

## A n l a g e

zur 2. Änderung - Teilfläche A - des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Bereich des Altenzentrums der AWO am Carl-Zeiss-Weg und nördlich anschließende Flächen östlich des Butjadinger Zuwässerungskanals)

## E r l ä u t e r u n g

zur 2. Änderung - Teilfläche A - des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Bereich des Altenzentrums der AWO am Carl-Zeiss-Weg und nördlich anschließende Flächen östlich des Butjadinger Zuwässerungskanals)

### 1. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Das Altenzentrum der Arbeiterwohlfahrt am Carl-Zeiss-Weg ist hinsichtlich seiner jetzigen Kapazität ausgelastet und kann den laufenden Nachfragen nach Altenplätzen nur noch durch eine wesentliche Erweiterung nachkommen.

Das Altenzentrum stellt eine geschlossene bauliche Anlage unter vollständiger baulicher Ausnutzung der eigenen Flächen dar und kann sich auch mangels planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht auf die nördlich gelegene Nachbarfläche ausdehnen. Bei der Abwägung der verschiedenen Interessen wird auf die vorgesehene Nutzung (öffentliche Grünanlage/Parkanlage) dieser nördlich gelegenen Flächen zugunsten einer ausreichenden Altenversorgung im Stadtgebiet verzichtet. Maßgebend ist gleichzeitig, daß für die Erweiterung des Friedeburgparks noch weitere Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind und somit im Bedarfsfall zur Verfügung gestellt werden können. Die Belange des Natur- und Landschaftschutzes sollten im Bebauungsplan besonders beachtet werden.

Das Altenzentrum hat seinen Standort in ruhiger Lage des Stadtteiles Atens und wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Parkanlagen und Wohnbauflächen begrenzt. Die Lage bietet den betreuten Menschen jedoch auf kurzem Wege Zugang zum belebten Ortskern mit seinen Versorgungs- und Kultureinrichtungen. Daher kann auch aus dieser Sicht eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan mit dem Ziel einer Erweiterung der Anlagen städtebaulich befürwortet werden.

*Original*

Um die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen, ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan sowohl im Bereich des vorhandenen Altenzentrums (bisher allgemeines Wohngebiet) als auch im Erweiterungsbereich (bisher öffentliche Grünfläche) zu ändern und die Gesamtflächen als Sondergebiet "Altenzentrum" darzustellen.

Da Bauvorhaben kurzfristig durchgeführt werden sollen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes vordringlich. Der erforderliche Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren aufgestellt.

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 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 worden. Die Änderungsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung (1 Blatt) und dieser Erläuterung und sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.81 abgeleitet.

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

## 3. Planunterlage

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

#### 4. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 2. Flächennutzungsplanänderung - Teil A - erfaßt das Gebiet des AWO-Altenzentrums am Carl-Zeiss-Weg und die anschließenden nördlich gelegenen Flächen östlich des Butjadinger Zuwässerungskanal. Die Fläche ist in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet und mit dem Buchstaben A versehen worden.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das bereits bebaute Gelände des Altenzentrums wird von der B 212 her über den Carl-Zeiss-Weg erschlossen.

Die Erschließung im Innenbereich sowohl des vorhandenen Grundstücks als auch der geplanten Erweiterung erfolgt über private Verkehrsflächen.

Der ruhende Verkehr für das Personal und die Besucher ist auf dem privaten Gelände selbst unterzubringen. Allerdings kann entlang der Straße "Carl-Zeiss-Weg" ebenfalls in seitlichen Buchten geparkt werden.

Eine Haltestelle für den städtischen Nahverkehr befindet sich in ca. 300 m Entfernung vom Eingang des Altenzentrums an der B 212.

Eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch gute Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern des Stadtteiles Atens (ca. 400 bis 500 m) sichergestellt. Die ärztliche Versorgung und eine Apotheke sind ebenfalls in diesem Bereich vorhanden.

Kulturelle Ereignisse finden im Saal des Hotels Friedeburg statt (ca. 350 m).

Möglichkeiten zur Erholung bietet der Friedeburgpark mit altem Baumbestand.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischem Strom erfolgt bereits durch das örtliche Netz der Versorgungsunternehmen. Eine Erweiterung der Versorgung ist möglich.

Die Sicherstellung des Brandschutzes ist durch die vorhandenen Unterflurhydranten in der Straße "Carl-Zeiss-Weg" sichergestellt.

Das Schmutzwasser des Gebietes wird über ein besonderes Leitungssystem gesammelt und über die Straßen "Carl-Zeiss-Weg" bzw. "Heetweg" in die Kläranlage abgeführt. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Gebiet und aus den öffentlichen Verkehrsflächen dienen offene Vorfluter.

Der vom Entwässerungsverband Butjadingen geforderte Schutzstreifen entlang des Zuwässerungskanals wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Nordenham, den 25. 08. 83



i. V.

  
Ede, Bürgermeister

  
Fugel, Stadtkämmerer

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 26. AUG. 1983.

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

