

Stadt Nordenham



Erläuterungsbericht

zur

41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham

(Gebiet an der Allensteiner Str. zw. Bunzlauer Str. und Feuerwehr.)

Planverfasser:

GNSG Wohnbau GmbH

Marktplatz 6

26954 Nordenham

Inhaltsübersicht**Seite**

01.	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
02.	Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	5
04.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
05.	Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	7
06.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht	8
07.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	8
08.	Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	9
09.	Archäologische Denkmalpflege	10
10.	Darstellung zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen und Altlastengutachten	10
11.	Naturschutz und Landschaftspflege	13
12.	Darstellungen zum Immissionsschutz	16
13.	Verfahrensablauf	23
	a) Änderungsbeschluss	23
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23
	c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB	23
	d) Feststellungsbeschluss	24

Anlage

- ◆ Grünordnungsplan der INGWA – Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH
- ◆ Sanierungsuntersuchung und Gutachten zum Sanierungsplan für eine Altlastenflächen beiderseits der Allensteiner Straße im Nordenham, LUFA Nord-West
- ◆ Schalltechnische Stellungnahme für die 4. Änderung des B-Planes Nr. 7 durch die ted – technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH -

01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 G des Rechtes der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz – OLGVertrÄndG) vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Niedersächsischen Euro-Anpassungsgesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 707), geändert werden.

Die Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan stützen sich auf den § 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes über die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466) und der sonst relevanten Rechtsvorschriften.

Als Planunterlage findet die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000 Verwendung.

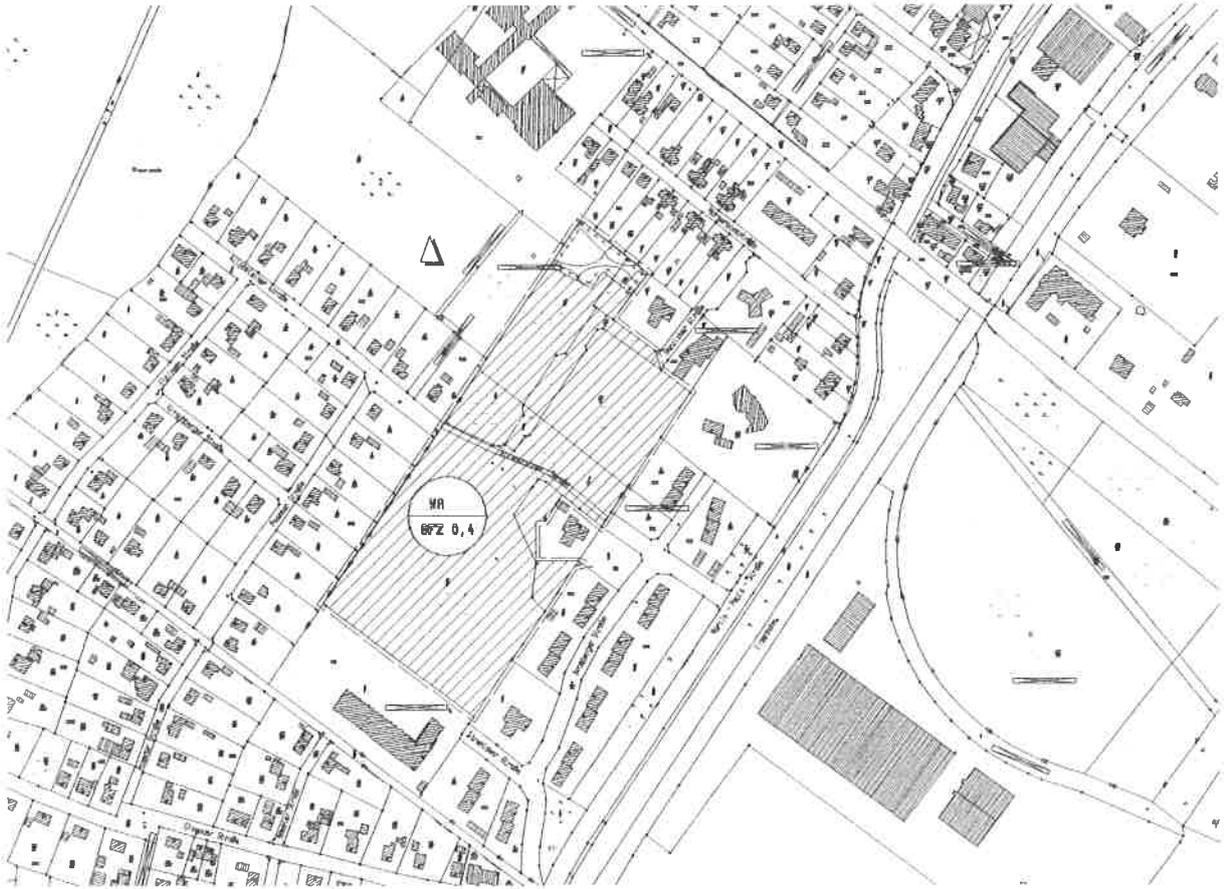
02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 41. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:

Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 1/48 tlw., 10/3, 10/4, 10/5, 10/8, 3/2 tlw., 3/4, 3/5, 4/4 tlw., 3/7 der Flur 31 der Gemarkung Blexen.

Das in Rede stehende Gebiet umfasst im Grundstücke im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft und erstreckt sich rechts und links der Allensteiner Straße. Es grenzt im Südwesten an die Feuerwache der Stadt Nordenham, im Südosten an die Randbebauung der Bromberger Straße und der Kirche FAH, im Nordwesten an die Randbebauung der Posener Straße und dem Stadtwald sowie im Nordosten an die Bebauung der Bunzlauer- und Margaretenstraße.

