

# Konzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Axstedt

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

**Auftraggeber:**

Gemeinde Axstedt  
An der Borg 35  
27729 Axstedt

**Auftragnehmer:**

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

Vahrer Straße 180  
28309 Bremen  
Tel.: 0421/43 5790  
Fax: 0421/45 46 84  
Mail: [info@instara.de](mailto:info@instara.de)  
[www.instara.de](http://www.instara.de)

06. Februar 2020 / Fortschreibung August 2020

**Inhaltsverzeichnis**

1.	RECHTLICHER HINWEIS:.....	4
2.	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	4
3.	METHODISCHES VORGEHEN .....	6
4.	FLÄCHENBEWERTUNG / -ANALYSE .....	7
4.1	Fläche Nr. 1: „Deichwiesen“ .....	7
4.2	Fläche Nr. 2: „Zwischen Oldendorfer Straße und An der Borg“ .....	9
4.3	Fläche Nr. 3: „Östlich Reinhard-Wohlthmann-Straße“.....	11
4.4	Fläche Nr. 4: „südlich Harrendorfer Straße“ .....	13
4.5	Fläche Nr. 5: „südlich Harrendorfer Straße - Erweiterung“ .....	15
4.6	Fläche Nr. 6: „zwischen Bahnhofstraße und Bahn“ .....	17
4.7	Fläche Nr. 7: „Geschosswohnungsbau Wohlthöfen“ .....	19
4.8	Fläche Nr. 8: „Ehemaliger Sportplatz Wohlthöfen“ .....	21
4.9	Fläche Nr. 9: „Lübberstedter Weg“ .....	23
4.10	Fläche Nr. 10: „Östlich Hauptstraße“ .....	25
4.11	Fläche Nr. 11: „Neben dem Tennisplatz“ .....	27
4.12	Fläche Nr. 12: „östlich Am Billerbeck“ .....	29
4.13	Fläche Nr. 13: „nördlich Keilstraße“ .....	31
4.14	Fläche Nr. 14: „westlich Schulstraße“ .....	33
4.15	Fläche Nr. 15: „westlich Reinhard-Wohlthmann-Straße“ .....	35
5.	ZUSAMMENFASSUNG .....	37

## 1. RECHTLICHER HINWEIS:

Das vorliegende Konzept ist ausschließlich für den internen Dienstgebrauch zu verwenden. Eine Veröffentlichung des Konzeptes oder von Auszügen ist nicht gestattet. Für die Analyse wurden Auszüge aus GoogleEarth verwendet, die urheberrechtlich geschützt sind. Im Falle einer unzulässigen Veröffentlichung haftet für jedwede Schadenersatz- / Regressansprüche derjenige, der eine Veröffentlichung vorgenommen hat.

## 2. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Axstedt ist mit 10 km<sup>2</sup> die kleinste Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Hambergen, in ihr leben ca. 1.200 Bürger. Aufgrund der guten Versanbindungen (Straßen, Bahn mit Haltepunkt) besitzt Axstedt eine große Bedeutung als Wohnstandort für Pendler mit Arbeitsorten in den benachbarten Städten Osterholz-Scharmbeck (Kreisstadt), Bremen und Bremerhaven.

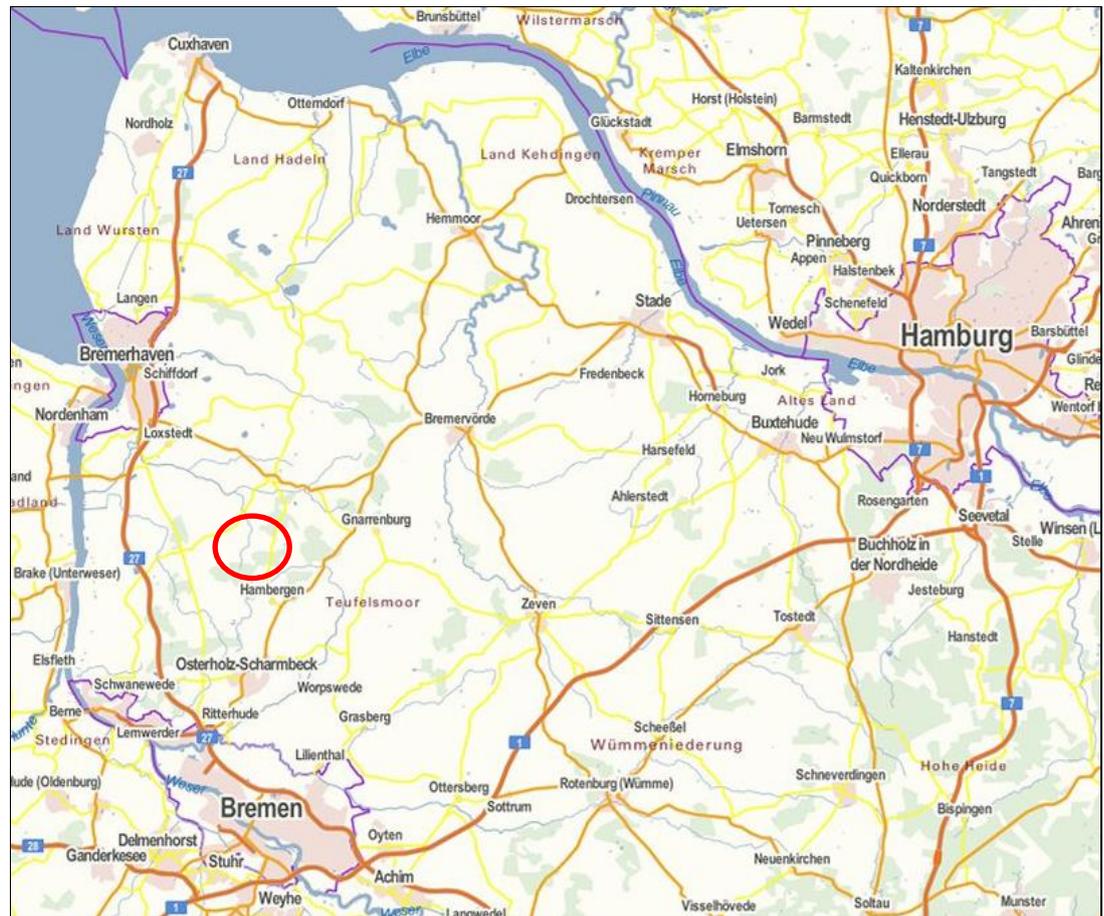
Zentren des öffentlichen Lebens sind das Gemeindehaus des zur Kirchengemeinde Bramstedt gehörenden Ortes, der Sportplatz, der Tennisplatz und die zentral in der Ortschaft gelegene Gaststätte. Des Weiteren verfügt die Ortschaft über einen Kindergarten und eine Grundschule, die beide am Sportplatz verortet sind.

