

Hat vorgelegen

Oldenburg, den *06.06.2024*
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage



Stadt Nordenham



- Urschrift -

Erläuterungsbericht

zur

**34. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Nordenham
(für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und
nördlich der Straße „Am Klärwerk“)**

Fachbereich Bau und Umwelt, Walther-Rathenau-Str. 25, 26954 Nordenham

Verfahrensstand: 11.12.2003InhaltsübersichtSeite

01.	Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung	3
02.	Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
03.	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	5
04.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
05.	Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung	7
06.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Umweltbericht	8
07.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	9
08.	Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung	9
09.	Archäologische Denkmalpflege	11
10.	Darstellung zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen und Altlastengutachten	11
11.	Naturschutz und Landschaftspflege	14
12.	Darstellung zum Immissionsschutz (Schallimmission)	18
13.	Darstellung zum Immissionsschutz (Geruch)	20
14.	Verfahrensablauf	23
	a) Änderungsbeschluss	
	b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
	c) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Verbands-Beteiligungsverfahren	
	d) Feststellungsbeschluss	

Anlagen:

1. Grünordnungsplan vom Planungsbüro PLF, Bremerhaven
2. Schalltechnische Gutachten von Institut für Technische und Angewandte Physik itap GmbH an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg
3. Boden- und Grundwasseruntersuchungen mit Gefährdungsabschätzung und Sanierungsvorschlag von der Landwirtschaftskammer Oldenburg
4. Gutachten zum Sanierungsplan für zwei Altlastenflächen in Nordenham, LWK Weser-Ems
5. Immissionsschutzgutachten - Geruch -, LWK Weser-Ems

01. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll aufgrund des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), mit Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umstellung von Vorschriften aus den Bereichen des Verkehrs-, Bau- und Wohnungswesens sowie der Familie, Senioren, Frauen und Jugend auf den Euro (Zehntes Euro-Einführungsgesetz - 10. EuroEG) vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) 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.

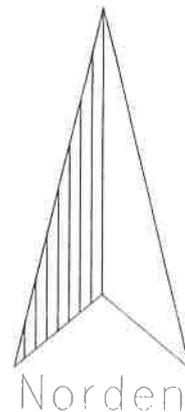
02. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 34. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt. (Der Geltungsbereich der 34. Flächennutzungsplanänderung hat die gleiche Größe wie der Bebauungsplan Nr. 112).



Übersichtsplan

M 1:10000



Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 7, 8 tlw., 9 tlw., 10 tlw., 20/6 und 20/7 der Flur 30, Gemarkung Blexen.

Das Änderungsgebiet wird westlich durch die Bahngleise der Deutschen Bahn AG sowie die Martin-Pauls-Straße und nördlich durch die Industriebetriebe NKT - Felten & Guillaume und Firma Möller sowie südlich durch das städtische Klärwerk und östlich durch das Industriegelände der Norddeutschen Seekabelwerke (NSW) und der neuen städtischen Deponie (für schwermetallbelastete Böden) begrenzt.

03. Stand der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

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 einen Teil des Plaungsbereiches der 34. Flächennutzungsplanänderung den Hinweis: Von der Genehmigung ausgeschlossen. Der Grund ist die vorhandene und nachgewiesene Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 10 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).

Zudem ist während des II. Weltkrieges das Gebiet durch eine Flächenbombardierung und Verteidigung zum Teil kampfmittelverseucht worden. Ein östlicher Reststreifen ist als Industriegebiet (GI) dargestellt.

Um die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 geändert.

04. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm 1994 Teil 1 und 2 enthält keine Festlegung, die der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen. Die Stadt Nordenham ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch befindet sich zurzeit in Aufstellung, jedoch auch zum regionalen Raumordnungsprogramm sind keine Widersprüche zu erwarten.

Danach sind in Mittelzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

05. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Nordenham plant für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Straße „Am Klärwerk“ die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer brachliegenden Fläche.

Diese seit Jahrzehnten brachliegende Fläche konnte aufgrund ihrer Lage in der Nähe von intensiv produzierenden Industriebetrieben und seiner vorhandenen Belastung bisher keiner Nutzung zugeführt werden.

Das geplante Gewerbegebiet soll als Aus- und Umsiedlungsfläche zur Verfügung gestellt werden z. B. für Gewerbebetriebe die im innerstädtischen Bereich keine Entfaltungsmöglichkeiten haben.

