



— Inschrift —

S T A D T N O R D E N H A M



E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur

**9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham
(Bereich südlich der Inselstraße)**

Stadtplanungs- u. Hochbauamt, Walther-Rathenau-Str. 25, 2890 Nordenham

...

Inhaltsübersicht

=====

	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkungen	3
2. Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
3. Derzeitige vorbereitende Bauleitplanung	4
4. Veranlassung, Ziel und Zweck der F-Planänderung	4
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6. Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
8. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten	8
9. Naturschutz- und Landschaftspflege	9
10. Grundlage der Flächennutzungsplanänderung	10
11. <u>Verfahrensablauf</u>	11
a) Änderungsbeschluß	
b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
d) Feststellungsbeschluß	

1. Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham wurde mit Verfügung vom 18.02.1981 (Aktenzeichen 3097211016701) von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt.

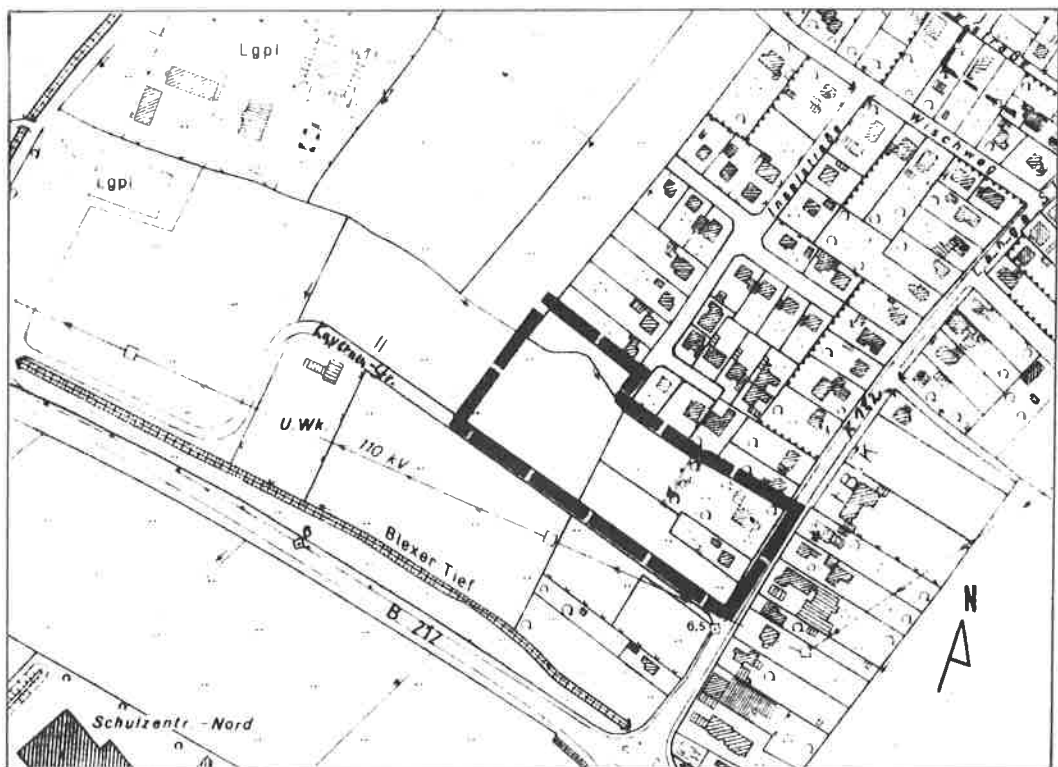
Darüber hinaus wurden bis zum heutigen Tage die Änderungen Nr. 1 bis 7 durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt. Das Änderungsverfahren für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit noch durchgeführt.

Die vorgenannten Änderungen stehen in keinem Zusammenhang mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 durchgeführt.

2. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist aus der Planzeichnung und dem nachfolgendem Übersichtsplan zu ersehen:



Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfaßt die Flurstücke Nr. 13/15, 6/4 teilw., 32/21, 31, 32/7, 30/2 und 30/1 der Flur 8 der Gemarkung Blexen.

