

# Stadt Norden

## Bebauungsplan Nr. 102 – 1. Änderung „WBZ-Parkplatz-Erweiterung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



### Begründung (Entwurf)

Stand 24.06.2021

Stadt Norden  
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt  
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht  
Am Markt 43, 26506 Norden



## Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Alternative Planungsmöglichkeiten	3
1.3 Räumliche Einordnung / Verkehrsanbindungen	3
1.4 Bestehenden Nutzungen / rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
<b>2. Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen	5
2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes	6
2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden	7
2.4 Stadtentwicklungskonzept	8
2.5 Sanierungsgebiet	9
2.6 Denkmalschutz	10
<b>3. Geltungsbereich</b>	<b>13</b>
<b>4. Bebauungsplan der Innenentwicklung</b>	<b>13</b>
<b>5. Inhalt und Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
5.1 Verkehrsflächen	14
5.2 Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>6 Hinweise</b>	<b>14</b>
<b>7. Oberflächenwasser, Schmutzwasser</b>	<b>15</b>
<b>8. Umwelt und Landschaft</b>	<b>16</b>
8.1 Naturschutzfachliche Vorgaben	16
8.2 Bestandsaufnahme	16
8.3 Mögliche Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter	19
8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	20
<b>9. Verkehrslärm / Gewerbelärm</b>	<b>21</b>
<b>10. Städtebauliche Übersichtsdaten</b>	<b>22</b>
<b>11. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b>	<b>22</b>
<b>12. Daten zum Verfahrensablauf</b>	<b>23</b>

### Anlagen:

- **Schalltechnische Stellungnahme, IEL, Bericht-Nr.: 4348-19-L1A**
- **Schalltechnische Stellungnahme, IEL, Bericht-Nr.: 4348-20-L2**
- **Oberflächenentwässerungskonzept; Ingenieurbüro Hirsch, 20-005**

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

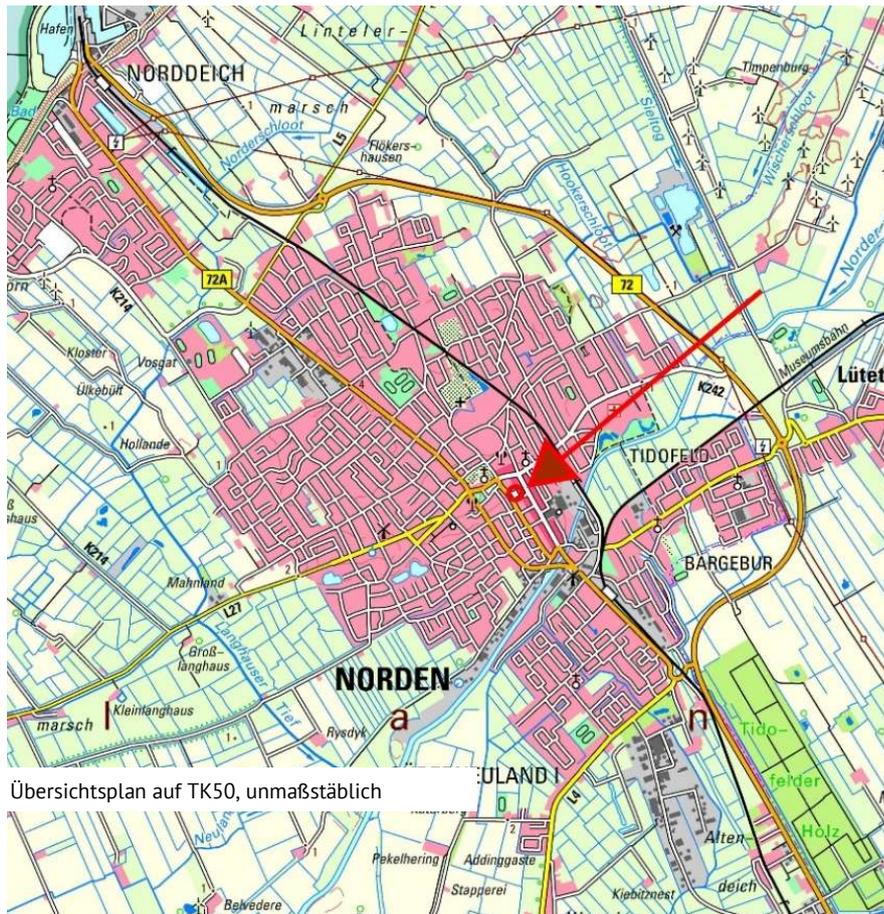
Die Stadt Norden hat die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 erworben, um den nördlich und westlich angrenzenden „WBZ-Parkplatz“ zu erweitern. Dieser städtische Parkplatz gehört zu den wichtigsten innerstädtischen Parkplätzen und ist entsprechend stark frequentiert. Um diesen Parkplatz um die Flächen des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 erweitern zu können, ist diese Änderung erforderlich, da die bestehende Festsetzung eines Kerngebiets die Erweiterung nicht zulässt.

### **1.2 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes ist derzeit nur an dieser Stelle möglich. Andere nahe gelegene Flächen, welche als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche festgesetzt werden könnten, sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich sind keine Gebäude mehr vorhanden. Alternativen bestehen hier also nicht. Weiterer Bedarf für öffentliche Parkplätze ist vorhanden und wird durch die Stadt Norden auch bei künftigen Planungen berücksichtigt. Durch die erstellten Schallgutachten und das Entwässerungskonzept ist nachgewiesen, dass für Anlieger an das Plangebiet durch die Planungen keine Überschreitungen der Schallimmissionsrichtwerte erfolgt und auch die schadlose Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers möglich ist. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 102 ist für das Plangebiet der 1. Änderung Kerngebiet festgesetzt. Für Anlieger bedeutet dies, dass hier Gebäude errichtet werden könnten. Durch die 1. Änderung wird die Anlage einer öffentlichen Parkfläche ermöglicht. Beide Nutzungen sind typisch für einen innerstädtischen Bereich und stellen grundsätzlich keine unzumutbaren Belastungen für Anlieger dar. Unter Berücksichtigung der Belange Schallimmissionen und Entwässerung kann nicht unterstellt werden, dass für die Anlieger ein besonderes Interesse an der Nichtumsetzung der Planung besteht.

