

A n l a g e

zur 3. Änderung - Teilfläche A - des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche zwischen Reithfelder Straße und Schule Süd)

E r l ä u t e r u n g

zur 3. Änderung - Teilfläche A - des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche zwischen Reithfelder Straße und Schule Süd)

1. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Für die Aufnahme der Grundschüler und der Schüler der Orientierungsstufe aus den Wohnbereichen etwa südlich der Bahnhofstraße ist die Schule Süd zuständig. Die starke bauliche Entwicklung im südlichen Stadtbereich hat bereits vor Jahren mit zu einer umfangreichen Erweiterung dieser Schule und Errichtung einer Sporthalle geführt. Die Strukturen im Stadtgebiet werden zwangsläufig dazu führen, die Entwicklung weiterer Wohnbaugebiete auf den Süden des Stadtgebietes zu konzentrieren. Aufgrund dieser Erkenntnis hat der Rat der Stadt Nordenham das im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 A liegende und der Schule Süd benachbarte städtische Wohnbaugebiet vorsorglich für Schulerweiterungen reserviert und daher für eine Wohnbebauung nicht mehr zur Verfügung gestellt.

Um die Erweiterungsmöglichkeit der Schule und die Schaffung von Freizeiteinrichtungen planungsrechtlich abzusichern, soll der nördliche Teil des jetzigen Wohnbaugebietes im Änderungsbereich als eine Fläche für den Gemeinbedarf "Schule - Freizeit" dargestellt werden.

Das südliche und westliche Randgebiet im Änderungsbereich bleibt weiterhin dem Wohnen vorbehalten. Um einen vertretbaren Übergang zwischen der stark verdichteten Bebauung im Osten und Westen und den freistehenden Eigenheimen im Süden zu erreichen, wird das allgemeine Maß der baulichen Nutzung auf $GFZ + 0,6$ reduziert.

Die Randbereiche sollen ebenfalls einen Übergang bzw. eine Anpassung in der Art der baulichen Nutzung bewirken und werden daher in "Allgemeine Wohngebiete" (WA) umgewandelt.

Durch diese Darstellungen und den parallel aufzustellenden Bebauungsplan kann zunächst einmal der unzusammenhängende Gebäudebestand nördlich der Reithfelder Straße durch Bebauung geschlossen werden. Der Bebauungsplan Nr. 3 A ist danach bis auf die bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsfläche vollzogen.

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

Die Stadt Nordenham als Eigentümerin der unbebauten Flächen nördlich der Reithfelder Straße wird diese Grundstücke für eine unverzügliche Bebauung zur Verfügung stellen. Damit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes vordringlich.

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Eine weitere Abwägung unterschiedlicher Belange erübrigt sich daher.

2. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229) geändert werden. Die Änderungsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung (1 Blatt) und dieser Erläuterung. Sie sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.81 abgeleitet.

3. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 5.000 verwendet worden.

4. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 3. Flächennutzungsplanänderung - Teil A - erfaßt ein Gebiet zwischen der Reithfelder Straße und der Schule Süd östlich des Hochhauses am Mittelweg. Die Fläche ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet und mit dem Buchstaben A versehen worden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt über die vorhandenen neuen Straßen des dortigen Baugebietes. Der ruhende Verkehr kann außer auf den Baugrundstücken auf innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Parkplätzen untergebracht werden.

Die Versorgung der Flächen mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt über das vorhandene Netz der Versorgungsunternehmen.

Für die Entsorgung reichen die vorhandenen Einrichtungen aus. Das gleiche gilt auch für den Brandschutz.

Die nächste Haltestelle der Nahverkehrsverbindung befindet sich in naher Entfernung am Mittelweg. Dort liegen auch Einrichtungen zur Versorgung mit notwendigen Gütern des täglichen Bedarfs.

Die von der Bundespost gemachten Angaben über eine Richtfunktrasse werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird darauf abgestimmt.

6. Grünanlagen

Im Bebauungsplan wird auf der Gemeinbedarfsfläche entlang der Grenze zum Wohnbaugebiet ein Pflanzgebot zwecks Abschirmung festgesetzt.

Nordenham, den 04.10.83



i. V.

Ede, Bürgermeister

Fugel, Stadtkämmerer