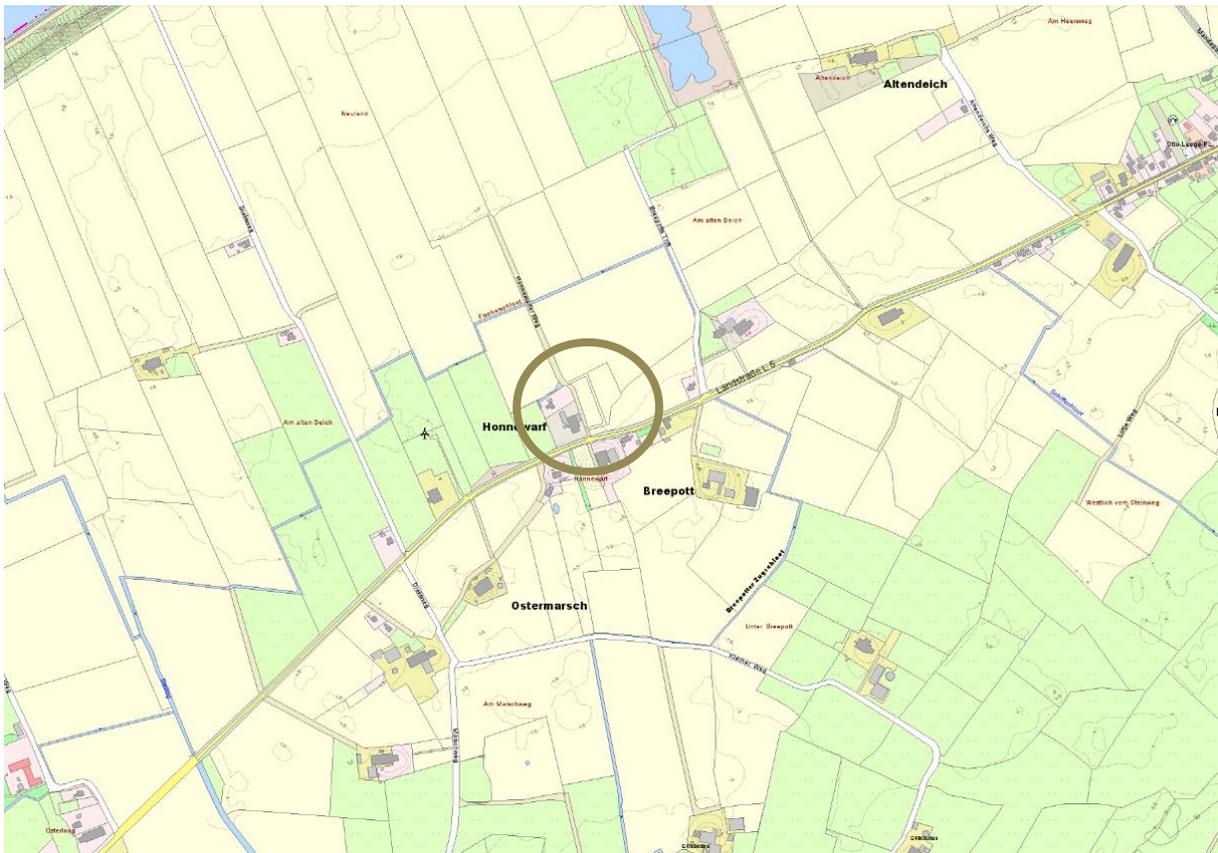


STADT NORDEN

VORHABENBESCHREIBUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 216 V LANDHANDEL OSTERMARSCH



ANLAGE 1 ZU VEP - ENTWURF

12.07.2022

stadtplanung & architektur

osterstraße 4
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorhaben.....	3
2	Bestand und Umgebung.....	3
3	Erschließung und überörtliche Verkehrsanbindung.....	5
4	Planungskonzept	5
5.	Bauvorhaben und Gestaltung	6
5.1.	Funktionen.....	7
5.2.	Konstruktion und Material	8
5.3.	Ansichten.....	8
5.4.	Freiflächen.....	9
6	Ver- und Entsorgung.....	10
6.1	Wasserversorgung.....	10
6.2	Abwasserbeseitigung.....	10
6.3	Gas- und Elt- Versorgung	10
6.4	Abfallbeseitigung	10
6.5	Oberflächenentwässerung	10
6.6	Telekommunikation.....	10
6.7	Löschwasserversorgung	10

