

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage und Bestand.....	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.....	6
2	Planungsvorgaben	6
2.1.	Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	6
2.2	Raumordnung.....	8
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	10
2.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	10
2.5	Stadtentwicklungskonzept (STEK).....	12
3	Städtebauliches Konzept.....	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	16
3.3	Gestaltung	16
3.4	Verkehrliche Erschließung	17
3.4.1	Ruhender Verkehr	17
3.4.2	Fuß- und Fahrradverkehr.....	18
3.5	Spiel- und Gemeinschaftsflächen	18
4	Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz).....	19
4.1	Natur und Landschaft	19
4.1.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	20
4.1.2	Auswirkungen der Planung	21
4.1.3	Eingriff in Natur und Landschaft.....	23
4.2	Klimaschutz	23
4.3	Lärmschutz.....	23
5	Städtebauliche Daten.....	24
6	Festsetzungen	25
6.1	Textliche Festsetzungen	25
6.1.1	Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag	25
6.1.2	Überschreitung der Grundfläche	25
6.1.3	Bauweise	26
6.1.4	Nebenanlagen	26
6.1.5	Gebäudehöhe	26
6.1.6	Pflanzgebot.....	27
6.2.	Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen).....	27

6.2.1	Außenwände.....	27
6.2.2	Dachform	28
6.2.3	Dachaufbauten / Dachgauben	29
6.2.4	Dacheindeckung	30
6.2.5	Werbeanlagen	30
6.2.1	Satellitenschüsseln und Antennenanlagen.....	31
6.3	Hinweise	31
6.3.1	Bodenfunde	31
6.3.2	Altablagerungen.....	32
6.3.3	Erkundigungspflicht.....	32
6.3.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	32
6.3.5	Technisches Regelwerk.....	32
6.3.6	Abfallwirtschaft, Bodenverwertung und Kontamination.....	32
6.3.7	Artenschutz.....	33
6.3.8	Außenbeleuchtung.....	33
6.3.9	Begrünung von Hauswänden.....	33
7	Ver- und Entsorgung.....	33
7.1	Wasserversorgung.....	33
7.2	Schmutzwasserbeseitigung	33
7.3	Gas- und Eit- Versorgung	33
7.4	Abfallbeseitigung	33
7.5	Oberflächenentwässerung	34
7.6	Telekommunikation.....	34
7.7	Löschwasserversorgung.....	34
8	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2017	34
8.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)	34
8.2	<i>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)</i>	34
8.3	<i>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)</i>	35
8.4	<i>In Kraft treten</i>	35

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Norddeich östlich der Norddeicher Straße war über viele Jahre ein Getränkefachgroßhandel und Getränkeabholmarkt ansässig.

Während die mit Bauleitplanverfahren Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ beplante Grundstücksfläche mit der Errichtung des Discoutmarktes sowie der Großbäckerei mit Café umgesetzt worden ist, wurde die mit Bauleitplanverfahren Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ beplante Grundstücksfläche südlich der Straße Zum Bahnkolk und östlich der Norddeicher Straße (ehemals Getränke Lottmann, s.u.) vom Vorhabenträger veräußert. Somit wurde die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Planung im südlichen Bereich nicht umgesetzt.

Neuer Eigentümer dieser Grundstücksfläche ist die ARGE Deichland mit Sitz in Norden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Grundlage zur Schaffung eines Wohnquartiers geschaffen werden, welches eine Mischung aus gewerblichen Wohnflächen (Ferienwohnungen) und privaten Wohnflächen (Dauerwohnen) vorsieht. Zusätzlich ist an der Einmündung der Straße Zum Bahnkolk im Erdgeschoss die Möglichkeit für die Errichtung eines Restaurants geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf Parkplätzen sowie einer Tiefgarage den jeweiligen Nutzungen zugeordnet. Eine zusätzliche Eingrünung und Bepflanzung ist für die Gartenanteile geplant.

In der vorliegenden Planung zur Errichtung von Wohngebäuden sowie einer Gastronomiefläche handelt es sich um die Umnutzung einer innerörtlichen Fläche. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „... an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ...“ berücksichtigt.

Die Wohnbebauung soll in Anlehnung an die im Ortsteil Norddeich übliche Mischnutzung aus Dauer- und Ferienwohnen als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der politische Wille, bei Baumaßnahmen auf innerörtliche Bauflächen ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückzugreifen, wird mit der geplanten Wohn- und Geschäftsbebauung umgesetzt.

Ebenso wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB entsprochen. Im vorliegenden Fall handelt es sich größtenteils um eine Umstrukturierung von bislang gewerblich bzw. zu Wohnzwecken genutzten Flächen im Siedlungszusammenhang.

Somit wird auch den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes, wonach die Innenentwicklung der Ortschaften durch maßvolle Verdichtung geeigneter Ortsteile grundsätzlich der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich vorzuziehen und mit dem Ziel eines schonenden Landschaftsverbrauches auf Flächen sparende Bau- und Erschließungsformen hinzuwirken sei, entsprochen.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB unter einzuhaltenden Bedingungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist überwiegend von Bebauung umgeben und befindet sich am südlichen Ortsrand Norddeichs. Die mit der Planung ermöglichten Bauflächen dienen vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich der touristischen Ausrichtung des Ortes Norddeich. Die

Entwicklung des Plangebietes dient der Innenentwicklung der Stadt Norden im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz besteht nicht. Ebenso ist eine überschlägige Vorprüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² entbehrlich. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von max. 11.200 m², so dass die Obergrenze deutlich unterschritten wird.

Demnach erfüllt das Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das Verfahren sieht keine frühzeitige Beteiligung vor, dafür wird eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Absatz 3 Satz 2 durchgeführt.

Des Weiteren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. §13a Abs. 2 BauGB im Rahmen einer angemessenen Frist im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Entsprechend hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 09.06.2020 die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89b, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89b, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ beschlossen.

1.2 Lage und Bestand

Die geplante Errichtung des Wohnquartiers soll auf der Fläche des ehemaligen Standortes des Getränkefachgroßhandels und -abholmarktes an der Norddeicher Straße 244 erfolgen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im näheren Umfeld befinden sich diverse Wohngebäude (teilweise mit Ferienwohnungsvermietung), Pensionen, Hotels, ein Discountmarkt, eine Großbäckerei mit Café, eine Tankstelle mit Waschanlage, eine Praxis für Physiotherapie sowie Ferienwohnungen. Insgesamt ist die Nachbarschaft durch eine gemischte Nutzung geprägt. Entlang der Norddeicher Straße herrscht eine beidseitige verdichtete Bebauung. Rückwärtig grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

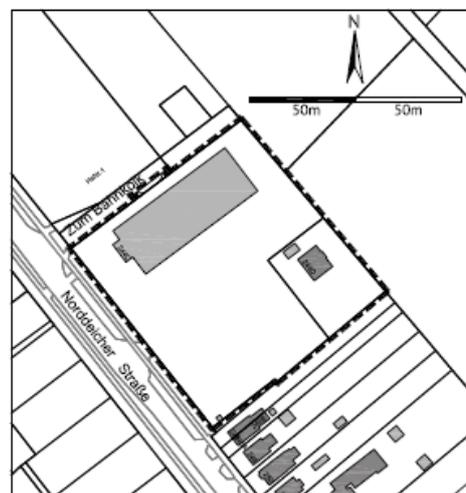
Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Norddeicher Straße, sowie der Straße Zum Bahnkolk. Es quert ein vorhandener Geh- und Radweg. Zwischen der vorhandenen Zufahrt zum Plangebiet und der Straße Zum Bahnkolk ist eine Mittelinsel zur Fahrbahnquerung für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lintelmarsch mit einer Gesamtgröße von ca. 11.140,74 m², d.h. etwa 1,11 ha.

Es wird nordwestlich durch die Straße Zum Bahnkolk, nordöstlich durch Grünland, südwestlich durch die Norddeicher Straße sowie südöstlich durch das Grundstück mit der Hausnummer 246 A begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus nebenstehender Übersichtskarte ersichtlich:



1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet befindet sich östlich der Norddeicher Straße am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Norddeich. Die Stadtmitte der Stadt Norden ist etwa 2,5 km entfernt.

Das Plangebiet wird über die Norddeicher Straße direkt erschlossen. Die Schaffung einer Anbindung an die Straße Zum Bahnkolk ist beabsichtigt.

Von der Norddeicher Straße (ehemalige B 72) wird nach etwa 1 km die Ostumgehung der Stadt Norden (B 72 neu) erreicht. Über diese ist das Plangebiet an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. So wird in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich (über B72) und Emden (über B210) und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 angebunden.

2 Planungsvorgaben

2.1. Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

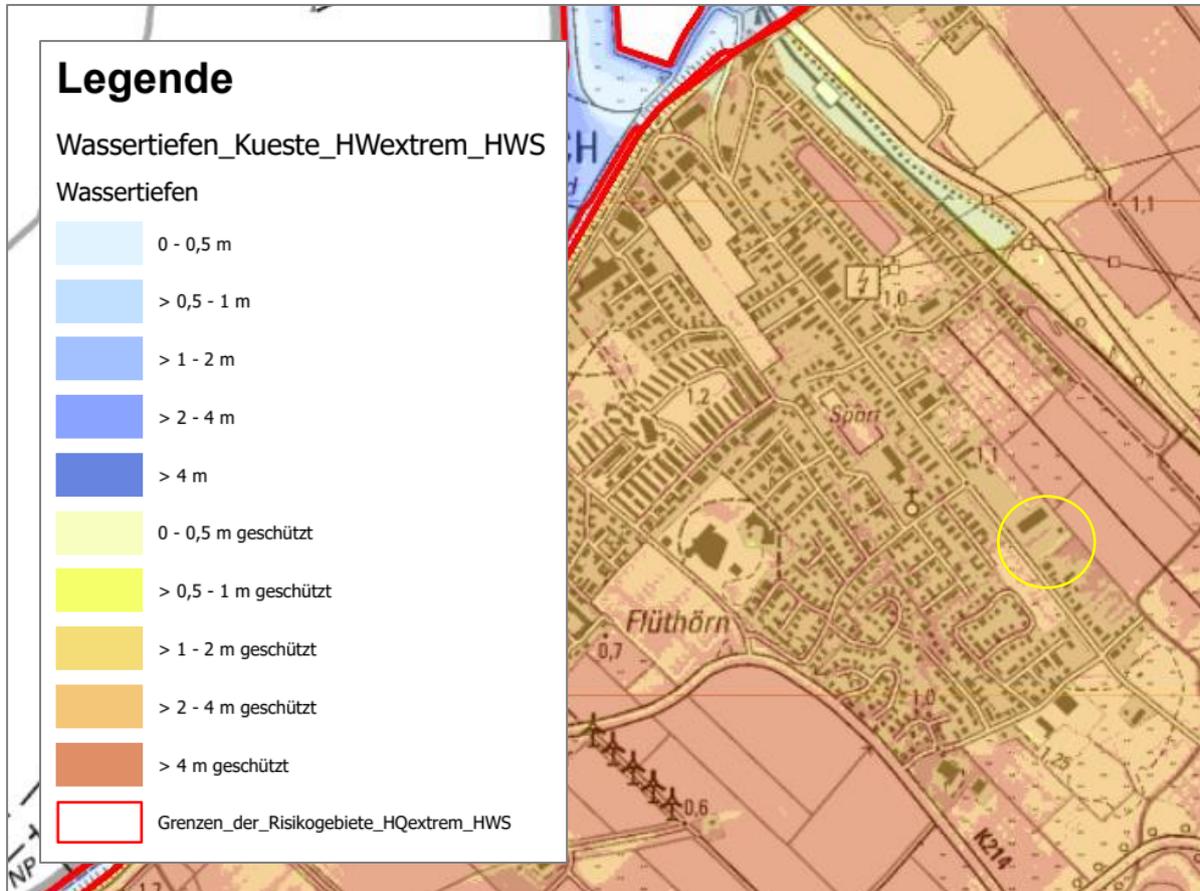
Am 1. September 2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Bund verfolgt mit der Aufstellung des Raumordnungsplans das Ziel, zukünftige Hochwasserschäden an Gebäuden und Infrastruktur zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dabei wird sowohl auf die Vermeidung von Hochwasserereignissen wie auch auf ein möglichst geringes Schadensausmaß im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses abgestellt. Unabhängig von der Übernahme der Festlegungen in das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gelten die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz unmittelbar.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind demnach die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen. Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt, das sich in unmittelbarer Küstennähe befindet. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt. Gem. der Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von 2 – 4m. Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich (s. Abb. S. 7 oben). Das entsprechende Szenario ist in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb. S. 8 oben).

Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke besteht demnach an sich eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen für den Fall einer Überflutung. Die auf S. 8 abgebildete Grafik des Szenarios für den Fall einer

Überschwemmung bei extremem Hochwasser bzw. Deichbruch zeigt jedoch, dass nicht nur das Plangebiet, sondern mehr als die Hälfte aller Wohnflächen im Landkreis Aurich von einer Überschwemmung mit einer Wassertiefe von mehr als 3 m betroffen sein würden. In diesem Sinne können für das Plangebiet dieselben Bedingungen bzw. Risiken in Anspruch genommen werden, wie für die überwiegenden Wohnflächen des Landkreises.



Grenzen der Risikogebiete HQextrem und Wassertiefen im Extremfall HWextrem
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN

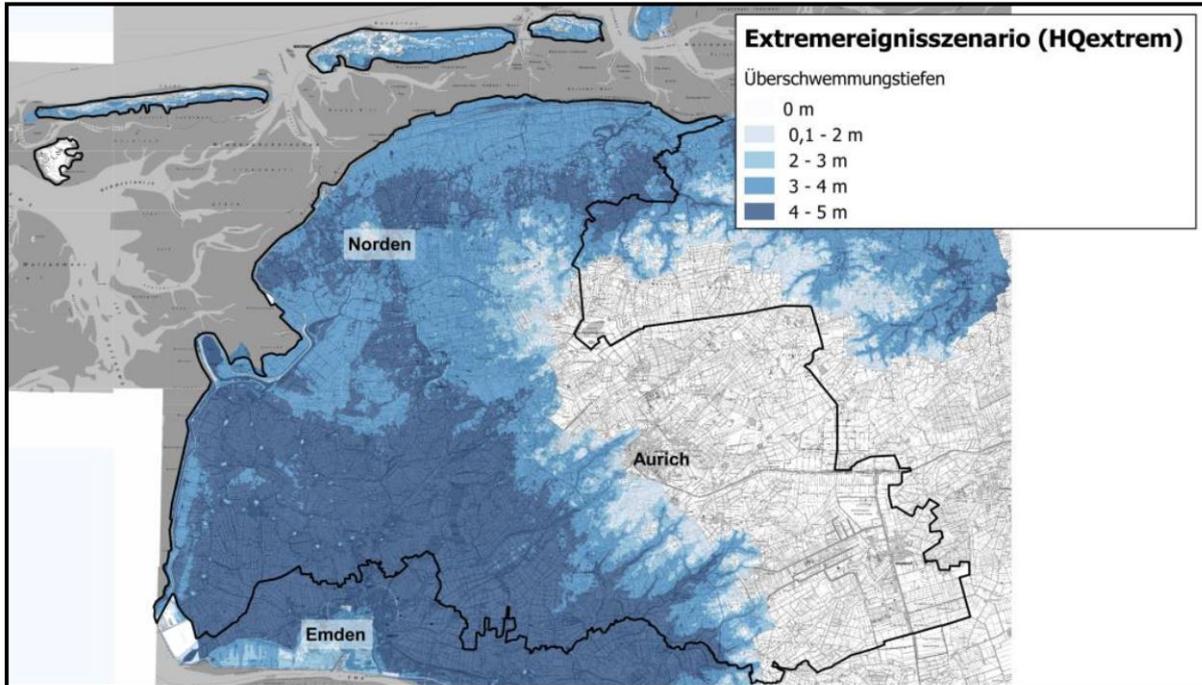
 Plangebiet

Unter dem Vorbehalt eines Restrisikos, das wie für das Plangebiet, so auch für weite Teile des Landkreises besteht, können demnach die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH zusammenfassend zwar nicht als unerheblich betrachtet werden, stehen dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse geprüft, die durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse verursacht werden. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 – 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von 0,5 bis 1,0 Tagen Starkregen im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Der Anstieg des Meeresspiegels könnte nach Angaben des Helmholtz-Zentrums im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigten Anstieg bis 2100 etwa 21 cm betragen. Dieser Anstieg ist an sich zwar beträchtlich, er stellt aber für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem geschützten Bereich kein erhebliches Risiko dar. Die Küstenüberschwemmungen wurden bereits unter Kap. I Ziff. 1.1 betrachtet.

Somit steht auch der Belang des Klimawandels dem Vorhaben nicht entgegen.

Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich

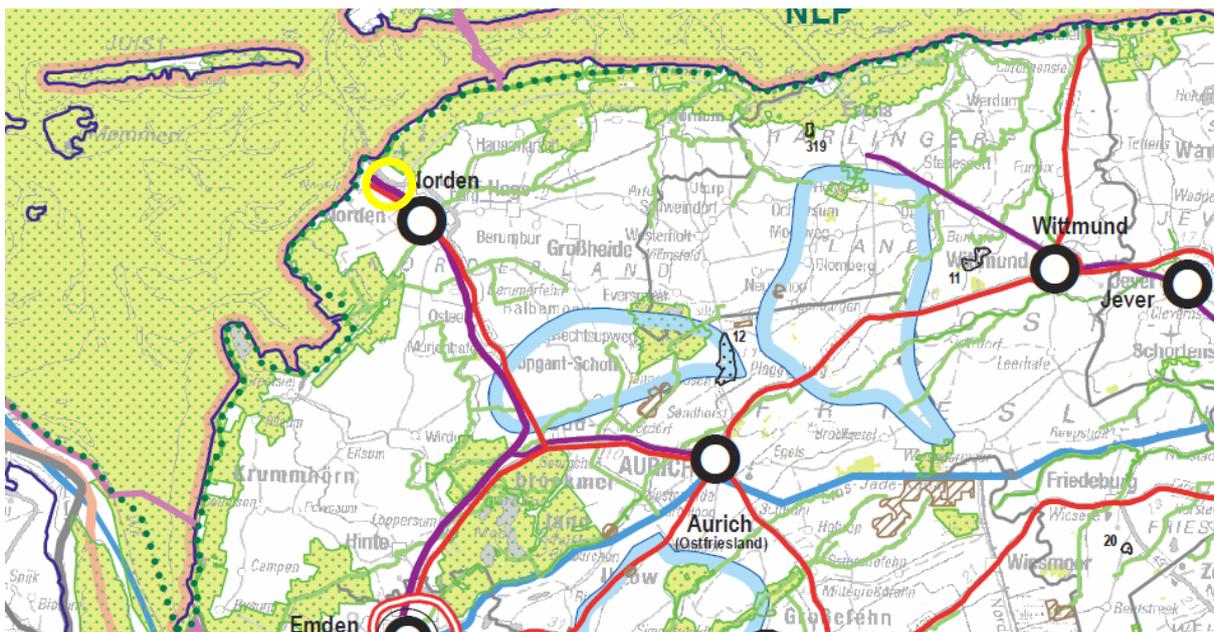


Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

2.2 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen von 2017 (LROP in der Fassung vom 26.09.2017) ist mit seinen Entwicklungszielen als übergeordnete Planung zu verstehen und verbindlich zu beachten. Die Stadt Norden ist im LROP als Mittelzentrum dargestellt. Neben der dargestellten Bahnverbindung sowie einer Hauptverkehrsader mit Anschluss an das Bundesautobahnnetz ab der Stadt Emden ist im LROP keine weitere zeichnerische Darstellung für den Planbereich enthalten.



Ausschnitt LROP 2017, ohne Maßstab

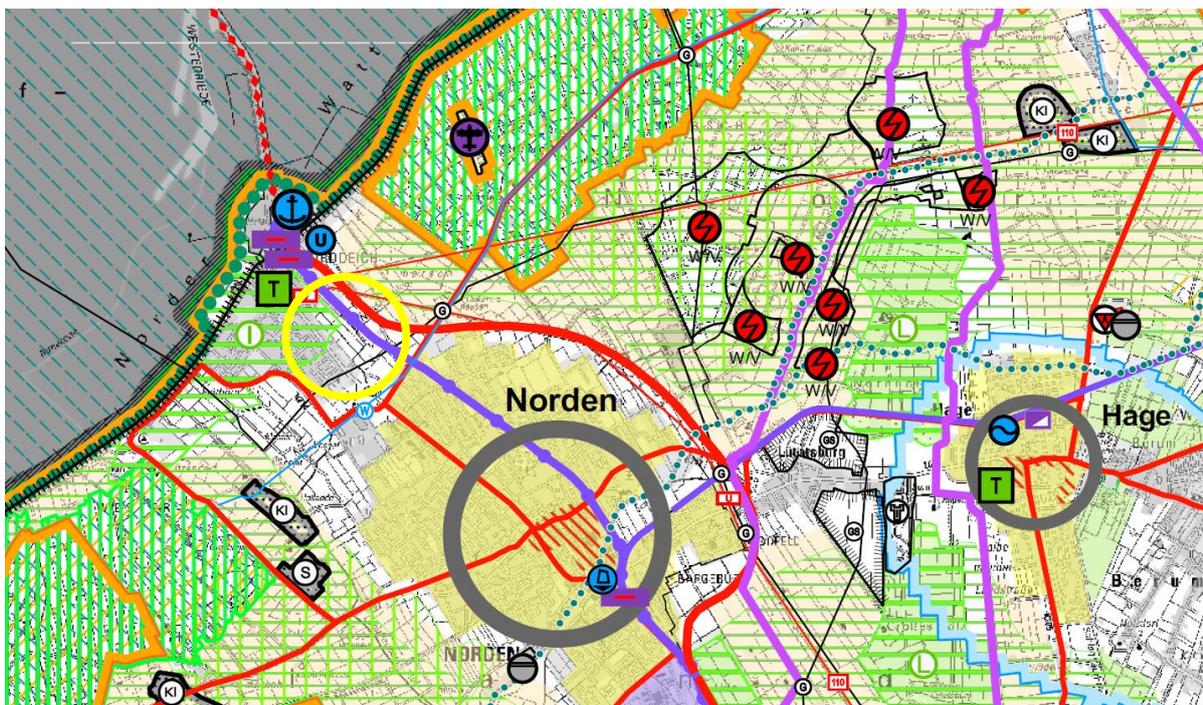
 Plangebiet

Im Textteil ist im Kap. 1.3 Integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres unter Ziffer 05 dargestellt, dass „die touristischen Nutzungen in der Küstenzone (...) zu sichern und nachhaltig zu entwickeln (sind)“. In den Erläuterungen hierzu ist ausgeführt, dass im Bereich der niedersächsischen Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen der Menschen ist. Zu den allgemeinen Entwicklungszielen gehören gem. Kap. 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes u.A. Planungen und Maßnahmen, die zu nachhaltigem Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen (Kap. 1.1, Ziffer 02). Dabei sollen zudem „die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Flächen ausgeschöpft werden“ (Kap. 1.1, Ziffer 03).

