

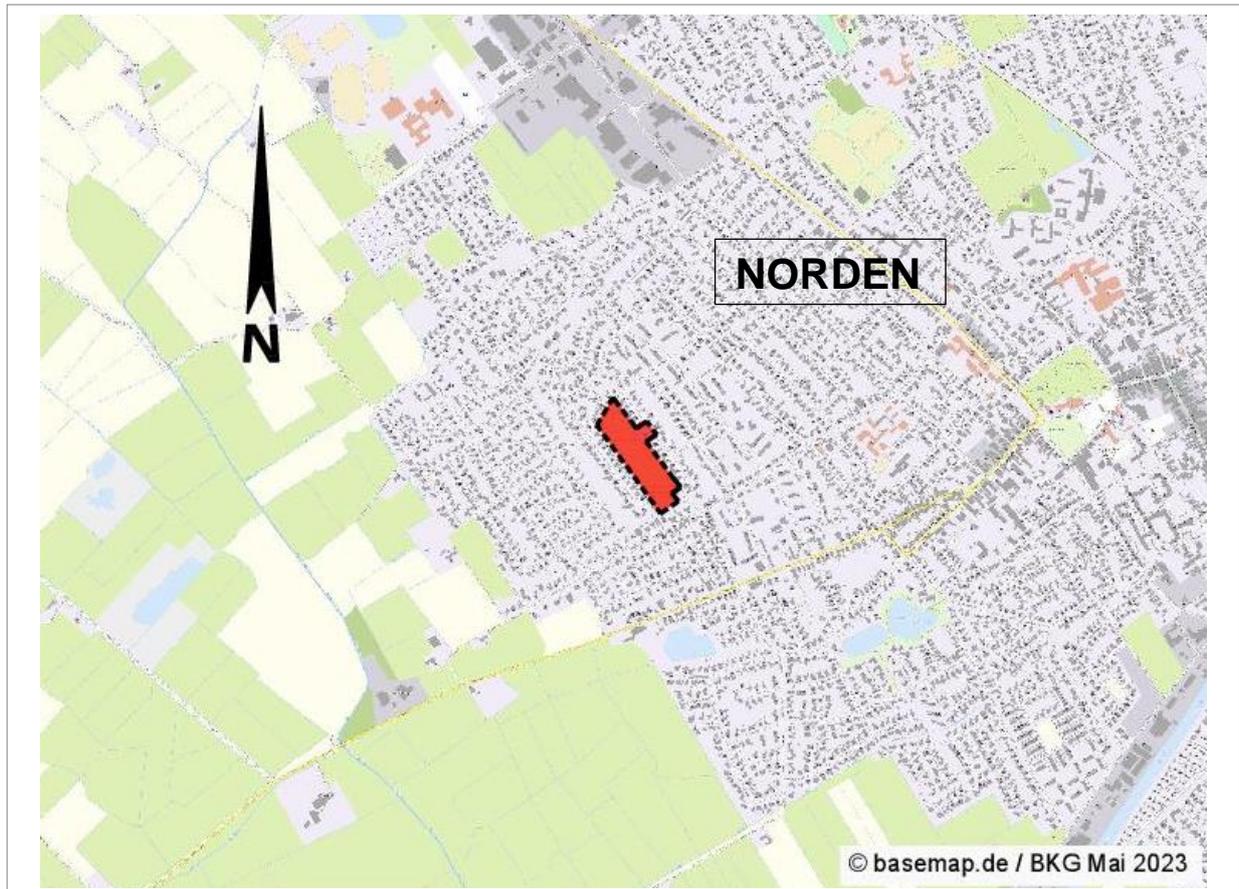
# Stadt Norden

## Bebauungsplan Nr. 15- 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“



### Begründung

Bebauungsplan gem. §13a BauGB mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan unmaßstäblich

## SATZUNG

Stand: September 2023



**Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH**

Geschäftsstelle Aurich  
Wagenweg 13 | 26603 Aurich  
Tel.: 04941-1705-0  
E-Mail: [info-aurich@nlg.de](mailto:info-aurich@nlg.de)  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Lage und angrenzende Nutzung .....	4
1.3	Geltungsbereich .....	5
1.4	Demografische Entwicklung.....	6
1.4.1	Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2021 .....	6
1.4.2	Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 bis 2031 .....	8
1.4.3	Wohnflächenbedarf der Stadt Norden .....	9
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>11</b>
2.1	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) .....	11
2.2	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) .....	12
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Aurich .....	13
2.4	Flächennutzungsplan.....	15
2.5	Bestehende Bebauungspläne .....	15
2.6	Stadtentwicklungskonzept .....	18
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Daten.....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>27</b>
	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>27</b>
5.1	Bestand .....	27
5.2	Eingriffsbeschreibung .....	29
5.3	Artenschutz.....	30
5.4	Klimaschutz .....	31
<b>6</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>32</b>
6.1	Wasserversorgung.....	32
6.2	Abwasserbeseitigung.....	33
6.3	Gas- und Elektro- Versorgung .....	33
6.4	Abfallentsorgung.....	33
6.5	Oberflächenentwässerung .....	33
6.6	Telekommunikation.....	34
<b>7</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>34</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	34
7.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	35
7.3	Baugrenzen .....	35
7.4	Straßenverkehrsflächen.....	36
7.5	Öffentliche Grünfläche- Spielplatz.....	38
7.6	Fläche für die Wasserwirtschaft.....	38
<b>8</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>38</b>
8.1	Allgemeine Wohngebiete .....	38
8.2	Bauweise .....	39

---

8.3	Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude .....	40
8.4	Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt .....	41
8.5	Höhe der baulichen Anlagen.....	41
8.6	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	42
8.7	Photovoltaik- und andere Solaranlagen .....	43
8.8	Ausschluss fossiler Brennstoffe .....	43
8.9	Dachbegrünung .....	44
8.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	45
8.11	Baumanpflanzungen.....	45
8.12	Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger .....	46
8.13	Versorgungsleitungen.....	46
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO .....</b>	<b>47</b>
9.1	Geltungsbereich .....	47
9.2	Einfriedung der Baugrundstücke.....	47
9.3	Gestaltung der Vorgartenbereiche .....	47
9.4	Ordnungswidrigkeiten.....	48
<b>10</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>48</b>
10.1	Begrünung von Hauswänden.....	48
10.2	Bodenschutz.....	49
10.3	Bodenfunde .....	49
10.4	Altablagerungen .....	49
10.5	Sichtfelder.....	49
10.6	Kampfmittelbeseitigung.....	50
10.7	Erschließungsbeiträge .....	50
10.8	Erkundigungspflicht .....	50
10.9	Baunutzungsverordnung.....	50
10.10	Einsichtnahme .....	50
10.11	Besonderer Artenschutz .....	50
10.12	Teilaufhebung.....	51
<b>11</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>51</b>

---

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norden, welche zum Landkreis Aurich gehört, verfolgt das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von zusätzlichem Wohnraum zu schaffen. Durch die angestrebte städtebauliche Planung soll der vorhandene Siedlungszusammenhang im Ortskern ergänzt und die bestehende Infrastruktur genutzt werden, um das Wohnraumangebot zu erweitern.

In der Stadt Norden besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, die nicht ausschließlich durch das vorhandene Wohnraumangebot befriedigt werden kann. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll nun die Voraussetzung geschaffen werden, um die vorhandene Nachfrage durch die bauliche Realisierung von bedarfsgerechten Wohnraum zu decken.

Um die angestrebte Siedlungsentwicklung steuern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in die Wege leiten zu können, wurde im Oktober 2021 ein Beschluss für die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ gefasst.