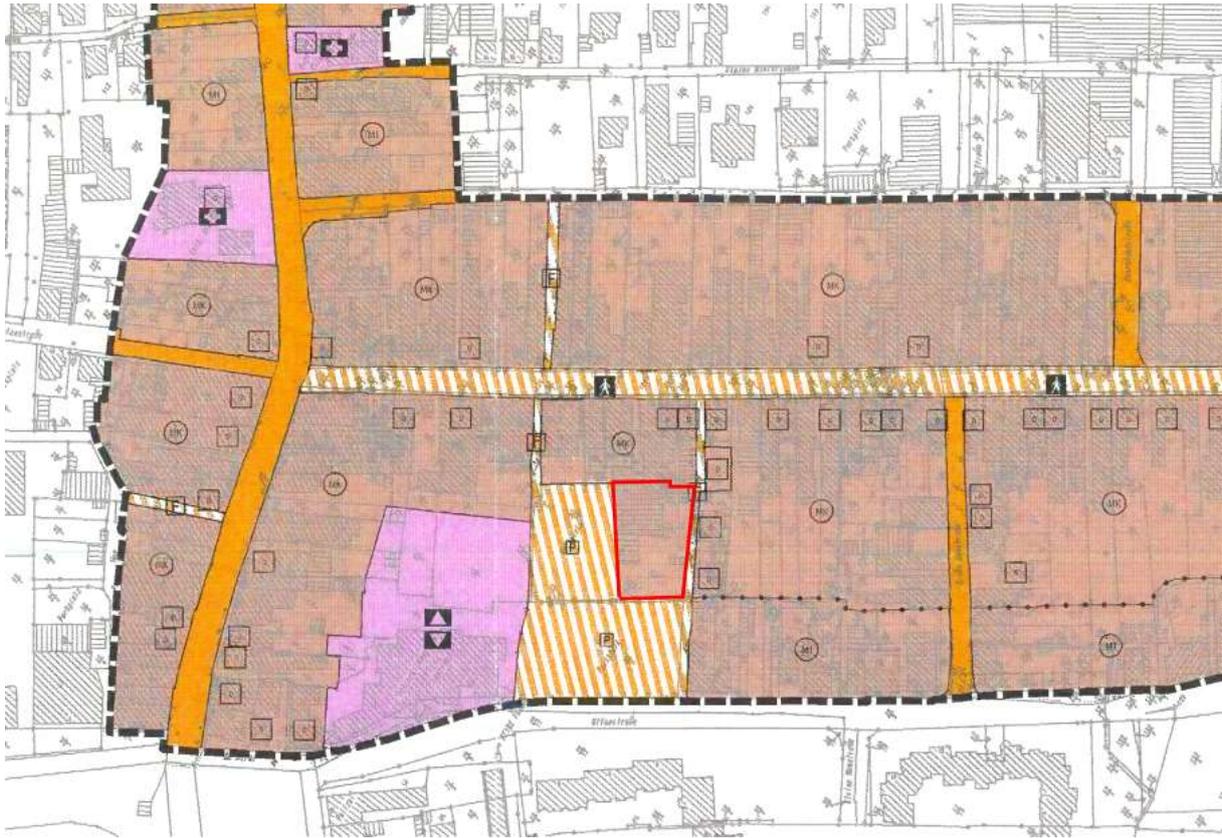
### **1.3 Räumliche Einordnung / Verkehrsanbindungen**

Das Plangebiet befindet sich im Norder Stadtzentrum. Der Marktplatz, das Rathaus, die Ludgerikirche und die Einkaufsstraße „Neuer Weg“ befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Anschluss an den überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die Uffenstraße/Heringstraße sowie über die Straßen Am Markt/Burggraben/Norddeicher Straße. Der Bahnhof Norden liegt ca. 1,1 km entfernt.



#### 1.4 bestehende Nutzungen / rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 102 „Neuer Weg“. Hierbei handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan. Festgesetzt für das Plangebiet ist ein Kerngebiet. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht vorhanden. Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es bestehen fünf durch Baulasten gesicherte Stellplätze für in der Nähe befindliche Gewerbebetriebe. Für diese Baulasten besteht Bestandsschutz, solange keine Löschung der Baulasten durchgeführt wurde.

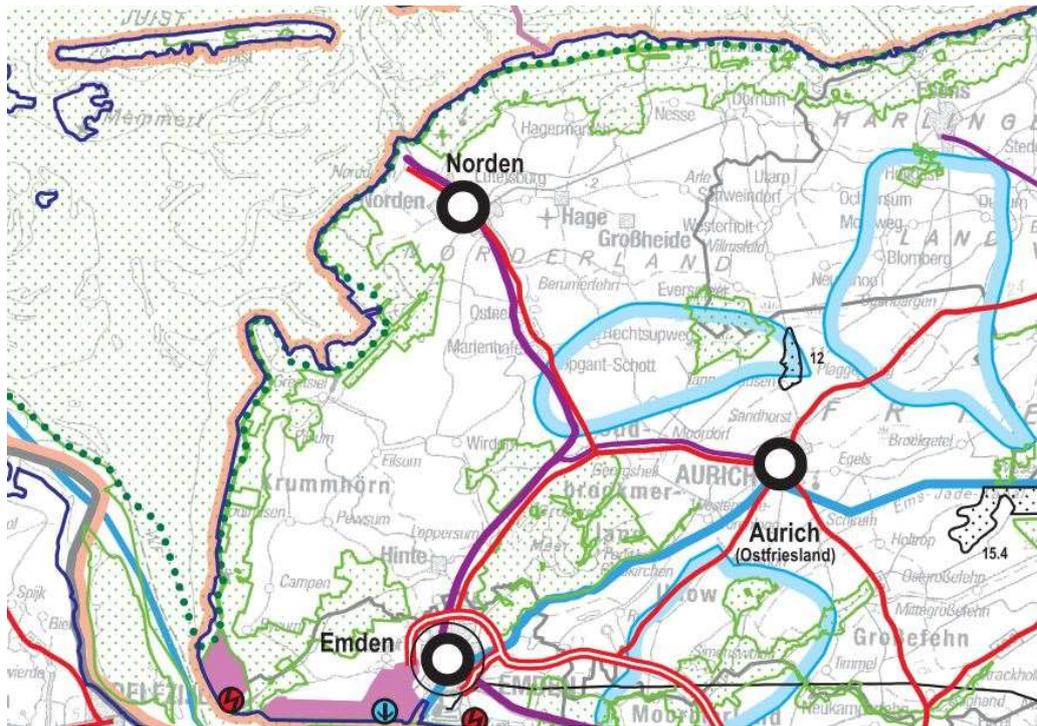


Bebauungsplan Nr. 102 (Auszug), unmaßstäblich

## 2. Planungsvorgaben

### 2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 definiert Norden als Mittelzentrum. Die zeichnerische Darstellung (Anlage 2 zum LROP) legt die Bahnverbindung über Emden Richtung Hannover sowie eine Hauptverkehrsstraße nach Emden als Ziele der Raumordnung fest. Flächen nördlich und südwestlich der Stadt sind als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Die Natura 2000-Gebiete sind gleichzeitig Teil eines Biotopenverbundes. Teil dieses Verbundes sind auch das Nordertief, das Langhauser Tief, das Addinggaster Tief und der Beruhmerfehnkanal sowie das Marschtief, der Thunschlot und das Harketief. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 – 1. Änderung steht den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes nicht entgegen.

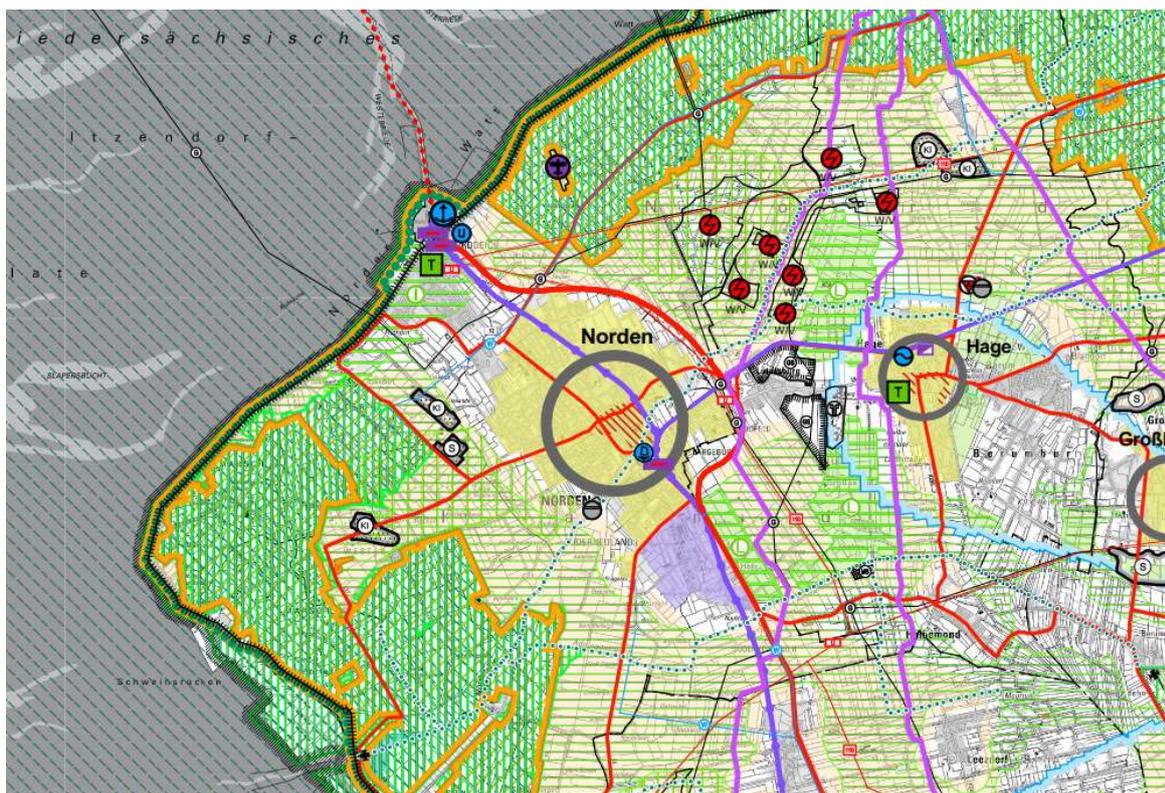


Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogrammes, unmaßstäblich

## 2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes

Das neu aufgestellte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist seit dem 25.10.2019 in Kraft.

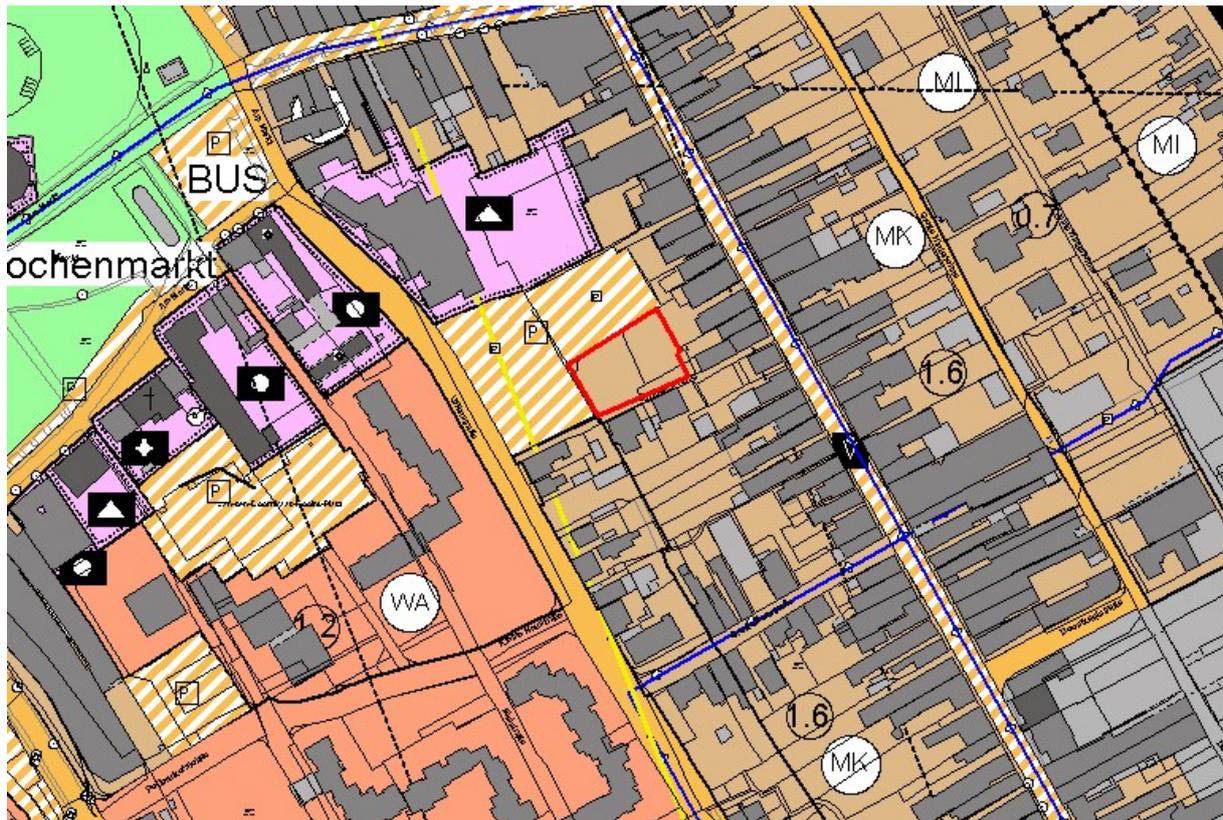
Norden ist als Mittelzentrum und zentraler Siedlungsbereich dargestellt. Der Ortsteil Norddeich ist hiervon nicht erfasst, sondern wird im Entwurf als Schwerpunktbereich für den Tourismus dargestellt. Als Leitziel wird die behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Raum- und Siedlungsstruktur angegeben. Dem Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung zum RROP die Funktion „Versorgungskern“ zugewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102- 1. Änderung folgt diesen Vorgaben und steht den raumordnerischen Vorgaben des RROP nicht entgegen.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes, unmaßstäblich

### 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

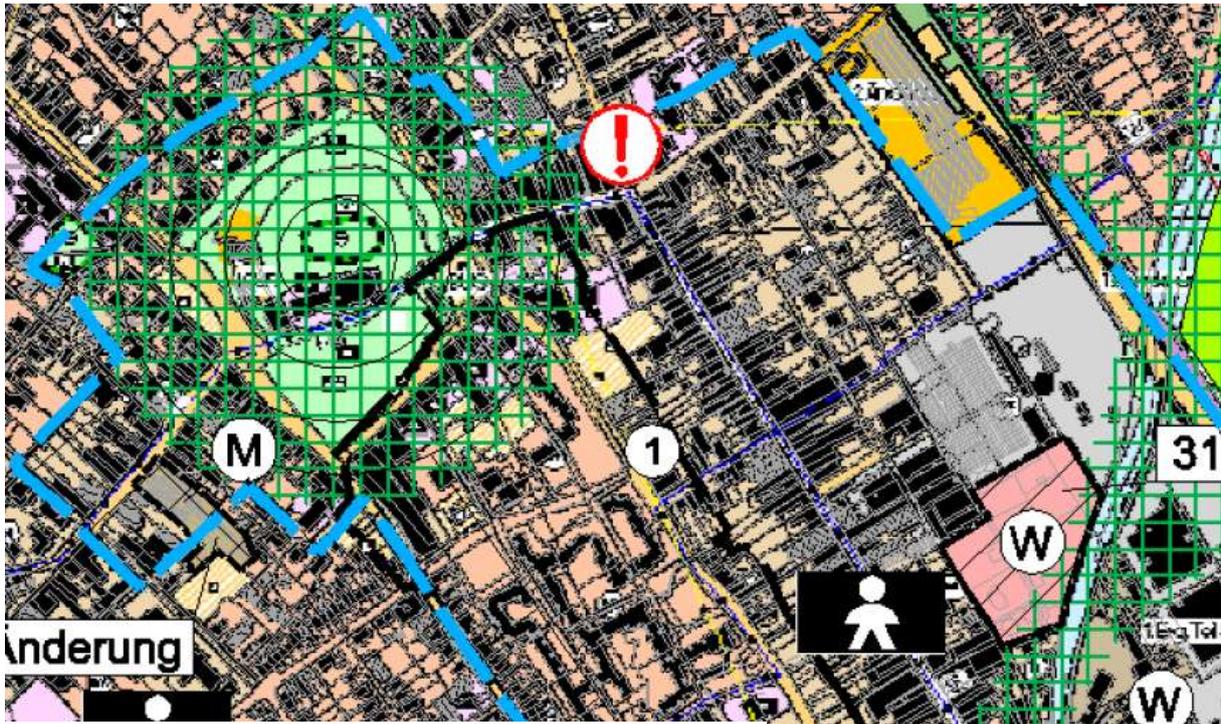
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 Kerngebiete (MK) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 dar. Verkehrsflächen werden im Flächennutzungsplan im Regelfall nur dargestellt, wenn es sich um örtliche Hauptverkehrszüge oder um Flächen für den überörtlichen Verkehr handelt. Dies ist darin begründet, dass der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der Gemeindeentwicklung darstellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Die im Bebauungsplan Nr. 102 – 1. Änderung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden, unmaßstäblich

## 2.4 Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden (STEK) aus dem Jahre 2008 werden als Ergebnis der demographischen Entwicklungen hin zu mehr, aber kleineren Haushalten sowie steigendem Durchschnittsalter allgemeine Handlungsempfehlungen, wie eine Stärkung der Innenstadtentwicklung, Potentialflächen für neue Baugebiete oder Streuung des Wohnungsangebotes für verschiedene Nachfragegruppen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 - 1. Änderung ist in der Planzeichnung des Anhang A als gemischte Baufläche dargestellt. Konkrete Handlungsempfehlungen für das Plangebiet werden nicht gegeben. Eine Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes findet derzeit statt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 102 – 1. Änderung keine wesentlichen Änderungen bezüglich des STEKs ergeben, die den Zielen des Bebauungsplanes widersprechen.



Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Norden 2008 – Anhang A, Karte 1

## 2.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im seit dem 11. November 2011 wirksamen Sanierungsgebiet „Norden-Historischer Marktplatz“. Sanierungsmaßnahmen wurden mit dem Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und werden seit dem 01.01.2020 mit dem Programm „Lebendige Zentren“ durchgeführt.

Aus dem Verkehrskonzept des im Jahr 2014 beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanes ist erkennbar, dass zur Verbesserung der Erschließung des Sanierungsgebietes eine Erweiterung des Parkplatzes am Weiterbildungszentrum vorgesehen ist.

Zum Bereich Denkmalschutz siehe das entsprechende Kapitel.

Somit dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 der Umsetzung der Ziele der städtebaulichen Sanierung.



Auszug aus dem Rahmenplan des Sanierungsgebietes „Norden – Historischer Marktplatz“

## 2.6 Denkmalschutz

### 2.6.1 Lohnen

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs der „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102“ befindet sich eine ortsbildprägende Lohne (Synagogenweg). Der Synagogenweg wird im Grenzverlauf innerhalb des Geltungsbereiches von einer vermutlich aus dem 18. Jahrhundert stammenden, jedoch im 20. und 21. Jahrhundert in Teilen neu aufgebauten, Mauer flankiert. Das insgesamt ca. 55 m lange Mauerfragment steht gemäß § 3(3) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) als „Einfriedung“ des ehemaligen Schulgartens („Synagogenweg 4“) unter Denkmalschutz.

Die Lohnen der Stadt Norden sind gekennzeichnet durch nahezu durchgängig begleitende, aufsteigende Mauerwerke (Außenmauerwerk von Gebäuden und hohe Mauern (> 1,50m)). Der Erhalt der Lohnen-Struktur ist von erheblichem denkmalpflegerischen und öffentlichen Interesse, und ist in den Zielsetzungen des zurzeit gültigen Sanierungsgebietes „Historischer Marktplatz“ (seit 01.01.2020) mit der Programmkomponente „städtebaulicher Denkmalschutz“ integriert in die Programmkomponente „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“) festgelegt.

### 2.6.2 Umgebungsschutz gemäß § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Baudenkmale (siehe 2.6.3 Kulturdenkmale), deren Erscheinungsbild gemäß § 8 NDSchG nicht beeinflusst werden darf. Die Beeinflussung durch Errichten, Änderung oder Beseitigung von Anlagen in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (§ 10

NDSchG). Dies gilt auch für die Errichtung oder Herstellung von dauerhaften oder temporären Aufschriften, Werbeanlagen und Beschilderungen.

### **2.6.3 Kulturdenkmale**

Folgender Baudenkmale wurden als Einzelbaudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG und/oder Bestandteile einer Gruppe gemäß § 3(3) und Eintragung in die Liste der Kulturdenkmale der Stadt Norden eingetragen:

Synagogenweg 1: Gedenkstätte (Baujahr 1986/ 1987) ehemalige Synagoge (Baujahr 1804, Zerstörung durch Brand/ Novemberpogrome 1938) inklusive Einfriedungsmauer (1804),

Synagogenweg 2: Baujahr 1891 inklusive Einfriedungsmauer (1804)

Synagogenweg 3: Baujahr 1891

Synagogenweg 4: Baujahr 1871 inklusive Einfriedungsmauer (1871).

Neuer Weg 111: Baujahr 1913

### **2.6.4 Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 – 1. Änderung sind Bodendenkmale nicht bekannt. Aufgrund der Lage in der historischen Innenstadt jedoch zu vermuten.

Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden, die darauf hinweisen oder annehmen lassen, dass es sich um Kulturdenkmale (Bodendenkmale) handelt, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft in Aurich zu melden (§ 14 NDSchG).

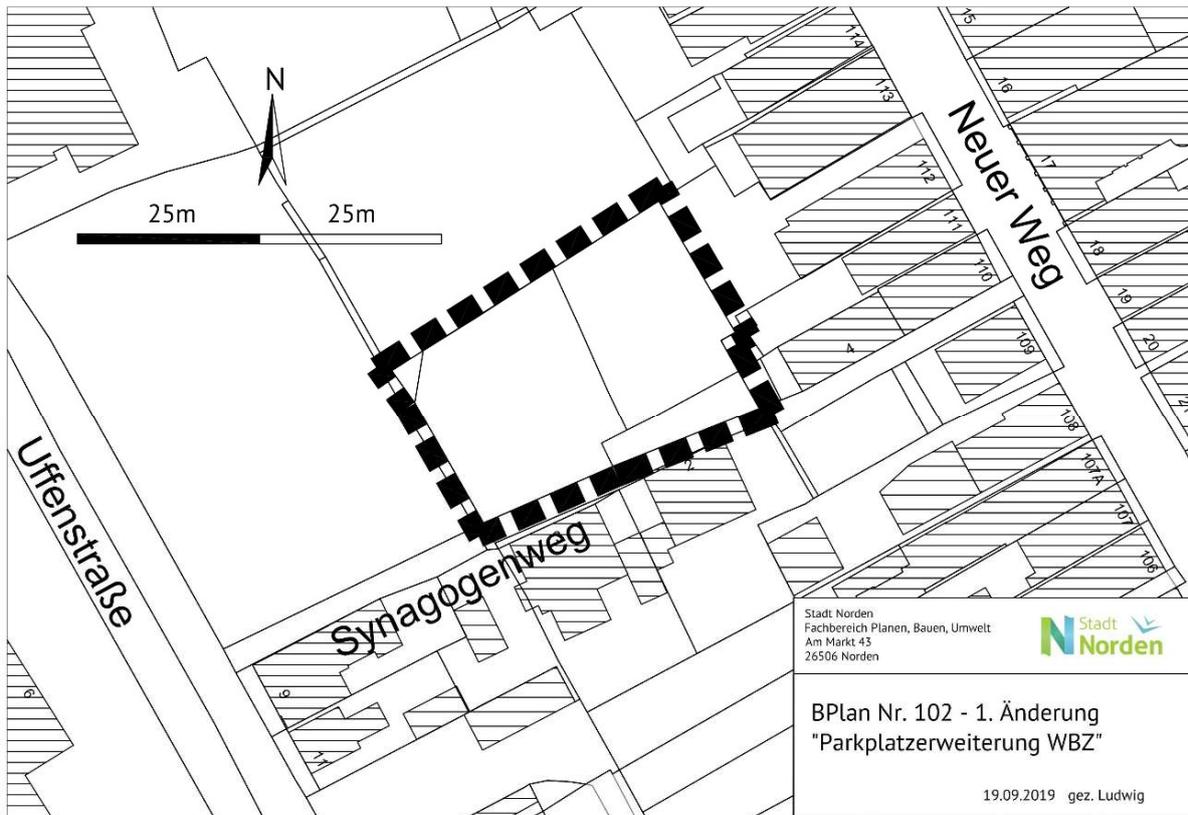


Übersichtskarte Baudenkmale, unmaßstäblich – rot = Einzeldenkmal gemäß § 3(2) NDSchG; gelb= Bestandteil einer Gruppe

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 steht den Zielen des Denkmalschutzes nicht entgegen.

### 3. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist aus nachfolgendem Übersichtsplan ersichtlich.



### 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern er der Innenentwicklung dient und:

- Wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind
- Keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen

Wird weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 hat eine Größe von ca. 1190 m<sup>2</sup>. Die zu erwartende Versiegelung beträgt ca. 1190 m<sup>2</sup>.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 erfüllt alle vorgenannten Voraussetzungen.

## **5. Inhalt und Auswirkungen der Planung**

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei der die bestehende öffentliche Parkfläche durch eine wiedergenutzte Fläche erweitert wird, ist die gesetzliche Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB erfüllt.

### **5.1 Verkehrsflächen**

Im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um den angrenzenden öffentlichen Parkplatz zu erweitern. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt, Gebäude sind nicht vorhanden. Künftig sollen die bereits vorhandenen 124 Parkplätze um ca. 40 weitere Parkplätze erweitert werden. Hiermit wird das Angebot an öffentlichen Parkplätzen für die Innenstadt vergrößert.

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 wird ausschließlich eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Weitere Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen.

Neben der alltäglichen Nutzung der Plangebietsfläche für Parkplätze soll die Fläche auch unregelmäßig / gelegentlich, etwa bei Stadtfesten, als Abstellfläche für Wohnwagen bzw. Wohnmobile von Schaustellern / Marktbestückern genutzt werden. Hierbei sollen auf der Fläche des Plangebietes bis zu ca. 40 Wohnwagen abgestellt werden. Eine gleiche gelegentliche Nutzung findet bereits auf der vorhandenen öffentlichen Parkfläche statt

Die Lärmauswirkungen sowie die Umweltauswirkungen sind in den entsprechenden Kapiteln beschrieben.

### **5.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Mauer. Diese wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Mehr zum Denkmalschutz im Kapitel 2.6.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden 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 und für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **6.2 Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen**

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i. S. d. § 3 Abs. 1 S. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

### **6.3 Verwendung von Recyclingschotter**

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0-Werte der LAGA 20-Mitteilung eingehalten werden.

### **6.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Mit Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 im Änderungsbereich außer Kraft.

### **7. Oberflächenwasser, Schmutzwasser**

Aufgrund der vollständigen Versiegelung und des hohen Grundwasserstandes ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

Im Zuge der B-Plan-Aufstellung wurde durch das Ingenieurbüro Hirsch ein Entwässerungskonzept erstellt (20-005). Hierfür wurde die Vorgabe einer gedrosselten Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers von max. 2,0l/(s\*ha) gemacht, um die vorhandenen Leitungen und darüber Kanäle, an welche angeschlossen werden soll, zu entlasten.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem Stauraumkanal gesammelt, der als Regenrückhalteraum dient. Von dort aus wird es über ein Drosselbauwerk in dem vorhandenen Kanal eingeleitet. Die Drosselung kann mit herausnehmbarer Tafel oder mittels Pumpe gewährleistet werden. Alternativ ist es auch möglich, einen Teil des anfallenden Wassers an der Oberfläche zurückzuhalten. Die Stauraumkanäle sind dann entsprechend anzupassen. Entscheidend ist dabei das ermittelte Gesamtvolumen von 61,2 m<sup>3</sup>.

Schmutzwasser fällt im Plangebiet bisher nicht an. Künftig soll es jedoch möglich sein, Bei Stadtfesten oder anderen Veranstaltungen Schaustellerwohnen bzw. Wohnmobile temporär auf der Fläche unterzubringen. Zu verlegende Schmutzwasserkanäle können an die vorhandenen Leitungen am Synagogenweg angeschlossen werden. Es ist darauf zu achten, dass Übergabeschächte nicht im Bereich der oberirdischen Rückhaltung liegen. Trinkwasseranschluss ist ebenfalls möglich.

Das Entwässerungskonzept ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

## **8. Umwelt und Landschaft**

Die Belange des Umweltschutzes werden – soweit vorliegend - im Folgenden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und bei der Abwägung zu berücksichtigt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die sonstigen naturschutzrechtlichen Verpflichtungen bleiben unabhängig davon bestehen. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen als auch rechtliche Vorgaben des Artenschutzes, des Biotopschutzes und des Baumschutzes (Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden).

### **8.1 Naturschutzfachliche Vorgaben**

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorhanden.

### **8.2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist 1.190 m<sup>2</sup> groß. Die Fläche ist bereits vollständig versiegelt, zum Teil mit Pflaster, zum Teil mit Schotter. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Mauer, die das Plangebiet zum Synagogenweg hin einfasst. Im Norden und im Westen grenzen bereits vorhandene Parkplatzflächen an das Plangebiet. Im südlichen und östlichen Bereich befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude.

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg. Nr. 1 (1/94) aktualisiert durch Breuer, W. (2006), Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 26. Jg. Nr. 1 /1/2006)

### Schutzgut Boden

Gemäß Bodenübersichtskarte (BUEK50, NIBIS-Kartenserver, 30.03.2020) ist der Boden der Bodeneinheit Gleye aus Talsanden und glazifluviatilen Sanden, z. T. über Geschiebelehm zuzuordnen. Als Bodentyp ist im Plangebiet Auftragsfläche angegeben (BK50, NIBIS-Kartenserver, 30.03.2020). Durch anthropogene Einflüsse und die bereits vollständige Versiegelung im Plangebiet fand eine starke Überprägung und Entwertung des Bodens statt.

Der NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie gibt keinen Hinweis auf das Vorhandensein von potentiell sulfatsauren Böden. Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich und ist über Jahrhunderte stetig genutzt und überformt worden. Es ist nicht davon auszugehen, dass die natürliche Bodenbeschaffenheit noch vorhanden ist. Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits verloren.

### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine dauerhaft oder zeitweise wasserführenden Oberflächengewässer vorhanden. Durch die bereits vorhandene vollständige Versiegelung des Plangebietes und den Verlust der natürlichen Bodenfunktion besteht nur ein stark eingeschränkter Beitrag zur Grundwasserneubildung.

### Schutzgut Klima / Luft

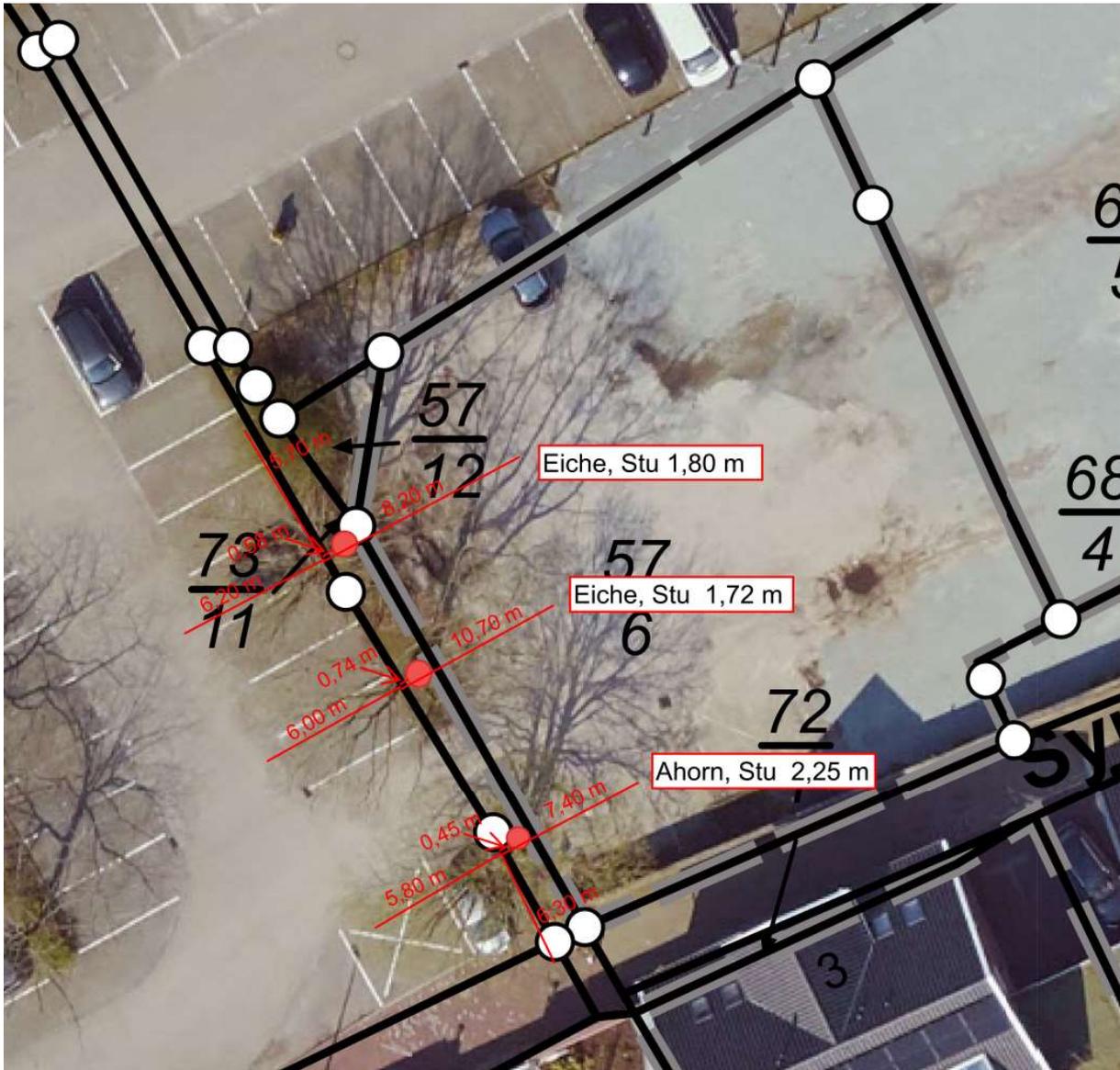
Das Mikroklima ist geprägt durch die zentrale Lage in der Siedlung sowie die vorhandene vollständige Versiegelung. Die umliegenden Bereiche werden stark frequentiert und sind durch einen hohen Anteil wärmeerzeugender Oberflächen gekennzeichnet. Der Luftaustausch ist durch die engere und höhere Bebauung der umliegenden Bereiche gestört. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Strukturen in der näheren Umgebung des Plangebietes, die zur Kaltluftproduktion beitragen.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt zentral in der Siedlung und ist von stark frequentierten Parkflächen, Geschäftsgebäuden und Straßen umgeben. Eine Erholungsnutzung des Untersuchungsraumes ist durch die Vorbelastung nicht gegeben.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Entlang des Synagogenweges befindet sich eine denkmalgeschützte Mauer mit hohem Fugenanteil und einem Efeubewuchs. Auf dem bereits ausgebauten Parkplatz befinden sich Beete mit Bäumen, die zum Teil durch die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden geschützt sind. Auf dem bestehenden Parkplatz an der Grenze zum Plangebiet befinden sich zwei prägende Eichen und ein Ahorn, die auch mit ihrem Kronen- und Wurzelbereich in das Plangebiet hineinragen. Eine besondere Bedeutung für Flora und Fauna ist aufgrund der vorliegenden Struktur des Plangebietes nicht gegeben. Mit dem Vorkommen von siedlungstoleranten Arten in den angrenzenden Gebieten ist zu rechnen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Strukturen, die als Lebensstätten oder Nahrungsflächen dienen könnten.



Geschützte Bäume am Rand des Plangebietes

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild ist von dem bestehenden Parkplatz und der umgebenden dichten Bebauung geprägt. Auf dem Parkplatz befinden sich größere Bäume. An der Grenze zum Plangebiet stehen drei Bäume, die dem Schutz der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden unterliegen. Die Bäume ragen mit ihrem Kronen- und Wurzelbereich in das Plangebiet hinein. Im Plangebiet selbst sind keine prägenden Strukturen vorhanden.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zum Thema Baudenkmale siehe Kapitel 2.6. Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **8.3 Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

#### Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Maßnahmen der Innenentwicklung sind zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Boden ist bereits vollständig versiegelt, eine weitere Belastung der Bodenfunktion erfolgt hier nicht. Der Untersuchungsraum hat für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vorbereitet.

#### Schutzgut Wasser

Zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser siehe Kapitel 7. Durch die bereits vorhandene vollständige Versiegelung des Plangebietes und den Verlust der natürlichen Bodenfunktion besteht nur ein stark eingeschränkter Beitrag zur Grundwasserneubildung. Die Planung führt nicht zu einer Änderung des bereits bestehenden Zustandes.

#### Schutzgut Klima / Luft

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung zu tragen, auch durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 setzt eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche fest. Der öffentlichen Hand ist in der Folge möglich, auch Fahrradabstellflächen oder Ladesäulen für Elektroautos anzulegen. Die Erweiterung der bestehenden innerstädtischen öffentlichen Parkfläche reduziert auch Suchverkehre und damit die Belastung des Klimas durch PKW.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf das großräumige Klima, auch das Mikroklima verändert sich kaum, da das Gebiet durch die vorhandene Versiegelung bereits vorbelastet ist. Während der Ausführung von Baumaßnahmen kann es zur Belastung der Luft durch den Einsatz von Baumaschinen kommen, diese sind jedoch nur vorübergehend und daher nicht erheblich. Es werden keine Luftaustauschhindernisse errichtet. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Luft durch die bereits vorhandene Vorbelastung nur eine geringe Bedeutung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

#### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung gesundheitliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen) sowie regenerative Aspekte (Wohnqualität) von Bedeutung. Aufgrund des bereits bestehenden Parkplatzes, welcher erweitert werden soll, und der vorhandenen angrenzenden Bebauung ist von einem gewachsenen Wohnumfeld auszugehen. Während der Umsetzung von Maßnahmen kann es zu Lärmimmissionen kommen, die jedoch nur vorübergehend andauern und daher nicht erheblich sind. Zur immissionstechnischen Beurteilung der Parkplatzenerweiterung siehe Kapitel 9. Es werden keine anderen Beeinträchtigungen bewirkt, die als erheblich einzustufen sind.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Während der Ausführung von Baumaßnahmen kann es zu Immissionen (Lärm, Abgase) kommen, welche sich generell störend auf Pflanzen und Tiere auswirken. Die Störeffekte treten jedoch nur vorübergehend auf und wirken nicht über das Plangebiet hinaus. Ökologisch bedeutende Bereiche sind durch die Vorbelastung und die Nutzung nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensstätten werden durch die Planung nicht vorbereitet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich größere Bäume, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Durch die Überbauung von bereits vollständig versiegelten Flächen auf dem Grundstück gehen keine potenziellen Rast- bzw. Nahrungsflächen verloren. Durch vorhandene höherwertige Strukturen im Umfeld und unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass sich lokal vorkommende Arten in der Umgebung des Plangebietes weiterhin ansiedeln werden.

Der ortsbildprägende Ahorn und die zwei Eichen an der Grenze zum bereits bestehenden Parkplatz sind durch die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden geschützt und zu erhalten.

Die denkmalgeschützte Mauer mit dem Efeubewuchs wird erhalten.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften hat der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die Planung hat eine Erweiterung des innerstädtischen Parkraumangebotes zum Ziel. Die Parkfläche soll sich in den Bestand einfügen. Die denkmalgeschützte Mauer, die die Fläche zum Synagogenweg abtrennt, bleibt erhalten. Weitere ortsbildprägende Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Schutzgut Landschaftsbild hat der Untersuchungsraum eine geringe Bedeutung. Die ortsbildprägenden Bäume auf dem bestehenden Parkplatz außerhalb des Plangebietes bleiben erhalten und werden bei Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht beeinträchtigt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zum Thema Baudenkmale siehe Kapitel 2.6. Weitere Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der bereits für die einzelnen Schutzgüter genannten Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet durch die bereits vorhandene Versiegelung nicht zu erwarten.

## **8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Grundsätzlich stehen entsprechend der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden Bäume mit einem Umfang von mehr als 150 cm unter Schutz. Alle Handlungen, die die

geschützten Bäume im Stamm-, Kronen- oder Wurzelbereich schädigen, gefährden, verändern oder sonst beeinträchtigen können, sind verboten. Der Schutz erhaltenswerter Bäume ist bereits bei der Planung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die Bäume sind ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ziel von Minimierungsmaßnahmen ist eine möglichst umweltschonende Bauausführung mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen. Die Vermeidbarkeit des Eingriffs selber ist nicht gegeben. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) ist der belebte Boden vor Baumaßnahmen abzuschieben und zur späteren Wiederverwendung zwischen zu lagern oder sofort auf zukünftige Pflanzenstandorte aufzubringen ist. Das Baufeld ist auf das unmittelbare Eingriffsfeld zu reduzieren, bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sind zu verhindern oder rückgängig zu machen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind Schadstoffbelastungen grundsätzlich zu vermeiden.

Bei Neuversiegelungen sollten nur Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers zulassen, z.B. offenporige Beläge, wassergebundene Wegedecken. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Im Zuge von Vorhaben sind folgende weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen vorgesehen:

- Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind ganzjährig bei der Durchführung von Vorhaben zu berücksichtigen. Unmittelbar vor der Entfernung von Gehölzen, Sträuchern oder Hecken sind diese auf geschützte Arten und auf Lebensstätten von Arten nach § 44 BNatSchG zu überprüfen.
- Das Entfernen von Gehölzen, Sträuchern und Hecken und das Räumen des Baufeldes ist im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeiten (Verbot zum Gehölzschnitt in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. gem. § 39 BNatSchG), durchzuführen.
- Maschinen, Fahrzeuge und Betriebsstoffe sind außerhalb des Wurzelbereichs der Gehölze abzustellen und zu lagern.
- Während der Brutzeit von Vögeln und während der Aktivitätszeiten von Fledermäusen ist auf die Ausleuchtung der Baustelle zu verzichten.
- Es sind flächensparende und bodenschonende Bauverfahren anzuwenden.
- Die technischen Regelwerke zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sind zu beachten. Dazu gehören die RAS-LP4, DIN 18920 und die ZTV-Baumpflege.

## **9. Verkehrslärm / Gewerbelärm**

Im Zuge der Planaufstellung wurde durch das Ingenieurbüro IEL eine Schalltechnische Stellungnahme (Bericht-Nr. 4348-19-L1A) erstellt. Die Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Da durch die vorliegende Planung öffentliche Parkflächen geschaffen werden, erfolgt die schalltechnische Beurteilung nach der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV)

„Verkehrslärmschutzverordnung“. Die Bestimmung der Schallemissionen erfolgt gemäß der Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamtes für Umweltschutz.

Für die Parkplatznutzung und die Verkehrsmenge auf der Uffenstraße wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Weiterhin wurde eine Geschwindigkeit von  $v = 50$  km/h und „nicht geriffelter Gußasphalt“ zu Grunde gelegt. Ausgehend von den Zählergebnissen wird für den Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) eine Bewegungshäufigkeit von 1,27 und für die Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) von 0,05 je Stellplatz und Stunde ausgegangen. Als Belag für den Parkplatz wird von einer Beschaffenheit ausgegangen, die Betonpflaster mit Fugen  $> 3$ mm entspricht.

Die rechnerisch ermittelte Lärmbelastung ergibt, dass die Immissionsgrenzwerte während der Tages- und Nachtzeit an der dem Parkplatz zugewandten Gebäudefronten eingehalten werden. Auf der der Uffenstraße zugewandten Seite werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte bereits während der Tageszeit durch die Uffenstraße um ca. 1db überschritten. In Bezug auf die Parkplatzerweiterung ist diese Überschreitung als vernachlässigbar einzustufen.

Neben der regelmäßigen Nutzung des Plangebietes als öffentliche Parkfläche sollen auch gelegentlich, etwa bei Stadtfesten, bis zu ca. 40 Wohnwagen von Schaustellern untergebracht werden. Zur Ermittlung der anfallenden Lärmbelastung wurde durch das Ingenieurbüro IEL eine Schalltechnische Stellungnahme erstellt (Bericht-Nr. 4348-20-L2) erstellt. Die schalltechnische Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Die Nutzung der Fläche durch die Schausteller / Marktbestücker wird durch Vertrag mit der Stadt Norden geregelt. Inhalt dieser Verträge wird es sein, dass sich die Nutzer zur Einhaltung der Nachtruhe von 22:00 Uhr – 06:00 Uhr verpflichten.

Die Immissionspunkte der Stellungnahme 4348-19-L1A wurde übernommen und um zwei weitere Punkte ergänzt. Trotz oben genannter vertraglicher Regelung wurden die Geräusche im Tages- und Nachtzeitraum berücksichtigt und den Bestimmungen der 16. BImSchV gegenübergestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 werden keine Zulässigkeiten für gewerbliche Nutzungen geschaffen. Gewerbelärmemissionen fallen daher nicht an.

## **10. Städtebauliche Übersichtsdaten**

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche: 1.190 m<sup>2</sup>

Gesamt: 1.190 m<sup>2</sup>

## **11. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kam von einer Privatperson die Frage, ob künftig eine Erschließung des Synagogenweges 4 (ehemalige Schule) und des rückwärtigen Teils des Neuen Weges 111 über die Parkplatz-Erweiterung geplant sei. Es wurde erläutert, dass dies nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist.

Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB im Zeitraum vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 (Öffentlichkeitsbeteiligung verlängert bis zum 23.06.2021) und die Abwägungsergebnisse dazu sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

## **12. Daten zum Verfahrensablauf**

### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am 03.12.2019.

### Allgemeine Unterrichtung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.02.2020 bis zum 28.02.2020.

### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am 27.04.2021

### Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2021 ortsüblich durch Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier, in der Ostfriesen Zeitung, auf der Internetseite der Stadt Norden sowie durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 – 1. Änderung hat zusammen mit der Begründung vom 17.05.2021 bis zum 18.06.2021 öffentlich beim Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden ausgelegt und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Norden zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Online-Unterlagen vom 17.05.2021 bis zum 19.05.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 23.06.2021 verlängert. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.05.2021 der Link zu den Entwurfsunterlagen zugesandt. Weiterhin wurden Sie über die Möglichkeit einer Papierfassung der Unterlagen und über den Beteiligungszeitraum der Öffentlichkeit informiert. Sie wurden aufgefordert, bis zum 18.06.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 102 – 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 102 – 1. Änderung ist damit am ..... in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 102 - 1. Änderung „WBZ-Parkplatz-Erweiterung“ wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Norden – Fachdienst 3.1 – Stadtplanung und Bauaufsicht, Am Markt 43, 26506 Norden.

Norden, .....

Bürgermeister