Die Ortschaft Axstedt ist der Schwerpunkt der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde. Eine „Besonderheit“ stellt der Ortsteil Wohlthöfen dar. Hier wurde im Jahr 1939 ein Lufthauptmunitionsdepot errichtet, das bis vor ca. 10 Jahren durch die Bundeswehr als Munitionsdepot genutzt wurde. Zur Unterbringung der Soldaten wurde eine Wohnblocksiedlung errichtet, die nach Aufgabe des Standortes veräußert wurde. Dieser Bereich stellt für die eher ländlich geprägte Gemeinde einen städtebaulichen Fremdkörper dar, der eine relative „Insel-lage“ besitzt.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Osterholz-Scharmbeck (14 km), Bremen (32 km) und Bremerhaven (25 km).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Alle Entfernungen in Luftlinie.



In der Gemeinde Axstedt stehen aktuell keine für eine Wohnbebauung nutzbaren Flächen dem Markt zur Verfügung. Daher ist es erforderlich, für die Ortschaft Axstedt neue Siedlungsflächen ausweisen. Gemäß den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2011 des Landkreis Osterholz ist die Gemeinde Axstedt Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Punkt 2.3.03 des RROP zur Entwicklung der Siedlungsstruktur) betraut. Das bedeutet, dass sich die Ausweisung von Bauland auch über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinausgehen darf.

In einem ersten Gespräch am 20. Januar 2020 mit dem Bürgermeister der Gemeinde Axstedt und Vertretern der Samtgemeindeverwaltung wurden gemeinsam Flächen diskutiert, die ein grundsätzliches Potenzial für Nachverdichtungs- oder Revitalisierungsmaßnahmen haben. Die Gemeinde hat anschließend die Instara GmbH aus Bremen damit beauftragt, die potenziellen Standorte für die Ausweisung von Bauland aus fachlicher Sicht zu beurteilen. Dabei sollen Hemmnisse und fördernde Faktoren für eine Wohnbebauung benannt werden, um so die Realisierbarkeit der einzelnen Vorschläge zu prüfen. Charakteristisch für Maßnahmen der Nachverdichtung ist es, dass die Flächen vorrangig im Innenbereich liegen, aber auch unbebaute Flächen die im Außenbereich liegen und sich unmittelbar am Rand der Ortschaft befinden, sollten auf ihre Eignung hin geprüft werden. Ziel ist es Flächen zu definieren, die im Rahmen einer (verbindlichen) Bauleitplanung oder unter Anwendung anderer Planungsinstrumente als Bauland entwickelt werden können.

### 3. METHODISCHES VORGEHEN

Zur Vorbereitung der Untersuchung fand zunächst der o. g. Abstimmungstermin statt, in dem grundsätzlich geeignete Flächen für die oben angeführte Aufgabenstellung ermittelt wurden. Neben den der Bauverwaltung bekannten, bislang noch nicht umgesetzten Wohnbauflächen im FNP wurden weitere zu untersuchende Flächen erarbeitet. Hierbei wurde allerdings davon abgesehen, sämtliche Flächen der Gemeinde zu untersuchen, vielmehr wurden solche Flächen von vorne herein ausgeklammert, welche aus siedlungsstruktureller oder sonstiger fachlicher Sicht bzw. nach Maßgabe der Grundlagen einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i. S. d. Baugesetzbuches für den Zweck der Wohnbaulandentwicklung ganz offensichtlich nicht geeignet sind (bspw. Flächen weit abseits der bestehenden Siedlungsstruktur, geschützte oder schutzbedürftige Bereiche oder zusammenhängende Waldflächen). Auf diese Weise konnten 14 Flächen ermittelt werden, welche einer genaueren Untersuchung zu unterziehen waren.

Um eine objektive Beurteilung zur Vergleichbarkeit der Flächen zu ermöglichen, wurden so dann die zentralen Untersuchungskriterien abgestimmt und festgelegt. Neben den zu berücksichtigenden Planvorgaben aus dem LROP und dem RROP wurden als relevante Kriterien vereinbart:

- evtl. berührte bestehende Planungen (z.B. wirksame Bebauungspläne)
- Restriktionen durch Naturschutz, Immissionsschutz, Leitungstrassen etc.
- Städtebauliche Kriterien wie Lage in der Siedlungsstruktur, Zugang zu Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Ökologische Empfindlichkeit

Die Kriterien wurden abschließend in Form eines standardisierten „Steckbriefs“ zusammengefasst. Unter Zuhilfenahme dieses Steckbriefs wurden anschließend Begehungen der einzelnen Flächen durchgeführt und eine entsprechende systematische Bestandsaufnahme und Analyse vorgenommen. Die so herausgearbeiteten Stärken-Schwächen-Profile für die untersuchten Flächen sind in Kapitel 4 wiedergegeben.

Das Ergebnis der Analyse wurde schließlich ausgewertet. Anhand der „Stärken-Schwächen-Profile“ wurden die Flächen einer fachlichen Bewertung dahingehend unterzogen, inwiefern sie sich für eine Wohnbauentwicklung anbieten oder nicht. Hieraus abgeleitet wurden die Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung in Kategorien wie folgt unterteilt:

- Kategorie A:** gute Eignung, kurzfristige Umsetzung möglich bzw. empfohlen
- Kategorie B:** mittlere Eignung, Umsetzung empfohlen vorbehaltlich der vorherigen Klärung von Restriktionen
- Kategorie C:** keine Eignung; Umsetzung ist aufgrund von Restriktionen nicht zu empfehlen oder unwirtschaftlich

Nach der politischen Beratung des Konzeptes wurden die Eigentümer der Flächen mit einer Kategorie A und anschließend der Kategorie B darauf angesprochen, ob Verkaufsbereitschaft, oder die eigene Initiative zur Entwicklung von Wohnbauland besteht. Zudem wurden durch Grundstückseigentümer eine weitere Fläche benannt, die kurzfristig für eine Bebauung faktisch zur Verfügung gestellt werden würde. Diese Flächen wurden daher als

Fläche Nr. 15: „westlich Reinhard-Wohlmann-Straße“

in das Wohnbauflächenentwicklungskonzept aufgenommen und anhand der festgelegten Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.