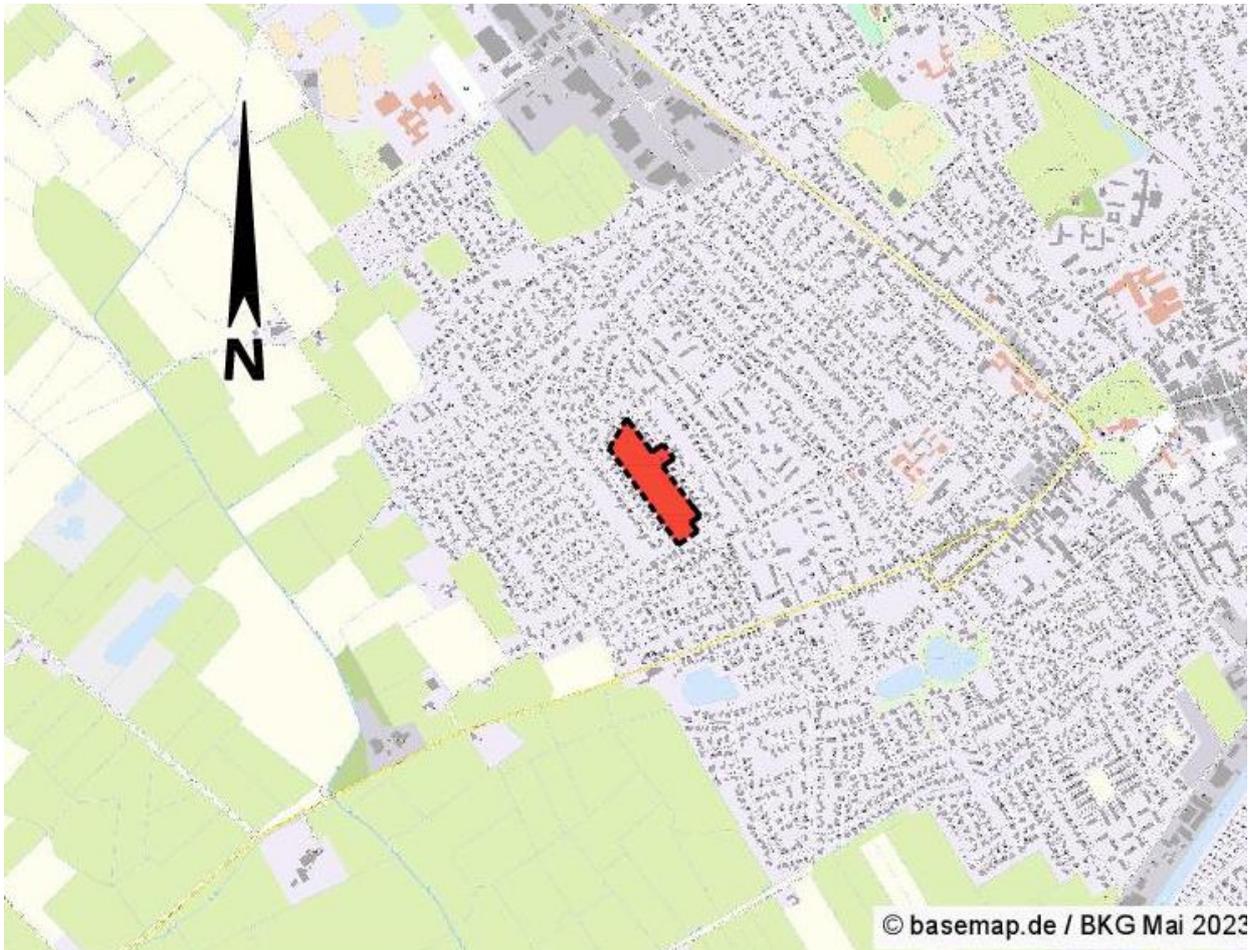
## 1.2 Lage und angrenzende Nutzung

Die zur Stadt Norden nächstgelegenen Städte sind die Kreisstadt Aurich (ca. 30 km) sowie die Stadt Emden (ca. 35 km (vgl. Abbildung 1) . Das Plangebiet liegt im Westen des Ortskerns der Stadt Norden.



**Abbildung 1: Lage der Stadt Norden**  
 ohne Maßstab, Stadt Norden rot markiert  
 Quelle: Verändert nach LGLN 2023

Das Plangebiet liegt südlich der Hamburger Straße, westlich der Dortmunder Straße und östlich der Pasewalker Straße. Die von der Planung betroffenen Fläche stellt sich als untergenutzte Freifläche dar. Direkt an das Plangebiet angrenzend wird die umliegende Nachbarschaft durch Einfamilienhausbebauung sowie östlich des Plangebiets entlang der Koppelstraße sowie des Warfenwegs durch mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt (vgl. Abbildung 2).

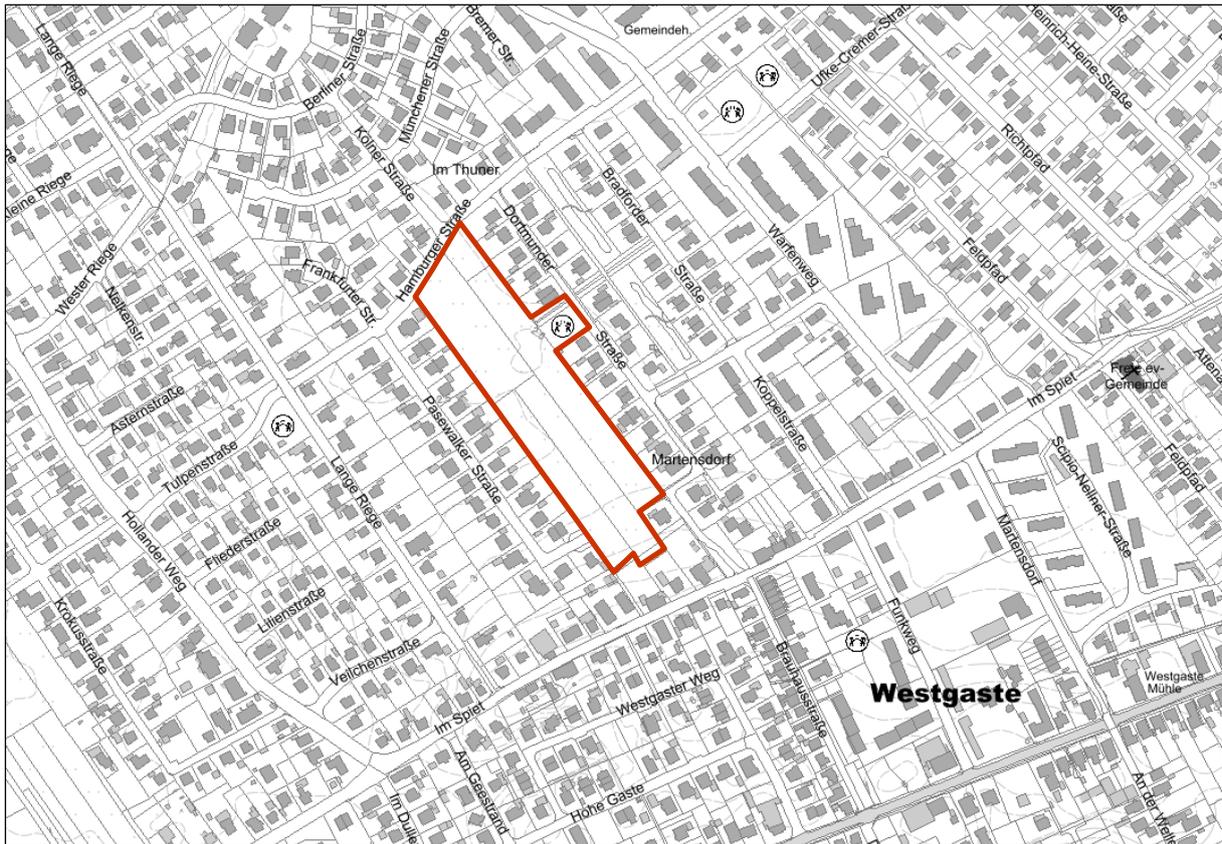


**Abbildung 2: Lage des Plangebiets**  
ohne Maßstab, Geltungsbereich rot markiert  
Quelle: Verändert nach LGLN 2023

### 1.3 Geltungsbereich

Bei dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ handelt es sich um eine ca. 2,2 ha große Fläche. Das Plangebiet befindet sich südlich der Hamburger Straße und wird sowohl westlich als auch östlich von bestehenden Wohnbaugrundstücken entlang der Pasewalker und Dortmunder Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich wird aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich.