Dieser geplante Standort vereinigt die Vorteile, im Einzugsbereich der Industriegebiete, längs der Weser im Stadtgebiet zentral zu liegen und er bietet auszureichende Erweiterungsmöglichkeiten.

Dabei soll die Straße „Am Klärwerk“ als Erschließungsstraße für das neue Planungsgebiet und Hauptzufahrtsstraße zum Industriegelände der Norddeutschen Seekabelwerke (NSW) entsprechend ausgebaut werden. Damit kann die jetzige innerstädtische Hauptzufahrt NSW, über die Viktoriastraße, wesentlich entlastet werden.

Die vorhandene Gebietsstruktur mit Industriegebieten (GI) im Norden, Osten und teilweise im Süden sowie der südlich gelegenen städtischen Kläranlage des neuen Plangebietes und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) westlich der Martin-Pauls-Straße, in mittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, erfährt durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes (GEe) eine Bauleitplanerische sinnvolle Abstufung dieser bisher brachliegenden Fläche.

Der Hintergrund einer entsprechenden Nutzungszuführung dieser bisher von der Flächennutzungsplannehmigung ausgeschlossenen Fläche fällt weg, da anhand von im Zuge dieser Bauleitplanänderung aktuell erstellten Fachgutachten der mit Schwermetallen kontaminierte Boden im Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes Nr. 112 entsprechend saniert wird.

Vorab sind im Jahr 2002 von der Bezirksregierung Hannover (Dezernat 505) vorgegebene Teilflächen nach entsprechender Luftbildauswertung, im Geltungsbereich der 34. Flächennutzungsplanänderung, auf mögliche Kampfmittel hin sondiert worden. Nach öffnen der Verdachtspunkte und Kampfmittelbeseitigungen liegen die Kampfmittelbeseitigungsbescheinigungen vor.

Gegen die vorgesehene Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 bestehen in Bezug auf Kampfmittel keine Bedenken.

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 und ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben worden. Kampfmittelbeseitigungsbescheinigungen der zuständigen Bezirksregierung Hannover, Dezernat 505, liegen für das Gelände und die Bombenrichter vor.

07. Darstellung 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 einen Teil des Planbereiches der 34. Flächennutzungsplanänderung dem Hinweis: Von der Genehmigung ausgeschlossen. Der Grund ist die vorhandene und nachgewiesene Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 10 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 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Gewerbegebiet (GE) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 dargestellt.

Diese Darstellung kommt dem Gebietcharakter entgegen, da sich eine Abstufung vom vorhandenen Industriegebiet (GI) über geplantes eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zum vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit dem Zwischenraum des einspurigen Gleisgeländes der Deutschen Bahn AG und der vierspurigen Martin-Pauls-Straße ergibt.

08. Erschließung, Verkehr und infrastrukturelle Ausstattung

Erschließung, Verkehr:

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die städtische, vierspurige Martin-Pauls-Straße, von der die Straße „Am Klärwerk“ in östlicher Richtung abbiegt und direkt südlich in das neue Gewerbegebiet (GEe) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 hineinführt bis zum Industriegebiet (GI) der Norddeutschen Seekabelwerke (NSW).

Im Bereich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG unmittelbar westlich vor dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, wird seitens der Stadt Nordenham, die dort anzulegende Erschließungsanlage mit einer entsprechenden Verkehrssicherheitsanlage bei der Querung der Gleisanlagen ausgestattet.

Das neue Gewerbegebiet 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. Diese Linien verbinden das Plangebiet mit dem Stadtzentrum Nordenham und der Weserfähre in Nordenham - Blexen mit Bremerhaven.

Versorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Erdgas und elektrischem Strom sowie Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die öffentlichen Netze der Versorgungsunternehmen, die in das Gebiet hinein zu erweitern sind.

Entsorgung:

Die Entwässerung des gesamten Gebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über im Bereich der neuen Straßen anzulegende Schmutzwasserleitungen der städtischen Kanalisation zugeführt und dem städtischen Klärwerk zugeleitet.

Zur Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen die im Baugebiet bereits vorhandenen und neu anzulegenden offenen Wasserzüge. Sie werden zur Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke herangezogen. Die Regenentwässerung der neu anzulegenden Straßen im Bebauungsplanbereich erfolgt über einen Regenwasserkanal ebenfalls in die offenen Wasserzüge.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch bzw. ist von den anzusiedelnden Betrieben zu regeln.