## 4. FLÄCHENBEWERTUNG / -ANALYSE

### 4.1 Fläche Nr. 1: „Deichwiesen“



Quelle: GoogleEarth

#### Kurzbeschreibung

Aktuelle Nutzung: Grünland (mit Gehölzstreifen)

Größe: ca. 1,0 ha

Lage in der Ortschaft: Direkt angrenzend an die Bahnhofstraße in zentraler Ortslage

#### Planungsvorgaben

RROP: keine Darstellung / Zuordnung zum bestehenden Siedlungsbereich

Bauleitplanung / sonstige Satzungen: Bebauungsplan Nr. 7 „An der Bahn“ (Rechtskraft 22.05.2003), Festsetzung als eingeschossiges Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5, maximal zulässiger Höhe baulicher Anlagen von 9,5 m, 2 Wohneinheiten. Aufgrund der Nähe zur Bahn ist baulicher Schallschutz vorgeschrieben.

Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche (4. FNP-Änderung)

#### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: nicht vorhanden

Leitungstrassen: keine

Altlasten: keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente

Immissionsschutz:	Restriktionen durch Bahnlärm, aufgrund der zwischenzeitlich errichteten Schallschutzwand ist eine Aktualisierung des Schallgutachtens erforderlich
Umgebung des Plangebietes:	Wohnen

### **Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: gut integrierte Lage zwischen Ortskern (Norden) und Bahnhof Lübberstedt (Süden)

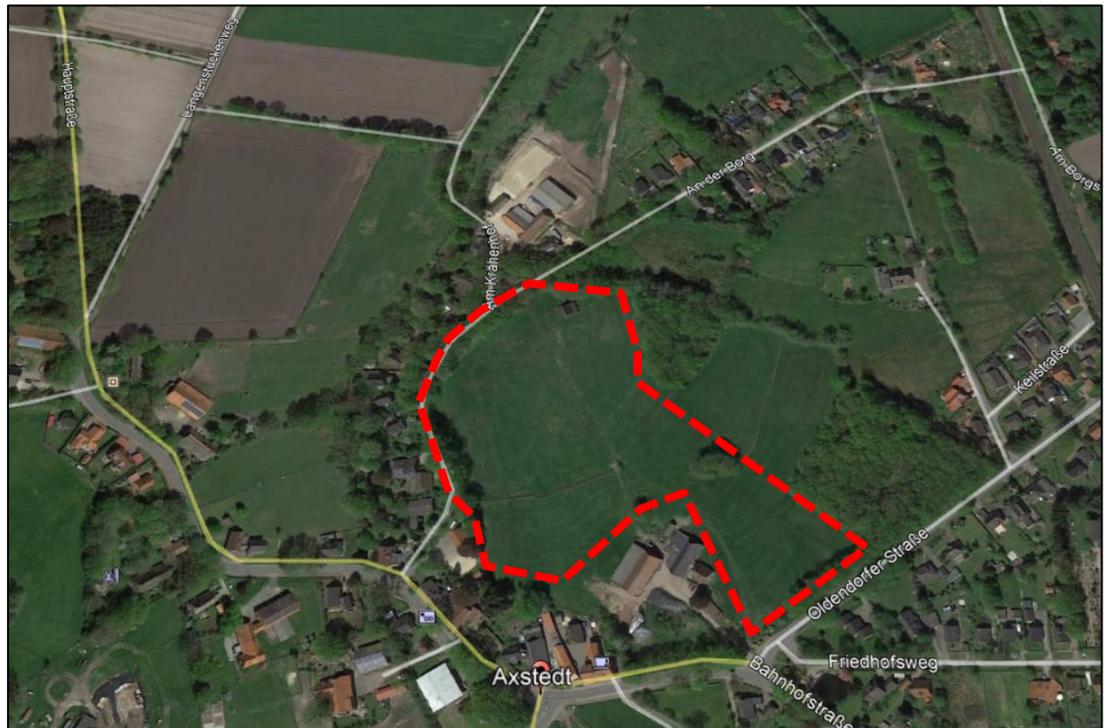
Verkehrliche Erschließung:	sehr gut
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	sehr gut
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Zugang Busnetz und Erreichbarkeit Bahnhof gut
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	gute Erreichbarkeit der zentralen Schul- und Sporteinrichtungen
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	gut
Ökologische Empfindlichkeit:	gering

### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 1**

Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung eines Wohngebietes, da das aktuelle Mischgebiet nicht vermarktbar ist. Als Voraussetzung muss ein Schallgutachten erstellt werden, ggf. ist in diesem Zusammenhang auch die Schließung des Bahnüberganges zu diskutieren, um die Lücke in der Schallschutzwand (potentielle Restriktion für eine Wohnbebauung?) schließen zu können.

**Kategorie: B**

#### 4.2 Fläche Nr. 2: „Zwischen Oldendorfer Straße und An der Borg“



Quelle: GoogleEarth

##### **Kurzbeschreibung**

**Aktuelle Nutzung:** Grünland mit Einzelgehölzen  
**Größe:** ca. 4,84 ha  
**Lage in der Ortschaft:** Zentrale Lage, direkt angrenzend an die Straßen An der Borg und Oldendorfer Straße

##### **Planungsvorgaben**

**RROP:** Straßennahe Bereiche einschließlich ehemaliger Hofstelle: Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit räumlicher Abgrenzung  
 Innenliegender Bereich: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** Fläche für Landwirtschaft sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### **Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine  
 Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine  
 Wald: östlich angrenzend zwei Waldflächen mit einzuhaltenden Waldabständen (ca. 30 m)  
 Leitungstrassen: keine  
 Altlasten: keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente

Immissionsschutz:	südlich (an der Oldendorfer Straße) liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, so dass die Geruchsmissionssituation einer Prüfung bedarf
Umgebung des Plangebietes:	keine