Geltungsbereich der 41. Änderung des F-Planes der Stadt Nordenham



03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

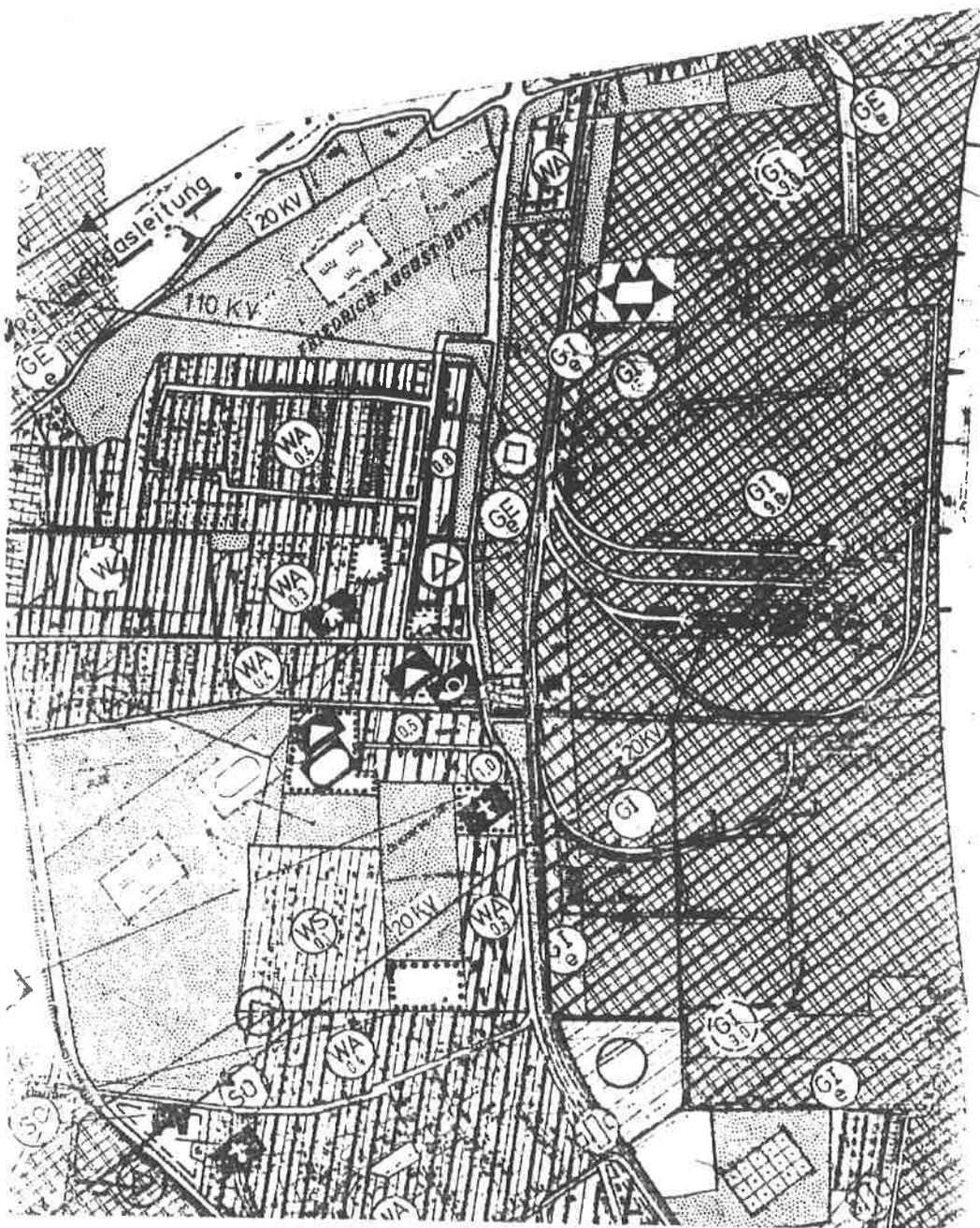
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az. 309.7-21101-6701) enthält für den Planungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung die Festsetzung Grünfläche. Der Grund ist die vorhandene und nachgewiesene Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 15 cm, welche eine Altlast darstellt ((Vorbelastung bedingt durch eine nahe gelegene Metallhütte, heute Metaleurop Weser-Zink GmbH und Metaleurop Weser-Blei GmbH, und deren jahrzehntelangen Schwermetallimmissionen), bis zur Sanierung der Metallhütte vor einigen Jahren). Diese Fläche soll nach erfolgter Sanierung der Bebauung zu geführt werden.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 geändert.

Kartenausschnitt Urplan:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 27.03.1980

13



04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994, Teil 1 und Teil 2, enthält keine Festlegung, die der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zur Zeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Plangebietsfläche (Stadtteil Friedrich – August – Hütte (FAH)) befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes Nordenham.

In der Urfassung des B-Planes Nr. 7 ist die sich im Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft befindliche Fläche als reines Wohngebiet ausgewiesen und für den Bau von mehrgeschossigen Wohnungsbauten vorgesehen gewesen.

Aufgrund der in den früheren Jahren aufgetretenen Ablagerungen von Hüttenstaub und Schwermetallimissionen der Zink- und Bleihütte wurde im Jahre 1981 der B-Plan dahingehend geändert, dass die Fläche als Grünfläche ausgewiesen und vorerst auf einen Bebauung verzichtet wurde.

Wegen eines fehlenden Angebotes von Baugrundstücken im Bereich des Stadtnordens und speziell im Ortsteil FAH baute sich eine immer größer werdende Nachfrage von im Ortsteil wohnenden und arbeitenden Bürgern nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau auf.

Wegen der optimalen Einbindung der Fläche in die vorhandene Bebauung sowie die Einpassung in die vorhandene Infrastruktur – unmittelbare Nähe zum Kindergarten FAH und zur Grundschule mit Orientierungsstufe, Kirche und Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz – bietet sich die Fläche zu einer erneuten Überprüfung auf eine Bebauungsfähigkeit an.

Seit der Sanierung der Bleihütte Mitte der 90er Jahre ging die staubförmige Schwermetallbelastung soweit zurück, dass sie keinen Hinderungsgrund für eine Erschließung der Fläche darstellt.

Die vorhandenen Belastung der mit Schwermetallen kontaminierte Böden, die bisher eine Bebauung der Fläche verhindert hat, soll im Zuge dieser Bauleitplanänderung

entsprechend des erstellten Fachgutachtens im Geltungsbereich der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend saniert wird.

Somit entsteht auch aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung des Ortsteils FAH.

06. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist unter bestimmten Voraussetzungen ein Umweltbericht anzulegen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit den Bauleitplänen sind ein Grünordnungsplan, ein schalltechnisches Gutachten, Boden- und Grundwasseruntersuchungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie ein Sanierungsgutachten der Altlasten in Auftrag gegeben worden.

07. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung:

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1980 (genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 18.02.1981, Az.: 309.7-21101-6701) enthält für den Planbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer Grünfläche. Der Grund ist die vorhandene und nachgewiesene Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 15 cm, welche eine Altlast darstellt (Vorbelastung bedingt durch eine nahe gelegene Metallhütte und deren jahrzehntelangen Schwermetallimmissionen).

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen dargestellt werden. die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann aber auch nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiet dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt.

Diese Darstellung kommt dem Gebietcharakter entgegen, da sich eine Abstufung vom vorhandenen Kleinsiedlungsgebiet (WS) über das geplante Wohngebiet (WA) zum vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Mehrfamilienhausbebauung ergibt.

08. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Verkehrliche Erschließung:

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die städtische, vierspurige Martin-Pauls-Straße, von der die Allensteiner Straße in westliche Richtung abbiegt und mittig in das neue Wohngebiet (WA) im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 hineinführt und auch die Grundstücke im Kleinsiedlungsgebiet (WS) versorgt.

Des Weiteren erfolgt eine Anbindung an die im Nordosten vorhandene Bunzlauer Straße, die über die Margaretenstraße in die Martin-Pauls-Straße einmündet.

Das neue Wohngebiet ist in ca. 70 m Entfernung in der Martin-Pauls-Straße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Haltestellen werden durch die Buslinien der Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH bedient. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Glogauer Straße“, die durch die Linien 401, 402 und 440 bedient wird. Sie verbinden das Plangebiet mit dem Zentrum Nordenham und dem Fähranleger Nordenham-Blexen, von wo aus die Möglichkeit besteht, mit der Weserfähre nach Bremerhaven zu gelangen. Die Linie 440 verbindet das Gebiet zus. mit dem Oberzentrum Oldenburg.

Versorgung des Gebietes:

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen der Energieversorgung Weser-Ems. Das vorhandene Netz in der Allensteiner Straße wird entsprechend erweitert.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsanlagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Der Anschluss an die Fernmeldeanlagen und das Kabelfernsehnetz der Telekom kann durch den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erzielt werden.

Die Nahverkehrsverbindungen werden durch Linienbusse hergestellt. Die nächste Haltestelle befindet sich im Bereich der Martin-Pauls-Straße.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann überwiegend im Ortsteil FAH und in der ca. 1,5 km entfernten Fußgängerzone der Nordenhamer Innenstadt abgedeckt werden.

Die Versorgung im Grundschulbereich ist im Stadtteil FAH gesichert. Im Kindergarten stehen noch Plätze zur Verfügung. Die Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz

sowie der Kindergarten befinden sich in unmittelbarem Anschluss an das des Plangebietes.

Entsorgung, Abfallbeseitigung, Abwasser und Regenwasser:

Das anfallende Abwasser wird über eine noch zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in allen Planstraßen in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Allensteiner- und der Bunzlauer Straße eingeleitet.

Das anfallende Regenwasser der Hausgrundstücke ist in die Gräben und Gewässer des Plangebietes einzuleiten. Näheres hierzu siehe Grünordnungsplan (GOP) und Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung.

Die Abfuhr und Beseitigung von Hausmüll erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch. Ein evtl. erforderlicher Standplatz für Papier- und Glascontainer befindet sich im Bereich der Einfahrt Allensteiner Straße und Martin-Pauls-Straße. Die Müllbeseitigung ist somit gesichert.

09. Archäologische Denkmalpflege

In der nachrichtlichen Übernahme unter Punkt 4 wird darauf hingewiesen:

Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssender Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nordenham unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Darstellung zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen
und Altlastengutachten

Das für das Stadtgebiet Nordenham verfügbare Bodenbelastungskataster weist für den Geltungsbereich Bodenbelastungen aus. Aufgrund dieser Tatsache ist die Fläche bisher von der Flächennutzungsplanung ausgeschlossen gewesen.

Die zurzeit ungenutzte Fläche in der Größe von ~ 5,09 ha ist als Wohnbaufläche (WA) vorgesehen. Die LUFA erhielt den Auftrag, Boden und Grundwasser zu untersuchen, eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen und Sanierungsvorschläge zu unterbreiten. Da bekannt ist, dass eine Schwermetallbelastung mit Hüttenstaub vorliegt, konzentriert sich die Untersuchung auf Blei, Zink, Cadmium und Kupfer.

Die Sanierungsuntersuchung und das Gutachten zum Sanierungsplan für eine Altlastfläche beiderseits der Allensteiner Straße in Nordenham ist die Anlagen Nr. 3 zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.

Weitere Standortbeschreibung, die Probennahme von Boden und Grundwasser, die Laboruntersuchungen mit Probenbehandlung und Untersuchungsverfahren sowie Untersuchungsergebnisse - siehe Anlagen 3.

Gefährdungsabschätzung und Hinweise für das weitere Vorgehen:

Für das Grundwasser besteht keine Gefährdung.

Eine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch ist nicht vorbehaltlos auszuschließen, denn der Bleigehalt der Schicht 0 - 15 cm überschreitet den Prüfwert. Aus diesem Grund sind vorsorglich Maßnahmen zu erwägen, die einen regelmäßigen Kontakt Boden-Mensch ausschließen.

Die Fläche des Plangebietes stellt aufgrund der Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 15 cm eine Altlast dar. Wir schlagen vor, diesen belasteten 15 cm starken Boden von der ~ 5,09 ha großen Wohnbaufläche auf die Deponiefläche der Stadt Nordenham (östlich der Martin-Pauls-Straße in ca. 700 m vom Geltungsbereich entfernt) zu verbringen. Vor einer Bepflanzung der Deponie empfiehlt es sich, den Boden auf pH und Nährstoffe zu untersuchen. Durch Kalkung sollte die Schwermetallverfügbarkeit vermindert werden. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass manche Pflanzenarten die Schwermetallbelastung nicht gut vertragen.