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 müssen der 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 Änderungsbereich Bodenbelastungen aus. Aufgrund dieser Tatsache ist die Fläche bisher von der Flächennutzungsplangenehmigung ausgeschlossen gewesen.

Die zurzeit ungenutzte Fläche in der Größe von ~ 5,6 ha ist als Gewerbefläche (GEe) vorgesehen. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche (insgesamt ~ 1,7 ha). 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.

Das Gutachten über Boden- und Grundwasseruntersuchung mit Gefährdungsabschätzung und Sanierungsvorschlag und das Altlastengutachten sind die Anlagen Nr. 3 und 4 zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112.

Weitere Standortbeschreibung, die Probennahme von Boden und Grundwasser, die Laboruntersuchungen mit Probenbehandlung und Untersuchungsverfahren sowie Untersuchungsergebnisse - siehe Anlagen Nr. 3 und 4.

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 - 10 cm überschreitet den Prüfwert. Aus diesem Grund sind vorsorglich Maßnahmen zu erwägen, die einen regelmäßigen Kontakt Boden-Mensch ausschließen.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 112 stellt aufgrund der Schwermetallbelastung in der oberen Bodenschicht von 10 cm eine Altlast dar. Wir schlagen vor, diesen belasteten-10 cm starken Boden von der ~ 3,9 ha großen Gewerbefläche auf die Deponiefläche (östlich neben dem Geltungsbereich) zu bringen. 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 unbelastetem Kleiboden über dem Grundwasser errichtet werden.
2. In den oberen 10 cm des 1,0 m hohen Sockels aus Kleiboden werden Kalkbeimengungen eingefräst.

3. Darauf wird der mit Schwermetall belastete Boden in 2,25 m Mächtigkeit gelagert.
4. In die oberen 10 cm des 2,25 m hohen Schwermetallbodens werden wiederum Kalkbeimengungen eingefräst.
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 Anpflanzungen begehbar ist.
6. Die Deponie besteht aus vier Einzelflächen mit folgenden Größen:

A = ca. 4.750,00 m²

- Bleischlacke und belasteter Sand

B = ca. 4.275,00 m²

- GNSG Flächen Allensteiner Straße

C = ca. 910,00 m²

- GNSG Flächen Allensteiner Straße

D = ca. 9.280,00 m²

- Private Allensteiner Straße / Posener Straßen / 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 Gewerbefläche werden nach dem Abschieben der obersten 10 cm belasteten Schicht die Prüfwerte eingehalten, so dass dann keinerlei Auflagen oder Einschränkungen notwendig sind.

Die Grünfläche im nördlichen Geltungsbereich wird eingezäumt. Damit ist der Wirkungspfad Boden-Mensch dauerhaft unterbrochen.

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 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 wurde das Planungsbüro PLF, Streesemannstraße 46, 27572 Bremerhaven, 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 dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 112 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.

Je m² möglicher zu versiegelnder Fläche sind 1,56 m² Kompensationsflächen auf dem sich im Eigentum der Stadt Nordenham befindlichen Flurstück Nr. 67 tlw. der Flur 7 Gemarkung Abbehausen, entsprechend dem Grünordnungsplan, zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen auf der nördlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 und der Begrünung der neuen städtischen Deponie (unmittelbar östlich neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112) anzulegen.

Kompensationsfläche:

Ersatzfläche = Flurstück 67 tlw. der Flur 7, Gemarkung Abbehausen

Der Maßnahmenplan legt detailliert die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen fest. Der Grünordnungsplan (einschließlich Maßnahmenplan) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