1 Vorhaben

Der Landhandel Schmidt in Ostermarsch ist ein Familienbetrieb, der seit 1990 vor Ort ansässig ist. Aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb hat sich im Laufe der Zeit ein moderner, eigenständiger Landhandel entwickelt. Neben Nutztvieh- und Tierfutter werden ebenso Getreide-, Mais- und Gräserstaaten angeboten. Weiterhin gehören auch Produkte wie Silofolien, Weidezauntechnik, Brenn- und Kaminholz sowie Holzhackschnitzel und Rindenmulch zum vorgehaltenen Sortiment. Der Betrieb verkauft und liefert seine Ware an Landwirte und andere Kunden in das direkte und weitere Umfeld des Betriebs.

Aufgrund einer umfangreichen und wachsenden Lagerhaltung des Landhandels wurde vor Jahren eine südlich der Landstraße gelegene Scheune zusätzlich angepachtet. Die Betriebsabläufe (s. Abb. 3), die ein ständiges Überqueren der viel befahrenen Landstraße erfordern, waren für den Inhaber zwar zu keiner Zeit optimal. Aber sie boten in der Vergangenheit eine betriebsnahe Lagermöglichkeit für die Produktpalette, die überwiegend aus großen Gebinden und Schüttware besteht. So konnten weite Wege zu externen Lagern vermieden werden und eine schnelle Belieferung der Kunden sichergestellt werden.

Da das neben dieser Lagerscheune stehende Hofgebäude verkauft wird und die neuen Eigentümer die Scheune selber nutzen möchten, wird in absehbarer Zeit diese dringend notwendige Lagermöglichkeit für den Landhandel entfallen.

Daher ist geplant, eine neue Lagerhalle unmittelbar gegenüber des Betriebes östlich des Zufahrtsweges zu errichten. Somit würde ein Überqueren der Landstraße entfallen, die vorhandene Hoffläche erweitert und die Betriebsabläufe insgesamt optimiert werden.

2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich nahe des Ortzentrums Ostermarsch an der Landstraße 3 im Siedlungsflecken Honnewarf. Es ist ca. 4 km vom Kreisverkehr der B 72 nördlich der Stadt Norden entfernt.

Westlich des Plangebiets befindet sich der Landhandel mit entsprechenden Betriebsgebäuden und Wohnhäusern. Im Norden und Osten grenzen Landwirtschaftliche Flächen an, ebenfalls im Norden befindet sich eine Güllelagune. Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße (L 5), auf deren gegenüberliegenden Seite sich weitere landwirtschaftliche Gebäude nebst Wohnhäusern befinden. Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Flächen und deren Wirtschafts- und Wohngebäuden geprägt. Die Deichlinie befindet sich nördlich in ca. 1,4 km Entfernung.

Das Plangebiet hat eine Größe von 8.918 m² (0,9 ha) und stellt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die allseitig von einem offenen Entwässerungsgraben umgeben wird.

Bezüglich der gegenwärtigen Situation des Vorhabenträgers soll besonders erwähnt werden, dass die alltäglichen Fahrwege des Betriebs über die häufig befahrene Landesstraße 5 führt. Darin besteht eine Gefahrenquelle im täglichen Betriebsablauf.