### **Städtebauliche Kriterien**

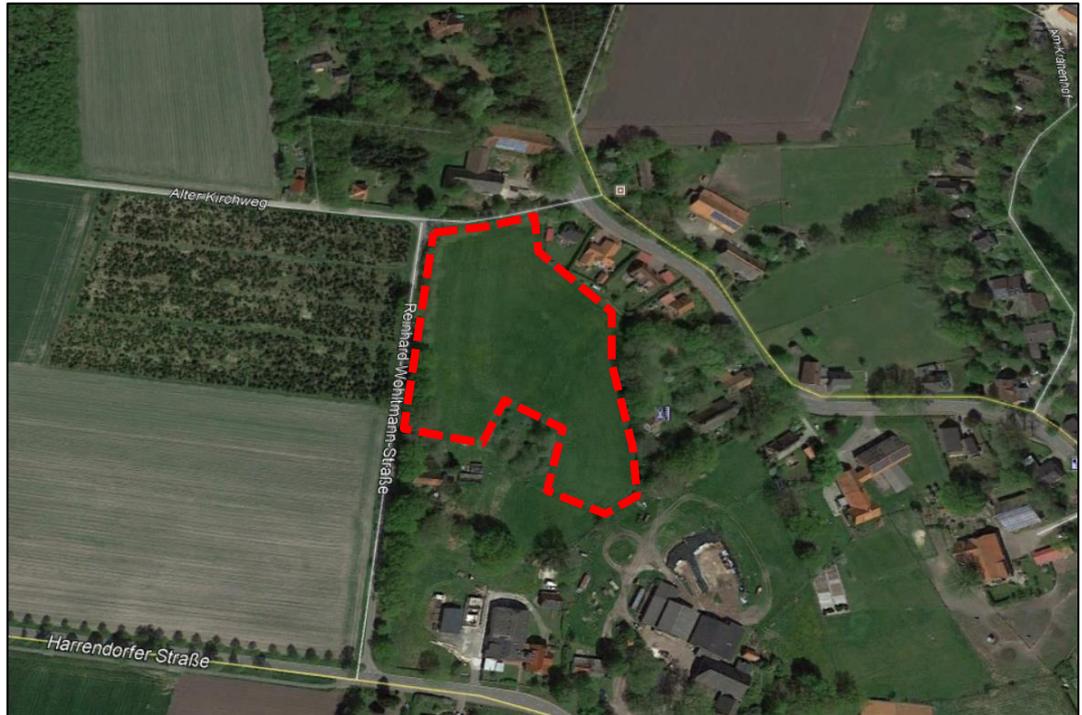
Räumliche Lage zum Ortskern:	sehr gut integrierte Lage zwischen vorhandener Bebauung
Verkehrliche Erschließung:	sehr gut über vorhandenes Straßennetz
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	gut
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Zugang Busnetz und Bahnhof gut
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	sehr gut
Ökologische Empfindlichkeit:	gering

### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 2**

Prüfung der landwirtschaftlichen Immissionssituation im Hinblick auf Geruch. Aufgrund der bestehenden Erschließung ist eine schnelle und wirtschaftliche Bebauung möglich des Bereiches Zur Borg möglich. Damit kann die Fläche bedarfsgerecht abschnittsweise entwickelt werden.

**Kategorie: B**

### 4.3 Fläche Nr. 3: „Östlich Reinhard-Wohltmann-Straße“



Quelle: GoogleEarth

#### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Grünland, Baumreihe mit Graben an Straße

**Größe:** ca. 2,26 ha

**Lage in der Ortschaft:** Westlicher Rand der Ortschaft, dennoch vergleichsweise zentral

#### Planungsvorgaben

**RROP:** Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** Fläche für Landwirtschaft

#### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: westlich der Straße stockt eine Weihnachtsbaumkultur

Leitungstrassen: keine

Altlasten: keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente

Immissionsschutz: südlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, so dass die Geruchsimmisionssituation einer Prüfung bedarf

Umgebung des Plangebietes: keine

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern:	Randliche, teilintegrierte Lage durch vorhandene Bebauung
Verkehrliche Erschließung:	sehr gut über vorhandenes Straßennetz
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	gut
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Zugang Busnetz und Bahnhof eingeschränkt
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	gut
Ökologische Empfindlichkeit:	gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 3**

Prüfung der landwirtschaftlichen Immissionsituation im Hinblick auf Geruch. Aufgrund der bestehenden Erschließung ist eine schnelle und wirtschaftliche Bebauung möglich. Da es sich bei Weihnachtsbaumkulturen um keinen Wald im Sinne des Gesetzes handelt, ist die Einhaltung eines Waldabstandes aktuell nicht erforderlich.

**Kategorie: B**

#### 4.4 Fläche Nr. 4: „südlich Harrendorfer Straße“



Quelle: GoogleEarth

#### **Kurzbeschreibung**

**Aktuelle Nutzung:** Acker  
**Größe:** ca. 0,96 ha  
**Lage in der Ortschaft:** Westlicher Rand der Ortschaft

#### **Planungsvorgaben**

**RROP:** Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche

#### **Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	kein Wald
Leitungstrassen:	keine
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	nördlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, so dass die Geruchsimmersionssituation ggf. einer Prüfung bedarf
Umgebung des Plangebietes:	keine

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern:	Randliche Lage am westlichen Ortseingang
Verkehrliche Erschließung:	sehr gut über vorhandenes Straßennetz
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	gut
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Zugang Busnetz und Bahnhof eingeschränkt
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	gut
Ökologische Empfindlichkeit:	sehr gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 4**

Entwicklung als Bauland entsprechend dem Flächennutzungsplan.

**Kategorie: A**

#### 4.5 Fläche Nr. 5: „südlich Harrendorfer Straße - Erweiterung“



Quelle: GoogleEarth

##### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Acker und Grünland  
**Größe:** ca. 1,16 ha  
**Lage in der Ortschaft:** abgesetzte Lage am westlichen Rand der Ortschaft

##### Planungsvorgaben

**RROP:** Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** Fläche für Landwirtschaft sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	kein Wald
Leitungstrassen:	keine
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	keine
Umgebung des Plangebietes:	keine

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern:	nicht integrierte Lage am westlichen Ortsrand
Verkehrliche Erschließung:	sehr gut über vorhandenes Straßennetz
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	gut
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	schlecht
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	gut
Ökologische Empfindlichkeit:	sehr gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 5**

Aufgrund der Außenbereichslage und der schlechten Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen ist eine Entwicklung nicht zu empfehlen.