3. Derzeitige vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham ist dadurch gekennzeichnet, daß im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Ausgenommen sind lediglich die Flurstücke 30/1, 30/2 und 32/7 an der K 182. Für diese Flurstücke ist im derzeitigen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die derzeitige Lage des Änderungsbereiches läßt sich wie folgt beschreiben:

Südlich und westlich des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Änderungsbereiches schließt eine Wohnbaufläche (W) an, östlich eine Mischgebietsfläche (MI). Die K 182 stellt dabei die Trennungslinie zwischen Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche dar.

Weiterführende Regelungen sind im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht getroffen.

4. Veranlassung, Ziel und Zweck der F-Planänderung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat aufgrund der drängenden Wohnungsbauprobleme beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 (Gebiet südlich der Inselstraße) durchzuführen.

Des weiteren soll eine städtebauliche Abrundung des Stadtteils Blexen und ein verkehrstechnischer Abschluß der Inselstraße bewirkt werden.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzuleiten, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Die Lage des Änderungsbereiches läßt sich wie folgt beschreiben:

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Stadtteils Blexen und grenzt unmittelbar an den Außenbereich. Eingegrenzt wird der Änderungsbereich durch die K 182 und die Kavernenstraße, die gleichzeitig Betriebsstraße für die Wintershall AG Erdölwerke in 2847 Barnstorf ist. Der Änderungsbereich dient als Verlängerung bzw. Abschluß der von Norden kommenden Inselstraße. Die Straße ist derzeit so angelegt, daß eine Verlängerung ohne technische Probleme erfolgen kann. Das nördlich angrenzende Gebiet ist von eingeschossigen Wohngebäuden geprägt. Eine gewerbliche Nutzung findet nicht statt.

Im Bereich der K 182 findet ebenfalls eine Wohnnutzung statt. Auf den Flurstücken 32/7 und 30/1 sind bereits zwei Wohnhäuser errichtet. Östlich der K 182 (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Tischlereien). Die jeweiligen Betriebsgelände sind jedoch in den Außenbereich (östlich) orientiert. Im vorderen Bereich sind lediglich Büros und Wohngebäude angeordnet. Beiderseits der in Rede stehenden Gewerbegrundstücke sind Wohnhäuser angeordnet.

Das Plangebiet selber wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Viehweide) bzw. im Bereich der Flurstücke 30/1 und 32/7 als Hausgarten genutzt.

Neben drei Gräben der Wasserwirtschaft, ist eine vorhandene Busch- und Baumanpflanzung im Plangebiet zu berücksichtigen.

Die im südlichen Bereich verlaufende Kavernenstraße dient als südlicher Abschluß des Änderungsbereiches und Abgrenzung in den Außenbereich. Wie bereits geschildert, dient die Kavernenstraße als Betriebsstraße/Werkstraße für die Wintershall AG. Sie ist nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet und wird nicht überplant.

Südlich des Plangebietes bzw. der Kavernenstraße verläuft in einem Abstand von ca. 130 m die B 212. Neben dem Umspannwerk der EWE verläuft eine 110 KV-Hochspannungsleitung südlich des Änderungsbereiches. Westlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 250 m Entfernung das Betriebsgelände der Wintershall AG. Die Wintershall AG betreibt auf diesem Gelände eine unterirdische Kavernenanlage für Erdöl. Auf dem Betriebsgelände befinden sich lediglich einige Lagergebäude, Lagerplätze und ein Personalbetriebsgebäude. Die dazwischen liegenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar berührt.

6. Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung und mit Rücksicht auf mögliche Schallimmissionen aus der Nachbarschaft wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, wurden keine Festsetzungen getroffen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Inselstraße und den Wischweg als Wohngebietsstraße und die K 182 als übergeordnete Straßenführung. Verkehrliche Probleme werden aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 13 Bauplätze) nicht erwartet. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die örtlichen Versorgungsträger. Dabei werden die vorhandenen Versorgungsanschlüsse erweitert.

Für den Bereich der Löschwasserversorgung wird ein Wasserhydrant im Bereich Wischweg/Ecke Lange Straße von der Stadt Nordenham angelegt.

8. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten

Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung wird davon ausgegangen, daß es sich um eine unbelastete Fläche handelt.

Bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen (hier: allgemeines Wohngebiet) zu berücksichtigen. Insgesamt sind folgende Emittenten zu berücksichtigen:

- die B 212, südlich des Bebauungsplanes,
- die K 182, östlich des Plangebietes,
- zwei Tischlerfirmen, an der K 182,
- das Umspannwerk, westlich des Plangebietes,
- die Wintershall AG, westlich des Plangebietes
- sowie das vorhandene bzw. geplante Gewerbegebiet
(Bebauungsplan Nr. 37), südöstlich des Plangebietes.

Zur Bewertung dieses Sachverhaltes wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 ein schalltechnisches Gutachten vom Technischen Überwachungsverein Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. ausgearbeitet. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen im wesentlichen eingehalten werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gegen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

9. Naturschutz- und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen.

Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das Nds. Naturschutzgesetz § 7 - fortlaufend, von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Die derzeitige Situation im Änderungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Die bisher un bebauten Flächen im Änderungsbereich wurden bisher als Weide bzw. für die Grünfüttertergewinnung, also als landwirtschaftliche Fläche, intensiv genutzt. Ausgenommen sind hiervon die Flurstücke im Bereich der K 182, die derzeit als Hausgärten genutzt werden.

Bäume und Sträucher sind im Änderungsgebiet lediglich an zwei Stellen vorhanden. Zu berücksichtigen sind ferner drei Gräben der Wasserwirtschaft.

Zur Bewertung dieses Sachverhaltes wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 ein Gutachten vom Ökologischen Büro Dr. Gerdsmeyer erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann. Der damit verbundene Eingriff ist jedoch entsprechend auszugleichen. Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selber ist eine Ersatzfläche von 586 qm außerhalb des Plangebietes anzulegen.

Diese Forderung wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Eine Ersatzfläche dieser Größenordnung wird im Stadtgebiet nunmehr angelegt.

10. Grundlage der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2253) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Artikels 3 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466), und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NOG) in der Fassung vom 22.06.1982, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zehnten Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung und der Niedersächsischen Landkreisordnung vom 14.06.1993 (Niedersächsisches GVBl. Seite 137), geändert werden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993).

Die Änderungsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung und dieser Erläuterung. Sie sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1981 abgeleitet. Entgegenstehende Darstellungen treten durch diese Planänderung außer Kraft.

11. Verfahrensablauf

a) Änderungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 10.02.1993 beschlossen, die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Änderungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch am 30.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde nicht durchgeführt, da gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage (Bebauungsplanverfahren Nr. 77) erfolgt ist. Innerhalb dieses Verfahrens hatten die Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes nebst Entwurf des Erläuterungsberichtes fand in der Zeit vom 08.07. bis 09.08.1993 statt.

Während der Auslegung wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Insgesamt haben 3 Träger Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Der Entwässerungsverband Butjadingen hat grundsätzlich keine Bedenken, fordert jedoch, daß jedes Grundstück einen Anschluß an die Oberflächenentwässerung erhält.

Von Seiten des Tiefbauamtes der Stadt Nordenham wurde bereits ein Oberflächenentwässerungsplan hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 erstellt. Die Oberflächenentwässerung ist hiernach gesichert.

Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Nordenham hat keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung gesichert ist. Die Löschwasserversorgung wird durch Anlegen eines neuen Wasserhydranten im Bereich Wischweg/Ecke Lange Straße erfüllt. Dieser Hydrant wird gleichzeitig mit der Erstellung der Planstraße A im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 erstellt.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband verweist auf seine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 77 vom 08.03.1993. Danach ist der derzeitige Leitungsverlauf zu überprüfen.

Dieser Sachverhalt wurde von Seiten der Stadt Nordenham und der Wasserverbandsbetriebsstelle Nordenham überprüft. Es wurde dabei festgestellt, daß die derzeitige Leitungsführung sich außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes befindet. Belange des Wasserverbandes werden somit nicht berührt.

d) Feststellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner 14. Sitzung am 28.10.1993 die 9. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Nordenham, 28. OKT. 1993


Münzberg
Bürgermeister




Fugel
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 07.07.94
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