Auf der neuen städtischen Deponiefläche soll folgender Aufbau durchgeführt werden:

1. Die belastete oberste Bodenschicht von 15 cm im Bereich der Deponie soll abgetragen werden und auf dem Planum ein Sockel von 1,0 m unbelasteten Kleiboden über dem Grundwasser errichtet werden.
2. In die oberen 10 cm des 1,0 m hohen Sockels aus Kleiboden werden Kalkbeimengungen eingefräst.
3. Darauf wird der mit Schwermetall belastete Boden in 2,55 m Mächtigkeit gelagert.
4. In die oberen 10 cm des 2,55 m hohen Schwermetallbodens werden wiederum Kalkbeimengungen eingefräst.
- 4.a Bis auf die Fläche A der der Bodendeponie, die bereits fertig gestellt ist, wird ein nichtdurchwurzelbares Geotextil eingebaut.
5. Darüber wird eine unbelastete Bodenschicht von 0,75 m Höhe zum Bepflanzen von Sträuchern laut Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 112 eingebaut, einschließlich der mit einer Neigung von 1 : 1,5 ausgebildeten seitlichen Böschung, die somit auch für eine spätere Pflege der Anpflanzung begehbar ist.
6. Die Deponie besteht aus vier Einzelflächen mit folgenden Größen:

A = ca. 4.750,00 m ²	- Bleischlacke und belasteter Sand
B = ca. 4.275,00 m ²	- Flächen für Allensteiner Straße
C = ca. 910,00 m ²	- Flächen für Allensteiner Straße
D = ca. 9.280,00 m ²	- Private Allensteiner Straße / Pose ner Straße / Bebauungsplan Nr. 112 und zukünftigen Planflächen

Die Oberfläche liegt nach Auftrag auf dem Niveau des angrenzenden Werksgeländes an der süd-östlichen Seite ca. 5,50 m über der Geländeoberfläche und fällt im weiteren Verlauf bis zur nord-westlichen Seite (Grenze Bebauungsplan Nr. 112) auf ca. 4,70 m über der Oberfläche des vorhandenen Geländes.

Am Böschungsfuß auf der süd-östlichen Seite und der südwestlichen Seite der Deponie werden Grundwasserbeobachtungsbrunnen (Durchmesser 70 mm, mit Peilrohrverschluss 2" mit Seba-Kappe) für 1 x jährliche Grundwasserbeprobung errichtet.

Der Belastungspfad Boden-Mensch ist dann von Bedeutung, wenn belasteter Boden regelmäßig über den Mund aufgenommen wird. Durch den vorgeschriebenen Aufbau der Deponie ist der Belastungspfad (Wirkungspfad) Boden-Mensch dauerhaft unterbrochen.

Belastungen durch Staub sind nicht zu erwarten, weil dieser tonige Marschboden nicht staubt.

Die erweiterten Anforderungen an den vorgeschriebenen Schichtaufbau der Deponiefläche gegenüber dem als Anlagen vorliegenden Boden- und Grundwassergutachten und Altlastengutachten haben sich durch die Erkenntnisse bei der Bearbeitung des Altlastengutachtens durch die LUFA Oldenburg in Besprechungen mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Wesermarsch ergeben.

Auf der vorgesehenen Wohnbaufläche werden nach dem Abschieben der obersten 15 cm wird die Fläche durch die LUFA erneut beprobt und bei Nichteinhaltung der Richtwerte die Fläche tiefer abgetragen. So wird weiter verfahren und die Fläche nach Abschluss der Arbeiten und Errichtung der Neubauten mit ca. 30 cm. unbelastetem Boden abgedeckt.

Für die 5 Einzelgrundstücke des westlichen WA Gebietes wurden ebenfalls von der LUFA Untersuchungen durchgeführt. Hier ergeben sich ähnliche Belastungen wie vorher beschrieben. Die Sanierung der Flächen erfolgt analog zum vorher beschriebenen Verfahren, jedoch mit einer Abtragung von ca. 20 cm, auf der Deponiefläche der Stadt Nordenham.

Sonstige Altablagerungen im B-Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche seit Urzeiten landwirtschaftlich genutzt wird und somit unbelastet ist.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen. Gemäß § 1 a Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes wird von dem Grundsatz ausgegangen, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde das Büro INGWA, Ing.- Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH, Beratende Ingenieure in 26135 Oldenburg beauftragt, die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen.

Der Auftrag umfasste die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. In diesem Gutachten enthalten ist eine Bestandserfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, eine Wirkungsanalyse und die Eingriffsregelung, d. h. die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen.

Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan näher beschrieben. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmen) ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1).

Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, als auch an anderer Stelle zugeordnet.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung folgende Veränderungen:

32.330 m ² bleiben in ihrer Wertigkeit gleich (W 2; W 3; W 3,5 bleiben gleich)	
22.700 m ² um 0,5 Wertstufe schlechter (W 3 zu W 3,5)	- 11.350
<u>1.050 m² um 1 Wertstufe schlechter (W 2 zu W 3)</u>	<u>- 1.050</u>
56.080 m ²	- 12.400

Es ist ein Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von rd. **1,24 ha** erforderlich. Hinzu kommt ein Kompensationsflächenbedarf für die zu versiegelnde Fläche des Schutzgutes Boden

von **0,45 ha** (22.700 x Faktor 0,2), so dass insgesamt ein **Kompensationsflächenbedarf von rd. 1,69 ha** besteht.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann davon ausgegangen werden, dass die im Einzelnen beschriebenen Biotop in ihrer derzeitigen Ausprägung für die Fauna überwiegend eine geringe ökologische Bedeutung aufweisen. Von einer Kartierung wurde daher abgesehen. Ferner wurde aufgrund der Schadstoffbelastung des Bodens dessen Wertigkeit herabgesetzt.

Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die zusätzliche Kennzeichnung als öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 (2) Nr. 15 BauGB) sowie von Wasserflächen besteht eine eindeutige Festlegung dieser Flächen, so daß sie nicht der Baulandfläche zuzuordnen sind und somit bei der Berechnung des Versiegelungsumfanges nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der hier durchgeführten Eingriffsbilanzierung (Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfs) wird davon ausgegangen, dass die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Aufwertungsmaßnahmen für die Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe überwiegend auf relativ wertarmen Flächen (Vorbelastung durch intensive Freizeitliche Nutzung und Schadstoffbelastung der Böden) stattfinden.