**Kategorie: C**

#### 4.6 Fläche Nr. 6: „zwischen Bahnhofstraße und Bahn“



Quelle: GoogleEarth

##### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Acker und Grünland  
**Größe:** ca. 2,18 ha  
**Lage in der Ortschaft:** abgesetzte Lage am südlichen Rand der Ortschaft

##### Planungsvorgaben

RROP: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Erholung  
Bauleitplanung / sonstige Satzungen: keine  
Flächennutzungsplan: Fläche für Landwirtschaft

##### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	Westlich Waldflächen
Leitungstrassen:	keine
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Bahnlärm (keine Schallschutzwand vorhanden), nördlich Autohandel / Werkstatt
Umgebung des Plangebietes:	keine

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: nicht integrierte Lage am südlichen Ortsrand

Verkehrliche Erschließung: sehr gut über vorhandenes Straßennetz

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: gut

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: sehr gut

Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen: gut

Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen: schlecht

Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen: schlecht

Ökologische Empfindlichkeit: sehr gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 6**

Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes (mindestens 30 m) und des Bahnlärms ist eine Entwicklung nicht zu empfehlen.

**Kategorie: C**

#### 4.7 Fläche Nr. 7: „Geschosswohnungsbau Wohlthöfen“



Quelle: GoogleEarth

#### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Wohnblöcke, die im Zusammenhang mit dem Bundeswehrdepot zur Unterbringung von Soldaten genutzt wurden und als Eigentumswohnungen inzwischen in privater Hand sind.

**Größe:** ca. 1,91 ha

**Lage in der Ortschaft:** integrierte Lage im Ortsteil Wohlthöfen

#### Planungsvorgaben

**RROP:** keine Darstellung / Zuordnung zum bestehenden Siedlungsbereich

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** *Wohnbaufläche*

#### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: östlich angrenzend

Leitungstrassen: keine

Altlasten: keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente

Immissionsschutz: keine

Umgebung des Plangebietes: westlich Gewerbegebiet geplant

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: abgesetzte Lage, integriert im Ortsteil Wohlthöfen

Verkehrliche Erschließung: sehr gut über vorhandenes Straßennetz

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: eingeschränkt

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: sehr gut

Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen: schlecht

Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen: schlecht

Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen: schlecht

Ökologische Empfindlichkeit: sehr gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 7**

Umwandlung des Geschosswohnungsbaus in andere Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) ist nur im Rahmen einer städtebaulichen Fördermaßnahme möglich.

**Kategorie: C**

#### 4.8 Fläche Nr. 8: „Ehemaliger Sportplatz Wohlthöfen“



Quelle: GoogleEarth

#### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Junger Mischwaldbestand  
**Größe:** ca. 1,82 ha  
**Lage in der Ortschaft:** randliche Lage im Ortsteil Wohlthöfen

#### Planungsvorgaben

**RROP:** keine Darstellung / Zuordnung zum bestehenden Siedlungsbereich  
**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine  
**Flächennutzungsplan:** *Öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“

#### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	Pionierwald auf Fläche, Wald angrenzend
Leitungstrassen:	keine
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	keine
Umgebung des Plangebietes:	südlich geplantes Gewerbegebiet

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: abgesetzte Lage, integriert im Ortsteil Wohlthöfen

Verkehrliche Erschließung: eingeschränkt

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: eingeschränkt

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: gut

Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen: schlecht

Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen: schlecht

Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen: schlecht

Ökologische Empfindlichkeit: hoch

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 8**

Waldumwandlung ist erforderlich, zudem müssen zu den angrenzenden Waldflächen Abstände eingehalten werden, die die Ausnutzbarkeit stark einschränken.

**Kategorie: C**

#### 4.9 Fläche Nr. 9: „Lübberstedter Weg“



Quelle: GoogleEarth

#### **Kurzbeschreibung**

**Aktuelle Nutzung:** Grünland und Acker, teilweise Gehölzreihen vorhanden  
**Größe:** ca. 1,5 ha  
**Lage in der Ortschaft:** abgesetzte Lage östlich der Bahnstrecke

#### **Planungsvorgaben**

**RROP:** südlich des Lübberstedter Weges: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Erholung,  
nördlich des Lübberstedter Weges: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Erholung und Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** nördlich Lübberstedter Weg: *Fläche für Landwirtschaft sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*, südlich Lübberstedter Weg: *Fläche für Landwirtschaft*

#### **Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	nicht vorhanden
Leitungstrassen:	keine
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Schallimmissionen durch Bahnlärm (keine Schallschutzwand vorhanden)

Umgebung des Plangebietes: keine

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: abgesetzte Lage, Trennung durch Bahnstrecke

Verkehrliche Erschließung: gut

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: eingeschränkt

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: eingeschränkt

Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen: schlecht

Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen: schlecht

Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen: eingeschränkt

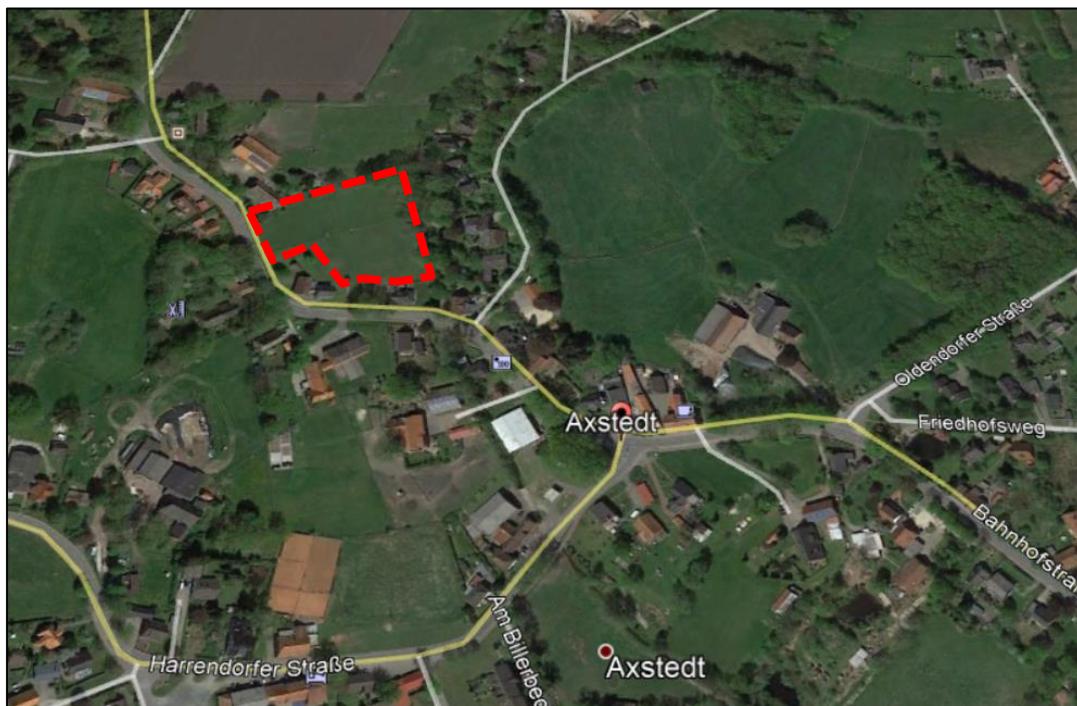
Ökologische Empfindlichkeit: gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 9**

Von Ortschaft abgesetzte Lage, starke räumliche Trennung durch Bahnstrecke. Vorbelastung durch Bahnlärm ist gegeben, daher ist eine Entwicklung nicht zu empfehlen.

**Kategorie: C**

#### 4.10 Fläche Nr. 10: „Östlich Hauptstraße“



Quelle: GoogleEarth

#### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Grünland  
**Größe:** ca. 0,77 ha  
**Lage in der Ortschaft:** im Norden der Ortschaft

#### Planungsvorgaben

RROP: Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit räumlicher Abgrenzung

Bauleitplanung / sonstige Satzungen: keine

Flächennutzungsplan: Ca. 40 m Streifen an Hauptstraße: *Gemischte Baufläche*, weiterer Bereich: *Fläche für Landwirtschaft sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

#### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine  
 Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine  
 Wald: Gehölzbestand am östlichen Rand evtl. als Wald zu klassifizieren  
 Leitungstrassen: keine  
 Altlasten: keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente  
 Immissionsschutz: landw. Hofstellen in der Umgebung  
 Umgebung des Plangebietes: östlich angrenzend Niederung der Billerbeck

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: integrierte Lage

Verkehrliche Erschließung: gut, Ausbau einer inneren Erschließung erforderlich

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: mittel

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: mittel

Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen: gut

Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen: gut

Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen: gut

Ökologische Empfindlichkeit: gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 10**

Aufgrund umgebender landwirtschaftlicher Hofstellen ist die Geruchsmissionssituation zu prüfen, ansonsten sehr gute Eignung zur Nachverdichtung.

**Kategorie: B**

#### 4.11 Fläche Nr. 11: „Neben dem Tennisplatz“



Quelle: GoogleEarth

##### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Grünland  
**Größe:** ca. 0,65 ha  
**Lage in der Ortschaft:** Zentral

##### Planungsvorgaben

**RROP:** Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit räumlicher Abgrenzung

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** Fläche für Landwirtschaft

##### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	nicht vorhanden
Leitungstrassen:	keine
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	westlich direkt angrenzend Tennisplatz
Umgebung des Plangebietes:	keine

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: zentrale Lage

Verkehrliche Erschließung: sehr gut

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: sehr gut

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: gut

Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen: sehr gut

Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen: sehr gut

Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen: sehr gut

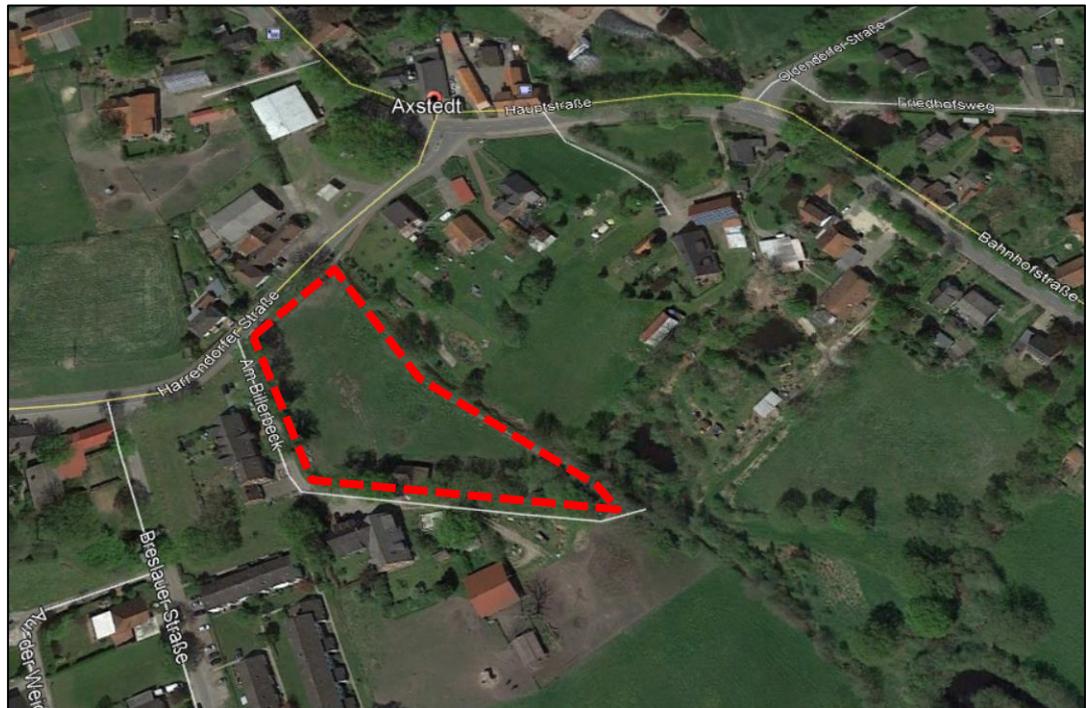
Ökologische Empfindlichkeit: gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 11**

Aufgrund der Schallimmissionen durch den direkt angrenzenden Tennisplatz ist eine Entwicklung bei Beibehaltung der Sportnutzung nicht zu empfehlen.