Abb. 1: Plangebiet aus nordwestlicher Richtung gesehen



Abb. 2: Plangebiet links, bestehender Betrieb rechts abgebildet

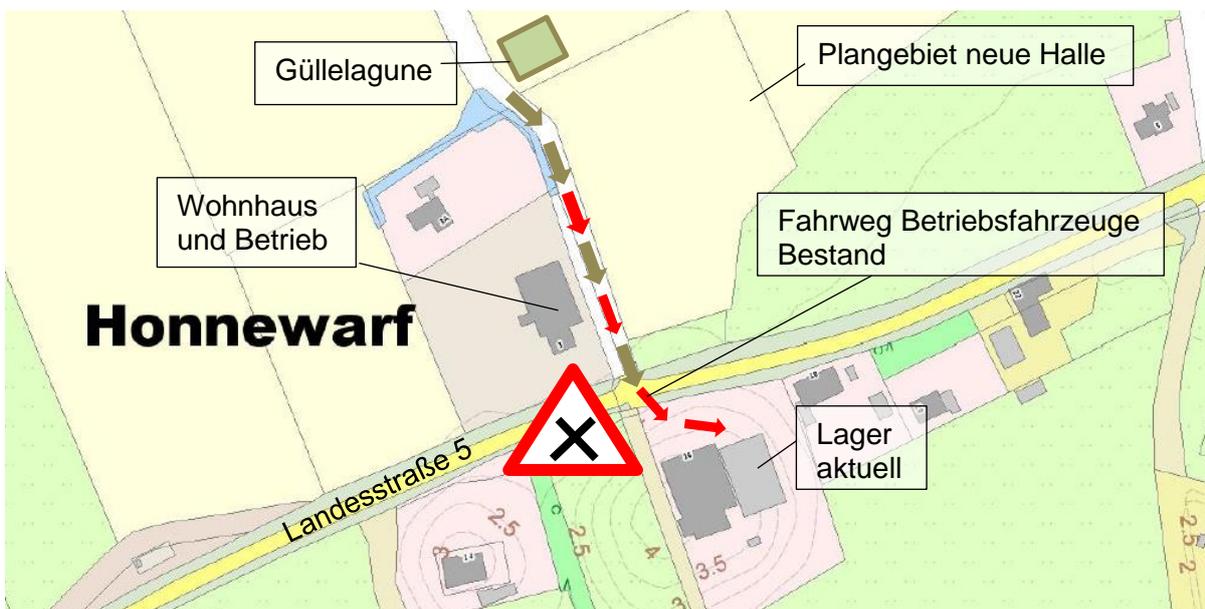


Abb. 3: bisherige Fahrwege des Betriebablaufs

3 Erschließung und überörtliche Verkehrsanbindung

Das Plangebiet befindet sich nahe des Ortsteils Ostermarsch der Stadt Norden in der Gemarkung Ostermarsch, Flurstück 17 und beinhaltet das Flurstück 22/6. Das Plangebiet wird direkt über die angrenzende Anliegerstraße (Honnewarfer Weg) erschlossen, die in unmittelbarer Nähe in die Landesstraße 5 einbindet. Diese Anliegerstraße, deren Anlieger auch die Eigentümer sind, stellt keine öffentliche Verkehrsfläche dar.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Landesstraße 5, über die nach 4 km in westlicher Richtung die Bundesstraße 72 erreicht wird. Diese ist Teil des überregionalen Straßenverkehrsnetzes und bindet in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich und Emden und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 an.

4 Planungskonzept

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 8.918 m² liegt am Honnewarfer Weg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt der bestehende Betrieb. Die neue Lagerhalle soll in Nord-Süd-Richtung gegenüber der vorhandenen Betriebs- und Wohngebäude errichtet werden. Um die gesamte Halle herum entsteht eine teils betonierte, teils gepflasterte Hoffläche, mit der sich eine bebaute Fläche von insgesamt ca. 3.460 m² ergibt. Der größte Teil der verbleibenden Grünfläche des Plangebiets wird im Rahmen einer Kompensationmaßnahme als Extensivgrünland gestaltet. Ebenso wird hier ein Regenrückhaltebecken angelegt und im nordöstlichen Bereich eine Grabenerweiterung vorgenommen. Der entlang des Honnewarfer Wegs verlaufende Graben wird dabei umgelegt.

Mit der Neuplanung soll das bisherige räumliche Betriebskonzept geändert und verbessert werden. Der unter Punkt 1.4 gezeigte bisherige Fahrweg im Betriebsablauf zeigt eine räumliche Ausdehnung des Betriebs über die direkt an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 5 hinaus. Die jenseits der Landesstraße befindliche Lagerfläche soll durch die neue Lagerhalle auf dem Plangebiet ersetzt werden. Dadurch entsteht ein neues räumliches Betriebskonzept, das bessere und sichere Betriebsabläufe (s. Abb. 4) ermöglicht.

Die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter sind auf der Nordseite der Halle angesiedelt. Besucher und Gäste des Landhandels parken wie bisher auf dem bestehenden Betriebsgelände jenseits der Anliegerstraße.