Im Anschluss an die Eingriffsbilanzierung werden die entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, die die Beeinträchtigungen kompensieren sollen, beschrieben.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Planungsgebietes kompensiert werden, so dass weitere **externe Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca. 1,69 ha notwendig sind**. Die entspricht je m² zu versiegelnder Fläche einer Kompensationsfläche von 0,7463 m².

Kompensationsfläche:

Die mit der Realisierung der der 41. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 7, 4. Änderung verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig durch o. g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Es sind daher

Ersatzmaßnahmen in Höhe von rd. 1,69 ha außerhalb des Plangebietes erforderlich.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Nordenham werden Kompensationsflächen in der Größenordnung von rd. 1,69 ha in der Stadt Nordenham, Gemarkung Abbehausen zur Verfügung gestellt. Die Flächen des Flurstücks 67tlw. der Flur 7 (Gesamtgröße 52.990 m²) sowie das Flurstück 66tlw. (Gesamtgröße 24.065 m²) befinden sich im Eigentum der Stadt Nordenham, die die Flächen zur Verfügung stellt, und liegen im Ortsteil Heering. Es handelt sich um an naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen aus anderen Projekten angrenzende, intensiv genutzte, strukturarme Grünlandflächen der Marschen (GIM), die beide an den Schaugraben Nr. 13 grenzen.

Die noch zur Verfügung stehende Teilfläche des Flurstücks 67tlw. beläuft sich noch auf 10.254 m², da 42.736 m² bereits für das Baugebiet B-Plan Nr. 112 „Am Klärwerk“ verwendet wurden. Die fehlende Fläche von 6.686 m² (16.940 – 10.254 = 6.686) wird von der angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 66 in Anspruch genommen (24.065 – 6.686 = 17.379 m²), d. h. 17.379 m² des Flurstücks 66 stehen noch für andere Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die beiden Ersatzflächen liegen rd. 5 km südwestlich vom Eingriffsort (vgl. Übersichtsplan im Anhang).

Anlage: Grünordnungsplan zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 der INGWA – Ing.-Gemeinschaft für Wasserwirtschaft GmbH vom Juni 2003, Seite 1 - 19 und Anlagen

12. Darstellungen zum Immissionsschutz

a) Lärmimmission

Für das geplante Baugebiet wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch die technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH -t e d- , Stresemannstraße 46 in Bremerhaven, vom 16.04.2003 erstellt. Die Stellungnahme untersucht insbesondere den Einfluss der an der südwestlichen Grenze des Plangebietes belegenen Feuerwache auf das neue Baugebiet.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass es unter Beachtung der von der Feuerwehr angegebenen Parameter für den normalen Tages- und Abendbetrieb nur eine geringfügige Überschreitung der zul. Werte nach DIN 18005 von 2 dB(A) in dem neuen Baugebiet geben wird. Diese Überschreitung beschränkt sich zudem nur auf Randbereiche der ersten Baureihe und kann hingenommen werden.

Durch das Immissionsraster ist zu erkennen, dass bei Feuerwehreinsätzen zu Tagzeiten die Orientierungswerte eingehalten werden können.

Bei Einsätzen zu Nachtzeiten ist unter der Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung eine Überschreitung der Orientierungswerte bis ca. 70 m von der südl. Grenze gemessen zu erwarten. Dies führt zur folgenden Festsetzung:

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des mit dem Lärmpegelbereich II gekennzeichneten Plangebietes, die dem Wohnen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den der Lärmimmission zugewandten Außenbauteilen der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend eingehalten werden, z.B.:

Lärmpegelbereich	Bei Wohngebäuden	Bei Bürogebäuden
	Erf. $R'_{w,res}$ der Aussenbauteile	
II	30 dB	30 dB

Durch die in ca. 100 m am Plangebiet vorbeilaufende Martin-Pauls-Straße entsteht keine Schallbelastung auf das Gebiet.

Andere Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht bekannt.

Das übrige Plangebiet selbst erzeugt nur einen geringen Lärmpegel durch den Zugangs- und Abgangsverkehr. Der Verkehrslärm ist gering, da lediglich 54 Grundstücke angeschlossen werden, die Straßen verkehrsberuhigt sind und als Sackgassen ausgeführt werden.

b) Luftimmissionen

Die Jahresberichte des NLÖ über die Schwermetallbelastung im Stadtgebiet von Nordenham beinhalten bisher entsprechend den Vorgaben der TA Luft 1986 im Wesentlichen eine flächenhafte Auswertung der Niederschlagswerte und eine Bewertung nach den Immissionswerten der TA Luft 1986. Seit dem 01.10. 2002 ist die novellierte TA Luft mit geänderten Bewertungskriterien in Kraft. In der Begründung bzw. dem Erläuterungsbericht wird nur noch auf die aktuelle TA Luft Bezug genommen.

Gemäß Ziffer 4.2.1 TA Luft ist der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit sichergestellt, wenn die Immissionswerte für Blei und seine organischen Verbindungen als Bestandteil des Schwebstaubes von $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$, für Cadmium von $0,02 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und für Schwebstaub (PM-10) von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresdurchschnitt unterschritten werden. Entsprechend den im Nahbereich der Hütte durchgeführten Messungen ist dies der Fall, so dass Gesundheitsgefahren durch Schwebstaub nicht zu befürchten sind.

Gemäß Ziffer 4.3.1 TA Luft ist der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag sichergestellt, wenn der Immissionswert von $350 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$ im Jahresmittel an keinem Beurteilungspunkt überschritten wird. Die frühere flächenhafte Bewertung gibt es nicht mehr. Entsprechend den Messergebnissen (Tab. 1 + 2 / Tab. 1 a + 2 a des Jahresberichtes des NLÖ) wird dieser Immissionswert im Stadtgebiet und auch an den Messstellen 5.3, 10.3 und 10.31 im Nahbereich des Plangebietes deutlich unterschritten. Erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch Staubbiederschlag bestehen somit nicht.

Gemäß Ziffer 4.5.1 TA Luft ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Deposition luftverunreinigender Stoffe, einschließlich Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen, sichergestellt, wenn an keinem Beurteilungspunkt die Depositionswerte von $100 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$ für Blei und $2 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$ für Cadmium als Jahresmittelwert unterschritten werden. Im Umfeld des Plangebietes liegen die Messpunkte 5.3, 10.3 und 10.31. Eine Mitteilung der Messwerte dieser Messpunkte ergibt für das Plangebiet eine leichte Überschreitung des Wertes Cadmium (etwa $3 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$) und eine deutliche Überschreitung des Wertes für Blei (etwa $280 \mu\text{g}/\text{m}^2\text{d}$).

Zur Bewertung des Depositionswertes wird das Bodenschutzrecht herangezogen. Die BbodSchV enthält im Anhang 2, Ziff. 4, Vorsorgewerte für Böden und in Ziffer 5 zulässige zusätzliche jährliche Frachten für Blei und Cadmium. In § 11 Abs. 1 BbodSchV wird eine Verbindung zwischen vorhandener Bodenbelastung und weiterer Zusatzbelastung sichergestellt. Die Vorsorgewerte sind als Besorgnisschwelle bestimmt, d.h. bei deren Überschreitung und bei weiterem ungehinderten Ablauf ist die Gefahr einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast gegeben.

Durch die geplante Maßnahme des Entfernens des belasteten Oberbodens aus dem Planbereich entfällt die Vorbelastung des Bodens, der Vorsorgewert für die Bodenbelastung wird danach unterschritten. Würde die derzeitige Belastung durch Blei und Cadmium unverändert fortgeführt, würde es ca. 100 Jahre bis zum erneuten Erreichen der Vorsorgewerte und ca. 200 Jahre bis zum Erreichen der Prüfwerte dauern. Die allgemein und auch die speziell in Nordenham gewonnenen Erfahrungen zeigen, dass die Entwicklungsdauer von anlagenverursachten Immissionen nicht unbegrenzt ist. Die Entwicklung des Standes der Technik zur Emissionsminderung und sonstige betriebliche Veränderungen bewirken, dass die kumulierte Gesamtemission und die

zugehörige Deposition 40 Jahresraten der ursprünglichen Emission nicht überschreiten. Es ist demnach nicht wahrscheinlich, dass nach der Sanierung der Böden im Planbereich erneut die Gefahr einer besorgniserregenden Bodenbelastung besteht.

Zur Bewertung der Immissionsbelastung in Nordenham durch Blei und Cadmium liegen gutachterliche Stellungnahmen aus umweltmedizinisch-toxikologischer und umwelthygienischer Sicht vor. Das Hygiene-Institut des Ruhrgebiets kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der ermittelten Belastung des Staubniederschlags nicht mit einer durch Staubingestion bedingten, bedeutsamen Zusatzbelastung durch Blei und Cadmium bei im näheren Umfeld der Hüttenbetriebe wohnenden Kindern zu rechnen ist. Die Untersuchungsergebnisse von Nahrungspflanzen gaben keinen Anlass für die Empfehlung von Anbau- und Verzehrseinschränkungen. Im Sinne eines vorbeugenden Gesundheits- und Verbraucherschutzes ist den Nutzern von Hausgärten anzuraten, das zum Verzehr bestimmte Obst und Gemüse aus den Hausgärten durch gründliches Waschen von anhaftenden Boden- und Staubpartikeln zu reinigen. Das Kochwasser (z. B. bei der Zubereitung von Grünkohl) sollte stets verworfen werden. Es ist zu empfehlen, den pH-Wert des Gartenbodens in jährlichen Abständen zu überprüfen und bei pH-Werten > 6 durch Kalkgaben anzuheben. Diese Empfehlungen sind vielen Nordenhamern seit Langem bekannt und stellen keine besondere Belastung dar.

Immissionsmessprogramm Nordenham 2001

Messstellenplan

(0,5 km × 0,5 km Beurteilungsflächen)

Abt. 1a

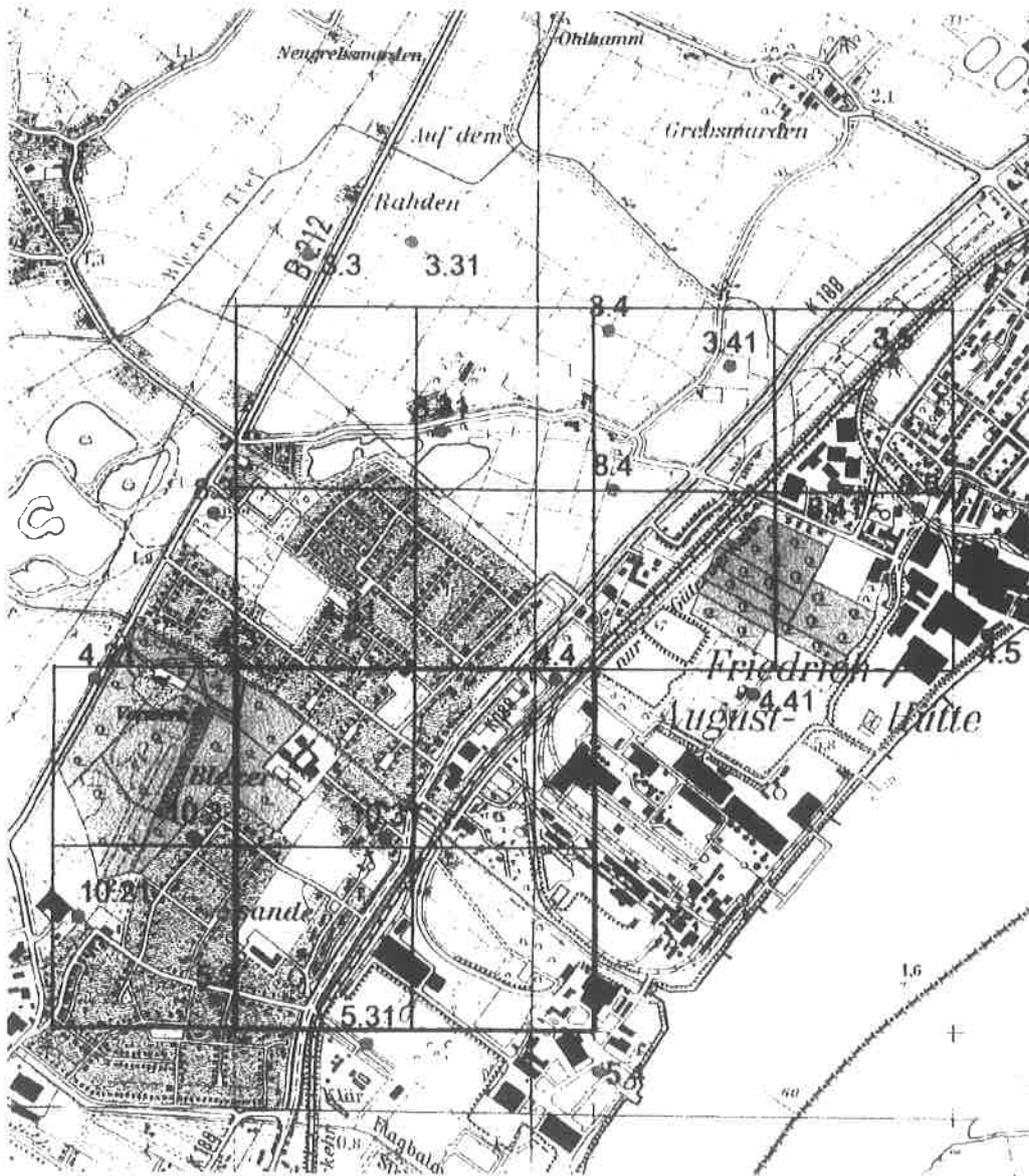
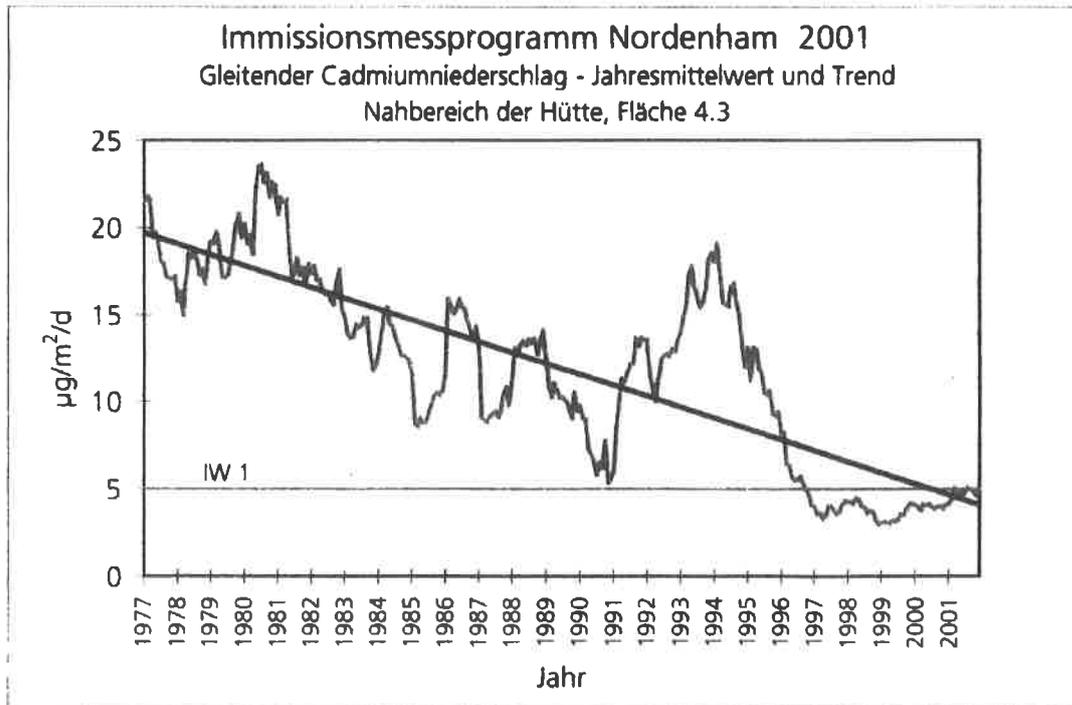
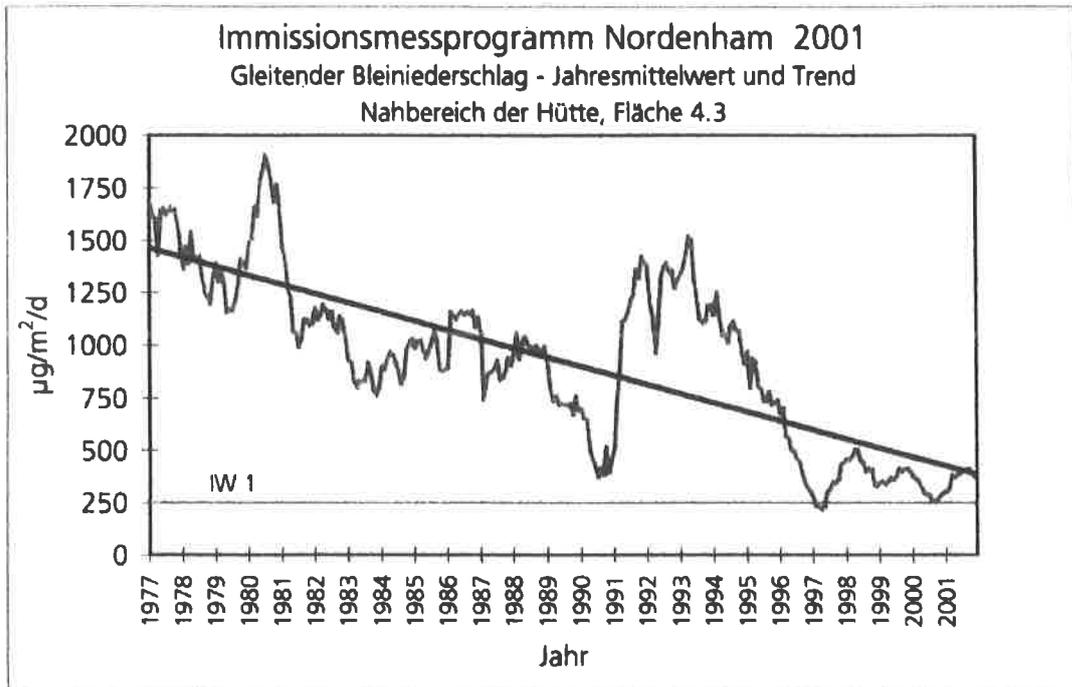


Abb. 2 + 3

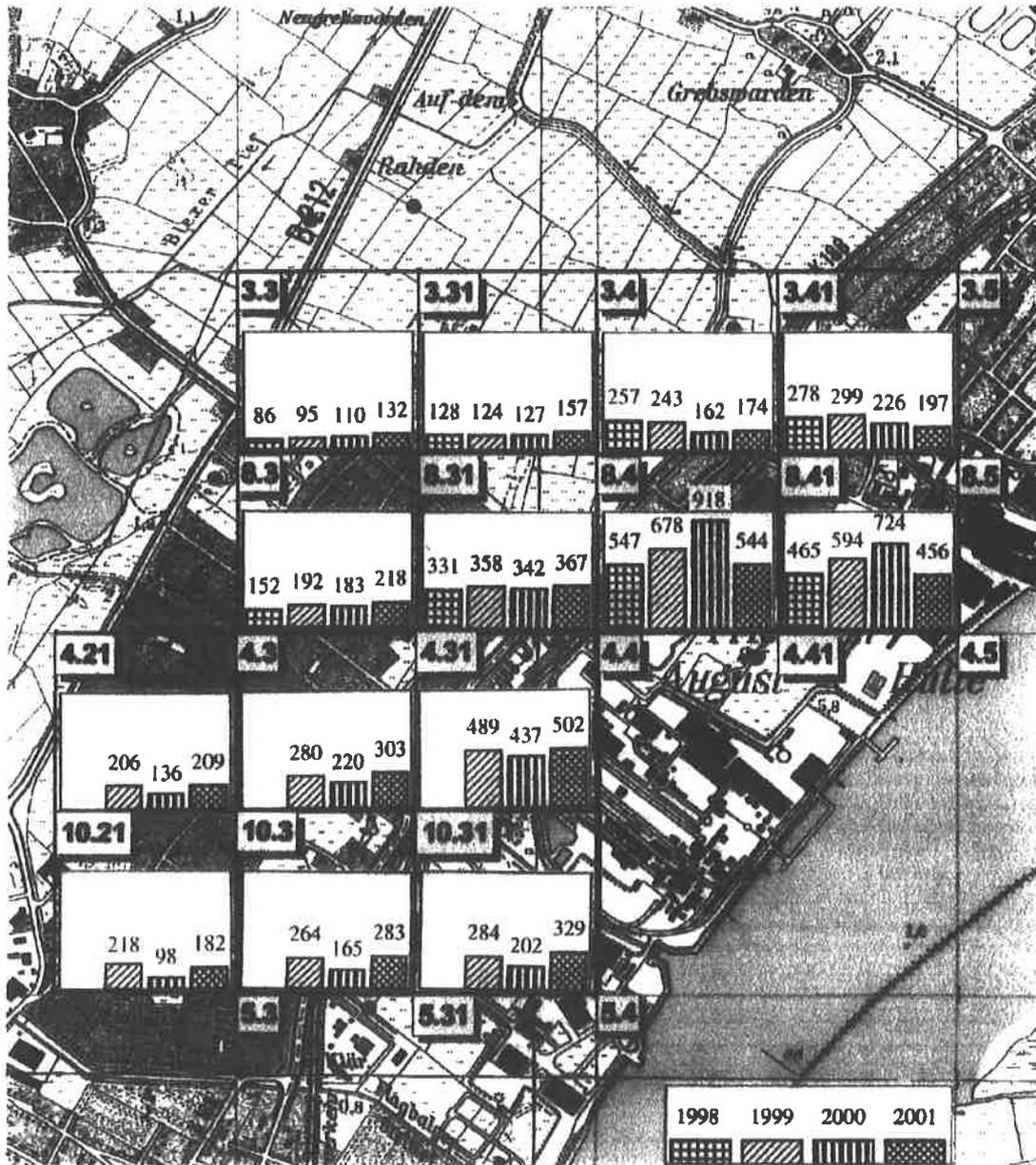


Immissionsmessprogramm Nordenham 2001

Bleiniederschlag in $\mu\text{g}/\text{m}^2/\text{d}$

(0,5 km * 0,5 km Beurteilungsf lächen)

Abb. 3a



13. Verfahrensablauf

a) Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (41. Änderung) und im Parallelverfahren die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durchzuführen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

In seiner Sitzung vom 04.12.2002 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Nordenham beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 11.12.2002, um 18.00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses der Stadt Nordenham im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Dabei hatten die anwesenden Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planunterlage.

c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 BauGB

In seiner Sitzung am 29.04.2003 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, die Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nebst den Entwürfen des Erläuterungsberichtes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung der Bauleitpläne im Parallelverfahren erfolgte in der Zeit vom 12.05.2003 bis 11.06.2003 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

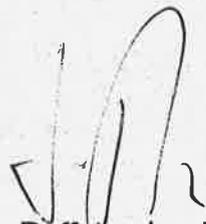
Von den Trägern öffentlicher Belange sind während der Trägerbeteiligung verschiedene Anregungen vorgebracht worden.

Das Verbands-Beteiligungsverfahren nach § 60a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNAatG) wurde vom 11.04.2003 bis 11.06.2003 durchgeführt. Im Zuge der Verbandsbeteiligung wurden von den Verbänden keine Anregungen vorgebracht.

d) Feststellungsbeschluss

Am 03.07.2003 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht beschlossen.

Nordenham, den 16. SEP. 2003



Dr. Raffetseder, Bürgermeister

