

A n l a g e

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche östlich des Mittelweges zwischen Reithfelder Straße und Schule Süd)

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche östlich des Mittelweges zwischen Reithfelder Straße und Schule Süd)

1. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung erfaßt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 3 a (Gebiet östlich des Mittelweges zwischen Reithfelder Straße und Erich-Lampe-Weg) und schließt folgende Flurstücke ein:

29/139, 159/9 und 29/104 der Flur 16 Gemarkung Nordenham.

Die Fläche ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet worden.

Für die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche "Schule/Freizeit" ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

2. Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham in seiner Ausgangsform waren in dem jetzigen Baugebiet östlich des Mittelweges und südlich der ehemaligen Butjadinger Bahnlinie (Erich-Lampe-Weg) Wohnbauflächen ausgewiesen.

Durch eine dritte Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1983 erfolgte eine Ausweisung der jetzt zur Änderung anstehenden Fläche als Gemeinbedarfsfläche "Schule".

Eine Inanspruchnahme dieser Fläche für den vorgesehenen Zweck ist bisher nicht erfolgt. Das Gelände liegt als Baulücke innerhalb des vollzogenen Baugebietes seit dieser Zeit brach.

Nach sechsjähriger Reservestellung des Geländes als Schulerweiterungsfläche ist nun festgestellt worden, daß eine Verwendung für schulische Zwecke ausgeschlossen werden kann.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige Änderung des Bebauungsplanes 3 a ist eine Zurückführung in die ursprünglich festgesetzte Nutzungsart, nämlich "Wohnen", erfolgt.

Die Stadt Nordenham als Grundstückseigentümer beabsichtigt, das gesamte Gelände im Änderungsbereich für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, angepaßt an die umliegende Bebauung, baulichen Investoren (z. B. Siedlungsgesellschaften) preisgünstig zur Verfügung zu stellen. Damit soll auch der dringenden Nachfrage nach Bauland und Wohnraum nachdrücklich entsprochen werden.

Dieser Bereich bleibt jedoch ausschließlich dem Mietwohnungsbaubau bzw. der Bereitstellung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern vorbehalten.

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 sind nicht die Werte der früheren Planung übernommen worden. Hinsichtlich der Dichte und Höhe der Bebauung erfolgt eine Anpassung an die benachbarten Mehrfamilienhäuser. Daher wurde eine Geschosßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen, so daß eine mäßige Verdichtung möglich ist.

3. Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Die Änderungsfläche wird über angrenzenden voll ausgebauten Wohnstraßen erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Wohnstraßen bzw. Wohnwege. Eine fußläufige Verbindung besteht über den Erich-Lampe-Weg hinaus in nördlicher Richtung. Dadurch können auch die Kinder aus dem neuen Wohngebiet ihre Schule in kurzer Entfernung gefahrlos erreichen.

Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung an der Hansingstraße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufsmöglichkeiten am Mittelweg (Ladenzeile Hochhaus) sowie in einem Lebensmittelmarkt an der Hansingstraße gesichert.

Eine Grundschule und Orientierungsstufe befinden sich in der Schule Süd in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes. Die dort befindliche Sporthalle ist außer für den Schulsport auch dem Vereinssport zugänglich.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen.

Das Schmutzwasser aus dem Gebiet wird über eine gesonderte Leitung der städtischen Kläranlage zugeführt. Das Oberflächen- und Regenwasser wird in den gesonderten Regenwasserkanal bzw. in den am Nordrand des Geländes befindlichen offenen Vorfluter abgeleitet.

4. Immissionsschutz und Kennzeichnung von Altlasten

In unmittelbarer Nachbarschaft der Änderungsfläche befinden sich in Bebauungsplänen festgesetzte Baugebiete. Im nördlichen Nachbarbereich befinden sich die Gebäude und Freiflächen der Schule Süd. Die aus dieser Gemengelage entstehenden Lärminmissionen sind nach der Art der baulichen Nutzung (WA) tragbar. Im übrigen wird das Gebiet von überörtlichen Verkehrsstraßen nicht berührt.

Hinsichtlich einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bestehen keine Verdachtsmomente. Die Fläche ist im Zuge der übrigen Bebauung brach liegen geblieben und seit der Zeit nicht verändert worden. Eine Kennzeichnung entfällt daher.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Die bisher unbebaute Fläche im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seit Herstellung der umliegenden Bebauung nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bäume und Sträucher fehlen auf der Fläche. Eine Pflege erfolgt nur gelegentlich durch Mähen und Abräumen der frei wuchernden Pflanzen. Da die trockene Fläche den Kindern des Baugebietes als sogenannter Bolzplatz diente, konnten sich außer Insekten auch keine Tiere heimisch fühlen.

Das Gelände ist auf seiner Nordseite entlang des Erich-Lampe-Weges durch einen offenen Wasserzug begrenzt, der im Bereich der Änderung doch nur wenige ufertypische Pflanzen und Wasserpflanzen aufweist. So sind zur Zeit keine günstigen Bedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt vorhanden.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung erfolgt jedoch ein Eingriff in den Naturhaushalt der Fläche, so daß Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Als Ausgleich bietet sich der 10 m breite Schutzstreifen für die Erdgashochdruckleitung mit der Uferregion des begrenzenden offenen Wasserzuges an. Hier sollen durch entsprechende Ausbildung ökologisch günstige Bedingungen für Tier- und Pflanzenwelt entstehen. Entlang der Sachsenstraße sollen im Bereich des Baugrundstücks und der Stellplätze Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

6. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (Bundesgesetzblatt -BGBI. I Seite 2253) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt -Nds. GVBl.- Seite 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.86 (Nds. GVBl. Seite 323), geändert werden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 aufgezeigten Leitbilds über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Neufassungen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I Seite 132).

Die Änderungsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung und dieser Erläuterung. Sie sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1981 in der Fassung der 3. Änderung vom 11.11.1983 abgeleitet. Entgegenstehende Darstellungen treten durch die Planänderung außer Kraft.

7. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 1.000 verwendet worden; Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000.

8. Verfahrensablauf

a) **Änderungsbeschluß**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.11.1989 beschlossen, eine 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Änderungsbeschluß wurde in den hiesigen Tageszeitungen am 09.11.1989 veröffentlicht.

b) **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Das Schulaufsichtsamt Wesermarsch äußert Bedenken gegen die Inanspruchnahme der bisherigen Schulerweiterungsfläche. Die Schulen sind zur Zeit zwar nicht auf diese Fläche angewiesen; es wird aber darauf hingewiesen, daß mit der Bebauung der Fläche die Stadt keine Chance hat, das jetzige Schulkonzept zu ändern.

Gedacht wird an die Möglichkeit, hier später einmal eine Gesamtschule aufzubauen oder an die Möglichkeit, hier eine Hauptschule anzugliedern, die dann Ersatz für die Hauptschulen Hafenstraße und Abbehausen wäre.

Da die zukünftige Entwicklung im Schulwesen nicht definitiv abzuschätzen ist, scheint die Aufgabe dieser Reservefläche verfrüht.

Den Bedenken des Schulaufsichtsamtes Wesermarsch wird nicht stattgegeben. Aufgrund des Schulentwicklungsplanes kann eine bauliche und flächenmäßige Ausweitung der Grundschule Süd selbst unter Berücksichtigung eines Geburtenanstieges nicht in Betracht kommen, da die vorhandenen Kapazitäten eindeutig den Anstieg der Schülerzahlen verkraften können. In bezug auf die Änderungen der schulpolitischen Landschaft und die evtl. Umorganisation im dreigliedrigen Schulsystem wird die Auffassung vertreten, daß der Bereich der Südschule hiervon nicht betroffen sein wird. Für die Schaffung einer möglichen Gesamtschule oder anderer

kombinierter Schulformen wäre das Stadtzentrum der geeigneteren Standort. Der Bereich der Hauptschule Hafestraße, der Realschule I Nordenham und der Berufsbildenden Schulen bietet genügend Möglichkeiten für evtl. schulpolitische Veränderungen.

c) Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die durchgeführte frühzeitige Bürgerbeteiligung hat keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen ergeben.

d) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes nebst Entwurf des Erläuterungsberichtes fand in der Zeit vom 07.06. bis 10.07.1990 statt.

Während dieser Zeit sind sowohl aus der Öffentlichkeit als auch seitens der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Nordenham, 30.08.1990


Münzberg
Bürgermeister




Dr. Knippert
Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Oldenburg, den 4. 10. 90
Bez.-Reg. Wasser-Eins