**Abbildung 3: Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmundener Straße“**

ohne Maßstab, Geltungsbereich rot markiert

Quelle: Verändert nach LGLN 2023

## 1.4 Demografische Entwicklung

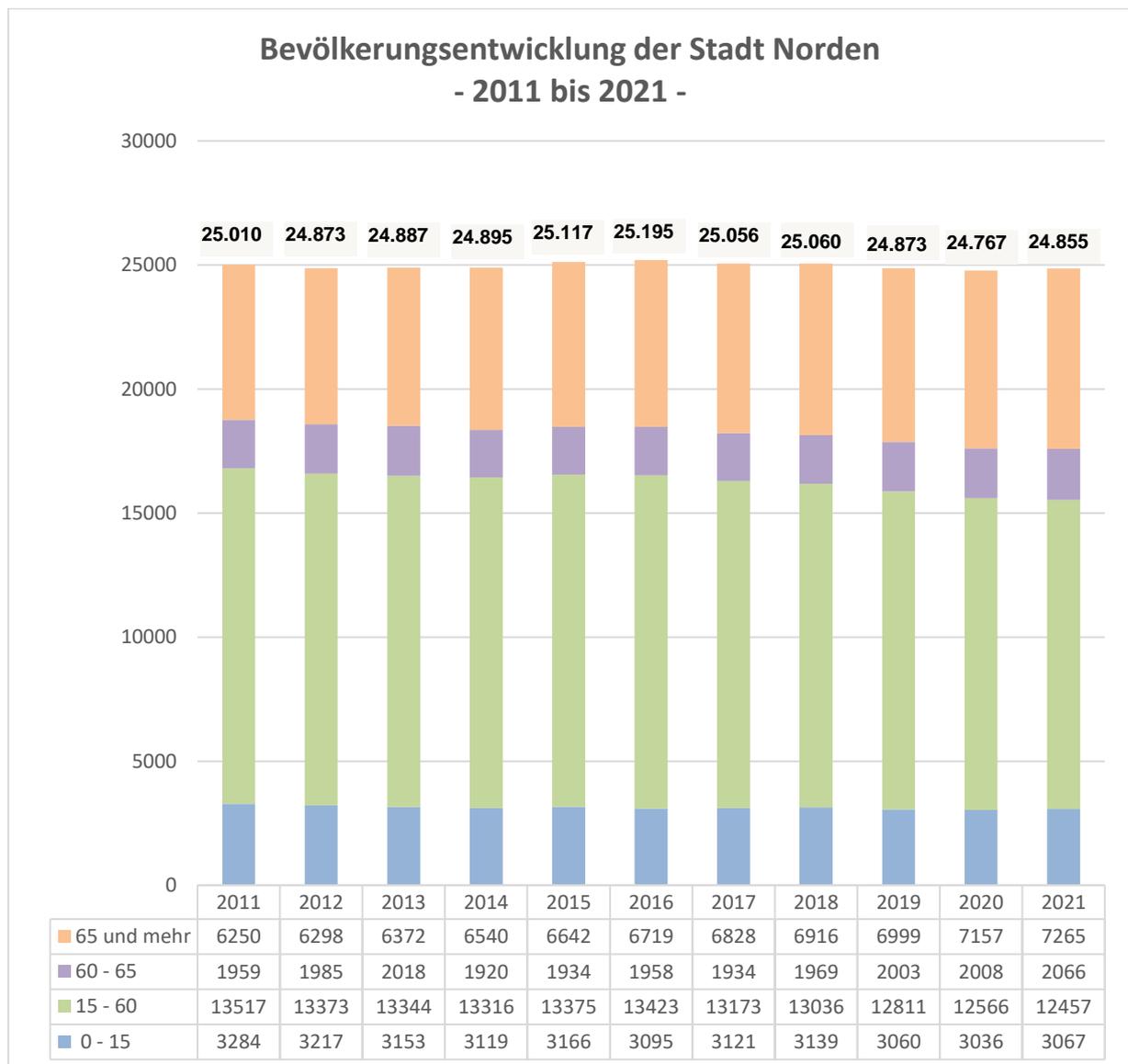
Im folgenden Abschnitt wird die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt Norden erläutert. Dabei wird der Zeitraum von 2011 bis 2021 betrachtet, um im Anschluss daran auf die Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2026 und 2031 einzugehen. Dabei handelt es sich jeweils um Daten für das gesamte Stadtgebiet, da für die Ortsteile der Stadt Norden seitens des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) keine Daten zur Verfügung stehen.

### 1.4.1 Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2021

Die Bevölkerungszahl der Stadt Norden hat sich nach vorliegenden Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) in dem Beobachtungszeitraum der Jahre 2011 bis 2021 von 25.010 auf 24.855 Einwohner entwickelt. Damit ergibt sich eine relative Bevölkerungsabnahme von ca. 0,6 % und eine absolute Abnahme um 155 Personen. Die Bevölkerung im Landkreis Aurich hat während des gleichen Zeitraumes mit einer Zunahme von ca. 2 % eine positive Bevölkerungsentwicklung erfahren (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Norden gewandelt, sodass anhand der statistischen Daten der voranschreitende demografische Wandel deutlich wird. Einen starken Anstieg in der Bevölkerungszahl haben die Altersgruppen 60 – 65 Jahre (+ 5 %) sowie ab 65 Jahre (+ 14 %) erfahren. Die Altersgruppen 0 – 15 Jahre (- 7 %) sowie 15 – 60 Jahre (- 8,5 %) haben hingegen im Beobachtungszeitraum eine rückläufige Entwicklung zu verzeichnen.

Das Durchschnittsalter der Einwohner der Stadt Norden lag im Jahr 2021 bei 48,3 Jahren (Landkreis Aurich: 45,8 Jahre, Land Niedersachsen: 44,8 Jahre). Die durchschnittliche Altersstruktur in der Stadt Norden liegt demnach über dem Altersdurchschnitt des Landkreises Aurich sowie des Landes Niedersachsen. (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).



**Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Norden von 2011 bis 2021**

Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2023, Tabellen Z100110G und Z100002G

### **1.4.2 Bevölkerungsvorausberechnung von 2021 bis 2031**

Für die Analyse der Bevölkerungsvorausberechnung wird auf die Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet Bezug genommen, da seitens des LSN keine gesonderten Daten für jeweiligen Ortsteile der Stadt Norden vorliegen. Die getroffenen Annahmen beziehen sich auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2021 und stellen daher eine aktuelle Berechnungsgrundlage dar.

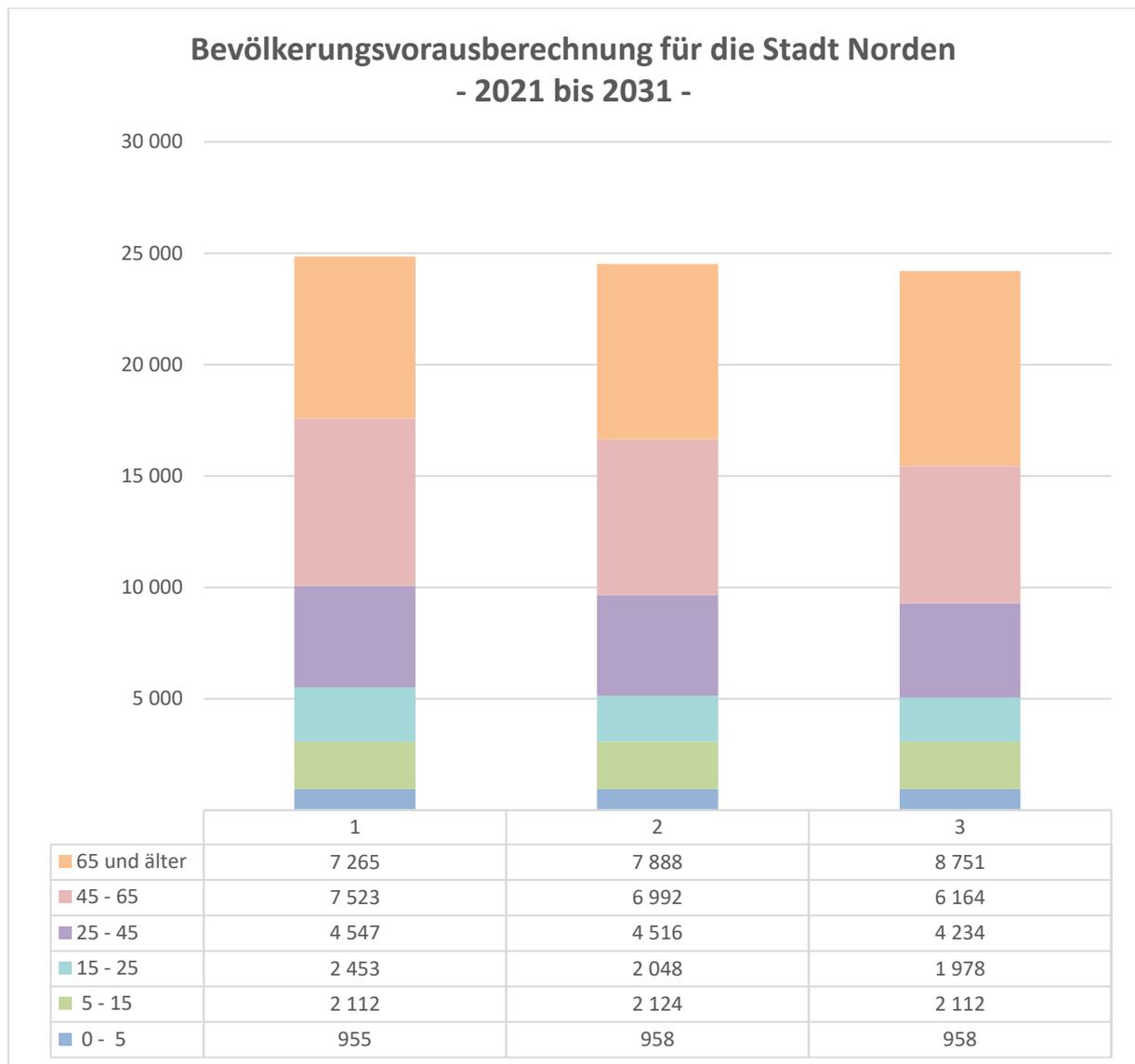
Grundsätzlich wird von einer leichten Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2026 von ca. 1,3 % bzw. bis 2031 von ca. 2,7 % ausgegangen. Diese Entwicklung fällt im Gegensatz zum Landkreis Aurich (2026: + 0,27 % und 2031: + 0,55 %) und zum Land Niedersachsen (2026: + 1,1 % und 2031: 2,2 %) schwächer aus. In der Bevölkerungsvorausberechnung wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen.

Bis zum Jahr 2031 ereignen sich laut Vorausberechnung des LSN die größten Veränderungen in den Altersgruppen der 15- bis 25-Jährigen, der 45- bis 65-Jährigen und der mindestens 65-Jährigen. Für die Gruppe der 15- bis 25-Jährigen ist demnach bis zum Jahr 2026 eine Abnahme von -16,5 % und bis zum Jahr 2031 von -19,4 % zu erwarten. Für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen ist bis zum Jahr 2026 ein Rückgang von -7 % und bis zum Jahr 2031 ein Rückgang um -18 % zu erwarten. Hingegen steigt die Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen bis zum Jahr 2026 um 8,5 % und bis zum Jahr 2031 um 20,4 %.

Die Anzahl der 0- bis 5-Jährigen steigt gemäß der Vorausberechnung durch das LSN bis zum Jahr 2026 um 0,3 % und verbleibt bis zum Jahr 2031 auf gleichbleibendem Niveau. Zudem steigt die Zahl der 5- bis 15-Jährigen bis 2026 um 0,56 % und erreicht 2031 wieder das Ausgangsniveau aus dem Jahr 2021. Die Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen sinkt bis 2026 um 0,7 % und zum Jahr 2031 in Relation zum Jahr 2021 um 6,9 %. Bei diesen Altersgruppen handelt es sich um die Bevölkerungsgruppe, die sich in der Familiengründungsphase befindet und entsprechenden Wohnraum benötigt.

Die Stadt Norden möchte attraktive Wohnbauflächen mit guter Infrastruktur- und Verkehrsanbindung, welche sich in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen, vorhalten. Innerhalb dieser zu schaffenden Flächen wird es diverse Angebote zur individuellen Ausgestaltung der jeweiligen Wohnform geben, um bedarfs- und altersgerechten Wohnraum zu schaffen.

---



**Abbildung 5: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Norden**  
 Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2023, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2026 (Nr.2) und 2031 (Nr.3)

### 1.4.3 Wohnflächenbedarf der Stadt Norden

Neben der Auswertung der Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2021 und der Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2031 wird zudem das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Norden aus dem Jahr 2019 sowie der Wohnungsmarktbericht der NBank aus dem Jahr 2021 zugrunde gelegt.

Die Stadt Norden hat im Jahr 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept aufgestellt, welches neben der Situation des lokalen Wohnungsmarkts auch wohnungswirtschaftliche und gesamtgesellschaftliche Trends in die Herleitung einer tragfähigen Zukunftsperspektive für den Norde Wohnungsmarkt einbezieht. So sind insbesondere die Verkleinerung von Haushalten, die

Ausdifferenzierung von Lebensstilen und die demografische Entwicklung als Trends und Herausforderungen für die Steuerung des Wohnungsmarkts identifiziert worden.

Dabei kommt die Analyse des örtlichen Wohnungsmarkts zu dem Ergebnis, dass die Singularisierung der Haushalte in der Stadt Norden bereits stärker als im weiteren Landkreisgebiet vorangeschritten ist. Demnach wohnten im Jahr 2000 74% der Norder Bevölkerung in 1- bis 2-Personen-Haushalten (Landkreis Aurich 70 %). Dieser Wert stieg im Jahr 2020 auf 81 % (LK Aurich: 75 %) und wird sich bis 2040 gemäß Prognosen auf diesem Niveau halten (LK Aurich: 76%).

Im Wohnungsmarktbericht der NBank aus dem Jahr 2021 werden zentrale Handlungsempfehlungen für die Schaffung von Wohnraum gegeben. Dabei wird dargestellt, dass der steigenden Wohnraumnachfrage im Land Niedersachsen insbesondere durch die Ausweisung von zukunftsfähigem Wohnraum entsprochen werden soll. Durch städtebauliche Planungen soll die Ausweisung verschiedener Wohntypologien erfolgen, die den Wohnraumsprüchen verschiedener Nutzer- und Altersgruppen entsprechen. Neben der baulichen Realisierung von unterschiedlichen Wohnformen soll zudem auch die Ausweisung unterschiedlicher Grundstücks- und Wohnungsgrößen zur Umsetzung dieser Zielsetzung beitragen. (vgl. Wohnungsmarktbericht der NBank).

Das Wohnraumversorgungskonzept verdeutlicht, dass es das Ziel der Stadt Norden ist im Rahmen der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauland Möglichkeiten für die Realisierung unterschiedlicher Qualitäten hinsichtlich Grundstücksgrößen, Lagen, Bebauungsstruktur etc. zu schaffen. Zudem sollen mit dem Ziel einer flächensparenden Baulandpolitik und der Schaffung durchmischter Wohngebiete neue Wohnraumangebote vorrangig an integrierten Standorten realisiert werden. Durch die Ausrichtung der Wohnbauentwicklung auf integrierte Siedlungslagen wird eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt und gleichzeitig eine langfristig ausreichende Auslastung der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden (vgl. Wohnraumversorgungskonzept Stadt Norden).

Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt das Ziel der Stadt Norden Wohnbauflächen in einer integrierten Lage innerhalb eines bestehenden wohnbaulich geprägten Gebiets zu schaffen. Durch die städtebauliche Planung wird die baurechtliche Voraussetzung zur Realisierung verschiedener Wohntypologien geschaffen. Hierdurch wird das Wohnraumangebot in der Stadt für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen sowie unterschiedliche Haushaltsstrukturen **erweitert**.

---

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)

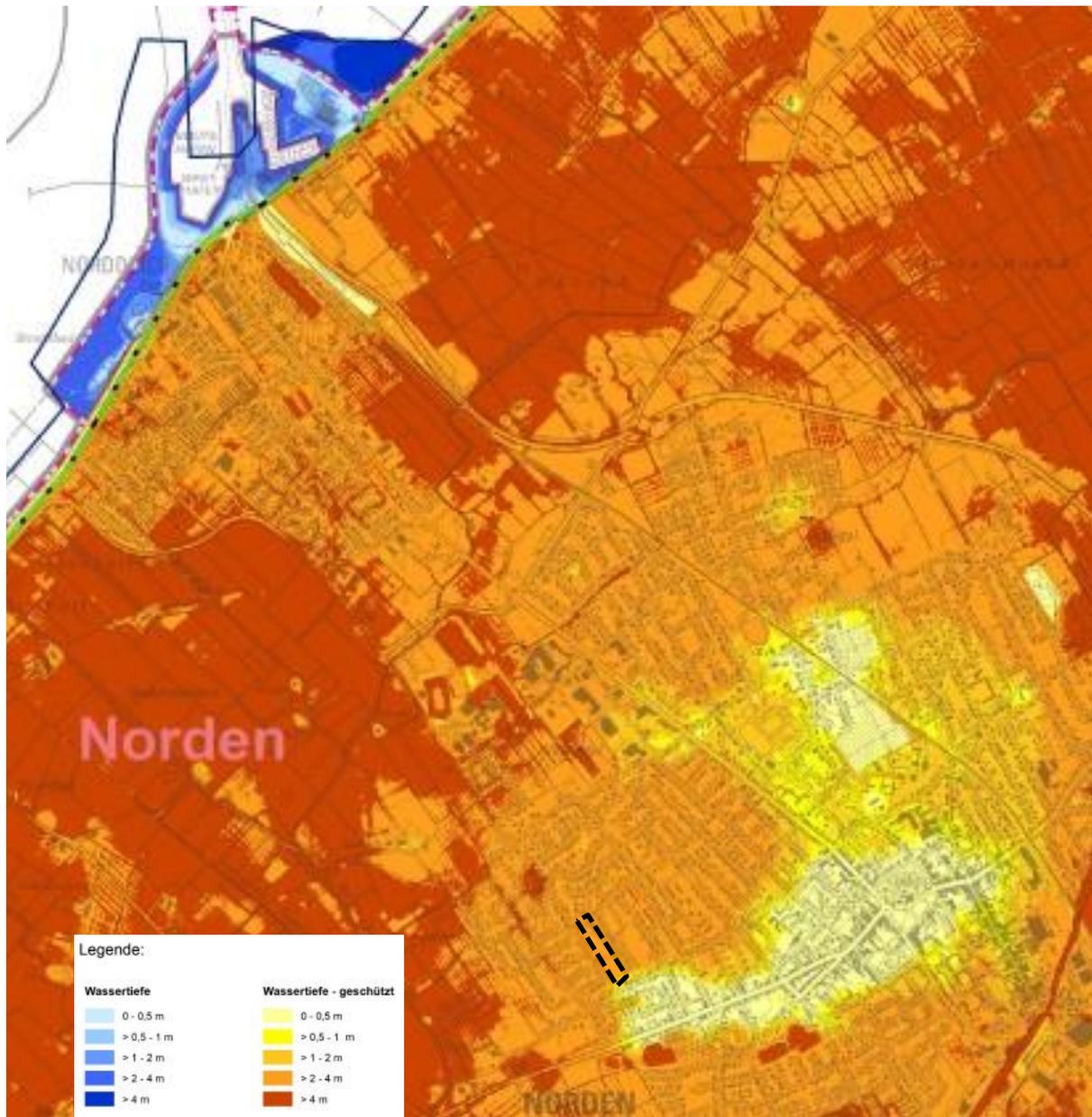
Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. Ziel ist es, das Hochwasserrisiko in Deutschland im Allgemeinen aber auch insbesondere für Siedlungs- und Verkehrsflächen zu minimieren. Gemäß Festlegungen zum „Hochwasserrisikomanagements“ I.1.1 (Z) sind auch für Siedlungsentwicklungen die Risiken auf der Grundlage der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Datenlage zu prüfen.

Als Grundlage für die Gefährdungsbetrachtung im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine Gefahrenkarte gewählt, die ein Szenario mit niedriger Wahrscheinlichkeit darstellt. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des NLWKN aus dem Jahre 2019 liegt das Plangebiet in einer Teilfläche der Stadt Norden, in der es bei einem extremen Hochwasser (HQextrem) zu einer Überflutungstiefe von 2 bis 4 m kommen könnte. Von diesem Risiko betroffen ist nahezu der gesamte Siedlungsbereich der Stadt. Ausgenommen ist lediglich der alte Stadtkern. Dies bedeutet, dass die Planung von schutzwürdigen Wohnbauflächen einem gewissen Gefährdungspotential unterliegt. Dieses minimale Risiko wird im Sinne einer Nutzung von Innenbereichsflächen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Kauf genommen.

Ein weiteres Ziel ist der „Klimawandel und –anpassung“. So sind auch hier die Siedlungsentwicklungen unter I.1.2 (Z) einbezogen worden. Es sollen die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch u.a. oberirdische Gewässer und durch Stark- Regen vorausschauend geprüft werden.

Derzeit sind keine Ergebnisse bekannt, die einer Siedlungsentwicklung an dem vorgesehenen Standort entgegenstehen.

---



**Abbildung 6: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte HWextrem Küstengebiet Ems**  
 ohne Maßstab, Geltungsbereich schwarz gestrichelt  
 Quelle: NLWKN, 2019

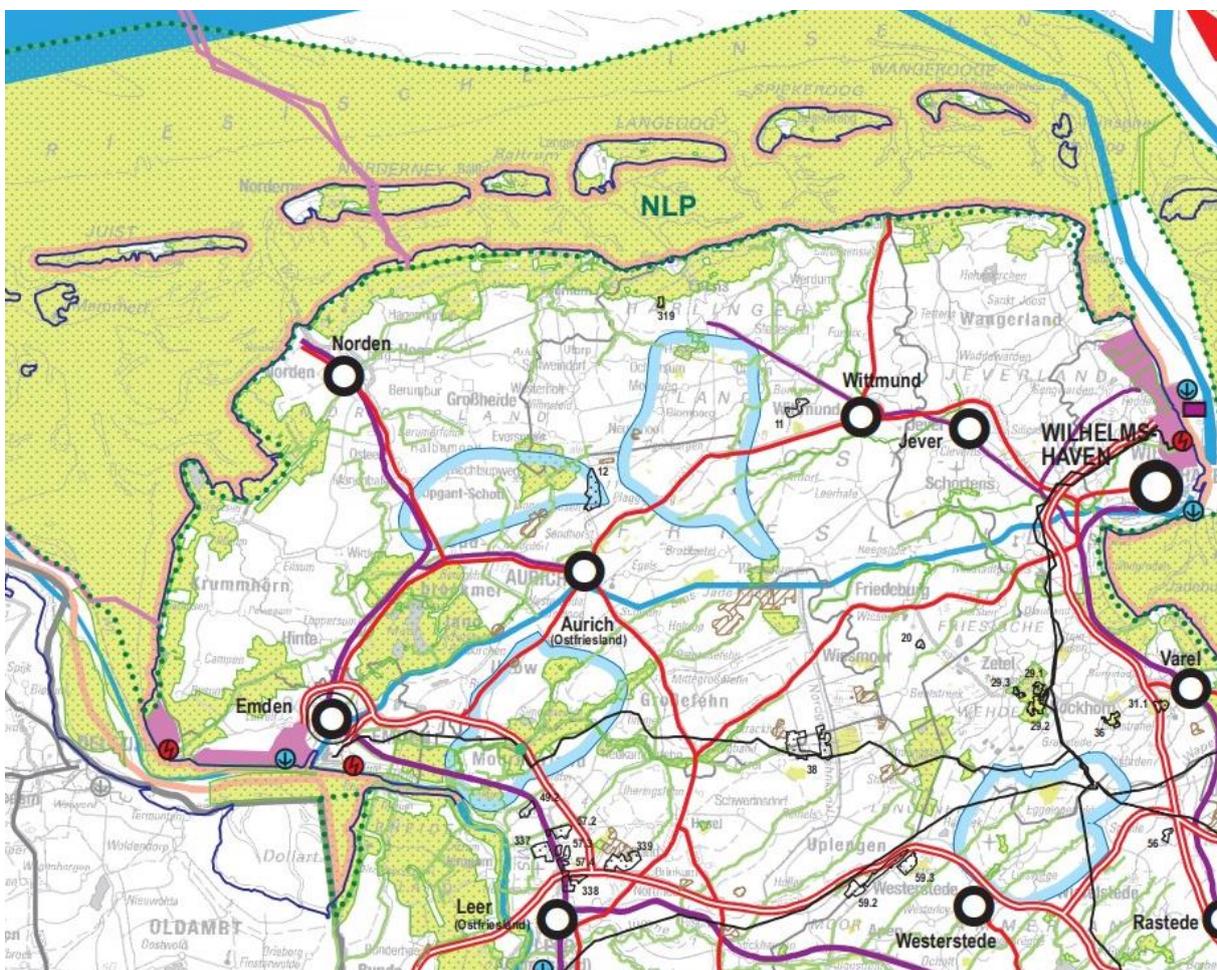
## 2.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung (NROG) gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) dienen.

Die Stadt Norden wird im Landesraumordnungsprogramm (LROP) gemäß Ziffer 2.2.07 als Mittelzentrum dargestellt. Die Funktionen der Mittelzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften

und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur gemäß Ziffer 2.2.03 zu sichern und zu entwickeln. In Ziffer 2.1.04 des LROP wird verdeutlicht, dass die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll. Zudem soll nach Ziffer 2.1.05 die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. (vgl. LROP 2017).

Für das Plangebiet in der Stadt Norden trifft das LROP 2017 keine räumlich konkreten Aussagen (vgl. Abbildung 6). Die vorliegende städtebauliche Planung fördert die im LROP 2017 zur Wohn- und Siedlungsentwicklung definierten Ziele und Grundsätze.



**Abbildung 7: Ausschnitt LROP Niedersachsen 2017,**  
ohne Maßstab, Stadt Norden

Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2023

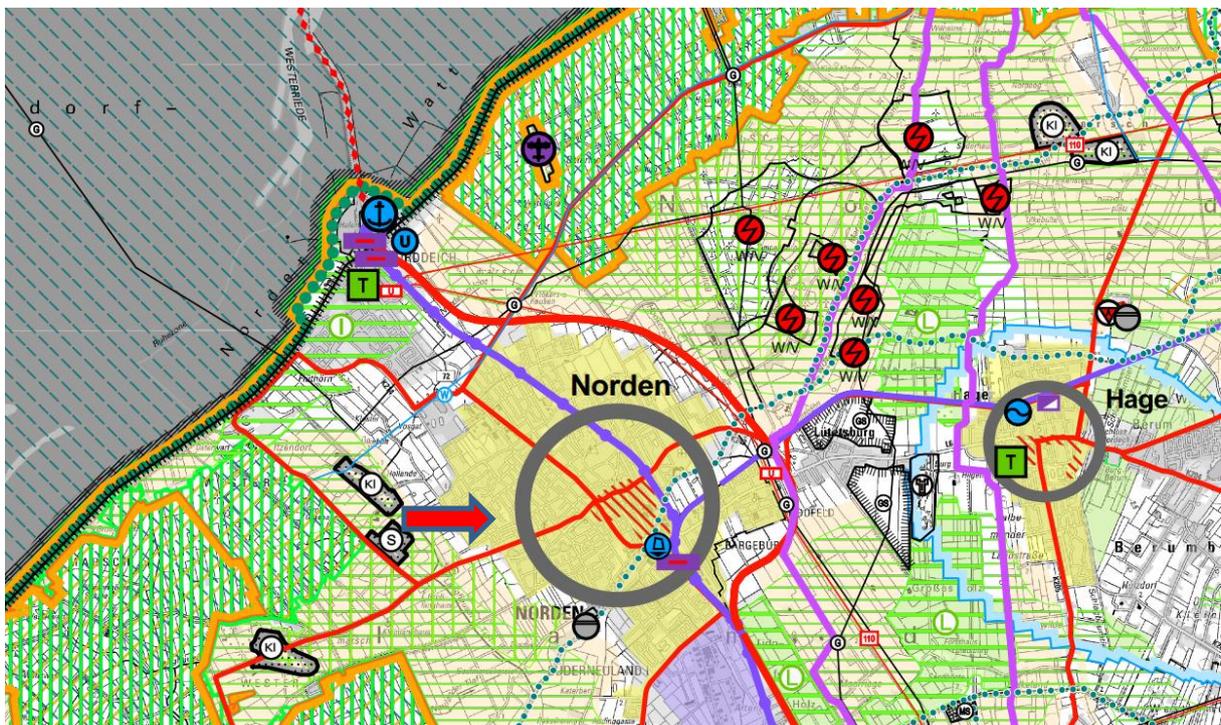
### 2.3 Regionales Raumordnungsprogramm – Landkreis Aurich

Die Grundsätze zur gesamträumlichen Struktur des Landkreises Aurich orientieren sich dabei an den im Landesraumordnungsprogramm festgelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Das RROP für den Landkreis Aurich aus dem Jahr 2018 stellt die Stadt Norden als Mittelzentrum dar. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als zentrales Siedlungsgebiet innerhalb des Ortskerns der Stadt ausgewiesen wird (vgl. Abbildung 7).

Das RROP stellt zu den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur dar, dass die Raumplanung gemäß Ziffer 04 LROP 2.1 01/04 das Ziel verfolgt Baulflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt zu strukturieren. Dabei soll in den Zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher erreicht werden, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche zu reduzieren. Insbesondere im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat die Schließung von Baulücken Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baulflächen im Außenbereich. (vgl. RROP 2018, Seite 3)

Die Planung einer zusätzlichen Wohnbebauung in der Stadt Norden unterstützt die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten innerhalb des Mittelzentrums. Die städtebauliche Planung sieht die Realisierung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Rahmen einer Innenentwicklung vor. Es sollen die Voraussetzungen zur Realisierung von verschiedenen Wohnungstypologien geschaffen werden, wodurch eine höhere Wohnungsdichte erreicht werden soll. Da es sich beim Plangebiet um eine Fläche handelt, die bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt wird und an den bebauten Siedlungszusammenhang anschließt, werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung mit der vorliegenden Planung umgesetzt.



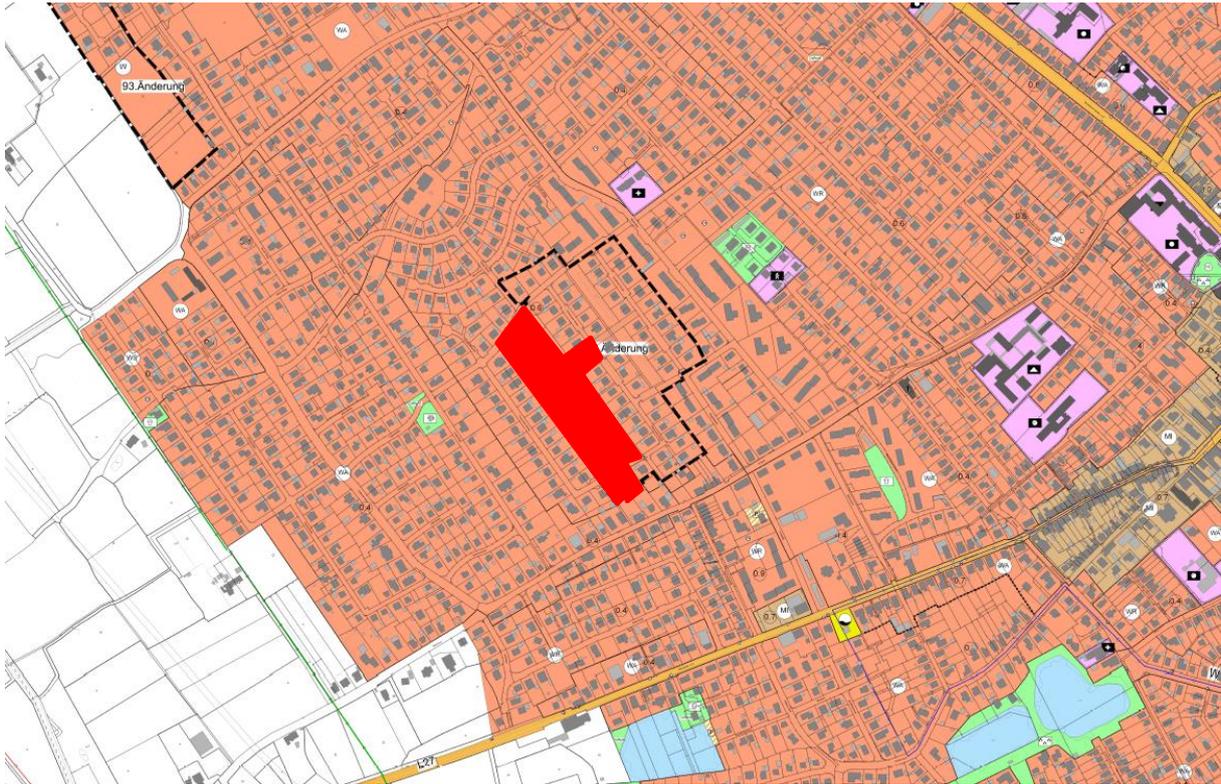
**Abbildung 8: Ausschnitt RROP Landkreis Aurich 2018**

ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert

Quelle: Landkreis Aurich, 2023

## 2.4 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende städtebauliche Planung kann demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden und entspricht diesem Planungsgrundsatz. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet in die Wege zu leiten. (vgl. Abbildung 8).