Die durch diese Änderungsplanung getroffenen Festsetzungen stehen mit den Aussagen des LROP 2017 im Einklang.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich in Kraft getreten

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2018 ist der Änderungsbereich nachrichtlich als Gebiet mit vorhandener Bebauung bzw. als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt, das nördlich/nordwestlich von den dem als Vorranggebiet für infrastrukturbezogene Erholung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus bezeichnet ist.



 Ausschnitt aus dem RROP 2018 - ohne Maßstab
Planungsgebiet „Südlich Zum Bahnkolk“

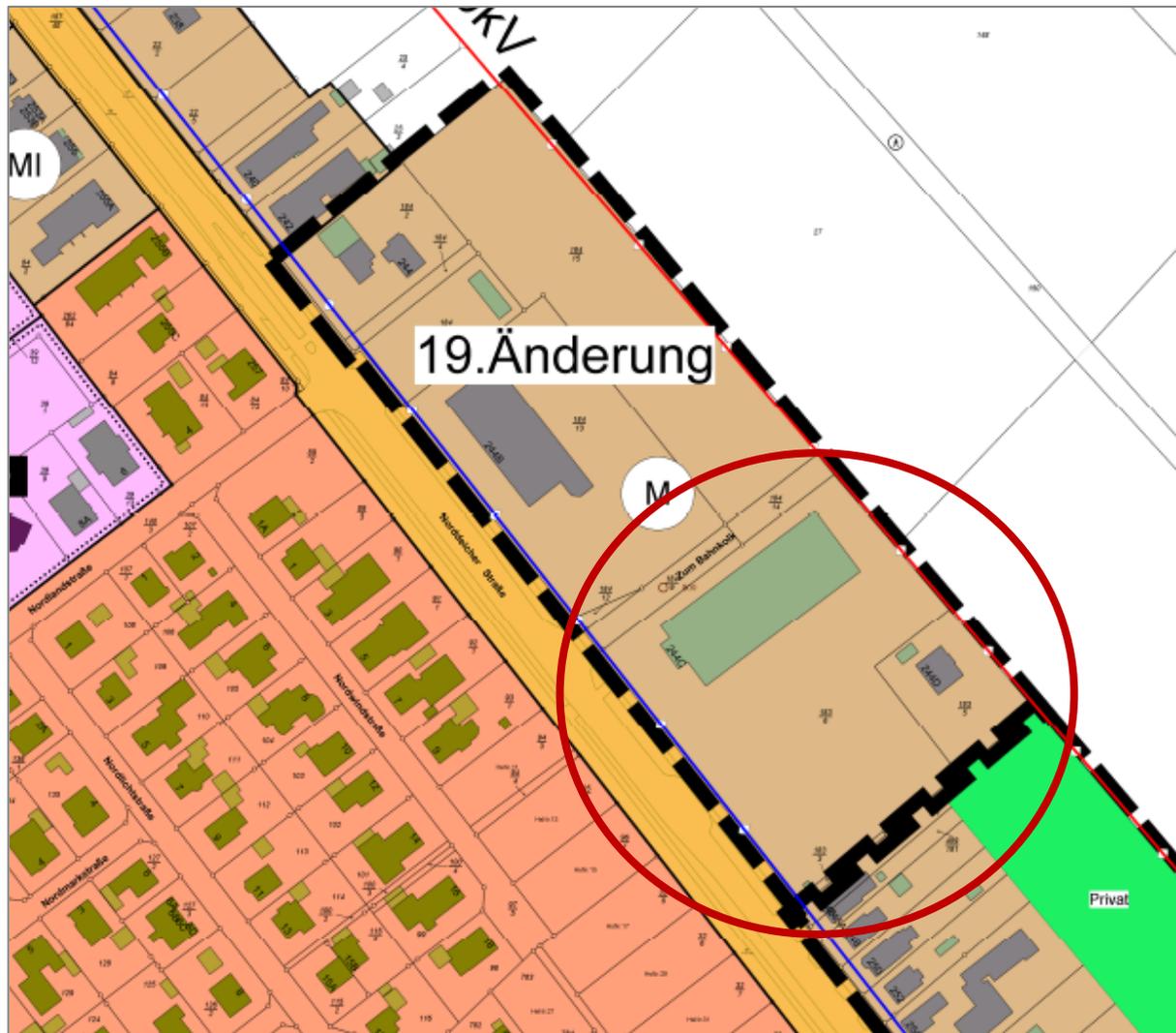
In der beschreibenden Darstellung zum RROP 2018 ist unter Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffer 01 dargestellt, dass alle Ortsteile der Gemeinden, mit Ausnahme der Zentralen Orte und den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus, der Eigenentwicklung unterliegen. Norddeich als Nicht-Zentraler-Ort ist als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ beschrieben.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ entspricht den Zielen der Raumordnung.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner Gesamtheit als Mischgebiet dargestellt (s. nachfolgende Abbildung).



Ausschnitt FNP rechtswirksam, Stadt Norden

Gemäß § 8 (2) sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

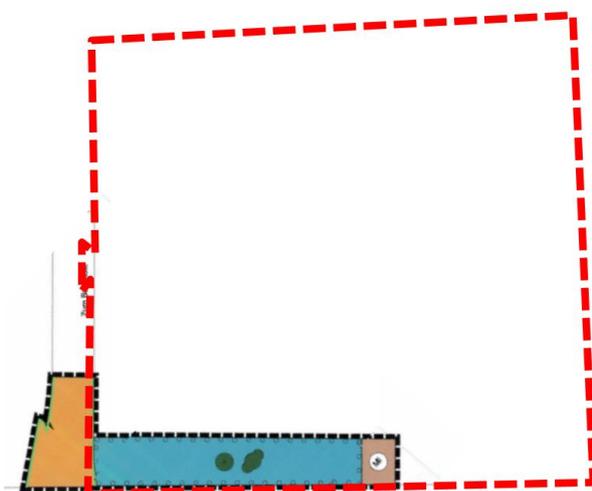
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ist von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 89a „Backersweg“ der Stadt Norden komplett erfasst.



Ausschnitt rechtskräftiger BP Nr. 89a „Backersweg“

--- Geltungsbereich BP Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Mischgebiete (MI₁ und MI₂) in max. zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,7 in abweichender Bauweise festgesetzt. Ferner beinhaltet der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen, eine Immissionsschutzzone sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



Ausschnitt rechtskräftiger BP Nr. 89a 1. Änderung Backersweg“

--- Geltungsbereich BP Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“

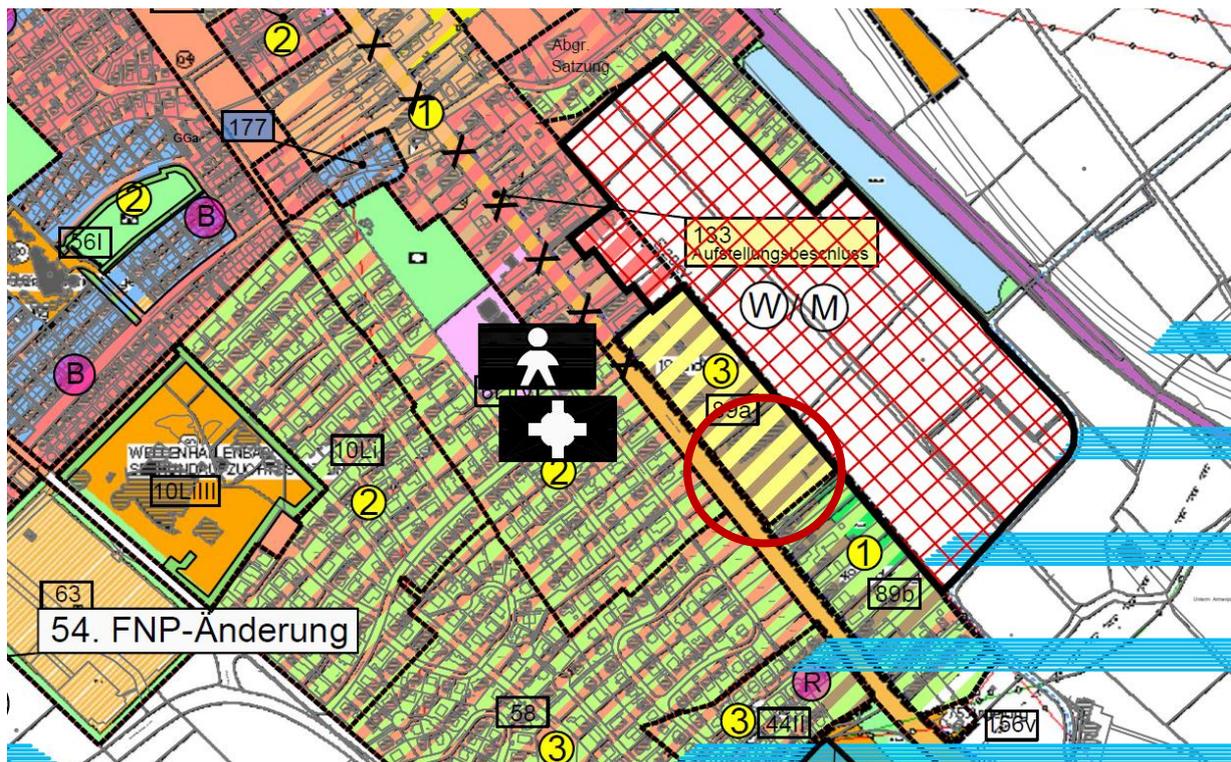
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg“ wurde ein Großteil der vormals an die Norddeicher Straße angrenzenden Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in eine Private Grünfläche mit demselben Nutzungszweck umgeplant. Weiterhin wurde die öffentliche Verkehrsfläche mit einem Einfahrtstrichter aufgeweitet sowie eine Mischgebietsfläche mit unmittelbarer Zufahrt zur Norddeicher Straße festgesetzt. Mit dieser Bebauungsplanänderung wurde den Belangen des Discountmarktes (verbesserte Zu- und Abfahrbarkeit für Kunden und Lieferverkehr) sowie des Getränkefachgroßhandels (Zufahrtsmöglichkeit) Rechnung getragen.

