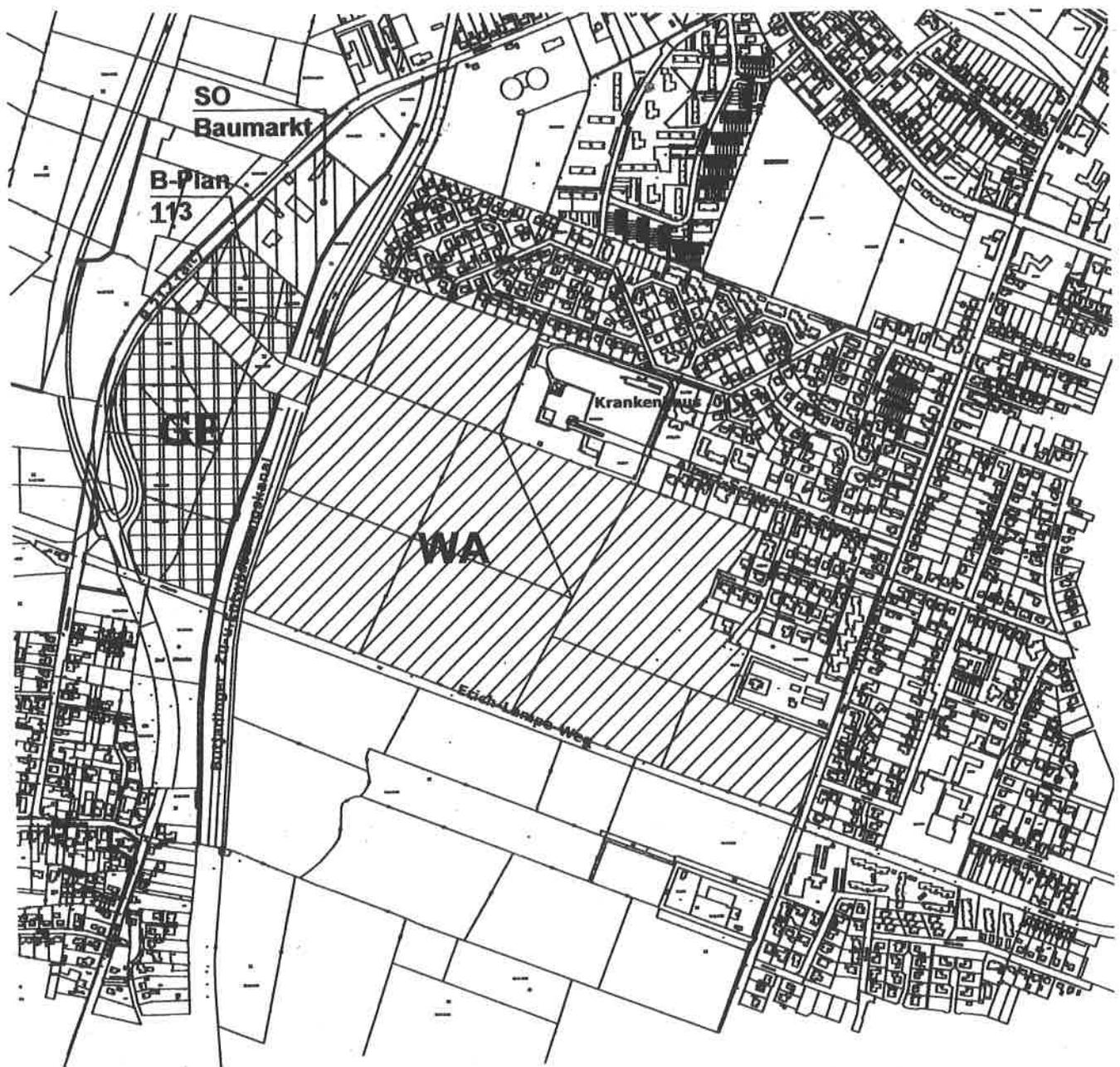
Parallel dazu plant die Stadt Nordenham eine städtebauliche Fortsetzung des Sondergebietes „Baumarkt“ westlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals und östlich der Oldenburger Straße mit dem Bebauungsplan Nr. 113 und der Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen in diesem Gebiet bis zur ehemaligen Bahnlinie. Diese Fläche bietet wegen der guten Verkehrsanbindung und der durch den Kanal abgeschirmten Lage zur geplanten Wohnbebauung optimale Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen, deren Einzugsbereich durch das Stadtgebiet und das weitere Umland bestimmt werden (siehe nachfolgenden Plan).

Aufgrund der mittelbaren Nähe der jetzt geplanten Gewerbefläche zu den geplanten Wohngebieten östlich des Butjadinger Zu- und Entwässerungskanals sind Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen nicht auszuschließen. Deshalb wurde das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in welchem die auf der Gewerbefläche möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt wurden.

Durch die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen und potentiellen Vorbelastung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet einer optimalen Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Schutzanspruches zukünftiger Wohnbebauung zugeführt werden kann (Einzelheiten sind der Anlage „Schalltechnisches Gutachten“ zu entnehmen).

Das schalltechnische Gutachten ist eine Anlage zur 35. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113.

Übersichtsplan M 1: 5000



10. Verfahrensablauf

a) Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 beschlossen, die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr.113 aufzustellen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 15.04.2002 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt. Es war kein Bürger anwesend.

c) Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB

In seiner Sitzung am 29.04.2003 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel dazu den Bebauungsplan Nr. 113 wiederholt öffentlich auszulegen.

Die Bauleitpläne wurden bereits in der Zeit vom 01.07.2002 bis zum 31.07.2002 öffentlich ausgelegt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 07.11.2002 durch den Rat der Stadt Nordenham gefasst.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist ein Formfehler aufgetreten, der die Wiederholung der öffentlichen Auslegung und einen erneuten Feststellungsbeschluss erfordert.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 12.05.2003 bis zum 11.06.2003 einschließlich statt.

d) Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat am 03.07.2003 unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht beschlossen.

Nordenham, 15.07.2003



Münzberg, Bürgermeister



Fugel, Stadtdirektor