**Kategorie: C**

#### 4.12 Fläche Nr. 12: „östlich Am Billerbeck“



Quelle: GoogleEarth

#### **Kurzbeschreibung**

**Aktuelle Nutzung:** Grünland  
**Größe:** ca. 0,77 ha  
**Lage in der Ortschaft:** Zentral

#### **Planungsvorgaben**

**RROP:** ca. 50 m Streifen an der Harrendorfer Straße: Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit räumlicher Abgrenzung; weitere Fläche: Vorranggebiet Hochwasserschutz

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** Bebauungsplan Nr. 5 Breslauer Straße (Rechtskraft am 13.07.1972), Festsetzung als *Dorfgebiet* (MD) mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Geschosflächenzahl von 0,8. Offene Bauweise.

**Flächennutzungsplan:** Ca. 50 m Streifen an der Straße Am Billerbeck: *Gemischte Baufläche*, verbleibende Flächen: *Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

#### **Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine  
 Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine  
 Wald: nicht vorhanden  
 Leitungstrassen: keine

Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	keine
Umgebung des Plangebietes:	östlich verläuft die Billerbeck

#### **Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern:	zentrale Lage
Verkehrliche Erschließung:	sehr gut
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	sehr gut
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	gut
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	sehr gut
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	sehr gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	sehr gut
Ökologische Empfindlichkeit:	überwiegend gering, im Bereich der Billerbeck hoch

#### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 12**

Sofortige Umsetzung des straßennahen Bereiches. Durch eine Bauvoranfrage sollte geklärt werden, inwiefern eine Umsetzung des Bebauungsplanes in dem Bereich mit der Ausweisung als Vorranggebiet Hochwasserschutz möglich ist. Parallel ist im Zuge der Neuaufstellung des RROP die Grenze des Vorranggebietes im Hinblick auf die tatsächliche Überflutungsgefahr zu überprüfen.

Aus städtebaulicher Sicht würde sich eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau anbieten.

**Kategorie: A**

#### 4.13 Fläche Nr. 13: „nördlich Keilstraße“



Quelle: GoogleEarth

##### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Grünland und Hofzufahrt  
**Größe:** ca. 0,78 ha  
**Lage in der Ortschaft:** am nordöstlichen Randbereich

##### Planungsvorgaben

**RROP:** ca. 50 m Streifen nördlich der vorhandenen Bebauung: Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit räumlicher Abgrenzung;  
 weitere Fläche: Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** Fläche für Landwirtschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, südwestlich angrenzend: Flächen für Wald

##### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	evtl. Besonders geschützte Biotope (Grünland)
Wald:	westlich angrenzend
Leitungstrassen:	keine
Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	Bahnstrecke direkt östlich angrenzend
Umgebung des Plangebietes:	keine

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: abseitige Lage

Verkehrliche Erschließung: eingeschränkt

Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz: eingeschränkt

Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen: eingeschränkt

Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen: eingeschränkt

Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen: eingeschränkt

Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen: eingeschränkt

Ökologische Empfindlichkeit: gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 13**

Grundsätzlich gute Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung mit Einzelhäusern. Einholung eines Schallgutachtens zur Prüfung der von der Bahnstrecke ausgehenden Emissionen erforderlich. Abstand von westlichem Wald ist zu berücksichtigen. Zudem ist zu prüfen, ob es sich bei dem vorhandenen Grünland um Besonders geschützte Biotope handelt.

**Kategorie: B**

#### 4.14 Fläche Nr. 14: „westlich Schulstraße“



Quelle: GoogleEarth

#### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Grünland  
**Größe:** ca. 2,43 ha  
**Lage in der Ortschaft:** am westlichen Ortsrand

#### Planungsvorgaben

RROP: Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten – mit räumlicher Abgrenzung

Bauleitplanung / sonstige Satzungen: Bebauungsplan Nr. 6 "Vor dem Bremer Walde" (Rechtskraft am 25.02.1974); Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebietes sowie eine offene, eingeschossige Bauweise, in der die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4. Der Bebauungsplan umfasst auch die Bebauung westlich der Schulstraße. Der Bebauungsplan wurde teilweise aufgehoben, da keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bestand.

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

#### **Restriktionen**

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes:	keine
Sonst. Schutzgebiete / -objekte:	keine
Wald:	kleine Waldfläche innerhalb des Bereiches
Leitungstrassen:	keine

Altlasten:	keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente
Immissionsschutz:	keine
Umgebung des Plangebietes:	keine

#### **Städtebauliche Kriterien**

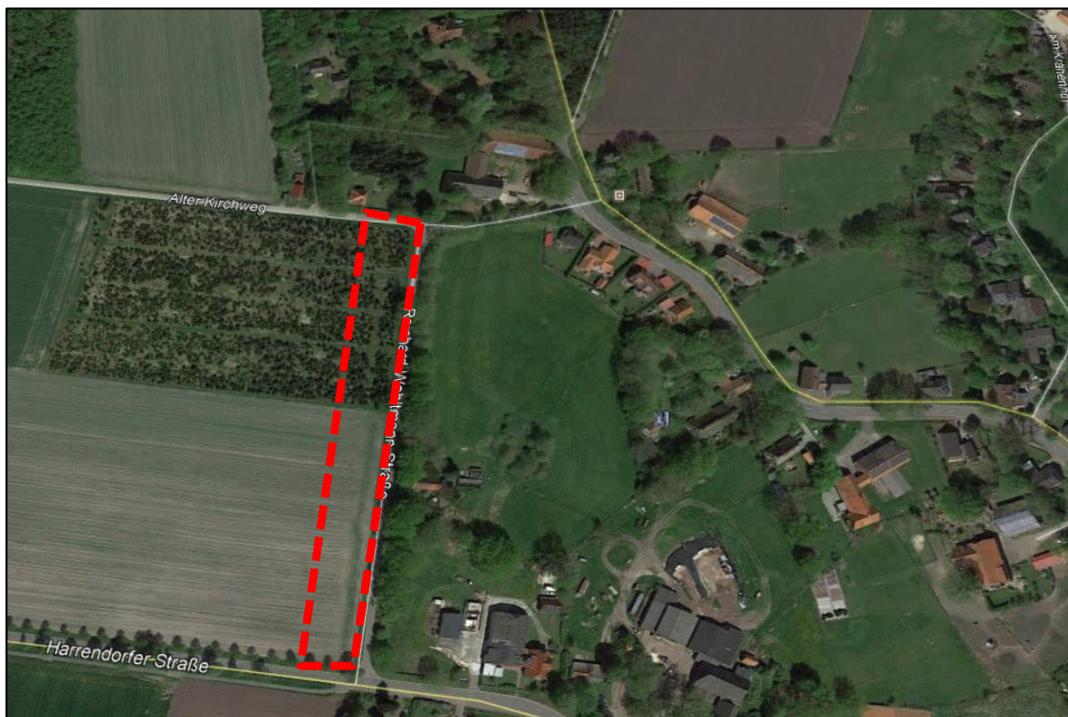
Räumliche Lage zum Ortskern:	randliche Lage
Verkehrliche Erschließung:	gut, Bau einer inneren Erschließung erforderlich
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	gut
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	eingeschränkt
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	gut
Ökologische Empfindlichkeit:	überwiegend gering, Waldfläche hoch