Die Änderungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ist nach dem Beschluss als Satzung nicht bekannt gemacht und somit nicht rechtskräftig geworden.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes Nr. 89 a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ wird der Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg“, der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.

2.5 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2018/2021 (Übersichtsplan Juni 2022) ist die Fläche des Plangebietes als „Potenzielle Entwicklungsfläche“ als Mischgebiet mit Übergang zur Wohnnutzung dargestellt worden. Eine Einzelbetrachtung bzw. detaillierte Bewertung der Fläche wurde nicht erarbeitet.



aus: Fortschreibung STEK 2018 - 2021, Karte Übersichtsplan Juni 2022



Tourismus

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2018/2021 wird auf den Tourismus im Bereich Norddeich nicht eingegangen.

Im Kapitel 7, in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes von 2006/2008, „Tourismus“ wird die Bedeutung des Ortsteils Norddeich für den Wirtschaftssektor Tourismus hervorgehoben. Es ist die Aussage getroffen, dass das Beherbergungsangebot in Norddeich zielgruppengerecht weiterentwickelt werden solle, wobei „junge Familien“ als auch die „Generation 50plus“ im Mittelpunkt stünden. Es sollen qualitätvolle Unterkünfte (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen) geschaffen werden. (s. Kap. 7.3-7.5 STEK Norden, Fortschreibung 2008).

Urbanes Grün, Natur und Landschaft

Im Kapitel 14, in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes von 2018/2021 wird auf die Wichtigkeit der nachhaltigen Stadtentwicklung im Bereich „Urbanes Grün, Natur und Landschaft“ eingegangen.

„Urbanes Grün hat mit seinen vielfältigen Funktionen und positiven Effekten, wie zum Beispiel der Reduzierung von Wärmeinseln, von Feinstaub und von Treibhausgasen, der Minderung von Lärmbelastungen, der Vermeidung von Überschwemmungen durch Aufnahme von Regenwasser und dem Erhalt der Artenvielfalt, eine elementare Bedeutung für die Lebensqualität in der Stadt“. (s. Kap. 14.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

Die Grundlage des Naturschutzrechtes in Niedersachsen bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), wonach gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG Freiräume [...] einschließlich ihrer Bestandteile [...] zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen sind. (s. Kap. 14.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

Nach dem Landtagsbeschluss am 22. Januar 2014 wurde im November 2021 das neu aufgestellte Niedersächsische Landschaftsprogramm von der Landesregierung beschlossen. Die Landschaftsplanung ist das zentrale und umfassende Planungsinstrument zu Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargelegt sind. Die §§ 8 bis 11 BNatSchG regeln Aufgabe und Inhalte der Landschaftsplanung. (s. Kap. 1.1 Niedersächsisches Landschaftsprogramm, November 2021).

Zudem gibt es Empfehlungen für die Gestaltung von Vorhaben und stellt die Planungs- und Entwicklungsgrundlage des Naturschutzes auf Länderebene dar. (s. Kap. 14.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

Gemäß § 2 Abs. 1 BNatSchG ist jeder gehalten zur Verwirklichung der im Landschaftsprogramm genannten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen seiner Möglichkeiten beizutragen. (s. Kap. 1.1 Niedersächsisches Landschaftsprogramm, November 2021).

Als Ziele werden definiert:

1. Aufbau einer landesweiten grünen Infrastruktur
2. Aufbau eines bundesweiten Biotopverbundes
3. Schaffung einer Grundlage zu Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
4. Steuerung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen
5. Fortentwicklung der Niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz
6. Schließen von Kenntnislücken über den Zustand von Natur und Landschaft
7. Abgleich mit den Umweltzielen anderer Fachverwaltungen und Nutzung von Synergien
8. Landschaftsbezogene Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung
9. Niedersächsischer Weg – Umsetzung naturschutzfachlicher Ziele in Kooperation mit der Landwirtschaft

Ein Maßnahmenpaket des Niedersächsischen Weges wurde bereits im Dezember 2020 vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz umgesetzt: das Aktionsprogramm Insektenvielfalt Niedersachsen, dass zum Ziel den Rückgang der Insektenvielfalt umzukehren und die Artenvielfalt in diesen Artengruppen langfristig zu erhalten und wiederherzustellen hat. (s. Kap. 14.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine aufgelockerte Bebauung mit einem qualitätsvollen Vegetationsanteil sichergestellt. Zudem wurden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie die Schaffung von Blühstreifen getroffen. Somit werden Schneisen für Zuluft gebildet und Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen. Durch das Anlegen von Regenrückhalteflächen können auch neue Lebensräume für Amphibien entstehen. Mögliche Fassaden- und Dachbegrünungen (s.a. Hinweise) können zu einer Abkühlung der versiegelten Siedlungs- sowie der Gebäudeoberflächen beitragen und Lebensräume für Vögel und Insekten bieten.

Um den Bereich Natur und Landschaft stärker in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen, soll der Slogan „Norden – Das grüne Tor zum Meer“ wieder etabliert und zum Leitbild der zukünftigen Entwicklung werden. (s. Kap. 14.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

Dazu wurden die Freiräume in verschiedene Freiraumtypen unterteilt, unter anderem der Freiraumtyp „Straßenbäume“.

Straßenbäume erfüllen ökologische, klimatische, gesundheitliche und ästhetische Funktionen. Sie sind ortprägend und gliedern den Straßenraum. (s. Kap. 14.3.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

Um dem Slogan gerecht zu werden, sind im Plangebiet Bäume entlang der privaten Verkehrsstraße vorgesehen. Sie tragen zur Aufwertung des Wohnquartiers bei und beschatten den Straßenkörper.

Bäume weisen eine hohe Wirksamkeit für die Kohlenstoffbindung, die Verbesserung des Lokalklimas, die Förderung der biologischen Vielfalt sowie einen hohen Nutzen für die Erholung und Lebensqualität [...] auf. (s. Kap. 7.2 Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz 29.03.2023).

Bereits kleine Grünräume tragen in baulich stark verdichteten und damit häufig überhitzten Siedlungsräumen zu einer nachweislichen Verbesserung des Lokalklimas bei. (s. Kap. 7.3 Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz 29.03.2023).

Die Festsetzung von Baumpflanzungen als Teil des privaten Straßenraumes, sowie der Spiel- und Gemeinschaftsflächen und im Bereich der vorderen und hinteren Grundstücksgrenze tragen zum natürlichen Klimaschutz bei und entspricht dem vom 29. März 2023 vom Kabinett beschlossene Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz, welcher alle Maßnahmen zum unmittelbaren Schutz, zur Stärkung und zur Wiederherstellung von Ökosystemen umfasst.

Den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden zum „Tourismus“ und „Urbanes Grün, Natur und Landschaft“ werden mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes vollständig entsprochen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Eingang des Ortsteiles Norddeich ist im Umfeld des Plangebietes durch eine Mischnutzung aus Wohn-, Gästebeherbergungs- und Gewerbeflächen geprägt – und im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

Das kommunale Ziel der Sicherung von Wohngebäuden mit großem Anteil an vermieteten Einheiten für die touristische Gästebeherbergung im Ortsteil Norddeich formt eine

Nutzungsmischung von Eigentum, privatem Mietwohnen und Gästeunterbringung (Ferienwohnen). Zudem besteht bedingt durch den Zuzug auswärtiger Arbeitskräfte beispielsweise im Offshore- und Tourismussegment ein erhöhter Bedarf an Mietwohnungen, insbesondere auch an kleineren Wohneinheiten (Single-Wohnungen). Zusätzlich steigt die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Ferienwohnungen im Ortsteil Norddeich.

Im Ortsteil Norddeich tendiert die Nutzung der Gebäude in Richtung Tourismus. Dadurch ist eine touristisch orientierte Infrastruktur mit Ladengeschäften sowohl des textilen und touristischen Einzelhandels als auch mit solchen für die Versorgung des täglichen Bedarfs entstanden. Diese Infrastruktur belebt den Ortsteil und macht ihn auch für die ganzjährige (Wohn-)Nutzung für Einheimische (wieder) attraktiv.

Die Planung möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und sieht daher die Neuerrichtung von Wohngebäuden vor, die sowohl dem Bedarf des Dauerwohnens als auch dem Bedarf des gewerblichen Wohnens (Ferienwohnen) dienen. Zudem soll eine Fläche für einen Gastronomiebetrieb genau diese infrastrukturelle Lücke in Norddeich füllen. Folglich wird das Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die geplante Mischnutzung ist gebietsweise und nutzungskonform geplant. Das heißt, dass die Gebäude des Dauerwohnens und die des Ferienwohnens voneinander getrennt werden, um den jeweils eigenen Wohnansprüchen zu genügen. Zu diesem Zweck sind 4 Wohngebäude als Solitärgebäude im Bereich entlang der Norddeicher Straße und 4 Gebäuderiegel (Reihenhäuser) im von der Norddeicher Straße abgewandten rückwärtigen Bereich an der östlichen Grundstücksgrenze geplant.



Abb.: Lageplan mit Darstellung der Wohnbereiche

Hinter diesem Nutzungskonzept verbirgt sich die Absicht, den unterschiedlichen Lebensstilen von Menschen, dessen ständiger Wohnsitz in Norddeich begründet ist und Menschen, die sich im Urlaub befinden, zu entsprechen. Aus diesem Grund sind die Gebäude des Dauerwohnens in den Solitärgebäuden unmittelbar an der Zu- und Abfahrtstraße mit direkt zugeordneten Parkplätzen, die sich entweder gebäudenah auf dem Freigelände oder in der Tiefgarage befinden, geplant. Die Gebäude an der Norddeicher Straße werden somit ganzjährig bewohnt, so dass eine in vielen anderen Teilen Norddeichs anzutreffende „winterliche Rolladensiedlung“ vermieden wird. Das Ferienwohnen hingegen zieht sich in den rückwärtigen Grundstücksbereich zurück. Die Wohnungseingänge werden fußläufig über schmale Wege erreicht. Die Stellplatzflächen für die Ferienwohnungen sind komplett in der Tiefgarage vorgesehen. Hieraus resultiert eine größere Wohnruhe im Bereich des temporären (Ferien)-Wohnens mit vielen An- und Abreisen. Zudem bewegen sich die Urlaubsgäste während der Anwesenheit überwiegend zu Fuß oder per Fahrrad und seltener mit ihren PKW. Im Gegensatz dazu benötigen die Bewohner des Dauerwohnens häufiger den PKW um zur Arbeit zu fahren oder größere Einkäufe zu tätigen.

