

A n l a g e

zur 2. Änderung - Teilfläche B - des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Gebiet südwestlich der Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung und östlich des Butjadinger Zuwässerungskanal)

E r l ä u t e r u n g

zur 2. Änderung - Teilfläche B - des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Gebiet südwestlich der Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung und östlich des Butjadinger Zuwässerungskanal)

1. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Bereitstellung von Grundstücken für Bauwillige ist von jeher ein besonderes Anliegen von Rat und Verwaltung.
In Anbetracht der steigenden Grundstückspreise und der ungünstigen Situation auf dem Geldmarkt kommt es insbesondere darauf an, preisgünstige Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Die Deutsche Bundesbahn hat ihr bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände

Flurstücke 8 und 9

Flur 17'

Gemarkung Nordenham

südwestlich der Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung und östlich des Butjadinger Zuwässerungskanal kürzlich durch äußerst preisgünstigen Verkauf einer gemeinnützigen Bebauung zur Verfügung gestellt. Daher ist es unerlässlich und vorteilhaft, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, wenn auch benachbarte Flächen trotz entsprechender Festsetzungen in Bebauungsplänen noch nicht bebaut worden sind.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen wird davon ausgegangen, daß eine Darstellung im Flächennutzungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes der wohnungsfördernden Initiative des Rates entgegenkommt und den bauwilligen Bürgern zu einem preisgünstigen Baugrundstück verhilft. Abgesehen von diesen Vorteilen könnte sich auch die zur Zeit ungünstige Situation unseres Bauhandwerks durch die geplanten Maßnahmen verbessern.

Der Süden des Stadtgebietes, und hier insbesondere die Flächen westlich des Mittelweges, ist Entwicklungsgebiet der Stadt Nordenham für die künftige Wohnbebauung. Dieses berücksichtigt auch bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham mit seinen Darstellungen in diesem Bereich. Es kommt auch vom Nutzungsbestand her bei der Änderung zu keiner Kollision mit emissionsträchtigen Anlagen oder sonstigen gewerblichen Betrieben. Die Schutzbedürftigkeit des benachbarten Kreiskrankenhauses wird in diesem Zusammenhang durch die Darstellung eines "Allgemeines Wohngebietes" (WA) berücksichtigt.

Die im Norden anschließenden Flächen für Dauerkleingärten bieten, da hier für später ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, vorausschauend die Gewähr für eine ruhige Wohnlage im geplanten WA-Gebiet. Weiterhin erhält das Gebiet eine besondere Wohnqualität durch die unverbaubare westliche Begrenzung durch den Butjadinger Zuwässerungskanal.

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

Da im Stadtgebiet Nordenham ein akuter Mangel an preisgünstigen Bauplätzen besteht, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und anschließende Aufstellung eines Bebauungsplanes vordringlich. Der jetzige Eigentümer, eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft, will mit der Erschließung des Geländes beginnen, sobald es der Stand der Bauleitplanung zuläßt. Der erforderliche Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren aufgestellt. Da sich das Bild des Ortsrandes nachhaltig verändern kann, soll im Bebauungsplan den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch geeignete Festsetzungen entsprochen werden.

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 und sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.83 abgeleitet.

3. Planunterlage

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

4. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 2. Flächennutzungsplanänderung - Teil B - erfaßt ein Gebiet südwestlich der Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung und östlich des Butjadinger Zuwässerungskanal. Die Fläche ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet worden und wurde mit dem Buchstaben B versehen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des WA-Gebietes erfolgt zunächst über eine Wohnstraße mit Anschluß an die Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung. Über diese und eine weitere Straße kann über den Bebauungsplan Nr. 39 eine Verbindung zur Albert-Schweitzer-Straße hergestellt werden. Ein Anschluß an die südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen wird vorgesehen. Es soll außerdem geprüft werden, ob ein Fußweg im nordwestlichen Bereich mit Anschluß an die B 212 angelegt werden kann.

Der ruhende Verkehr ist innerhalb des Baugebietes unterzubringen.

Eine Haltestelle für den städtischen Nahverkehr befindet sich an der Bahnhofstraße am Eingang zur Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung und am Kreiskrankenhaus in der Albert-Schweitzer-Straße.

Eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten in der Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung sowie im Ortskern des Stadtteiles Atens sichergestellt. In diesem nächstgelegenen Stadtteil finden sich auch Einrichtungen der ärztlichen Versorgung und Apotheke sowie eine Grundschule mit Schulkindergarten und kulturelle Einrichtungen im Saal der Friedeburg. Das Sportzentrum Mitte der Stadt Nordenham mit Hallenbad liegt ebenfalls in diesem Bereich.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt über das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes können Unterflurhydranten angelegt werden.

Das Schmutzwasser des Gebietes wird über ein besonderes Leitungssystem gesammelt und über die vorhandenen Leitungen in der Dr. Hermann-Ehlers-Siedlung an die Kläranlage abgeführt. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet und aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird eine besondere Leitung verlegt, die an offene Vorfluter angeschlossen wird.

Die vom Entwässerungsverband Butjadingen geforderten Festsetzungen für übergeordnete Gräben werden im Bebauungsplan getroffen. Das gleiche gilt auch für eine Richtfunktrasse der Bundespost, die nachrichtlich übernommen wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird darauf abgestimmt.

Nordenham, den 25. 08. 83




Ede, Bürgermeister

i. V.

Fugel, Stadtkämmerer

Hat vorgelesen

Oldenburg, den 25. AUG. 1983

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage 