Anlage

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehmstraße)

Erläuterungsbericht

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nordenham (Fläche östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehmstraße)

1. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfaßt eine Fläche östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehmstraße und schließt folgende Flurstücke der Gemarkung Blexen ein:

Flur 9	1/1 tlw., 2/3, 3/5 tlw.
Flur 13	2/1 tlw., 3/5
Flur 14	13/1 tlw., 10/3 tlw., 10/4 tlw., 10/5 tlw., 10/6 tlw.
Flur 16	1/1, 18/1 tlw., 27, 28/1, 31/12
Flur 17	1/3, 2, 3/3, 4, 5, 13/1 tlw., 14/3, 14/4, 15/1, 15/2, 16, 17/1, 17/2, 18
Flur 25	127/1 tlw., 133 tlw., 134/2, 134/3, 134/4, 134/5, 135, 136, 137/4 tlw., 137/5, 137/2.

Die Flächen sind in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet worden.

Die Gesamtgröße des geplanten GI-Gebietes ist danach mit ca. 6,48 ha vorgesehen.
Die Gesamtgröße der Gewerbegebiete ist danach mit 19,1 ha vorgesehen.

2. Ziele und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die vorbereitende Bauleitplanung zur Nutzung der Flächen zwischen den Ortsteilen Einswarden und Blexen ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1980/81 über einen Teilbereich nicht hinausgekommen.

Immerhin wurden gewerbliche Nutzungen in zwei Teilbereichen ausgewiesen. Dabei ging es allerdings um eine Beordnung vorhandener Betriebe, nämlich des Industriebetriebes der Asbestos-Corporation (jetzt Midgard) im nördlichen Bereich und des Bauunternehmens Herdejürgen & Harmsen im südlichen Bereich.

Mischgebiete sind in überwiegend bebauten Bereichen unmittelbar nördlich der Heiligenwiehmstraße sowie in der Ecklage zur Langen Straße, entlang der Straße Am Deich, zwischen Heiligenwiehmstraße und Bahnlinie, in der Tiefe der dortigen Grundstücke ausgewiesen.

Geplante Mischgebiete im östlichen Teil der Heiligenwiehmstraße (Fläche 6) sowie im mittleren Teil der Langen Straße (Fläche 5) wurden bei der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vom 18.02.1981 ausgeklammert.

Der restliche Bereich westlich der Bahnlinie ist als Grünfläche dargestellt. Das gilt auch für Randzonen entlang der Bundesbahntrasse, für den Sportplatz Am Deich sowie für eine Fläche nördlich der Wohnsiedlung "Baltrumstraße".

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sind somit ca. 16,44 ha noch nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen und werden zur Zeit überwiegend von der Landwirtschaft genutzt.

Eine intensive gewerbliche Nutzung, ausgewiesen als eingeschränktes Industriegebiet (GIe), wird nur im nördlichen Bereich durch den Industriebetrieb "Midgard" betrieben.

. . .

Die besondere Lage am seeschifftiefen Weserufer mit vorhandenem Anleger, eine unmittelbare Erschließungsmöglichkeit über die B 212/K 188 und über die Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn, deuten auf gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten der noch ungenutzten Freiflächen dieses Gebietes hin.

Einschränkungen der zukünftigen Nutzungsintensität ergeben sich jedoch zwangsläufig durch eine schutzbedürftige Randbebauung in beiden Ortsteilen. Neben einzelnen Wohngebäuden in begrenzenden Mischgebieten sind insbesondere die Wohngebiete nördlich der B 212 sowie das nördlich der Heiligenwiehmstraße liegende Wohngebiet "Baltrumstraße" zu beachten.

Die Nutzungsintensität von gewerblichen Bauflächen richtet sich somit nach dem jeweiligen Schutzbedürfnis dieser Wohngebiete.

Es ist Aufgabe des Flächennutzungsplanes, die sich hieraus ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für den Geltungsbereich seiner Änderungen darzustellen. Dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Nordenham soll dabei ein möglichst großer Spielraum belassen werden. Allerdings ist es aus städtebaulichen Gründen geboten, Darstellungen, die den Immissionsschutz zum Inhalt haben, weitergehend als nur allgemein zu behandeln.

. . .

3. Kennzeichnung von für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Aufgrund der bekannten Immissionssituation im nördlichen Stadtbereich besteht der Verdacht auf eine Belastung der Böden im Planungsbereich mit
a) Schwermetallen
b) Asbestfasern.

a) Schwermetalle

Im Rahmen der von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt Oldenburg im Bereich eines Gebietes östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehmstraße (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 37) vorgenommenen Untersuchung und Beurteilung der Bodenbelastung mit Schwermetallen sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

Sofern im Untersuchungsbereich Wohnungen zugelassen werden, könnten in Hausgärten Nahrungs- und Futterpflanzen gezogen werden. In diesen Fällen wird der Gehalt an Cadmium im Boden für erheblich gehalten. Eine entsprechende Kennzeichnung des Gebietes ist erfolgt.

Im übrigen wird der Gehalt an Cadmium für unerheblich gehalten.

b) Asbestfasern

Im Gebiet südlich der B 212 war die Asbestos Corporation mit der Verarbeitung von Asbestgestein zur Herstellung von Fasern tätig.

Im Rahmen der von der Fraunhofergesellschaft östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehmstraße (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 37) vorgenommene Untersuchung und Beurteilung der Bodenbelastung mit Asbestfasern sind folgende Erkenntnisse zu verzeichnen:

Auf dem ehemaligen Werksgelände der Asbestos Corporation ist mit einer Belastung durch Asbestfasern zu rechnen, da nicht ausgeschlossen werden kann, daß es auf dem Gelände keinen nachträglich abgedeckten Produktionsabfall gibt. Das ehemalige Werksgelände wird daher entsprechend gekennzeichnet.

...

4. Darstellungen zum Immissionsschutz

Die strukturelle Situation im Geltungsbereich der Änderung sowie die Gemengelage an besonders kritischen Standorten läßt die Darstellung von Baugebieten für geboten erscheinen, da nur dann eine differenzierte Abstufung zwischen und innerhalb unverträglicher Nutzungen nach unterschiedlicher Immissionsintensität oder unterschiedlichem Grad der Schutzbedürftigkeit möglich ist.

Die Möglichkeit der Differenzierung durch Abstufung der Baugebiete, abfallend in ihrer Nutzungsintensität in Richtung auf schutzbedürftigere Gebiete, ist durch die durchgeführte Voruntersuchung über den Schallschutz besonders gegeben. Im Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) sind flächenbezogene Schalleistungspegel unter maßgebender Beteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg und des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz über den gesamten Bereich ermittelt worden, die bereits im Flächennutzungsplan eine differenzierte Darstellung der Baugebiete zulassen. Dem gleichen Zweck dient die Darstellung einer Fläche für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

. . .

5. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Durch die Vorgaben im Flächennutzungsplan zur Beachtung des Immissionsschutzes sind die Möglichkeiten der vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschöpft. Sie müssen im B-Plan ihren Niederschlag finden und sind entsprechend den Möglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu entwickeln. Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind daher folgende Festsetzungen von Wichtigkeit:

a) Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

- Abstufung zulässiger Nutzungen durch Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete
- Gliederung und Einschränkung von Baugebieten

b) Gliederung durch Emissionsbeschränkungen

- Gliederung nach Störgraden der BauNVO
- Gliederungs nach Störgraden maximal zulässiger Schallemissionen

c) Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- Schutzflächen und Flächen für Vorkehrungen
- Flächen für besondere Anlagen
- Vorkehrungen an Gebäuden
- Vorkehrungen durch Regelung der Anordnung baulicher Anlagen

. . .

Sofern durch die situationsbedingte Planung in der Gemengelage gewerblicher Nutzung und Wohnen nicht das denkbare Optimum erreicht werden kann, muß ein verbessernder Ausgleich zwischen den sich beeinträchtigenden Nutzungen erzielt werden. In diesem Fall sollten die zulässigen Beurteilungspegel für die schutzbedürftigen Randgebiete unter Berücksichtigung situationsbedingter Vorbelastung angenommen werden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Lage des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe zur B 212 und zur K 188 stellt für die Erschließung des Geländes und somit für die Ver- und Entsorgung eine günstige Ausgangsposition dar.

Die innere Erschließung des Geländes mit einer Verbindung zwischen Weseranleger und B 212 soll durch eine öffentliche Straße hergestellt werden. Weitere Anbindungen an die begrenzenden Straßen sind zu vermeiden und können durch Festetzung von Zu- und Abfahrtsverboten im Bebauungsplan geregelt werden.

Neben den Straßen übernimmt der vorhandene Stromanleger wichtige Erschließungsfunktionen, insbesondere zur Versorgung der gewerblichen Betriebe mit Rohstoffen und zum Abtransport von Fertigprodukten. Der Anleger liegt mit einer Pierlänge von 200 m am seeschifftiefen Fahrwasser und kann Schiffe von einer Größe bis zu 150.000 dtw. löschen. Die dritte Erschließungsanlage wird durch die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn vorgehalten. Sie haben Anschluß an das überörtliche Schienennetz.

Die anfallenden häuslichen Abwässer können über die städtische Kanalisation in die Kläranlage abgegeben werden, das Oberflächenwasser an offene Vorfluter.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Erdgas und Fernmeldeanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

. . .

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Flächennutzungsplan sind ergänzende Grünflächen ausgewiesen, die zusammen mit den bereits dargestellten Flächen einen geschlossenen Grüngürtel vorsehen. Da es sich um öffentliches Grün in erheblicher Bestandsbreite handelt, ist eine eingeschränkte Freizeitnutzung, z. B. Wanderweg plus Ruheplätze, möglich.

Die dargestellte Schutzfläche für Grün nördlich der Wohnsiedlung "Baltrumstraße" dient dem zusätzlichen Immissionsschutz. Die Funktion und Gestaltung ist im Bebauungsplan eingehend festzusetzen. Im übrigen sollten im Bebauungsplan Pflanzgebote an den Stellen festgesetzt werden, die einen Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und anderen Bereichen bilden. Für die im Bebauungsplan nicht festgesetzten jedoch gekennzeichneten und alle nicht gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind bei einer Inanspruchnahme ihrer Standorte durch gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit in die Planungsüberlegungen der jeweiligen Gewerbebetriebe einzubeziehen, mit dem Ziel, Pflanzungen soweit möglich zu erhalten. Eine starre Festsetzung von Bindungen für den Erhalt könnte eine rationelle Betriebsstruktur empfindlich stören. Als Regelung hierfür und für die Grünordnung (Bepflanzung) der Betriebsgelände sollen folgende Möglichkeiten ausgeschöpft werden:

1. durch Regelung in den Verträgen beim Verkauf städtischer Grundstücke
2. durch Beachtung der Baumschutzsatzung
3. durch Regelung im Baugenehmigungsverfahren
4. durch freiwillige Vereinbarungen mit ansiedelnden Gewerbebetrieben.

. . .

Für die Erfassung des ökologischen Zustandes im Planungsbereich zwecks Berücksichtigung der übrigen naturschutzrechtlichen Belange ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Daraus sind Maßnahmen zur Vermeidung zum Ausgleich und zum Ersatz gemäß NNatG vom 20.03.1981 entwickelt worden. Ersatzmaßnahmen außerhalb der Fläche des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich. Es soll ein Grünordnungsplan nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

Ökologische Maßnahmen werden auch im Zusammenhang mit einer neu konzipierten Oberflächenentwässerung verwirklicht.

8. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund der §§ 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt -BGBl.- 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. 1986 (Nds. GVBl. Seite 323) geändert werden.

Die Änderungsunterlagen bestehen aus der Planzeichnung und dieser Erläuterung. Sie sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham vom 27.03.1981 abgeleitet. Dieser Flächennutzungsplan ist neben der Änderung vom 20.03.1986 weiterhin maßgebend. Entgegenstehende Darstellungen treten durch die Planänderung außer Kraft.

. . .

9. Planunterlage

Als Planunterlage ist eine Karte im Maßstab 1 : 5.000 verwendet worden, Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000.

10. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hatte am 23.06.1987 beschlossen, eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fläche östlich der Langen Straße zwischen B 212 und Heiligenwiehmstraße) durchzuführen.
Der Beschluß des Rates wurde in den hiesigen Tageszeitungen am 07.08.87 veröffentlicht. Parallel dazu wurde der Bebauungsplan Nr. 37 aufgestellt.

A) Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Die an der Planung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.1988 und Frist bis zum 05.04.1988 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und dem Bauausschuß in seiner Sitzung am 26.05.1988 vorgestellt. Das Beratungsergebnis ist in die Planung eingearbeitet worden (siehe auch Protokoll des Bauausschusses vom 26.05.1988).

. . .

B) Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)

Der Verwaltungsausschuß hatte am 25.02.1988 beschlossen, eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Unterrichtung der Bürger über die Änderungsabsicht und Vorstellung der Änderungsunterlagen fand am 11.04.1988 nach vorhergehender öffentlicher Bekanntmachung in den hiesigen Tageszeitungen statt. Vor ca. 45 Teilnehmern wurde die Planung von der Verwaltung vorgestellt. Anschließend fand eine Erörterung statt.

Das Ergebnis wurde dem Bauausschuß in seiner Sitzung am 26.05.1988 vorgestellt (siehe Protokoll des Bauausschusses vom 26.05.1988).

C) Öffentliche Auslegung

Der Rat hatte am 09.06.1988 beschlossen, den Flächennutzungsplansänderungsentwurf nebst Entwurf des Erläuterungsberichtes öffentlich auszulegen.
Der Auslegungsbeschluß wurde am 17./18.06.1988 in den hiesigen Tageszeitungen veröffentlicht. In der Zeit vom 27.06.1988 bis 11.08.1988 wurden die Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Nach Beratung der eingegangenen Bedenken und Anregungen im Bauausschuß hat der Rat am 16.03.1989 den Beschluß über die durchgeführte Abwägung gefaßt und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Einsender vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurden über die getroffenen Entscheidungen informiert.

. . .

D) Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Satzungsbeschluß vom 16.03.1989 ist vom Rat zwecks Durchführung einer vereinfachten Änderung gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 aufgehoben worden. Der Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf wurde ergänzt. Die betroffenen Eigentümer und die Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und hatten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Nach Beratung im Bauausschuß am 09.05.1990 hat der Rat in seiner Sitzung am 23.05.1990 den Beschluß über die Abwägung sowie die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, beschlossen. Anschließend wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Erläuterungsbericht als Satzung beschlossen.

Nordenham, den 23.05.1990

Münzberg, Bürgermeister

Stadt Nordenham 24

Dr. Knippert, Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 24.10.90
Bez.-Reg. Weser-Ems
Im Auftrage

5. Änderung des Flächennutzungsplanes
Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
(36 Fachdienststellen zur Stellungnahme aufgefordert)
(15 Fachdienststellen haben Stellungnahmen abgegeben)

Träger öffentl. Belange	Gegenstand der Bedenken und Anregungen	Gründe	Alternativvorschläge	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsmaterial)	Vorschlag der Verwaltung
Bezirksregierung Weser-Ems	Fordert Nachweis über die nicht erhebliche Belastung des Gebietes mit umweltgefährdenden	Bestimmung in §§ 5 (3) und 9 (5) BauGB. Kennzeichnungspflicht, sofern erheblich		Die Lufa erhält den Auftrag zur Untersuchung des Gebietes und Beurteilung der Ergebnisse	Sofern Belastung erheblich - Kennzeichnung der Flächen im Flächennutzungsplan
Staatlich chemisches Untersuchungsamt Oldenburg	Schwermetallbelastung	Kann keine Aussage machen, da Obst- und Gemüseproben nur aus der Kleingartenanlage Einswarden analysiert wurden			s. Auftrag an Lufa
Seestadt Bremerhaven	Schutz der Stadt und der Luneplate vor Emmissionen aus dem geplanten Gewerbegebieten der Stadt Nordenham, sonst keine Bedenken			Durch die Festsetzungen und Darstellungen unter Berücksichtigung der nahen Wohngebiet in Einswarden und Blexen ist der Schutz Bremerhavens sichergestellt.	Zustimmung.

...

Anlage 1

Anzahl der Eingaben	Gegenstand der Bedenken und Anregungen	Gründe	Alternativvorschläge	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsmaterial)	Vorschlag der Verwaltung
18 Eingaben von Bürgern	Gegen geplante Darstellungen weiterer gewerblich genutzer Baugebiete oder gegen Umfang und und Art der Ausweisung. Bedenken gegen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wirken sich ggfs. durch das Parallelverfahren auf den Flächennutzungsplan aus.			Zielplanung ist die Darstellung gewerblich genutzer Baugebiete. Der Immissionsschutz wird durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan abgesichert (Gliederung, Schalleistungspegel und dergl.). Schädliche Nutzungen können durch Festsetzungen im B-Plan ausgeschlossen werden.	Ablehnung
davon 10 Eingaben		Verlust des Wohnwertes infolge von Belästigungen durch Immissionen; Schutz der Altersrechte			
3 Eingaben		Mögliche Umweltbelastungen durch gefährliche Stoffe			
1 Eingabe		wegen unrealistischer Erwartungen			
1 Eingabe		Befürchtungen über zukünftige Nutzung durch Midgard			
2 Eingaben			Bedenken nur gegen Industriegebiet (Gewerbegebiet kleiner)		
1 Eingabe			Vorhandene Gewerbebrache und Gewerbegebiet zuerst nutzen		

...

Anzahl der Eingaben	Gegenstand der Bedenken und Anregungen	Gründe	Alternativvorschläge	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsmaterial)	Vorschlag der Verwaltung
				Bei einem Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Industrie (Gemenge lage) gilt das Gebot der **gegenseitigen** Rücksichtnahme. Eine gewisse Vorbelastung muß in solchen Gebieten hingenommen werden, allerdings soll ein verbessernder Ausgleich erzielt werden.	
12 Eingaben von Bürgern				Die Darstellung und Festsetzung aller vorh. Grünflächen würde die gepl. gewerbl. Nutzung unzumutbar einschränken. Das gilt auch für die Verbreiterung des Abschirmgürtels auf 100 m (jetzt zw. 65 u. 55 m vorgesehen). Regelung wie auf Seite 17 "Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" in der Begründung zum B-Plan anstreben.	Ablehnung, jedoch Kennzeichnung, zusätzlich Bed. in den Kaufverträgen a. Ersatz
davon 8 Eingaben	Darstellung öffentlicher und privater Grünflächen im gesamten Bereich				
1 Eingabe	Verlust des ausgeswiesenen Grüngürtels entlang der Bahnlinie durch F-Planänderung. Belange des Naturschutzes haben Vorrang.				
3 Eingaben			Abschirmung der Baltrumstraße auf 100 m Gehölztiefe erhöhen		

Die übrigen Eingaben richten sich nicht gegen die Darstellung der F-Planänderung.
Sie werden im B-Planaufstellungsverfahren beachtet.