Das geplante Erschließungssystem mit den Zu- und Abfahrten von der Norddeicher Straße und der Straße Zum Bahnkolk sieht einen Zweirichtungsverkehr vor, sowie einen zusätzlichen Fußweg an der Privatstraße.

Zur Sicherung des Nutzungskonzepts der Mischnutzung wird im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass der Anteil des Dauerwohnens im Plangebiet mind. 50% betragen muss.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4.-8. BauNVO zulässigen Nutzungen (Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Gebäude sind zur Einbindung in den umgebenden Siedlungsraum in zweigeschossiger (II), offener Bauweise, einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß sowie einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß zu errichten.

3.3 Gestaltung

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Gestaltung der geplanten Gebäude eindeutig durch die Planzeichnungen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestimmt. Festsetzungen zur Gestaltung sind daher mit Ausnahme der Angabe eines Farbspektrums für die Fassadengestaltung sowie der Zulässigkeit von Werbeanlagen nicht vorgesehen.

Es ist vorgesehen, vier einzelne, freistehende Wohngebäude mit insgesamt max. 45 Eigentumswohnungen im Bereich des Dauerwohnens zu errichten. Jedem Gebäude werden Stellplätze im Nahbereich der jeweiligen Gebäude sowie in der Tiefgarage zugeordnet. Zudem wird je Gebäude ein Nebengebäude zur Unterbringung von Müllbehältern geschaffen und Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen.

Es ist weiterhin vorgesehen, vier einzelne Gebäude im Reihenhausstil mit insgesamt max. 40 Eigentumswohnungen im Bereich des Ferienwohnens zu errichten. Je zwei Gebäude einer Reihenanlage erhalten eine Fahrradabstellanlage. Die Stellplätze für PKW sind in einer Tiefgarage vorgesehen. Dort wird auch die technische Versorgung des gesamten Planbereiches untergebracht. Eine Nebenanlage zur Unterbringung von Müllbehältern wird für alle Reihenhäuser neben einer der beiden aufgehenden Treppenhäuser zur Tiefgarage geschaffen.

Die Wohnungsgrundrisse sind in beiden Bereichen modern geschnitten und verfügen über ein- bis zwei Schlafräume. Somit sind sie für Single-Haushalte ebenso geeignet wie für Paare und, insbesondere im Bereich des Ferienwohnens, auch für kleine Familien. Berücksichtigt wurde im Bereich des Dauerwohnens ein Größenmix von 1 Personen-Appartements bis hin zu größeren, familiengerechten sowie behindertengerechten Wohnungen. Alle Wohnungen erhalten Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen oder ebenerdigen Terrassen, die in südöstlicher bis südwestlicher Ausrichtung geplant sind, um qualitätvolle Außenwohnbereiche zu sichern.

Die Gestaltung aller Gebäude ist in ortstypischer Bauweise mit Satteldächern, Ziegeleindeckung und Klinkerfassaden vorgesehen, so dass die Einbindung in den umliegenden Siedlungsraum sichergestellt wird. Dennoch wird durch gestalterische Vor- und Rücksprünge, gestalterische Zierelemente aus mit dem Klinker harmonisierenden andersartigen Material (z.B. Holz, Putz oder Metall) eine abwechslungsreiche Architektur und Formensprache erreicht.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße „Zum Bahnkolk“ und über die vorhandene Zufahrt von Seiten der Norddeicher Straße. Von Norddeich kommend, ist eine Linksabbiegespur bereits vorhanden, so dass keine Aufstauung von fließendem KFZ-Verkehr zu erwarten ist.

Außerdem ist zu erwarten, dass sich aufgrund der Nutzungsänderung vom Getränkegroßhandel und -abholmarkt zu einer Wohnnutzung im Bereich des Plangebietes das Verkehrsaufkommen auf der vorhandenen Linksabbiegespur kaum verändern bzw. in der Tendenz eher verringern wird. Zudem erfolgt die Zufahrt nicht ausschließlich von der Norddeicher Straße, sondern auch über die Straße „Zum Bahnkolk“, was ebenfalls zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens führt.

Das Plangebiet selbst wird im Zweirichtungsverkehr durchquert. Die Ausfahrt kann daher sowohl zur Norddeicher Straße als auch zur Straße „Zum Bahnkolk“, auf der wiederum mit einer zusätzlichen Aufstellspur das gefahrlose Einfädeln in den Verkehr auf der Norddeicher Straße gewährleistet wird, erfolgen.

Die private Zufahrtsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgelegt. In diesem sind Fußgänger, Radfahrer und PKW gleichberechtigt. Fußgänger dürfen die gesamte Straße nutzen und Kinder dürfen hier spielen – wobei sie den etwaigen Fahrverkehr nicht behindern dürfen und zur Seite treten müssen, wenn ein Fahrzeug vorbeifahren möchte. Motorisierte Fahrzeuge hingegen müssen besondere Rücksicht auf Fußgänger nehmen und dürfen maximal Schrittgeschwindigkeit fahren (max. 7 km/h). Für alle Verkehrsteilnehmer gilt eine erhöhte Sorgfaltspflicht. Es erfolgt eine Beschilderung als Verkehrsberuhigter Bereich (blaues Schild, umgangssprachlich als „Spielstraße“ bezeichnet).

Etwa mittig des Plangebietes ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr geplant, die als gepflasterte Fläche im gärtnerischen Teil der Reihenhausanlagen gelegen ist. Die Hauseingänge werden über ein Fußwegesystem erreicht.

3.4.1 Ruhender Verkehr

Für die insgesamt max. 85 Wohneinheiten und die Gastronomieeinheit werden 109 Einstellplätze für den ruhenden Verkehr geschaffen.

Die Stellplätze werden gem. §47 NBauO in Verbindung mit der Ausführungsempfehlung zu §47 NBauO wie folgt berechnet:

- 45 Dauerwohnungen * 1,25 Einstellplätze / Wohneinheit	=	56 Einstellplätze
- 40 Ferienwohnungen * 1 Einstellplatz / Ferienwohnung max. 4 Betten	=	40 Einstellplätze
- Restaurant * 1 Stellplatz / 8-12 Sitzplätze (für Rechnung Mittelwert 10 gewählt), davon		
- Innenplätze ~70-75 => 75 Sitzplätze * 1 Stellplatz/10 Sitzplätze	=	7,5 Einstellplätze
- Außenplätze ~ 45 => 45 Sitzplätze * 1 Stellplatz/10 Sitzplätze	=	<u>4,5 Einstellplätze</u>
	=	108 Einstellplätze

Es besteht somit ein Parkplatzüberhang von 1 Einstellplatz (108 Estpl. erforderlich, 109 Estpl. geplant).

Den Gebäuden des Dauerwohnens sind die Stellplätze teilweise unmittelbar zugeordnet:

- im Bereich des Dauerwohnens sind zu jedem Gebäude im Nahbereich des jeweiligen Gebäudes mindestens 2 Einstellplätze geplant. Weitere Parkplätze werden in der Tiefgarage bereitgestellt.
- gleiches gilt für die Zuordnung der Einstellplätze der Gastronomieeinheit.
- Ein Überhangeinstellplatz ist in der im Zufahrtsbereich „Zum Bahnkolk“ befindenden Fahrbahnverengung vorgesehen.

Die geplante Anordnung / Zuordnung soll den Alltag der Bewohner mit schneller Erreichbarkeit der Wohnungen erleichtern um z.B. bei Einkäufen kurze Wege ermöglichen. Die Parkplätze befinden sich unmittelbar an der Anwohnerstraße. Durch den geplanten Fußweg im Straßenraum ist eine hohe Verkehrssicherheit gewährleistet.

Die Einstellplätze für die Wohneinheiten des Ferienwohnens befinden sich in der Tiefgarage. Die Tiefgarage befindet sich überwiegend unterhalb der Reihenanlagen, die dem Ferienwohnen dienen. Sie wird über eine zentral im Plangebiet gelegene Zufahrt / Rampe erschlossen. Zudem ist die Tiefgarage fußläufig über zwei aufgehende Treppenhäuser sowie einem im Zufahrtsbereich gelegenen erhöhten Fußweg erreichbar. Die Tiefgarage besteht aus einer Stahlbeton-Konstruktion, die etwa 50 cm mit Mutterboden überdeckt wird, so dass die Schaffung von begrünten Gartenbereich ermöglicht wird.

Die Zu- und Ausfahrtrampe befindet sich teilweise im Freien und hat eine Längsneigung von bis zu 15 %. Laut den Empfehlungen des EAR 2005 ist eine Längsneigung von maximal 10 % zulässig. Bei höherer Längsneigungen bis zu 15 % ist zu gewährleisten, dass die Rampe auch bei schlechten Witterungseinflüssen sicher zu befahren ist z. B. durch eine beheizte Rampe.

3.4.2 Fuß- und Fahrradverkehr

Die grundlegende Erschließung erfolgt über die verkehrsberuhigte Privatstraße. Die jeweiligen Wohnungs- bzw. Hauseingänge werden über gepflasterte Fußwege erreicht, die sowohl von der privaten Straße als auch von den Parkplatzflächen aus erreicht werden. Die Wege werden 2,5 m breit ausgebaut.

Für alle Wohngebäude werden im Nahbereich des Eingangsbereiches Abstellanlagen für Fahrräder geschaffen. Einige Abstellanlagen sind überdacht (Bereich Ferienwohnen).

3.5 Spiel- und Gemeinschaftsflächen

Beidseitig der privaten Zufahrtstraße, etwa mittig des Grundstücks, entsteht eine „grüne Mitte“, die für die Nutzung als Spiel- und Gemeinschaftsfläche vorgesehen ist. Die Flächen befinden sich unmittelbar neben Haus B, Haus F sowie um die Feuerwehraufstellfläche herum. Durch die Festlegung der verkehrsberuhigten Straße, in der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt

sind, ist nicht nur ein gefahrloses Überqueren der Fahrbahn, sondern auch die Nutzung der Fläche möglich.

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)

4.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 sinngemäß, d.h. dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen“ wird.

Gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die artenschutzrechtlichen Belange gemäß den Vorschriften des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Grundsätzlich haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der hochbaulichen Entwicklung eher sichernden Charakter. Die Bereiche der geplanten Bebauung werden planungsrechtlich abgesichert. Es wird lediglich eine für den Standort verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine Änderung der Art der baulichen Nutzung bewirkt, da die seinerzeit im BP 89A „Backersweg“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht hergestellt worden sind. Ebenso wird durch die Planung der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück nicht erhöht. Schädigende Einflüsse auf Natur und Landschaft werden durch die Planung daher nicht bewirkt.

Die Lärmemissionen (von den Anliegern erzeugter Verkehrslärm, Sonstiger Verkehrs- und Parkplatzlärm, anthropogene Geräusche auf dem Gelände) werden sich aufgrund der Nutzungsänderung vom Getränkegroßhandel und -abholmarkt zu einer Wohnnutzung im Bereich des Plangebietes kaum verändern bzw. in der Tendenz eher verringern.

Die ehemals als Bundesstraße gewidmete „Norddeicher Straße“ ist im Bereich des Plangebietes mittlerweile zu einer Kreisstraße mit Tempo 30- Geschwindigkeitsregulierung herabgewidmet worden. Dadurch haben sich die Emissionen resultierend aus Verkehrslärm im Plangebiet insgesamt verringert.

Geruchsimmissionen sind aufgrund der Art der Nutzung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind bereits alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen in Bezug auf die veränderte Nutzung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück wird zunächst in Staugraben auf dem Grundstück und von dort aus gedrosselt in das Regenkanalisationsnetz abgeführt. Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Norddeicher Straße angeschlossen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird eine Oberflächenentwässerungsplanung vom Büro ARGO Ingenieurgesellschaft erarbeitet und den zuständigen Behörden zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

4.1.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden drei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A und B- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (C- Variante) beschreiben.

A- Variante (Weiternutzung des gegenwärtigen Gebäudebestands)

Die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan resultierenden bestehenden Baurechte wurden im Bereich des Plangebietes bislang im nordwestlichen Bereich durch den Getränkegroßhandel und –abholmarkt (Büro- und Getränkemarkt mit Lagerhalle) sowie am südöstlichen Rand durch ein Einfamilienwohnhaus umgesetzt.

In Verbindung mit dem Getränkegroßhandel sind darüber hinaus großflächige Parkplatz- und Lagerflächen vorhanden. Die verbleibende Freifläche wird derzeit als private Gartenfläche (Scherrasen) genutzt. Durch den Weggang des Getränkemarktes konnte zunächst als nachfolgende Nutzung die vorübergehende Nutzung durch einen Discountmarkt erfolgen. Diese Nachnutzung wurde mit der Neuerrichtung des Discounters in der unmittelbaren Nachbarschaft hinfällig.

Derzeit werden die Gebäude nicht genutzt. Die umgebenden Flächen wirken ungepflegt. Eine Nachnutzung der Halle wird auf dem Markt bislang ergebnislos angeboten.

Ohne die Durchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Gewerbefläche mit bisher nicht vorhersehbarer Nutzung oder, im schlimmsten Fall, als gewerbliche Brachfläche verbleiben, was eine negative Wirkung auf den Ortseingang Norddeichs und Strahleffekt auf die umgebenden Gebäude und Liegenschaften auslösen könnte.

B- Variante (Neubebauung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1995)

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes könnte das Plangebiet bebaut werden.

Es ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7. Die Flächenversiegelung für Gebäude darf bis zu 50% der Fläche für Zufahrten und Nebenanlagen erhöht werden. Die Gebäude dürfen aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge von bis zu 70 m aufweisen.

Ein Ausnutzen der Festsetzungen würde ein sehr großvolumiges Gebäude ermöglichen, welches sich im unmittelbaren Übergang von einer Einzelhausbebauung zu einer großflächigen zweigeschossigen Bebauung einfügen müsste. Die Pflanzgebote innerhalb der festgesetzten Schutzflächen müssen umgesetzt werden.

Trotz dieses „Angebotsbebauungsplanes“ besteht seit Aufgabe des Getränkemarktes kein Interesse für eine Bebauung im Rahmen der zulässigen Möglichkeiten.

C- Variante (gegenwärtige Planung)

In der Nachbarschaft der nördlich entstandenen Sondergebietsfläche mit Nahversorgung (Discountmarkt), Bäckereibetrieb und Café kann bei einer Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Errichtung von Ferienhäusern und Wohngebäuden für die Dauernutzung sowie eines Restaurants wie geplant erfolgen.

Der Ortseingang von Norddeich wird durch das Angebot von modernen Wohnungen im ortstypischen Baustil sowie den gastronomischen Betrieb deutlich aufgewertet. Gleichzeitig wird mit dem Wohnungsangebot am südlichen Ortsrand von Norddeich der touristische Rahmen zwischen „Deichzone“ und „Ortseingang“ begrenzt.

Die geplanten freistehenden Gebäude bilden eine aufgelockerte und dennoch verdichtete Baumaßnahme in der Übergangszone zwischen südlich angrenzender Einzelhausbebauung und nördlich angrenzender Gewerbebebauung mit Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten.

Die geplanten Baumaßnahmen sind an die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung des Grundstücks durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt ist bzw. das Vorhaben durch den Vorhaben- und Erschließungsplan genau definiert ist.

Zusätzlich wird neben der städtebaulichen Aufwertung der Schließung des Straßenzuges durch straßennahe Gebäude sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzmaßnahmen mit Hecken und Einzelgehölzen eine deutliche Verbesserung des derzeitigen Ortsbildes bewirkt.

Die Umsetzung der Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995 lässt sich im derzeitigen Plan nicht umsetzen. An der Nordostseite des Plangebiets verläuft ein Graben II. Ordnung, an dessen Seite ein Räumstreifen freizuhalten ist. Eine Anpflanzung darf hier nicht erfolgen. Für die Umsetzung des 10m breiten Pflanzgebotes entlang der Norddeicher Straße besteht aus heutiger Sicht keine Veranlassung mehr. Seinerzeit sollte mit der Pflanzfläche das dahinterliegende „kleine Gewerbegebiet“ aus der Sicht genommen werden. Die heute geplante Wohnbebauung orientiert sich mit der vorderen Fassadenseite an der südlich angrenzenden Bebauung, um eine städtebaulich einheitliche Straßenrandbebauung zu erhalten.

Die Pflanzgebote im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen zur Durchgrünung des Plangebietes dienen und werden daher innerhalb der Gartenflächen zwischen den geplanten Gebäuden durchgeführt. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken lockern den Siedlungsbereich auf und sind nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt, sondern auch eine Aufwertung des derzeitigen Zustandes des Plangebietes.

Der Versiegelungsgrad zum derzeitigen Bestand wird nicht erhöht.

4.1.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG artenschutzrechtlichen Verbote („Zugriffsverbote“) ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Werte und Funktionen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften entstehen für die Grundstücksfläche keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, da die vorhandene gewerbliche Nutzung (großflächige Pflasterflächen, Halle) sowie das einzelne Einfamilienhaus mit Ziergarten und Scherrasen nebst einiger kleinerer Wildsträucher kaum Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften bieten. Zudem werden aufgrund der gleichartigen bislang festgesetzten sowie der geplanten festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine nennenswerten Beeinträchtigungen erwartet. Die Flächen des Plangebietes sind durch bauliche Maßnahmen geprägt und daher vorbelastet. Die geplante Durchgrünung des Plangebiets mit Festsetzungen zum Anpflanzen ortstypischer Bäume, Sträucher und Hecken

sowie der Anlegung von Blühstreifen entlang der geplanten Entwässerungsgräben wird den artenschutzrechtlichen Belangen gemäß § 44 BNatSchG Rechnung getragen.

Es ist zu erwarten, dass es während der Bauzeit zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen kommt. Diese Auswirkungen sind jedoch typische Begleiterscheinungen solcher Vorhaben und nur von kurzer Dauer. Kurzfristige Störungen stellen kein Störungsverbot gem. des § 44 Abs. 1 Nr. 2 dar, solange die Störungen nicht gravierend sind. Die Störung durch die geplante Nutzung als Wohnraum und Gewerbe wird sich im Vergleich zur heutigen Nutzung nicht erhöhen. Durch die umliegenden Nutzungen sind bereits deutliche Beeinträchtigungen für die Fauna vorhanden.

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen verliert der Boden dauerhaft seine Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Boden wird durch Baumaßnahmen umgeschichtet und verdichtet. Die Auswirkungen der Versiegelung werden dennoch als gering eingeschätzt, da die Flächen im Rahmen der zulässigen Versiegelung im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 89 bereits versiegelt sind und keine nennenswerte Veränderung durch die Änderungsplanung bewirkt wird. Durch die geringe Erhöhung der maximalen Ausnutzung im Sinne der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) wird der Grad der Oberflächenversiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht wesentlich verändert und dauerhaft beschränkt.

Wasser

Die Plangebietsfläche erfährt durch das Planvorhaben keine Abwertung. Der östlich angrenzende Graben bleibt ebenso erhalten wie der an die Norddeicher Straße angrenzende Graben. Zusätzlich werden zwei Staugräben für die Regenrückhaltung angelegt. Der Versiegelungsgrad zum derzeitigen Bestand wird nicht erhöht.

Schutzgut Luft, Klima

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird grundsätzlich das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt höheren Durchschnittstemperatur.

Durch das Planvorhaben werden die Schutzgüter Luft und Klima nicht beeinträchtigt da das Gebiet bereits durch Bebauung vorbelastet ist und eine Umverteilung der Bebauung auf dem Gelände stattfindet.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch das Planvorhaben wird keine nennenswerte Veränderung des Landschaftsbildes bewirkt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen zur Ostseite wurden nicht umgesetzt. Die augenblicklichen vorhandenen Blickachsen auf die rückwärtigen Grünländereien bleiben auch nach Verwirklichung der Planungsabsichten bestehen. Die Art der Bebauung ändert sich von Hallengebäude zu mehrgeschossigen Wohnungsbauten.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale bekannt.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird die Errichtung von mehreren Wohngebäuden ermöglicht. Dadurch wird der Übergangsbereich zwischen südlich angrenzendem Wohn- und Gästebeherbergungsbereich sowie nördlich vorhandenen Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten sowohl für den Tourismus als auch für das Wohnen von Einheimischen städtebaulich und funktional abgerundet. Negative Auswirkungen sind daher nicht erkennbar.

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung wird durch die Verlagerung von verkehrsbedingten Geräuschen durch gewerbliche Nutzung zu verkehrsbedingten Geräuschen durch Anlieger und Besucher zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

4.1.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Boden durch Versiegelungen und Umbau aufgrund der bereits bestehenden zulässigen Bebauung und der damit verbundenen bereits versiegelten Flächen nicht zu erwarten. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen.

4.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden.

Dazu gibt § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB die Möglichkeit zur Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

Zunächst werden zur Gewinnung des Baulandes keine Flächen im Außenbereich herangezogen, sondern ehemals gewerblich genutzte Flächen wieder nutzbar gemacht. Dies entspricht den Forderungen des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen seien.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine aufgelockerte Bebauung mit einem qualitätsvollen Vegetationsanteil sichergestellt. Es wurden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie die Schaffung von Blühstreifen getroffen. Somit werden Schneisen für Zuluft gebildet und Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen. Durch das Anlegen von Regenrückhalteflächen können auch neue Lebensräume für Amphibien entstehen. Mögliche Fassaden- und Dachbegrünungen (s.a. Hinweise) können zu einer Abkühlung der versiegelten Siedlungs- sowie der Gebäudeoberflächen beitragen und Lebensräume für Vögel und Insekten bieten.

Die Schutzgüter Luft und Klima werden durch die Planung daher voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Der Einsatz regenerativer Energien wird durch die Zulässigkeit der Installation von Anlagen zur Gewinnung dieser Energien auf den Dachflächen ermöglicht.

Dem Klimaschutz sowie der Anpassung an den Klimawandel wird in Abwägung zwischen umzusetzenden Pflanzmaßnahmen und der benötigten Schaffung von Wohnraum angemessen und ausreichend berücksichtigt.

4.3 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich östlich der Norddeicher Straße innerhalb der Ortsgrenzen des Ortsteiles Norddeich der Stadt Norden.

Lärmemissionen der von den geplanten Wohnnutzungen erzeugten Verkehrs- sowie anthropogen erzeugten Geräusche im Planbereich waren durch die bislang gewerbliche Nutzung bereits vorhanden. Durch das Planvorhaben wird die gegenwärtige Situation verändert. Zusätzlich ist der Verkehrslärm der benachbarten Bebauung (Bäckerei und Discountmarkt mit Parkplätzen) zu berücksichtigen. Daher wurde vom Büro IEL Energietechnik und Lärmschutz aus Aurich ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Dieses wird aufgrund der bereits verstrichenen Planungszeit derzeit überprüft und ggf. an neue gesetzliche Vorgaben angepasst.

Im Folgenden wird das Fazit des Gutachtens (Stand 10.09.2021) wiedergegeben:

„Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen, während der Tages- und der Nachtzeit an den betrachteten Immissionsorten eingehalten werden. Auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen kann unter den aktuellen Planungen verzichtet werden“.

Aus: „Schalltechnische Beratung im Rahmen der Bauleitplanung: B-Plan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ und 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ in Verbindung mit „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: B-Plan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ und 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“, in Norden, Norddeich; Bericht und Aktualisierung; Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz

„Aufgrund von Planänderungen wurde eine erneute Stellungnahme zum Schallschutz angefertigt. In dieser wird bestätigt, „dass auch weiterhin keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm zu erwarten sind.“

Aus: Schalltechnische Beratung im Rahmen der Bauleitplanung: B-Plan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ und 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“, in Norden, Norddeich; Aktualisierte Planunterlagen (10.02.18); Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz

Das vollständige Gutachten sowie die Aktualisierung des Gutachtens anhand geänderter Planunterlagen sind den Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes beigelegt.

5 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 1,11 ha (11.140,74 m²).

Davon entfallen auf (alle Angaben circa-Werte, da zeichnerisch ermittelt):

Städtebauliche Daten		
Geltungsbereich		11.140,74 m²
MI (inkl. Räumstreifen)		9.840,06 m ²
Verkehrsfläche privat		571,32 m ²
Feuerwehraufstellfläche (Überlagerung MI)	142,63 m ²	
Flächen für Versorgung (in MI enthalten)	24,32	
Räumstreifen (Überlagerung MI)	550,51	
Graben Ostseite		303,02 m ²
Graben 1 Nordseite (in MI enthalten)		232,56 m ²
Graben 2 Nordseite (in MI enthalten)		84,04 m ²
Versorgungsfläche (Trafo)		24,01 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche		42,85 m ²

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den nachstehenden Ausführungen.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a - 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ sind gem. §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere zulässige Nutzungen im Mischgebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Begründung:

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnmöglichkeiten für bereits im Stadtgebiet gemeldete Einwohner als auch für Zuziehende aus anderen Städten und Gemeinden sowie für Urlaubs- und Kurgäste. Das geplante Mischgebiet dient diesen Nutzungen mit Wohngebäuden für das Dauerwohnen und Wohngebäuden für das gewerbliche Wohnen (Ferienwohnungen, Gästebeherbergung) einschließlich Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Art der Vermietung ist ausdrücklich im Sinne der touristischen Ausrichtung des Ortsteiles Norddeichs, da sie einerseits der einheimischen Wohnbevölkerung alternative Erwerbsmöglichkeiten bietet sowie andererseits eine ganzjährige Belegung des Ortsteiles bewirkt. Der Durchführungsvertrag regelt neben der Mischnutzung des Wohnraums auch die Quotelung dieser Nutzung in private und gewerbliche Nutzungsanteile, um die angestrebte Belegung des Ortsbildes ganzjährig zu sichern. Zusätzlich soll eine gewerbliche Nutzung für einen Gastronomie- bzw. Restaurantbetrieb gesichert werden. Anderweitige Nutzungen werden ausgeschlossen, da hierfür im Planbereich kein Bedarf besteht.

6.1.2 Überschreitung der Grundfläche

Die Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im gesamten Plangebiet auf eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall soll eine Überschreitung auf eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt werden, um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück dauerhaft zu begrenzen. Die

erforderlichen Erschließungsanlagen sowie Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen für Fahrräder und Müll sowie die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage können somit ermöglicht werden.

6.1.3 Bauweise

Für das MI wird die offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von bis zu 50,00 m errichtet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen lassen die Ausnutzung dieser Ausmaße (in Verbindung mit der zeichnerischen Gebäudedarstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan) allerdings nicht zu, so dass auf eine Baulängenbegrenzung verzichtet wird. Zudem wird mit der offenen Bauweise die Freihaltung von seitlichen Grenzabständen gesichert, so dass ausreichend Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten für die Wohnungen gesichert werden können.

6.1.4 Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO ist im gesamten Plangebiet je Gebäude eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von jeweils 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Bereiche allgemein zulässig. Eine Addition der einzelnen Flächengrößen zur Schaffung größerer Nebenanlagen ist möglich.

Begründung:

Die Festsetzung dient der erforderlichen Errichtung von Müllabstellflächen, Müllsammelräumen (Ferienwohnen) und Fahrradabstellanlagen und -räumen. Die Festlegung einer sinnvollen Zuordnung soll jedoch nicht durch festgesetzte bebaubare Bereiche erfolgen, sondern nach den örtlichen Gegebenheiten.

Die Grundflächen- und Mengenbeschränkung soll bewirken, dass nicht wahllos Nebenanlagen errichtet werden, die der Planung widersprechen und die Freiflächen einschränken.

6.1.5 Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im Mischgebiet eine Firsthöhe von 14,00 m NHN (über Normalhöhennull) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der Privatstraße eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,60 m NHN.

Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf das Maß von 4,60 m NHN als Höchstmaß nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der privaten Straßenverkehrsfläche eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,60 m NHN.

Für Anlagen der Solarthermie und Photovoltaik sowie Aufbauten (Überfahrt Aufzug) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 0,50 m überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Firsthöhe soll bewirken, dass sich die geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen. Die Höhe der Nebenanlagen soll aus gleichem Grund beschränkt werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung des Hochbaus kann es zu Überschreitungen der Gebäudehöhe durch Anlagen der Energietechnik (Solarthermie oder Photovoltaik) und der Aufzugstechnik (Überfahrt des Schachtes) kommen. Das mit der Festsetzung zulässige Maß von 0,50 m ist ausreichend, um die gewünschte Einfügung in die Umgebung sicherzustellen.

6.1.6 Pflanzgebot

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird im Plangebiet die Pflanzung von Laubgehölzen der nachfolgenden Gehölzliste und Pflanzqualität festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten Laubgehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzungen erfolgen gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan wird geregelt, dass ein Pflanzschema zu den Ziersträuchern erstellt wird.

Gehölzliste:

- Chinesische Wild-Birne (*Pyrus calleryana chanticleer*), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x persimilis 'splendens'*), HST STU 12/14 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Apfeldorn /Lederblättriger Weißdorn (*Crataegus carrierei*), HST STU 12/14 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Sumpf-Eiche (*Quercus palustris*), HST STU 16/18 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho' (*Tilia cordata 'rancho'*), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahtballierung
- Ulme Resista (*Ulmus 'sapporo autumn gold'*), HST STU 14/16 3x verpflanzt mit Drahtballierung

Hecken:

- Hainbuche / Weißbuche (*Carpinus betulus*), 100/125 o.B

Ziersträucher:

- Goldglöckchen (*Forsythia intermedia lynwood*), 100/50 o.B
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), 100/50 o.B
- Prachtspiree (*Spiraea x vanhouttei*), 100/50 o.B
- Weigelie 'Newport Red', 100/50 o.B
- Tatarische Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*), 100/50 o.B
- Blutjohannisbeere (*Ribes sanguineum 'atrorubens'*), 100/50 o.B
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum 'schmidt'*), 100/50 o.B
- Schwarzgrüner Liguster (*Ligustrum vulgare 'atrovirens'*), 60/100 o.B
- Sommerflieder / Schmetterlingsstrauch 'Black Knight' (*Buddleja 'black knight'*), 60/100 o.B
- Sommerflieder / Schmetterlingsstrauch 'Peace' (*Buddleja 'peace'*), 60/100 o.B

Blühwiese / Rasen:

- Regio UG01 (Saatgutmischung Blühwiese)
- Zierrasen Rsm 2.3

Begründung:

Das Pflanzgebot zum Anpflanzen von Gehölzen dient als Ausgleichspflanzung für die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie der Durchgrünung des Plangebietes.

6.2. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

6.2.1 Außenwände

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Die Außenwände der Gebäude sind im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 + A1: 2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100: 2012-01 “Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) entsprechend den orangen RAL-Farben Nr. 1007, 1017, 1037 und 2000, den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 – 2002, den roten

RAL-Farben Nr. 3000 – 3002, 3011 und 3013 sowie den bräunlichen RAL-Farben Nr. 8001, 8004 und 8023 zu verblenden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

Von den festgesetzten Kriterien kann abgewichen werden,

- wenn für weniger als 50 % der Außenwandflächen je Fassadenseite als Material Holz, Außenputz o.ä. verwendet werden soll, oder wenn es sich um Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten, Fenster- und Türumrandungen (z.B. Putz- oder Leistenverzierungen), Gesimse sowie Dachvorsprünge handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.4.) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Materialien und Konstruktionen, die Andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung:

Neben der von weitem sichtbaren Dachstruktur eines Siedlungsbereiches ist die Außenwand eines Gebäudes in Gestaltung, Material, Farbe und Größenverhältnis ein prägendes Element einer ganzen Ortschaft. Charakteristisch für diesen Planungsraum sind Außenwände aus Vormauerziegeln, weshalb diese Materialien als Rahmenbedingung auch vorgeschrieben wurden. Innerhalb dieser Vorgaben bleibt eine Vielzahl von Gestaltungsfreiheiten zur individuellen Architektur.

Kleinere Nebenanlagen und überdachte Stellplätze und Garagen sollen auch aus anderen Materialien zulässig sein. Damit wird ein Zugeständnis an die Gestaltungsfreiheit im kleinen Rahmen gegeben, der jedoch eine weit größere Bedeutung für den Einzelnen hat. Diese Anlagen werden meist einige Jahre nach Fertigstellung von den Hauptanlagen errichtet. Die Bedürfnisse nach Errichtung solcher Anlagen können aus wirtschaftlichen Gründen leicht durch handwerkliches Geschick oder angebotene Fertigteilsysteme befriedigt werden. Massive Bauten benötigen fast immer die Beauftragung eines Bauunternehmers. Für überdachte Stellplätze und Garagen ist es außerdem nicht sinnvoll, die Holzstützen mit Vormauerziegel verblenden zu müssen.

In dem zugelassenen Umfang für andere Materialien in der Außenwand wird das Siedlungsbild kaum beeinflusst, da sie einerseits von der Größe sich den Hauptanlagen unterordnen und andererseits diese meistens im rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksteil errichtet werden.

Begründung für die Abweichungen:

Die zulässigen Abweichungen dienen lediglich einer individuellen Gestaltungsmöglichkeit von kleineren Flächen oder Bauteilen. Diese sind als Teil des Gebäudes bis zu einem Flächenanteil von max. 30 % der Grundfläche des gesamten Gebäudes noch verträglich. Das Erscheinungsbild wird hierdurch nur unerheblich beeinflusst, die Qualität, der individuelle Wohnwert kann dadurch allerdings erheblich gesteigert werden.

6.2.2 Dachform

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Dächer von Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäuden - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Wintergärten können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

Begründung:

Ein wesentliches Merkmal von Siedlungsbereichen im ostfriesischen Raum sind die von weitem sichtbaren großen Dachlandschaften, die insbesondere durch große landwirtschaftlich genutzte

Gebäude, den sogenannten "Plaatsen", und ihren weit heruntergezogenen roten Ziegeldächern geprägt wurden. Obwohl sich eine solche dörfliche Struktur hier nicht verwirklichen lässt, soll doch das Hauptmerkmal der Dachformen auch im kleineren Bereich noch erkennbar bleiben. Sowohl die festgesetzte Dachform als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Diese Satteldächer, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigende Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. So sind die Abwalmungen der Giebeldreiecke, den im hiesigen Raum bekannten "Mall Jan", in vereinfachter Form nachempfunden worden. Sie tragen inzwischen zur Belebung der Dachlandschaft bei. Flachdächer sind derzeit in der ostfriesischen Landschaft untypisch. Es soll in diesem Siedlungsbereich nicht zugelassen werden, da es nicht zur Entwicklung einer Dachlandschaft beiträgt. Die Dächer der Dachaufbauten (Gauben) und Gläsernen Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen ordnen sich den Hauptdachflächen unter und sind somit auch für diesen Siedlungsbereich nicht von ausschlaggebender Bedeutung, da sie wegen der festgesetzten Größe und Dacheindeckung (siehe 6.2.4. Dacheindeckung) kaum ins Gewicht fallen. Für Garagen und Nebengebäude sollen auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig sein. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung, die hauptsächlich durch die Vorschriften der NBauO bezüglich einer Höhenbegrenzung in den Grenzabstandsflächen entstanden ist. Da sich diese Gebäude sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung wegen des Siedlungsbildes keine Bedenken.

6.2.3 Dachaufbauten / Dachgauben Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen – muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes bis zum First - in Dachneigung gemessen – sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/2 der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Innerhalb der Dächer sind vielfach Dachaufbauten (Dachgauben) errichtet worden. Solche Dachaufbauten waren seit jeher zur Vermehrung des Wohnraumes als sogenannter "Utstek" am Vorderhaus oder bei Wohnhäusern allgemein üblich. Sie dienten hier nur als Belichtung und Belüftung der für das Gesinde hergerichteten Zimmer im Dachraum. Heute werden Gauben darüber hinaus zur Vergrößerung der Räume im Dachgeschoss genutzt.

Allerdings führte eine solche Erhöhung der Wohnfläche oft auch zu Auswüchsen, die die Dachform als Sattel- oder Walmdach und sogar die Geschossigkeit nicht mehr erkennen ließen. Zu solchen Entstellungen kam es hauptsächlich durch den Aufbau einer Dachgaube direkt auf die Giebel- bzw. Traufwand, wobei die Höherführung dieser Wände gleichzeitig die Außenwände der Dachaufbauten darstellen. Aber auch die Größe der Gauben im Verhältnis zur Dachfläche hat einen erheblichen Einfluss auf die Merkmale der gewollten Dachform und somit auf das äußere Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches.

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

6.2.4 Dacheindeckung Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 1

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117) in Anlehnung an die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie , 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) zulässig.

Von den festgesetzten Kriterien kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.4.) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Materialien und Konstruktionen, die Andere vortäuschen, sind unzulässig.

Auf den Dachflächen ist die Aufstellung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier hat die Architektur und die Baustoffindustrie seine Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben schon mancherorts überwiegen, was in Ansätzen auch für den Planungsraum gilt. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch Betondachsteine und rote bis rotbraune sowie schwarze Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche nicht verwirklichen.

Begründung für die Ausnahmen:

Aus Gründen der Energieeinsparung oder zur Verbesserung der Wohnqualität werden vielfach sog. Wintergärten oder Dachaufbauten aus Glas errichtet. Da diese ohne massive Bauteile (Mauerwerk, Dachziegel) errichtet werden und eine durchgängige transparente Oberfläche haben und ohne nach außen vortretende tragende Gebäudeteile entstehen, sind sie als Teil des Gebäudes bis zu einem Flächenanteil von max. 30 % der Grundfläche des gesamten Gebäudes noch verträglich. Das Erscheinungsbild wird hierdurch nur unerheblich beeinflusst, die Qualität der Energieeinsparung oder des Wohnwertes kann dadurch allerdings erheblich gesteigert werden

6.2.5 Werbeanlagen Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 2

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich nachfolgenden Maßgaben zulässig:

Für den Gewerbebetrieb (Gastronomiebetrieb) gilt:

- zur Straße Zum Bahnkolk sowie zur Norddeicher Straße ist jeweils ein Schriftzug des Betriebsnamens in einer Größe von max. 3,00 m x 1,00 m zulässig,
- am Haupteingang sowie an der Terrasse ist jeweils eine weitere Werbeanlage als Hinweisschild bzw. Schaukasten zulässig, wobei diese eine Größe eine max. Breite

von 80 cm, eine max. Höhe von 50 cm und eine max. Tiefe von 10 cm als Wandtafel oder Schaukasten nicht überschreiten darf,

- an der Grundstücksgrenze ist eine weitere Werbeanlage als freistehende Anlage in einer Größe von max. 1,60 m Höhe, 1,20 m Breite und 0,20 m Tiefe zulässig.

Für die gewerblichen Wohngebäude gilt:

- an den einmündenden Fußwegen zu den Ferienwohnungen ist je Gebäude – wobei das gesamte Reihenhaus mit 6 Hauseingängen als ein Gebäude angesehen wird - jeweils max. eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Breite von 1,00 m, einer maximalen Höhe von 1,20 m und einer max. Tiefe von 0,10 m zulässig.

Für alle Werbemaßnahmen gilt: Die Werbeschilder dürfen ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K). Die Leuchtkörper sind als geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Alternativ dürfen die Werbeschilder angeleuchtet oder mit einer Hinterleuchtung aus LED-Leuchtkörpern mit warmen, nichtfarbigen Lichttönen versehen werden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine Beleuchtung mit wechselnden bzw. bewegten Lichtern ist nicht zulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Norddeichs wird in einigen Bereichen durch zum Teil großflächige, überdimensionierte Werbeanlagen gestört. Das Plangebiet markiert den Übergangsbereich der touristischen Nutzung des Ortes Norddeich zu Wohngebieten. Eine Häufung von Werbeanlagen ist daher unerwünscht und sollte sich dem Zweck des Gebäudes anpassen. Dennoch ist es verständlich, dass Gewerbetreibende, insbesondere im Falle des Gastronomiebetriebes auf ihren Betrieb aufmerksam machen wollen und gut auffindbar sind. Zu diesem Zweck sollen Werbeschilder mit dem Restaurantnamen und zusätzliche Werbeanlagen wie z.B. Schaukästen für Speisekarten o.ä. zugelassen werden. Gleiches gilt im Bereich des gewerblichen Wohnens, wo die Werbeanlagen eher als Orientierungshilfe zum Auffinden des gemieteten Objektes dienen werden und ebenfalls im festgesetzten Rahmen zugelassen werden.

6.2.1 Satellitenschüsseln und Antennenanlagen

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3 Nr. 4

Im gesamten Plangebiet ist das Anbringen von Satellitenschüsseln und Antennenanlagen an den Außenfassaden und Balkonen sowie Dachterrassen unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung soll verhindern, dass bei der Vielzahl von Wohneinheiten das Ortsbild durch Satellitenanlagen zerstört wird.

6.3 Hinweise

6.3.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Bodenfunde, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind gem. § 14 Abs. 3 des NDSchG berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

6.3.2 Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

6.3.3 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

6.3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 a - 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg“ und Nr. 89a „Backersweg“ – 1. Änderung im überlagerten Bereich außer Kraft.

6.3.5 Technisches Regelwerk

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:

- DIN EN 771-1:2011 + A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

6.3.6 Abfallwirtschaft, Bodenverwertung und Kontamination

Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

6.3.7 Artenschutz

Es ist gem. §44 BNatSchG verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzung, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des LK Aurich zuständig.

6.3.8 Außenbeleuchtung

Zur Schonung der Insekten und Vögel soll Außenbeleuchtung nur sparsam eingesetzt werden. Beleuchtungskörper sind niedrig anzubringen und die Belichtungsrichtung ist nach unten auszurichten. Weiterhin soll die Beleuchtung auf das zeitlich notwendige Maß beschränkt werden (Bewegungsmelder). Es sind UV-freie, insektenfreundliche Leuchtmittel (LED-Beleuchtung) zu verwenden.

6.3.9 Begrünung von Hauswänden

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt bereits über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

7.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz. Der vorhandene Anschluss kann nicht weiter genutzt werden und erfolgt künftig an die Straße „Zum Bahnkolk“. Lage und Tiefe des neuen Anschlusses werden mit der SEN abgestimmt.

7.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt bereits durch das Netz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung

Parallel zum Entwurf des städtebaulichen Vertrages werden folgende Unterlagen vom Ingenieurbüro ARGO aus Norden erarbeitet:

- Entwässerungsantrag Schmutzwasser und Regenwasser von Seiten der ARGE Deichland an die SEN Norden
- Antrag für die Genehmigung des Notüberlaufes des Regenrückhalteraumes an Graben A.3 von Seiten der SEN an den Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde

Für das Regenrückhaltebecken wird in dem Bereich neben der Straße „Zum Bahnkolk“ eine Fläche vorbehalten.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bereits vorhanden und kann durch entsprechende Anbieter erweitert werden.

7.7 Löschwasserversorgung

Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird ein Löschwasserbrunnen erreicht. Der Standort sowie das erforderliche Volumen wird mit dem Wasserversorger sowie der Feuerwehr abgestimmt.

8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2017

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

8.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zu der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am durch die Tageszeitungen und vom bis zum durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

8.3 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ nebst Begründung in seiner Sitzung am diesen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

8.4 In Kraft treten

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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89a, 4. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden,

.....
Bürgermeister