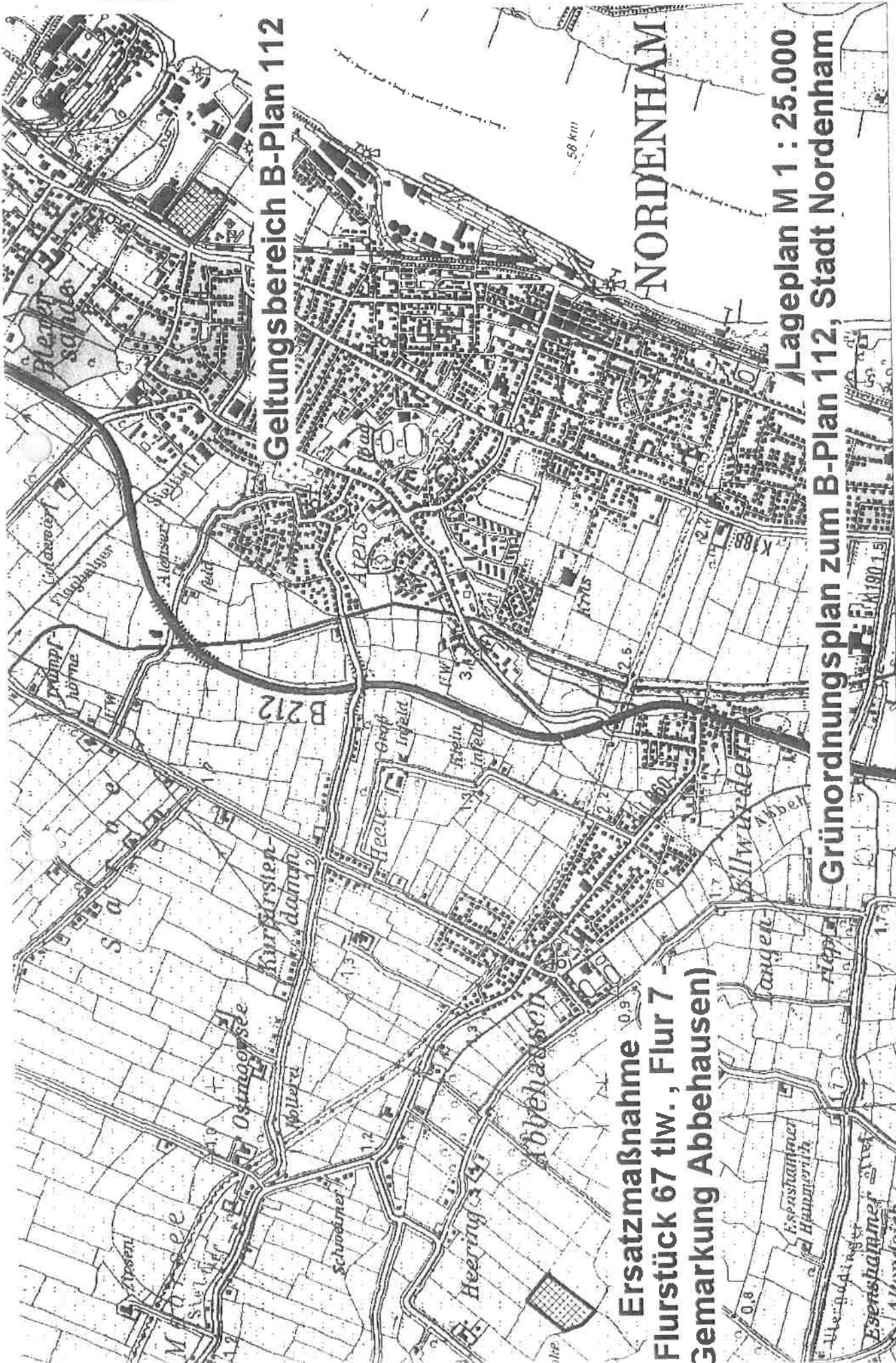
Neben Maßnahmen auf der nördlichen Grünfläche im Geltungsbereich und den Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 112 sind Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 in Nordenham-Moorsee als Ersatzfläche das = Flurstück 67 tlw., Flur 7, Gemarkung Abbehausen, vorgesehen.

Das heißt Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden sowohl auf der Grünfläche im Geltungsbereich, als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 auf vor beschriebener Ersatzfläche als Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Mit den insgesamt beschriebenen Maßnahmen erfolgt ein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB.

Die Ersatzfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Nordenham und ist somit dauerhaft gesichert.

Siehe Seite 17

Übersichtsplan als Lageplan im Maßstab 1 : 25.000



12. Darstellung zum Immissionsschutz (Schallimmission)

Die Stadt Nordenham plant, den Bebauungsplan Nr. 112 aufzustellen.

Aufgrund der mittelbaren Nähe der geplanten Gewerbefläche zu den benachbarten Wohngebieten westlich der Martin-Pauls-Straße sind Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen nicht auszuschließen. Deshalb wurde das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) an der Carl-Von-Ossietzky-Universität Oldenburg beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, in welchem die auf der Gewerbefläche möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) ermittelt wurden.

Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die Plangebiete unter Berücksichtigung der vorhandenen und potentiellen Vorbelastung sollte sichergestellt werden, dass die Plangebiete einer optimalen Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnbebauung zugeführt werden können.

Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse:

- Die Wohnumgebung der Bebauungsplangebiete ist durch die Geräusche aus den bereits bestehenden Gewerbeflächen vorbelastet. Immissionsmessungen vor Ort und Ausbreitungsberechnungen ergaben, dass derzeit in Bezug auf Immissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen im Tagzeitraum zu keinen Konflikten kommt. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte erreicht bzw. an einem Aufpunkt im ersten Obergeschoss um 0,2 dB (A) leicht überschritten.
- Zusätzlich wurden die potentielle Vorbelastung durch bereits ausgewiesene aber noch nicht genutzte Erweiterungsflächen für gewerbliche Betriebe berechnet. Die Berücksichtigung dieser künftigen Geräuschquellen ergab nur eine unbedeutende Erhöhung der Immissionen an der Wohnbebauung.
- An der nächstgelegenen Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen und potentiellen Vorbelastung tagsüber unterschritten und nachts erreicht (bzw. nur geringfügig überschritten), wenn folgende flächenbezogene Schallleistungspegel für die Plangebiete festgesetzt werden:

Plangebiet Nr. 112:

GEE 1 = Teilfläche I	$L_{WA}'' = 60 \text{ dB (A)}$ tagsüber $L_{WA}'' = 45 \text{ dB (A)}$ nachts
GEE 2 = Teilfläche II	$L_{WA}'' = 65 \text{ dB (A)}$ tagsüber $L_{WA}'' = 50 \text{ dB (A)}$ nachts

- An vier Aufpunkten wird im ersten Obergeschoss der nächtliche Immissionsrichtwert um 0,1 bis 0,4 dB (A) überschritten. Eine Pegelerhöhung von 0,4 dB (A) ist aber für die Betroffenen nicht wahrnehmbar. Angesichts der vorliegenden Gemengelage von industrieller Nutzung und Wohnnutzung ist die geringfügige Überschreitung vertretbar.
- Ein Lärmschutzwall zwischen dem Gewerbe- und Industrieareal und der Wohnbebauung ist aus schalltechnischer Sicht nicht sinnvoll. An einigen Immissionsaufpunkten bewirkt der Wall eine Verminderung der Beurteilungspegel durch Abschirmung der gewerblichen Immissionen von lediglich 0,5 dB (A). Aufgrund der Lage des Walls werden die Beurteilungspegel an einigen Aufpunkten durch die Reflexionen des Straßen- und Eisenbahnlärms jedoch bis zu 0,7 dB (A) erhöht, so dass keine immissionsmindernde Wirkung zu verzeichnen ist.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungsmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzgl. der relevanten Immissionswerte des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung kann das Bebauungsplangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden, wenn die genannten Festsetzungen getroffen werden.

Das schalltechnische Gutachten ist die Anlage 2 zur 34. Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 (für ein Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Straße „Am Klärwerk“)

13. Darstellung zum Immissionsschutz (Geruch)

Die Stadt Nordenham plant im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 (Gebiet östlich der Martin-Pauls-Straße und nördlich der Straße „Am Klärwerk“) die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe). Südwestlich des vorgesehenen Gewerbe- bzw. Plangebietes befindet sich die stadteigene Kläranlage Nordenham. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet ist zu erwarten, dass im Plangebiet durch den Betrieb der Kläranlage eine Geruchsstoffbelastung hervorgerufen wird. Aus diesem Grunde wurde die Landwirtschaftskammer Weser-Ems von der Stadt Nordenham beauftragt, eine Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet durchzuführen (Anlage 5, Immissionsschutzgutachten – Geruch) um Erkenntnisse zu gewinnen, in wie fern die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit Immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbar ist.

Bezüglich der Beurteilung wurde vereinbart, dass die Immissionssituation zunächst durch Fahnenbegehungen im Plangebiet und im Umfeld der Kläranlage Nordenham erfasst werden sollte. Hierzu wurden an drei unterschiedlichen Tagen mit 3 bis 4 Probanden Fahnenbegehungen durchgeführt. Gleich lautende die Kläranlage betreffende Bedingungen lagen für die Begehung am 25.09.2002 und 25.10.2002 vor. Am 29.10.2002 wurde für das Betriebsgebäude mit der Feinrechenlage im Vergleich zu den anderen Begehungsterminen ein deutlich abweichendes Emissionsverhalten registriert, da in diesem Zeitraum das Tor des Betriebsgebäudes geschlossen war und wesentlich geringere Emissionen aus diesem Gebäude wahrgenommen wurden. Aus diesem Grunde wurde das Resultat der Fahnenbegehung vom 29.10.2002 im Gegensatz zu den beiden Fahnenbegehungen vom 25.09.2002 und 25.10.2002 separat betrachtet.

Die Ergebnisse sind als Rasterwerte für ein Raster mit der Kantenlänge von 25 m * 25 m im Bereich des Plangebietes dargestellt worden.

Die aus den Fahnenbegehungen vom 25.09.2002 und 25.10.2002 für das Plangebiet abgeleiteten Geruchsstundenhäufigkeiten beschreiben eine als repräsentativ zu bezeichnende Situation, während die aus der Fahnenbegehung vom 29.10.2002 abgeleiteten Geruchsstundenhäufigkeiten eine Situation im Plangebiet skizzieren, die voraussetzt, dass für die Kläranlage, insbesondere für das

Betriebsgebäude mit der Feinrechenanlage emissionsmindernde Maßnahmen ergriffen werden.

Ausgehend von dem für die repräsentative Situation im Raster der Anlage 3 dargestellten Ergebnis der Ausbreitungsrechnung sind alle Flächen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von < 15 % der Jahresstunden nach Maßgaben der GIRL uneingeschränkt als Gewerbeflächen geeignet. Hier können auch Wohnzwecke dienende Gebäude (Betriebsleiterwohnhäuser, Werkswohnungen) zugelassen werden. Rasterflächen, die mit einer höheren Geruchsstundenhäufigkeit als 15 % der Jahresstunden beaufschlagt werden, sind ebenfalls für gewerbliche Nutzungen und Einrichtungen geeignet. Hier sollten sich die Menschen bzw. Beschäftigten jedoch nur vorübergehend (z. B. Regelarbeitszeit von 8 Stunden) aufhalten.

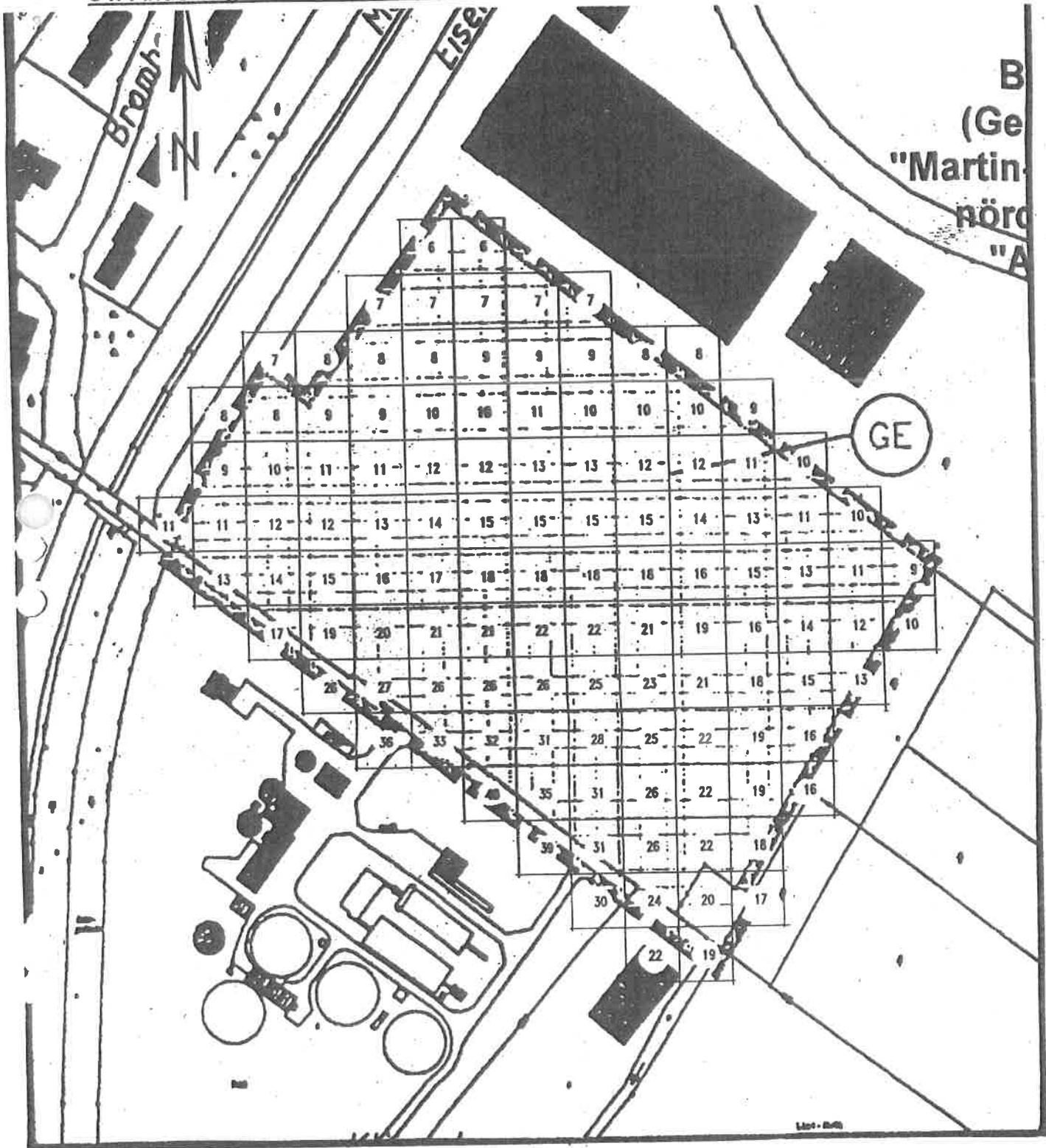
Es empfiehlt sich in dem Bereich mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 20 % der Jahresstunden keine geruchssensiblen Gewerbe anzusiedeln. Hierzu gehören alle Gewerbe, die auf einen ausgedehnten Publikumsverkehr angewiesen sind oder Gewerbe mit geruchssensiblen Produktionsabläufen, wie z. B. die Lebensmittelverarbeitung. Der mit mehr als 20 % der Jahresstunden beaufschlagte Bereich stellt eine ca. 1,5 ha große Fläche des Plangebietes nordöstlich der Kläranlage dar.

Die vorgenannten Aussagen besitzen jedoch nur dann eine Gültigkeit, wenn gewährleistet werden kann, dass in dem Plangebiet künftig keine zusätzlichen Geruchsemissionen von den sich dort ansiedelnden Betrieben freigesetzt werden.

Die Stadt Nordenham, als Eigentümer der städtischen Kläranlage und des Geländeareals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112, verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber den Genehmigungsbehörden

- a) Städtische Bauaufsicht und
- b) Gewerbeaufsichtsamt

die in dem Immissionsschutzgutachten (Geruch) gekennzeichneten Flächen erst dann einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wenn eine entsprechende Umrüstung bei der Kläranlage durchgeführt worden ist und gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben sind.



Anlage 3

Maßstab $\approx 1 : 2.500$

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Geltungsbereiches der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Nordenhain (Gebiet östlich der "Martin-Pauls-Straße" und nördlich der Straße "Am Klärwerk")

Darstellung der im Plangebiet aus den Begehungen am 25.09.02 und 25.10.02 abgeleiteten Geruchsstundenhäufigkeiten für ein Raster mit der Kantenlänge von 25 m x 25 m

19. Verfahrensablauf

a) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Nordenham hat in seiner Sitzung am 25.10.2001 die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 beschlossen.

b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

In seiner Sitzung am 25.10.2001 hat der Stadtrat beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 19.11.2001 im Rahmen einer Bürgerversammlung im Ratssaal statt.

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

In seiner Sitzung am 26.02.2003 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 11.03.2003 bis 11.04.2003 im Rathaus der Stadt Nordenham, nach ortsüblicher Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und das Verbands-Beteiligungsverfahren nach § 60a i. V. m. § 60 b Abs. 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNAatG) wurde durchgeführt.

d) Feststellungsbeschluss

Am 11.12.2003 hat der Rat der Stadt Nordenham unter Berücksichtigung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem dazugehörigen Erläuterungsbericht beschlossen.

Nordenham, 16. APR. 2004

Dr. Raffetseder, Bürgermeister