#### **Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 14**

Eine sofortige Umsetzung ist aufgrund des bestehenden Baurechtes grundsätzlich möglich. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Grundstückseigentümer die Flächen veräußern wollen. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre eine Aufhebung dieses Teiles des Bebauungsplanes zu empfehlen, um die Siedlungsentwicklung in anderen Bereich der Ortschaft nicht einzuschränken.

**Kategorie: A**

#### 4.15 Fläche Nr. 15: „westlich Reinhard-Wohltmann-Straße“



Quelle: GoogleEarth

#### Kurzbeschreibung

**Aktuelle Nutzung:** Acker, Weihnachtsbaumkultur, Einzelbäume und teilweise Graben / Mulde an Straße

**Größe:** ca. 1,2 ha

**Lage in der Ortschaft:** Westlicher Rand der Ortschaft, dennoch vergleichsweise zentral

#### Planungsvorgaben

**RROP:** Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, zudem der westliche Teil innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft

**Bauleitplanung / sonstige Satzungen:** keine

**Flächennutzungsplan:** *Fläche für Landwirtschaft sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

#### Restriktionen

Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzes: keine

Sonst. Schutzgebiete / -objekte: keine

Wald: im nördlichen Teil stockt eine Weihnachtsbaumkultur, die allerdings nicht dem Waldrecht unterliegt

Leitungstrassen: keine

Altlasten: keine Altlasten bzw. Verdachtsmomente

Immissionsschutz: südlichöstlich liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, so dass die Geruchsimmisionssituation einer Prüfung bedarf

Umgebung des Plangebietes: keine

**Städtebauliche Kriterien**

Räumliche Lage zum Ortskern: Randliche, teilintegrierte Lage durch vorhandene Bebauung im Nordosten und Südwesten

Verkehrliche Erschließung:	sehr gut über vorhandenes Straßennetz
Erreichbarkeit Fuß- und Radwegenetz:	gut
Erreichbarkeit Bahnhof / Bushaltestellen:	Zugang Busnetz und Bahnhof eingeschränkt
Erreichbarkeit Bildungseinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Freizeiteinrichtungen:	gut
Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen:	gut
Ökologische Empfindlichkeit:	gering

**Fachliche Empfehlung Fläche Nr. 15**

Prüfung der landwirtschaftlichen Immissionsituation im Hinblick auf Geruch. Aufgrund der bestehenden Erschließung ist eine schnelle und wirtschaftliche Bebauung möglich. Da es sich bei Weihnachtsbaumkulturen um keinen Wald im Sinne des Gesetzes handelt, ist keine Waldersatzaufforstung erforderlich.

Es ist zu prüfen, ob eine Entwicklung im Zusammenhang mit der Fläche Nr. 3 möglich ist.

**Kategorie: B**

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Von den 15 geprüften Flächen sind drei durch bestehende Bebauungspläne abgedeckt, wobei in drei Fällen eine Umsetzung sofort möglich wäre. Für den Bebauungsplan Nr. 7 „An der Bahn“ wird aktuell geprüft, ob für den noch nicht bebauten Bereich an der Bahnhofstraße eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet rechtlich möglich wäre. Sollte dies der Fall sein, würde das erforderliche Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet werden müssen. Alle weiteren geprüften Flächen müssten in ähnlicher Weise über die Aufstellung eines Bebauungsplanes, teilweise mit vorhergehender oder paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes, oder die Aufstellung einer Innenbereichssatzung erst einer Bebauung zugänglich gemacht werden.

Der nachfolgenden Aufstellung können die jeweiligen Flächenkategorien und damit die Eignungsbewertung entnommen werden:

<b>Flächen-Nummer und Bezeichnung</b>	<b>Kategorie</b>
Fläche Nr. 1: „Deichwiesen“	B
Fläche Nr. 2: „Zwischen Oldendorfer Straße und An der Borg“	B
Fläche Nr. 3: „Östlich Reinhard-Wohltmann-Straße“	B
Fläche Nr. 4: „südlich Harrendorfer Straße“	A
Fläche Nr. 5: „südlich Harrendorfer Straße - Erweiterung“	C
Fläche Nr. 6: „zwischen Bahnhofstraße und Bahn“	C
Fläche Nr. 7: „Geschosswohnungsbau Wohlthöfen“	C
Fläche Nr. 8: „Ehemaliger Sportplatz Wohlthöfen“	C
Fläche Nr. 9: „Lübberstedter Weg“	C
Fläche Nr. 10: „Östlich Hauptstraße“	B
Fläche Nr. 11: „Neben dem Tennisplatz“	C
Fläche Nr. 12: „östlich Am Billerbeck“	A
Fläche Nr. 13: „nördlich Keilstraße“	B
Fläche Nr. 14: „westlich Schulstraße“	A
Fläche Nr. 15: „Westlich Reinhard-Wohltmann-Straße“	B

Das vorliegende Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung wurde im Auftrag der Gemeinde Axstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 6. Februar 2020 / Fortschreibung August 2020

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH