

Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I – 1. Änderung „Hellerweg, nördlicher Teil“

Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 13a Abs. Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.09.20 bis 02.10.20 sowie gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.05.2021 bis 03.06.2021 eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Name und Adresse des Gebers/ der Geberin der Stellungnahme	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01	Anlieger; Per Email vom 02.10.2020:	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Miteigentümer des von der o .a. B-Plan Änderung betroffenen Grundstückes Hausnummer 27 äußere ich mit zu dem Entwurf der Planung wie folgt:</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen:</p> <p>Nr. 7 Gebäudehöhe</p> <p>Die Höchstgrenze von 8,50 m für die Gebäudehöhe erscheint angesichts der vorhandenen Grundstücksbreiten von über 20 m im Verhältnis unangemessen niedrig. Zudem besitzt das in meinem Eigentum befindliche Wohngebäude eine Höhe deutlich über 8,50 m, so dass dieses gemäß der beabsichtigten Planänderung nur noch unter Bestandschutz fällt. Ich widerspreche hiermit dieser Festsetzung und halte eine Höchstgrenze von 10 m für angemessen. Analog hierzu wäre die zulässige Traufwandhöhe anzupassen.</p> <p>Zu Örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 Dacheindeckung:</p> <p>Unter Nr. 2 der genannten Ausnahmetatbestände zur Abweichung von den festgesetzten Dacheindeckungen wird im letzten Satz ausgeführt: „Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht unterschreiten.“ Es ist hier nicht eindeutig, ob sich die Größe auf die im Vorsatz genannte eine Dachseite oder die gesamte Dachfläche</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Festsetzung wird so geändert, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festzusetzenden Höhenbezugspunkte ein Höchstmaß der Firsthöhe von 9,00 m zulässig wird. Dieses Maß entspricht dem vorhandenen Charakter des Wohngebietes im Hellerweg sowie den Wohngebieten in der unmittelbaren Nachbarschaft, die vornehmlich von einer Einfamilienhausbebauung geprägt sind.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. der erklärende Satz „Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite“ bedeutet eindeutig, dass für die andere Dachseite des Gebäudes die Ausnahme nicht gilt.</p>

		<p>bezieht. Unter Einbeziehung des Satzes 1 der Nr. 4 scheint ein Bezug auf die Gesamtdachfläche gemeint zu sein, welcher im Interesse des Ausbaus regenerativer Energien auch zu begrüßen ist. In diesem Fall kann der letzte Satz entfallen zumal er uneindeutig formuliert ist.</p> <p>Nr. 5 Grenzabstand:</p> <p>Eine maximale Breite für die Zu- und Abfahrt erscheint vor dem Hintergrund der vorhandenen Flurstücksbreiten von 20 m und der Möglichkeit, Doppelhäuser zu errichten, zu gering. Bei einer Breite von 4 m wäre eine i.d.R. mindestens 5 m breite Doppelgarage nicht mehr über zwei parallele Fahrstreifen erreichbar. Zuzüglich eines Fußweges ist hier m.E. eine Gesamtbreite von 6 m auch in Analogie zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) vom 4. September 1989 notwendig. Da gemäß Nr. 3 der textlichen Festsetzung zwischen Straße und Baugrenze keine Stellplätze zulässig sind, kann bei Doppelhausnutzung oder der Nutzung zweier Wohnungen kein paralleles Parken von zwei KFZ gewährleistet werden.</p> <p>Weiterhin genießt die auf meinem Grundstück befindliche, mehr als 4 m breite Garagenzufahrt zu einer Doppelgarage nur noch Bestandsschutz. Deshalb widerspreche ich dieser Regelung aus vorgenannten Gründen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei Doppelhäusern ist eine Zufahrt je Doppelhaushälfte generell zulässig.</p> <p>Für Einzelhäusern oder Doppelhaushälfte, für die Errichtung einer Doppelgarage geplant ist, reicht die Breite einer Zufahrt von 4,00 m zum Erreichen der Garage aus.</p> <p>Verbreiterungen der Zufahrten beeinträchtigen die Gestaltung der Vorgärten als wichtiges städtebauliches Element erheblich und würden zu einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen über das notwendige Maß beitragen.</p>
--	--	---	--

02	<p>3 Anlieger/innen vom 02.06.2021 und 03.06.2021, jeweils gleiche Schriftstücke</p>	<p>Einwendungen gegen die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) 1. Änderung und Erweiterung „Hellerweg, nördlicher Teil“.</p> <p>zu den nachfolgend dargestellten Punkten erhebe ich folgende Einwendungen gegen die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 8 (Süderneuland I) 1. Änderung und Erweiterung „Hellerweg, nördlicher Teil“.</p> <p>Alle Ausführungen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 8 1. Änderung (Aufgestellt 26.04.2021) und dessen Festsetzungen, die Begründung (Stand 05.03.2021) sowie den Fachbeitrag Entwässerung vom 11.08.2020.</p> <p>Nr. 6.1 Art der Baulichen Nutzung sowie Nr. 7.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen</p> <p>Die vollständige Nichtzulässigkeit von Ferienwohnungen erscheint vor dem Hintergrund der räumlichen Lage des Plangebietes nicht angemessen. Es ist eine deutlich unterschiedliche Lage im Vergleich zur nördlichen Norder Kernstadt, die als Begründung angeführt wird gegeben, da die Ortsnähe zum Stadtteil Norddeich nicht gegeben ist und damit die vorgebrachte Gefahr des Verdrängungsprozesses nicht trägt. In der Erläuterung des Störpotentials von Ferienwohnungen wird mit „Bekannterweise“ eine rein subjektive Begründung angeführt. Zudem wurde für vergleichbare Situationen wie beispielsweise den BPlan Nr. 57e „Östlich Siedlungsweg / Addingaster Tief“ keine Nichtzulässigkeit von Ferienwohnungen bei vergleichbarer zulässiger Nutzung</p>	<p>Der Anregung, Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO ausnahmsweise zuzulassen, wird nicht gefolgt. Mit dem Begriff „Bekannterweise“ ist keinesfalls eine subjektive Auffassung gemeint, sondern die Summe der Erfahrungen der Bauverwaltung mit der Zulassung von Ferienwohnungen in den historisch gewachsenen Wohngebieten der Stadt Norden vornehmlich in den letzten 10 Jahren. Insbesondere dort, wo auf Grund fehlender Regelungen im Bereich älterer Bebauungspläne Ferienwohnungen zugelassen werden mussten, haben sich häufig nachbarschaftliche Konflikte ereignet. Zudem hat sich die Befürchtung bewahrheitet, dass die insbesondere durch die Umwandlung von Wohnungen zu Ferienwohnungen zu einer deutlichen Verringerung des Wohnungsbestandes in der Stadt Norden geführt hat.</p> <p>Der städtebauliche Charakter des Planungsgebietes sowie der Wohnbaugebiete in seiner Nachbarschaft südlich des Addingaster Tiefs ist eindeutig geprägt von seiner homogenen Nutzung als Wohngebiet, den es zu erhalten gilt. Schon ein geringer Anteil an Ferienwohnungen in einem Wohngebiet kann die Wohnruhe erheblich stören. Daher ist für dies</p>
----	--	---	---

		<p>als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der geplanten Festsetzung wird der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt, weshalb diese zu streichen oder zielgerichtet zu modifizieren ist. Der in Nr. 6.1. definierten Zielsetzung des vorwiegenden Wohnens kann planungsrechtlich beispielsweise dadurch entsprochen werden, dass über eine Beschränkung von 50 % der Wohneinheiten als Ferienwohnungen das Planungsziel erreicht wird.</p> <p>Nr. 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nr. 7.4 Bauweise</p> <p>Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von NN + 10 m ist fehlerhaft hergeleitet, da diese sich auf die gemittelte Schachtdeckelhöhe im Bereich der Bogenstraße bezieht. Dieser Höhenbezug ist sachfremd. Ein Höhenbezug ist auf die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Höhen sowie auf die hieraus resultierende über dem Bezugsniveau zulässige Firsthöhe zu beziehen. Gleiches gilt für die in Nr. 8.1 getroffenen Festlegungen für die Traufwandhöhen. Hierbei ist sicherzustellen, dass die festgesetzte Firsthöhe die in der derzeitigen Bausubstanz vorhandene Höhe gesichert nicht unterschreitet, da ansonsten nur noch ein Bestandsschutz und damit eine Schlechterstellung gegeben wäre.</p> <p>Die zulässige Gebäudelänge von a=15 m für Einzelhäuser und a=20m für Doppelhäuser berücksichtigt die tatsächlichen Verhältnisse der Grundstücksabmessungen</p>	<p>Wohngebiet die Nutzung als Ferienwohnung gem. § 13a BauNVO auszuschließen.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Der Text in der Begründung Kap. 6.2 wird redaktionell berichtigt: „Bogenstraße“ wird durch „Hellerweg“ ersetzt.</p> <p>Im Übrigen wird an der Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 10,00m über NN festgehalten Dieses Maß entspricht dem vorhandenen Charakter des Wohngebietes im Hellerweg sowie den Wohngebieten in der unmittelbaren Nachbarschaft, die vornehmlich von einer Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Das Vorhandensein einzelner Gebäude, die im Bestand über das höchstzulässige Maß hinausgehen, soll nicht zum Maßstab für eine geordnete zukünftige bauliche Entwicklung des Wohngebietes gemacht werden.</p> <p>Der Anregung, die Festsetzung für die höchstzulässigen Gebäudelängen auf der Westseite des Helllerweges bei Einzelhäuser auf 30 m und</p>
--	--	---	--

		<p>nicht sachgerecht. Dieses betrifft insbesondere die westliche Seite des Plangebietes, auf welcher einheitliche Grundstückslängen von über 50 m vorhanden sind. Im östlichen Teil beträgt die Grundstückslänge jeweils ca. 25 m. Die Grundstückslänge von 50 m ist deutlich größer als in vergleichbaren Gebieten, so dass auch bei größeren zulässigen Gebäudelängen das Einfügen in die Umgebung gegeben ist, zumal an der Zufahrt zur Straße „Am Diekschloot“ (Flurstück83/55) beidseitig die verfügbare Länge von ca. 50 m auf jeweils zwei bebaute Grundstücke aufgeteilt ist. Zudem ist das Plangebiet mit Ausnahme der Ausrichtung zum Gewässer Addinggaster Tief ganzseitig umbaut und uneinsehbar.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem Gebäudelängen die über die geplanten Festsetzungen hinausgehen. Gleiches gilt für weitere Grundstück im Bereich des Hellerweges auf dessen westlicher Seite.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wird eine Differenzierung der zulässigen Gebäudelänge in die West- und Ostseite des Hellerweges unter Berücksichtigung der heutigen baulichen Verhältnisse und planerischen Zielsetzung von a=20 m für Einzelhäuser und a=30 m für Doppelhäuser auf der Westseite als angemessen betrachtet, um die Zielsetzung einer Einfügung in das vorhandene Ortsbild unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgößen zu erreichen.</p>	<p>Doppelhäuser auf 20 m zu erhöhen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Maßbeschränkung zielt nicht nur auf die Beschränkung der Gebäudegrößen ab, sondern regelt auch gemeinsam mit den Beschränkungen der Firsthöhe und den zulässigen Dachneigungsgraden die Gebäudeform als für dieses Baugebiet typische Bauweise.</p> <p>Durch eine Vergrößerung der zulässigen Gebäudelängen bestünde die Gefahr, dass für das Wohngebiet untypische und verunstaltende Gebäudeformen entstehen würden.</p> <p>Zudem soll die durch die Festsetzung untypische Gebäude, wie das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Hellerweg 35, zukünftig vermieden werden.</p> <p>Außerdem würde eine Anhebung der zulässigen Gebäudelängen zu einer nicht beabsichtigten zusätzlichen Grundstücksversiegelung führen, die möglicherweise dann zu Entwässerungsproblemen im Planungsgebiet führen könnten.</p>
--	--	---	--

		<p>Nr. 6.3: Erschießung und ruhender Verkehr</p> <p>Es ist eine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche auch über das Gewässer Addingaster Tief vorgesehen. Zusätzlich ist unter Nr. 14 diesbezüglich eine öffentliche Verkehrsfläche Fuß-/Radweg von 50 m aufgeführt, die planmäßig nicht dargestellt ist.</p> <p>Diese Festsetzung entspricht nicht der originären Zielsetzung einer Notzuwegung über das Addingaster Tief für Gefahrensituationen, die unter Nr. 1.1 allgemein ausgeführt ist. Diese Zielsetzung wird im Plan sowie dessen Begründung in Bezug auf Verkehrsflächen nicht dargestellt.</p> <p>Hierbei wird auch die in der Sitzungsvorlage zu Beschluss-Nr. 04/20/2018/3.1 und die darin enthaltende Darstellung der Sach- und Rechtslage unzureichend berücksichtigt. Dort wird ausgeführt, dass eine Nutzung der zu schaffenden Querung des Addingaster Tiefs nur in einer Gefahrensituation durch Einsatzkräfte der Feuerwehr, des Rettungsdienstes oder der Polizei erfolgen soll, wenn eine Erreichbarkeit über die Raiffeisenstrasse und das Bauwerk Fridericussiel nicht möglich ist. Um dieses sicherzustellen ist gemäß Sitzungsvorlage die Aufstellung einer Tor- bzw. Zaunanlage in der Zuwegung des Heerweges vorgesehen.</p> <p>Eine ggf. intendierte zusätzliche Nutzung als Geh- und Radweg wird abgelehnt. Eine derartige Zuwegung aus dem Bereich Hellerweg/Am Addingaster Tief ist über die</p>	<p>Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ ist in der Planzeichnung für den bestehenden Weg zwischen den Wohngrundstücken Hellerweg 24 und Hellerweg 26 festgesetzt.</p> <p>Eine weitere generell nutzbare Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr über den geplanten Rahmendurchlass ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Festsetzung einer Tor-/Zaunanlage, die sicherstellen soll, dass die Benutzung des Rahmendurchlasses nur im Notfall zulässt, ist in einem Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Die Stadt Norden wird aber sowohl baulich als auch vertraglich sicherstellen, dass sich die Wegenutzung auf dem Rahmendurchlass nur auf den Notfall beschränkt.</p> <p>Daher wird auch nicht Befürchtung geteilt, dass Die Nutzer der Auerhahn dazu verleitet werden könnten, ihre Fahrzeuge im Hellerweg abzustellen.</p>
--	--	--	---

		<p>seit kurzen instandgesetzte Brücke in ausreichendem Maß in Richtung Raiffeisenstrasse/Auerhahnsiedlung gegeben. Eine zusätzliche Überwegungsmöglichkeit kann zudem dazu führen, dass Anwohner und Besucher des Auerhahngebietes den Straßenraum des Hellerweges im Plangebiet als Parkraum nutzen. Hierdurch ist mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung zu rechnen, die nicht den für das Plangebiet definierten Zielsetzung für ein allgemeines Wohngebiet entspricht (vgl. auch Nr. 6.1 der Begründung). Zudem ist am Ende des Hellerweges keine Wendemöglichkeit vorhanden, so dass potentiell mit der genannten Zielsetzung parkende Fahrzeuge entweder widerrechtlich private Grundstückseinfahrten nutzen oder über eine Länge von bis 160 m rückwärtsfahren müssten, wodurch Gefahrensituationen entstehen.</p> <p>Aus den vorgenannten Erwägungen ist die originäre Begründung der Querung als Notzuwegung im Plan und dessen in der Sitzungsvorlage aufgeführte Begründung einschließlich der Abgrenzung durch eine Tor- oder Zaunanlage zwingend aufzunehmen und weitere Nutzungen auszuschließen. Eine Festsetzung als Öffentliche Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung Notzuwegung für die o.g. Zwecke gemäß § 9 (1) 11 BauGB samt der in der Sitzungsvorlage zu Beschluss-Nr. 0420/2018/3.1 genannten Begründung ist vorzusehen.</p>	
--	--	--	--

		<p>Nr. 6.4 Oberflächenentwässerung</p> <p>An der westlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben. Bei diesem handelt es sich wasserrechtlich um ein Gewässer III. Ordnung Schaugewässer für welches eine Unterhaltungsverpflichtung besteht. Zusätzlich dient an der Ostseite des Plangebietes ein teilverrohrter Graben der Entwässerung. Im Fachbeitrag Oberflächenentwässerung werden diese Verhältnisse nicht sachgerecht berücksichtigt.</p> <p>Weiterhin wird ohne weitere Begründung konstatiert, dass ein neuer Regenwasserkanal hergestellt werden soll, der den Oberflächenabfluss der Straßen als auch der Grundstücksflächen aufnehmen soll. Derzeit werden zumindest im westlichen Teil des Plangebietes ein Großteil des anfallenden Oberflächenwassers in das am westlichen Rand des Plangebietes gelegene Gewässer III. Ordnung abgeleitet. Die Entwässerung ist vollständig funktionsfähig. Für den östlichen Teil ist gleiches es für die Verrohrung anzunehmen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über Straßenabläufe und einen Regenwasserkanal DN 200.</p> <p>Eine Notwendigkeit, von diesem Entwässerungskonzept abzuweichen wird nicht aufgeführt und ist aus entwässerungstechnischer Sicht auch nicht gegeben, zumal für das Gewässer III. Ordnung eine wasserrechtliche definierte Unterhaltungspflicht besteht und wegen der</p>	<p>Mit dem Oberflächenentwässerungskonzept soll die bestehende Entwässerungssituation im Hellerweg hydraulisch verbessert und die Kanalunterhaltung erleichtert werden. Das Konzept wurde mit der Stadt Norden (Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht und Technische Dienste) abgestimmt.</p> <p>Ziel des Konzeptes ist ein im Hellerweg verlegter Regenwasserkanal, der den Oberflächenabfluss, sowohl von den Verkehrsflächen als auch von Grundstücksflächen aufnehmen kann.</p> <p>Die anliegenden Grundstücke erhalten so die Möglichkeit, die Oberflächenentwässerung an den Regenwasserkanal in der Straße anzuschließen. Theoretisch könnten die Entwässerungssysteme im rückwärtigen Teil der Grundstücke nach Anschluss aller Grundstücke an den RWK außer Betrieb genommen werden.</p> <p>Bei der Flächenermittlung wurden nicht die Bestandsflächen erhoben, sondern das maximale mögliche Maß laut Bebauungsplan ermittelt, um zukünftigen Flächenbefestigungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Bei Starkregenereignissen können Gartenflächen einen Teil zum Oberflächenabfluss beitragen. Somit ist die Berücksichtigung der Gartenflächen bei der</p>
--	--	---	--

		<p>Vielzahl der betroffenen Grundstücke auch bestehen bleiben wird.</p> <p>Die implizite Feststellung, dass sich nicht auf dem gesamten Hellerweg ein Regenwasserkanal befindet ist dahingehend inkorrekt, dass diese für die Verkehrsflächen über Straßenabläufe bis zum Ende der vorhanden öffentlichen Verkehrsflächen sowie Schächte vollständig gegeben ist.</p> <p>Die durchgeführte Kanalnetzberechnung ist nach cursorischer Prüfung inkorrekt bzw. fachlich nicht nachvollziehbar. Es wird die vollständige Funktionsfähigkeit der an den Seiten des Plangebietes gelegenen Entwässerungsgräben nicht berücksichtigt, welche einen Großteil des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers wirksam aufnehmen und auch für zusätzlichen Bebauung aufnehmen können. Beispielhaft sind die Berechnung angesetzten Dachflächen sind mit 4.998 m² zu hoch angesetzt und betragen nur ca. 2.400 m². Gartenflächen tragen nicht zur Oberflächenentwässerung bei, da das Gelände zu den Gräben hin abfällt und das Wasser zudem versickert. Die zusätzlich zum Bebauungsplan für die Kanalnetzberechnung hinzugezogene Fläche von ca. 2,06 Hektar wird nicht begründet.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die als Begründung für einen Neubau des Kanals angeführte hydraulische Berechnung weder nachvollziehbar noch sachlich begründet ist. Die angeführten Vorgaben des §55 WHG (Einleitung des Niederschlagswassers direkt ohne</p>	<p>Bemessung erforderlich, siehe hierzu Regelwerk DWA-A 138.</p> <p>Die zusätzlich hinzugezogene Fläche von ca. 2,06 ha beruht auf der Absicht der Stadt Norden (Technische Dienste), weitere Grundstücke südlich des Hellerweges an den geplanten Regenwasserkanal anzuschließen (Generelle Planung), um dort ebenfalls die Entwässerungssituation zu verbessern.</p> <p>Es war vorgesehen, die Flächenansätze und die Bemessung des Regenwasserkanals durch eine Hydrodynamische Kanalnetzberechnung zu überprüfen. Die Beauftragung der Kanalnetzberechnung durch die Technischen Dienste der Stadt Norden ist noch nicht erfolgt.</p>
--	--	---	---

		<p>Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer) werden über das vorhandene Entwässerungssystem vollständig erfüllt. Einem Ausbaubedarf für den Regenwasserkanal wird deshalb widersprochen.</p> <p>Nr. 7.6 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt</p> <p>In Absatz 4 wird der Grundsatz nur einer Zu- und Abfahrt festgelegt. In Satz 2 wird als Ausnahmetatbestand auf vorhandene Einzelfallbebauung und maximal 2 Wohnungen, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße definiert. Mit der Verwendung der Begrifflichkeit „vorhandene“ resultiert eine Beschränkung auf Bestandsbebauung. Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, in welcher Form zwei Wohnungen aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße überhaupt baulich möglich sind. I. d. R ist eine Teilung der zwei Wohnungen entweder hintereinander senkrecht zur Erschließungsstraße oder übereinander in zwei Geschossen anzunehmen. Deshalb ist, auch vor dem Hintergrund der Begründung, die Begrifflichkeit “vorhanden“ sowie der Halbsatz „deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße“ zu streichen. Da für Doppelhäuser kein Ausnahmetatbestand definiert wird, dieser aber in der Begründung bezüglich Zu- und Abfahrten aufgeführt wird, ist eine Ergänzung erforderlich. Es ergibt sich folgender Satz 2 für den Absatz 4: <i>„Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude</i></p>	<p>Mit der Definition „Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. 2 Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt“ wird eine Einzelhausbebauung gem. BauNVO beschrieben, die sich als Doppelhausbebauung darstellt, mit dem Unterschied, dass die beiden Wohneinheiten nicht durch eine Flurstücksgrenze voneinander abgetrennt sind.</p> <p>Der Begriff „vorhanden“ ist hier nicht mit „bereits bestehend“, sondern mit „faktisch ausgebildet“ zu verwenden, unabhängig davon, ob das Gebäude bereits gebaut oder eine Errichtung beabsichtigt ist.</p> <p>Die hier gewählte Formulierung hat sich seit vielen Jahren bewährt und fand bisher keine Beanstandung, so dass der Anregung, die Festsetzung umzuformulieren, nicht gefolgt wird.</p>
--	--	---	---

		<p><i>sowie für Doppelhausbebauung sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.“</i></p> <p>Nr. 7.7 Überschreitung der Grundfläche</p> <p>Der vom Grundsatz des §19 (4) BauNVO abweichenden Beschränkung der möglichen Überschreitung der Grundfläche auf 35 % statt der gesetzlich allgemein vorgegeben 50% wird widersprochen.</p> <p>In Verbindung mit den unter Nr. 7.4 und 7.6 betroffenen planerischen Festlegungen wird bei Realisierung eines zulässigen Doppelhauses mit zwei standortangepassten und auch derzeit in ähnlicher Form vorhandenen Einfahrten und Garagen der Anteil von 35 % auf den vorhandenen Grundstücken bereits voraussichtlich überschritten. Dieses gilt in Teilen bereits für den Ist-Baubestand. Im Umkehrschluss bedeutet dieses, dass durch die Festlegungen der Nr. 7.7 die eigentlich zulässigen Gebäude und Zufahrtsabmessungen auf Grund der Flächenrestriktion nicht realisiert werden können. Zudem ist nicht nachvollziehbar dargestellt, aus welchem Grund die gewählte prozentuale Begrenzung auf 35 % Grenze für eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung sorgt.</p> <p>Weiterhin wurde beispielhaft für den derzeit in Umsetzung befindlichen B-Plan Nr. 57e (Östlich Siedlungsweg/Addingaster Tief) bei vergleichbaren Planvorgaben eine mögliche Überschreitung der</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und die textliche Festsetzung Nr. 7 im Bebauungsplanentwurf wird wie folgt geändert: „Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt“.</p>
--	--	--	--

		<p>Grundfläche von 65 % mit wortgleicher Begründung hinsichtlich des Bodenschutzes festgesetzt wurde.</p> <p>Zusätzlich wurde beispielhaft für die kürzlich erfolgte Bebauung der Grundstücke Am Friedericussiel Nr. 20 a und b sowie Nr. 21 A bis c eine nahezu vollständige Flächenversiegelung zugelassen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen ist eine Beschränkung der möglichen Überschreitung der Grundfläche um nur 35 % nicht sachgerecht und widerspricht zudem dem Gleichbehandlungsgrundsatz. Es wird deshalb eine Festsetzung auf 65 % bzw. eine Streichung dieser zusätzlichen Regelung gefordert.</p> <p>Ich bitte zusätzlich um rechtzeitige Information per Email oder Brief mindestens 2 Wochen im Voraus, an welchem Termin der Planentwurf samt meinen und andere vorliegender Einwendungen in öffentlicher Sitzung im Rat der Stadt Norden behandelt wird.</p>	
03	<p>Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbH. Postfach 510940, 50945 Köln, 01.06.2021</p>	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns (...) mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist zum Nachweis unserer Legitimation beigelegt.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 Süderneuland I – 1. Änderung „Hellerweg, nördlicher Teil wie folgt Stellung:</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>1. Der Garten- und Naturfreunde Auerhahn e.V. verfolgt nach seiner Satzung das Ziel, die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes zu fördern. Mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln organisiert und finanziert unser Mandant die Erhaltung der ökologischen Eigenschaften des Norder Tiefs zu seiner Erhaltung als Lebensraum einer typischen Tier- und Pflanzenwelt sowie die Instandsetzung der vereinseigenen Flächen und die Unterhaltung vereinseigener Anlagen. Hierzu gehört insbesondere der im Eigentum unseres Mandanten stehende und parallel zum Addingaster Teilverlaufende Weg (Gemarkung Süderneuland I Flur I, Flurstück 182/2).</p> <p>2. Das als „Auerhahnsiedlung bekannte Vereinsgelände unseres Mandanten liegt auf einer Landzunge zwischen dem Norder Tief im Nordwesten sowie dem Adinggaster Tief im Südosten. Der Bebauungsplan Nr. 65 setzt hier ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ fest. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungskonzept ist auf eine reine Privaterschließung angelegt. Im Anschluss an die Raiffeisenstraße ist eine parallel zum Addingaster Tief verlaufende Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt, von der neun Stichwege nach Norden hin abzweigen, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt sind.</p> <p>Dieses Erschließungskonzept ist plangemäß realisiert worden. Die Auerhahnsiedlung ist mit Kraftfahrzeugen ausschließlich über die von dem Burggraben bzw. der Bahnhofstraße südlich abzweigende Raiffeisenstraße</p>	<p>Die Hinweise zu 1. werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu 2. werden zur Kenntnis genommen. Anzumerken ist jedoch, dass zur Überquerung des Addingaster Tiefs nicht der Bau einer Brücke, sondern die Überwegung als Durchlass in Form eines Rahmendurchlasses beabsichtigt ist.</p>
--	--	---	--

		<p>erreichbar, die ihrerseits mittelseines Brückenbauwerks das Fridericussiel quert und eine Sackgasse darstellt. Die parallel zum Addingaster Tief verlaufende Fläche steht im Eigentum unseres Mandanten und wird von diesem in ihrer Funktion als Zuwegung in da Gebiet instandgehalten. Die Erreichbarkeit der sog. Auerhahnsiedlung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, insbesondere der Rettungskräfte (Feuerwehr, Rettungsdienst, Polizei) ist aktuell dementsprechend davon abhängig, ob und –wenn ja- in welchem Umfang dass das Fridericussiel überspannende Brückenbauwerk im Bereich der Raiffeisenstraße von Kraftfahrzeugen befahren werden kann. Dies ist seit 2017 aufgrund von Brückenschäden nur noch sehr eingeschränkt möglich. In Ziffer 1.1 („Anlass und Ziele der Planung“) wird insoweit zutreffend von einem „Sicherheitsdefizit“ für die „Auerhahnsiedlung“ gesprochen. Ergänzend hierzu sei aber angemerkt, dass von diesem „Sicherheitsdefizit“ auch die nicht zur Auerhahnsiedlung“ gehörenden normalen Wohngebäude Raiffeisenstraße 5-14 betroffen sind.</p> <p>3. Unser Mandant begrüßt die Bemühungen der Stadt Norden, das erkannte Sicherheitsdefizit durch Herstellung einer zweiten Zufahrt zur „Auerhahnsiedlung“ und zu den Wohnhäusern Raiffeisenstraße 5-14 zu beheben und zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. entsprechend zu ändern. Dem nunmehr vorliegenden Entwurf kann gleichwohl <u>nicht</u> zugestimmt werden.</p> <p>Dass über das Addingaster Tief tatsächlich nur eine „Notfallzuwegung“ hergestellt werden soll und darf, wie in Ziffer 1.1 des Entwurfs der Planbegründung anklingt, lässt</p>	<p>Dieses wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>sich den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen. Im Gegenteil: Für die Brücke ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, die dazu eine Breite von 23 m aufweist.</p> <p>Es steht zu befürchten, dass die Benutzung der Brücke künftig nicht nur Anliegern der „Auerhahnsiedlung“, Fußgängern und Radfahrern sowie den Einsatzfahrzeugen von Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst, sondern auch jedermann mit Kraftfahrzeugen aller Art gestattet ist. Denn immerhin hat die Festsetzung einer Fläche für den öffentlichen Verkehr regelmäßig auch Bedeutung für die wegerechtliche Widmung (§ 6 NStrG). Aus der rechtsatzmäßigen Wirkung des Bebauungsplans folgt, dass die wegerechtliche Widmung an eine öffentliche Zweckbestimmung der Verkehrsfläche gebunden ist, die sich - ausdrücklich oder indirekt - aus der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans ergibt.</p> <p>Vgl. BVerwG Urteil vom 01.01.1974 - 4 C 38.71 -.</p> <p>Ob eine eingeschränkte Widmung der Brücke, so diese dann überhaupt konkret beabsichtigt sein sollte, unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung einer in Bezug auf ihre Zweckbestimmung uneingeschränkten öffentlichen Verkehrsfläche straßenrechtlich überhaupt rechtmäßig erfolgen kann, erscheint höchst zweifelhaft. Klar ist jedenfalls, dass die Möglichkeit zur Nutzung der Brücke mit Kraftfahrzeugen für jedermann mit erheblichen Beeinträchtigungen und Störungen für unseren Mandanten, sowie seine Mitglieder und alle Erholung suchenden Nutzer der „Auerhahnsiedlung“ verbunden wäre, die objektiv unzumutbar wären und daher planerisch zu verhindern sind.</p>	
--	--	---	--

		<p>Zudem würden sich hieraus nicht zuletzt mit Blick auf die Verkehrssicherungspflicht auf der im Eigentum unseres Mandanten stehenden Raiffeisenstraße Probleme ergeben. Wir fordern in Bezug auf den Entwurf des Bebauungsplans Daher konkret folgende Änderungen:</p> <p>a) Für die Festsetzung der Brücke als Verkehrsfläche ist auf den Zusatz „öffentlich“ oder „privat“ zu verzichten, um insoweit keine Vorfestlegung zu treffen, welche die spätere Widmung beeinflusst.</p> <p>Alternativ ist die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit einer Beschränkung auf einen bestimmten Benutzerkreis, der im Übrigen nicht notwendigerweise privat sein muss,</p> <p>vgl. dazu etwa VGH Mannheim, Urteil vom 27.01.1994 – 8 S 2223/94 - ; OVG Lüneburg Urteil vom 29.04.2004 – 1 KN 194/02 -,</p> <p>in Erwägung zu ziehen. Den anliegenden Unterlagen lässt sich jedenfalls nichts dafür entnehmen, dass die Brücke und die über sie führende Verlängerung des Hellerwegs nicht nur den Einsatzfahrzeugen von Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst sowie ggf. auch den Eigentümern und Benutzern der „Auerhahnsiedlung“ dienen soll, sondern darüber hinaus auch einem weiteren und anonymen Benutzerkreis, der die Auerhahnsiedlung - aus welchem Grund auch immer – lediglich mittels Kraftfahrzeug durchfährt.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweist unser Mandant auch auf das am 15.03.2019 geführte Gespräch mit der Stadt</p>	<p>Dieser Anregung wird gefolgt: bei der Verkehrsfläche wird auf die Zusätze „öffentlich“ bzw. „privat“ verzichtet.</p>
--	--	--	---

		<p>Norden, dessen Inhalt in einem Protokoll niedergeschrieben und festgehalten worden sind. Darin wurde unserem Mandanten seitens der Stadt Norden Folgendes zugesichert:</p> <p><i>„Die Nutzung soll wie bereits in vergangenen Gesprächen erläutert nur in einer Gefahrensituation durch die Einsatzkräfte der Feuerwehr etc. erfolgen, wenn die Erreichbarkeit über die Raiffeisenstraße und das Fridericussiel eingeschränkt nicht möglich ist bzw. ein zweiter Rettungsweg erforderlich wird. Die Nutzungsfreigabe erfolgt nicht für den allgemeinen öffentlichen Verkehr. Dies wird sichergestellt durch den Bau einer Tor- bzw. Zaunanlage am Ende des Hellerweges.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>Für den Verein entstehen durch den Bau des Durchlasses keine Kosten“.</i></p> <p>b) In jedem Fall ist eine Breite der für die Brücke vorgesehenen Fläche zu reduzieren. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht eine Breite der Verkehrsfläche von 23m vor. Eine solche Festsetzung dürfte sich nicht gem. § 1 Abs. 3 S 1 BauGB städtebaulich rechtfertigen lassen, zumal es im Umweltbericht heißt, dass die Brücke des Addingaster Tief lediglich auf einer Länge von 14 m in Anspruch nimmt.</p> <p>c)</p> <p>Das es sich tatsächlich nur um eine „Notfallzuwegung“ handeln und die Brücke auch nur zu diesem Zweck ausgebaut werden soll, ist zudem noch durch eine entsprechende (nachrichtliche) Darstellung bzw. Kennzeichnung von Absperrmaßnahmen, wie z.B. Poller, Schranke, Zaunanlage, in der Planurkunde zum Ausdruck</p>	<p>Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche ist so gewählt worden, dass die erforderliche Böschung in der Verkehrsfläche angelegt werden kann. Die zu erstellende Fahrbahnbreite wird auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Daher wird der Anregung, die Fläche zu reduzieren, nicht gefolgt.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt, und eine nachrichtliche Darstellung der Baumaßnahme wird unter den Hinweisen in die Urschrift aufgenommen.</p>
--	--	---	--

		<p>zu bringen, um auf diese Weise die nachfolgende Ausbauplanung bereits verbindlich vorzuzeichnen.</p> <p>4. Zusammenfassend ist also Folgendes festzuhalten:</p> <p>Dass der Bebauungsplan Nr. 8 geändert werden soll und muss, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Brücke über das Addingaster Tief zu schaffen, die den Hellerweg mit der Raiffeisenstraße verbindet, steht außer Frage. Es geht also nicht um das „Ob“, sondern ausschließlich um das „Wie“ der Bauleitplanung. Hier sehen wir noch Änderungsbedarf. Es muss auch planungsrechtlich sichergestellt werden, dass die Brücke künftig ausschließlich den Einsatzfahrzeugen von Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst und darüber allenfalls noch den Eigentümern und Benutzern der „Auerhahnsiedlung“ vorbehalten ist. Eine Nutzungsmöglichkeit für die Allgemeinheit – ganz gleich ob für Kraftfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer – ist zwingend auszuschließen. Darüber hinaus ist klarzustellen, dass unser Mandant und seine Mitglieder nicht mit den Kosten für die Maßnahme belastet werden.</p> <p>Zu einer persönlichen Erörterung dieser Stellungnahme im Sinne eines lösungsorientierten Dialogs ist unser Mandant selbstverständlich jederzeit gerne bereit. Wir bitten, uns den Eingang dieses Schreibens (gerne auch per E-Mail) zu bestätigen.</p>	
--	--	--	--