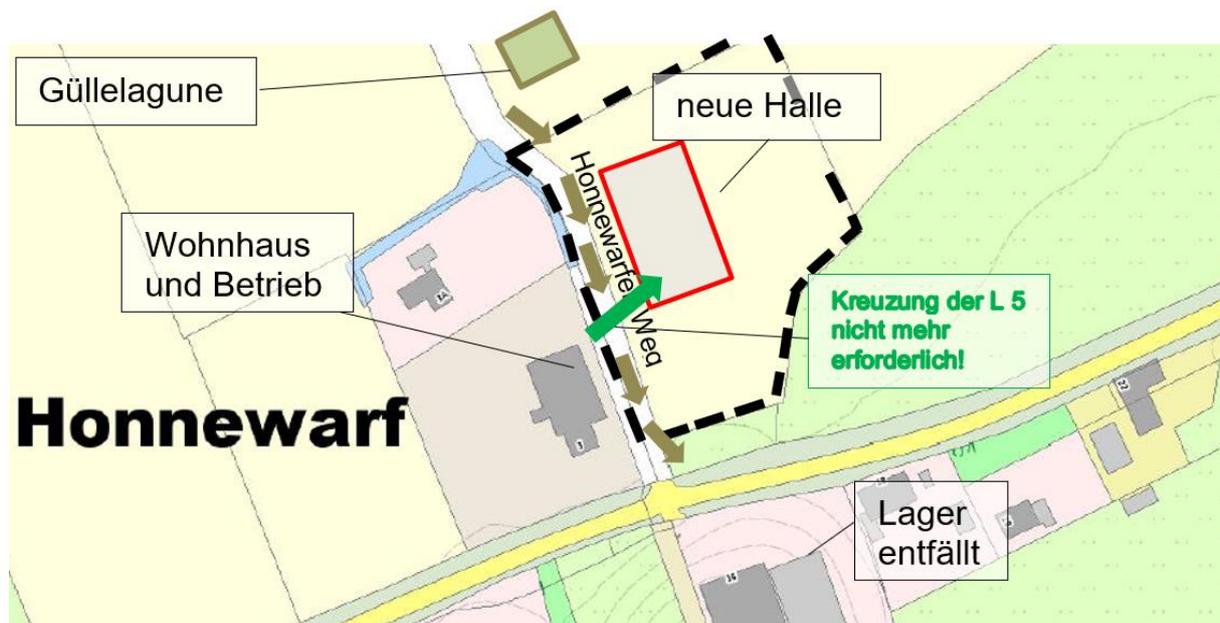


Abb. 4: neuer Fahrweg im Betriebsablauf

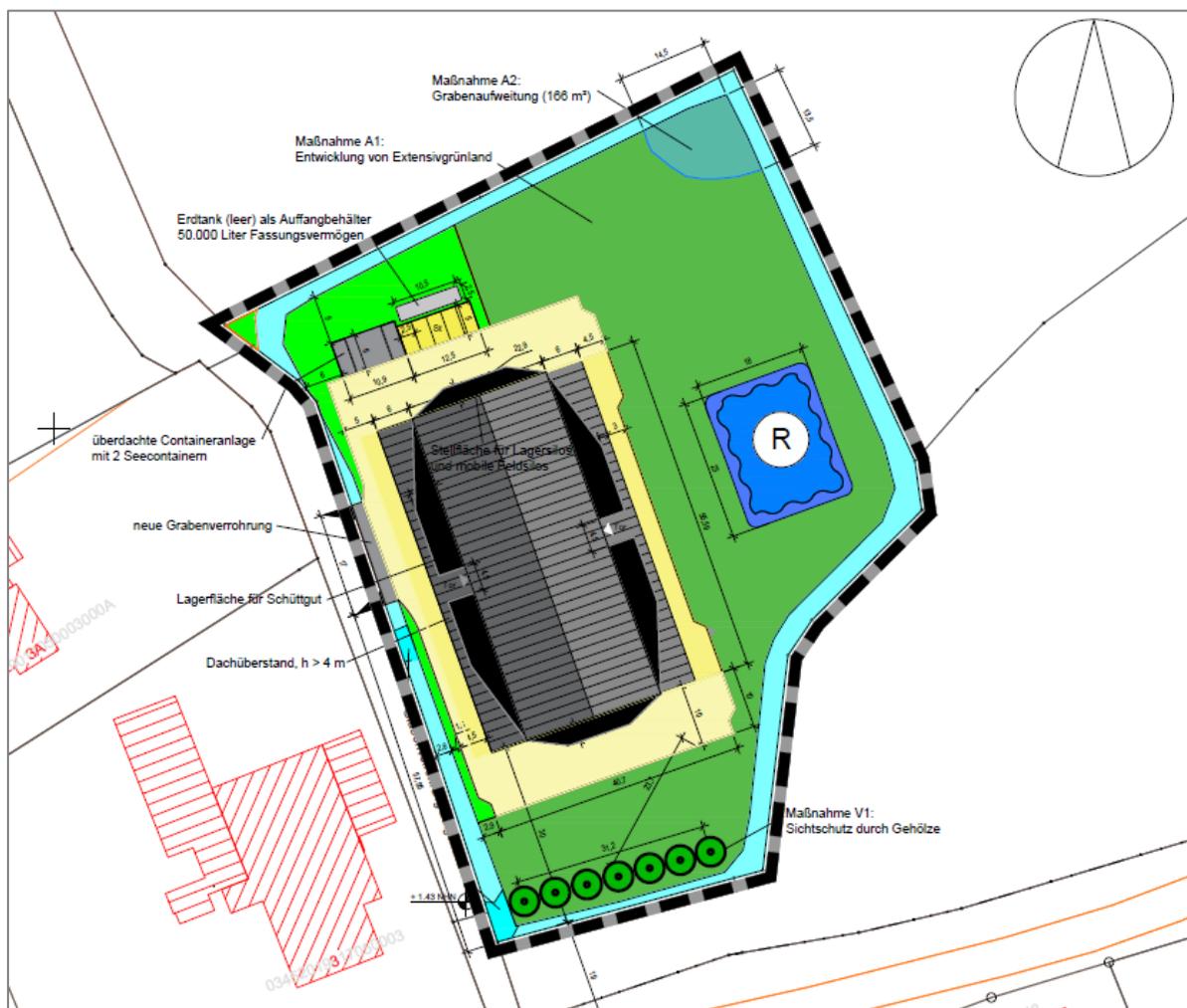
5. Bauvorhaben und Gestaltung

5.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Die neue Lagerhalle wird in einer tragenden Konstruktion aus Stahlbindern ausgeführt. Das Dach wird als symmetrisch geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 12° ausgeführt. Die reine Außenmasse der Halle betragen 22,90 m x 55,59 m. An den beiden Längsseiten der Halle hat das Dach einen Überstand von jeweils 6,00 m und bildet so eine überdachte Fläche von insgesamt 668 m², die zum Teil als wettergeschützte Lager- und Abstellfläche für Schüttgut und mobile Feldsilos dient.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist ein Lager für Artikel der landwirtschaftlichen Tierhaltung geplant, die aufgrund ihrer Inhaltsstoffe und Aufbewahrung in größeren Gebinden als Gefahrstoffe gelten und bestimmten Vorschriften für die Lagerung unterliegen. Dieses Lager besteht z.B. aus zwei 20" side-door Seecontainern oder einem 40" – Container und besitzt einen Sicherheitsabstand von mindestens 10,00 m zu der Halle. Für den Fall eines Brandes oder eines Auslaufens der Gefahrstoffe wird östlich der Container ein (leerer) Erdtank mit max. 50.000 Liter Fassungsvermögen eingegraben. Eine ausführliche Beschreibung der Gefahrstoffe und ihrer Lagerung ist der Begründung (s. Punkt 6.1.1.) zu entnehmen. Auf der nördlichen Giebelseite der Halle besteht außerdem eine Abstellfläche für mobile Feldsilos.

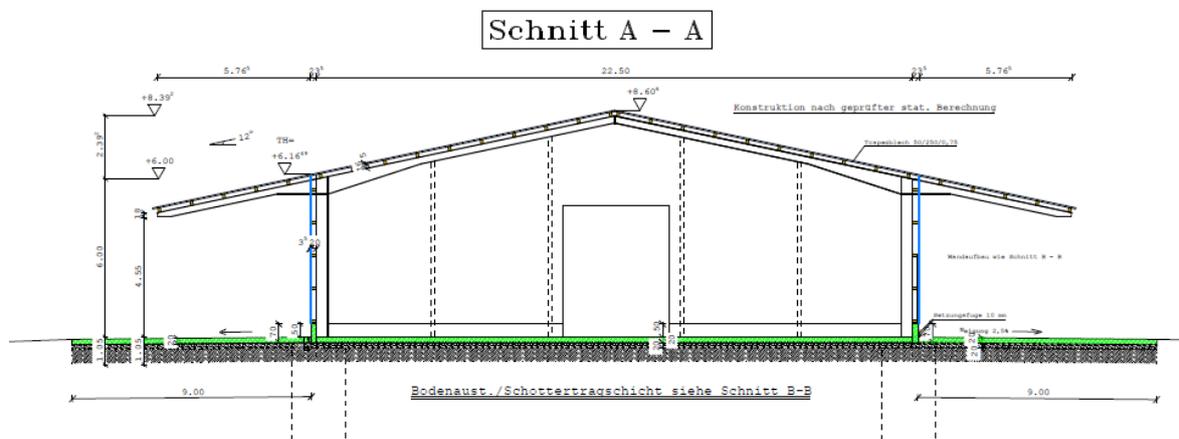
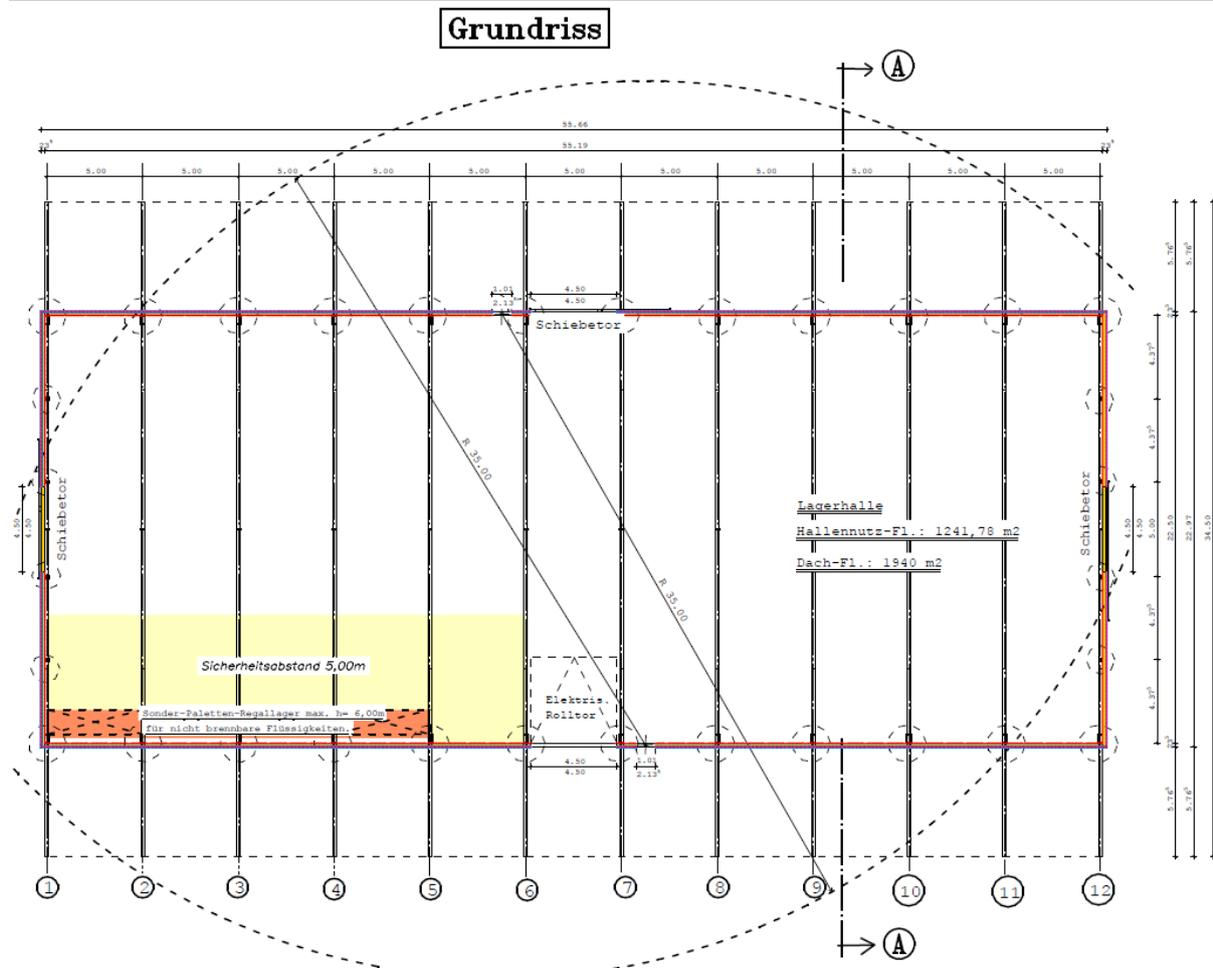
Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Gestaltung der geplanten Halle sowie der weiteren Flächen auf dem Plangebiet außerdem durch die Planzeichnungen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschrieben (s. Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundriss, Schnitte und Ansichten).



Vorhaben und Erschließungsplan

5.2. Funktionen

Die Lagerhalle besitzt eine Nutzfläche von 1242 m² und bietet zum größten Teil Standflächen für Palettenregale oder Flächen für Freilager. In der nordwestlichen Ecke der Halle befindet sich ein Regallager für Sonderpaletten für Waren, die Gefahrstoffe der Stoffgruppe 1 (Erläuterung s. Begründung Punkt 6.1.1.) enthalten. Vor diesen Paletten, die in einer wasserhaltenden Wanne stehen, ist ein 5 m tiefer und brandlastfreier Bereich vorgesehen. Die beiden Seecontainer werden als Lager für Waren der Stoffgruppen 2 und 3 (Erläuterung s. Begründung Punkt 6.1.1.) genutzt und bieten eine Nutzfläche von 25 m².



Quelle: Ingenieurbüro Raker

5.3. Logistik

Die Belieferung des Landhandels ist mit Transportern und LKW aller Arten (Sattelzüge und Lastzüge mit Anhänger) vorgesehen. Da die Hofflächen unter dem Dachüberstand an den Längsseiten der Halle als Lagerfläche für Schüttgut sowie für mobile Feldsilos an der nördlichen Giebelseite vorgesehen sind, soll die Halle von den LKW umfahren werden. Die benötigten Fahrwege auf der Hoffläche sowie die Einfahrt auf das Gelände (mittels Grabenverrohrung) sind gemäß der Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (FGSV Nr. 287) für den Bemessungsfall eines Sattelzuges bemessen. Die Bereiche der Hoffläche um das Gebäude, die außerhalb der entsprechenden Schleppkurven liegen, sind auf dem VE-Plan entsprechend gekennzeichnet und dienen als Lagerflächen für Schüttgut oder als Stellflächen für mobile Feldsilos. Die Be- und Entladung der Fahrzeuge ist auf der o.g. Hoffläche geplant.

5.4. Konstruktion und Material

Die Tragkonstruktion der Halle besteht aus Stahlbindern mit einem Achsmaß von 5,00 m. Als zweite Konstruktionsebene sind Konstruktionsvollholz-Binder angeordnet, die die Dachhaut bzw. die Fassadenverkleidung tragen.

Die Seecontainer sind von einem Systemdach Polyester überdeckt. Der Fußboden der Halle besteht aus einer Sohlplatte aus Stahlbeton, welche mit Gabelstaplern und anderen schweren Fahrzeugen befahren wird.

Dach:

Die Dachhaut wird in Trapezblech 50 / 250 / 0,75 ausgeführt und farblich gemäß der RAL-Farbe 9007 gestaltet. Anhand von Kragarmen der Stahlbinder wird ein Dachüberstand von jeweils 6,00 m auf den Längsseiten der Halle gebildet.

Außenwände:

Die Außenwände bestehen aus OSB/3 – Platten, auf die Trapezblech 35 / 207 / 0,75 montiert sind, welches im RAL-Farbtönen 7016 gestaltet ist. Diese Fassadenkonstruktion steht auf einem umlaufenden Betonsockel in einer Höhe von 50 cm.

5.5. Ansichten

Die Gestaltung bzw. Ansichten der jeweiligen Längs- und Giebelseiten sind identisch. Auf den beiden Giebelseiten sowie der rückwärtigen Längsseite der Halle sind Schiebetore mit einer Durchfahrtsbreite von 4,50 m mittig angeordnet. An der vorderen Längsseite ist ein elektrisches Rolltor angeordnet. Neben den beiden Toren der Längsseiten, ist jeweils eine Tür angeordnet. In der Fassade und der Dachfläche sind keine Fenster enthalten. (s. Ansichten - Ingenieurbüro Raker UG, maßstabslos).

Auf den Dachflächen sind Aufbauten für eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

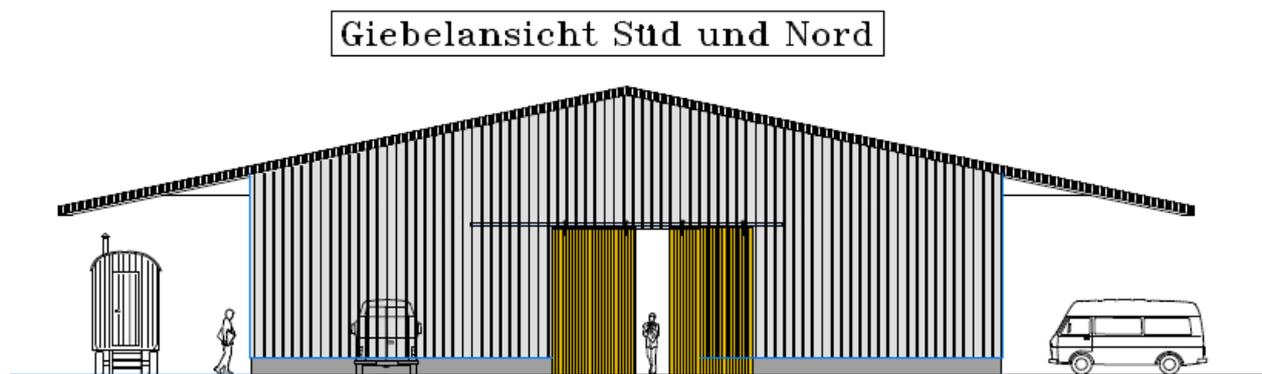


Quelle: Ingenieurbüro Raker

5.6. Freiflächen

Überbaute Flächen Außenbereich

Die durch den Dachüberstand überdachten Flächen im Außenbereich der Halle werden ebenso wie der Hallenboden in einer Sohlplatte aus Stahlbeton ausgeführt. Weitere Lager-, Manövrier- oder Stellflächen um die Halle herum werden mit Betonpflastersteinen gestaltet



Quelle: Ingenieurbüro Raker

Regenrückhaltung

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll in ein ca. 411 m² großes Reckenrückhaltebecken in der östlichen Seite des Grundstücks abgeleitet werden. Von dort gibt es einen Überlauf in den Anliegergraben, der östlich auf dem Grundstück vorhandenen ist.

Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen

Um die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die beschriebene Baumaßnahme auszugleichen bzw. zu minimieren, wurden folgende Maßnahmen festgesetzt: (Diese werden in der Begründung sowie dem Umweltbericht mit Eingriffsregelung genauer beschrieben)

- Die verbleibende Grünfläche soll in Extensivgrünland entwickelt werden (Maßnahme A1).
- In der nordöstlichen Grundstücksecke wird der vorhandene Graben erweitert, um hier eine Schilfröhrichtfläche zu schaffen (Maßnahme A2).
- Entlang des zur Landstraße hin gelegenen Grabenstücks sollen strauchartig wachsende Bäume gepflanzt werden, um die Einsicht auf die Halle von der öffentlichen Straße aus zu vermindern (Maßnahme V1).

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands Brake.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz erfolgen. Für das potenziell kontaminierte Abwasser, das im Brandfall beim Löschen des Container-Lagers (brennbare Lagerstoffe) entsteht, ist ein gereinigter Öltank mit einem Fassungsvermögen von max. 50.000 Liter vorgesehen.

6.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung kann durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden erfolgen.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

6.5 Oberflächenentwässerung

Das Änderungsgebiet kann an bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Norden angeschlossen werden.

Durch die Ingenieurberatung GmbH Wessels und Grünfeld aus Garrel wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Demnach soll das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser zunächst in ein neues Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebiets eingeleitet werden. Von dort aus kann überlaufendes Wasser durch ein Rohr mit Drossel in den umlaufenden Zuggraben abgeleitet werden.

6.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann über die Deutsche Telekom oder andere Anbieter erfolgen.

6.7 Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/min. bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands Brake erfolgen.