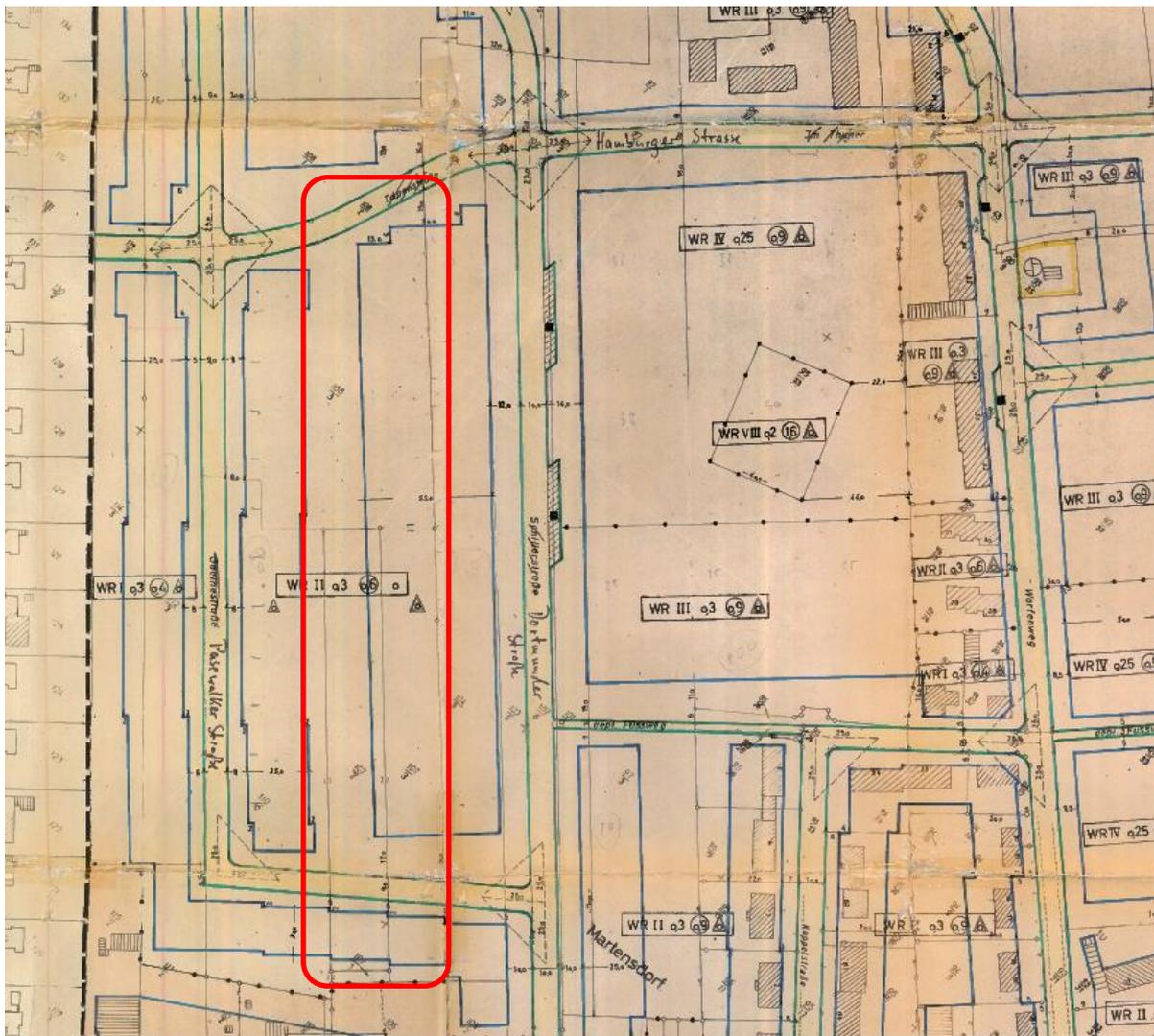


**Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Norden**  
ohne Maßstab, Geltungsbereich rot markiert  
Quelle: Stadt Norden, 2023

## 2.5 Bestehende Bebauungspläne

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 15 wurde im Jahr 1968 als Satzung beschlossen. Er umfasst im Westen die Pasewalker Straße mit westlicher Bauzeile und erstreckt sich im Osten bis zum Richtpfad. Im Norden wird er begrenzt vom Westlinteler Weg und im Süden von der Straße „Im Spiet“. Festgesetzt wurden überwiegend reine Wohnbauflächen für ein- bis dreigeschossige Bauweise. Der heutige Geltungsbereich sah ein reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung vor. Als Erschließungsstraßen wurden nur die Pasewalker sowie die Dortmunder Straße festgesetzt. Eine Bebauung dieses Bereiches hat sich bis zum Jahre 2005 allerdings nicht vollzogen.

In Teilen wurde der Bebauungsplan am Bedarf orientiert immer wieder geändert.

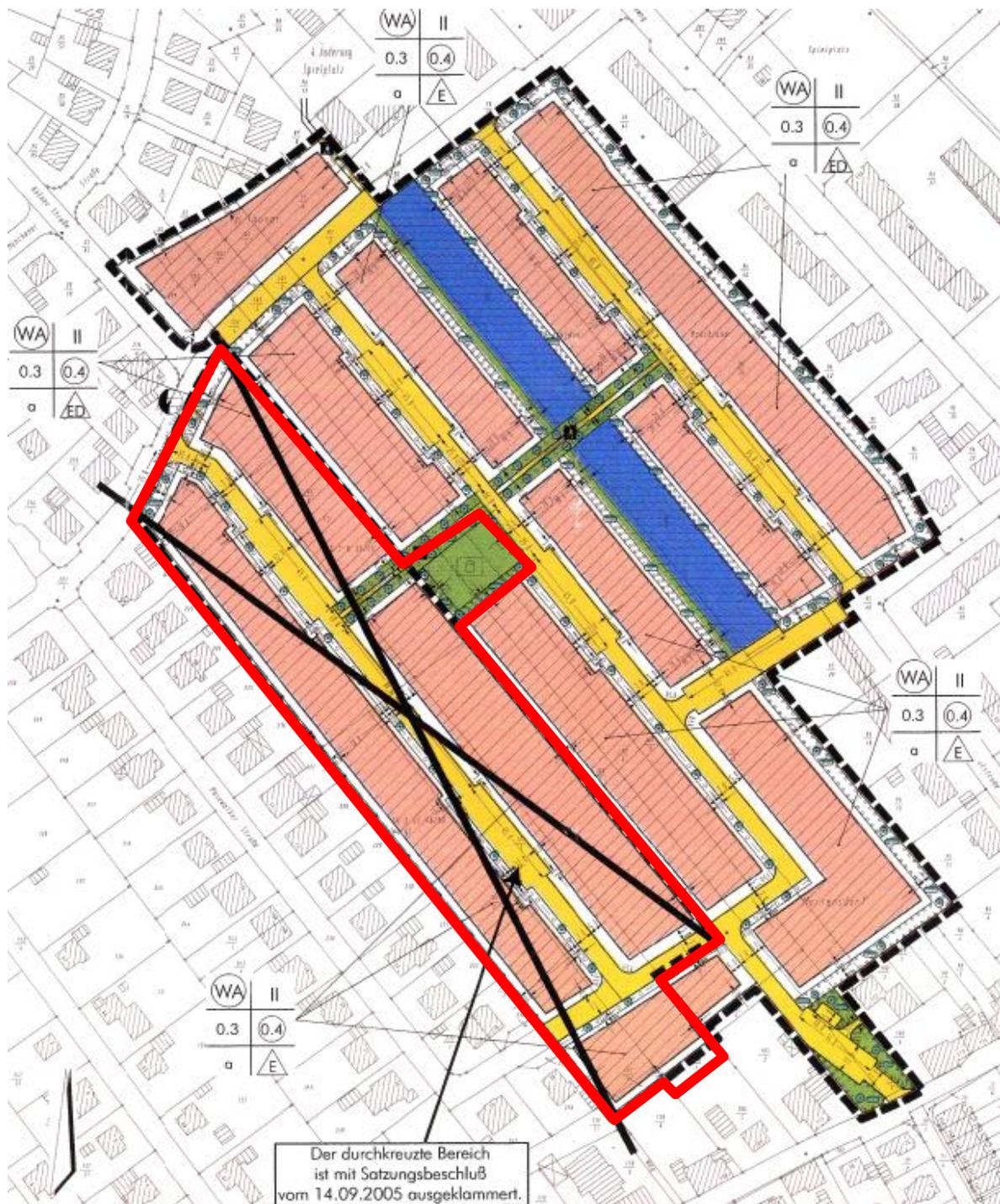


**Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Norden, Stand 1968**  
 ohne Maßstab, Geltungsbereich rot markiert  
 Quelle: Stadt Norden, 2023

Die 8. Änderung umfasste das hier in Rede stehende Plangebiet über die Dortmunder Straße bis hin zur heutigen Bradforder Straße. Mit der 8. Änderung sollte die für den Bereich östlich der Dortmunder Straße geplante dreigeschossige Bebauung in Teilen zurückgenommen werden. So wurde für das gesamte Plangebiet der 8. Änderung eine zweigeschossige Bauweise und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Geplant war darüber hinaus die Festsetzung einer weiteren Erschließungsstraße zwischen der Pasewalker Straße und der Dortmunder Straße.

Zur Umsetzung ist es jedoch nicht gekommen, da der nun in Rede stehende Geltungsbereich für die 9. Änderung im Jahre 2005 aus der Satzung ausgenommen wurde.

Demnach gilt für den Bereich der 9. Änderung das ursprüngliche Planungsrecht (vgl. Abb.10). Die Bebauung entlang der Pasewalker und später entlang der Dortmunder Straße hat sich allerdings gemäß der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 vollzogen, so dass für das heutige Plangebiet die Erschließung und Bebauung neu gedacht werden muss.



**Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 -8. Änderung der Stadt Norden**

ohne Maßstab, Geltungsbereich rot markiert, **Stand 2005**

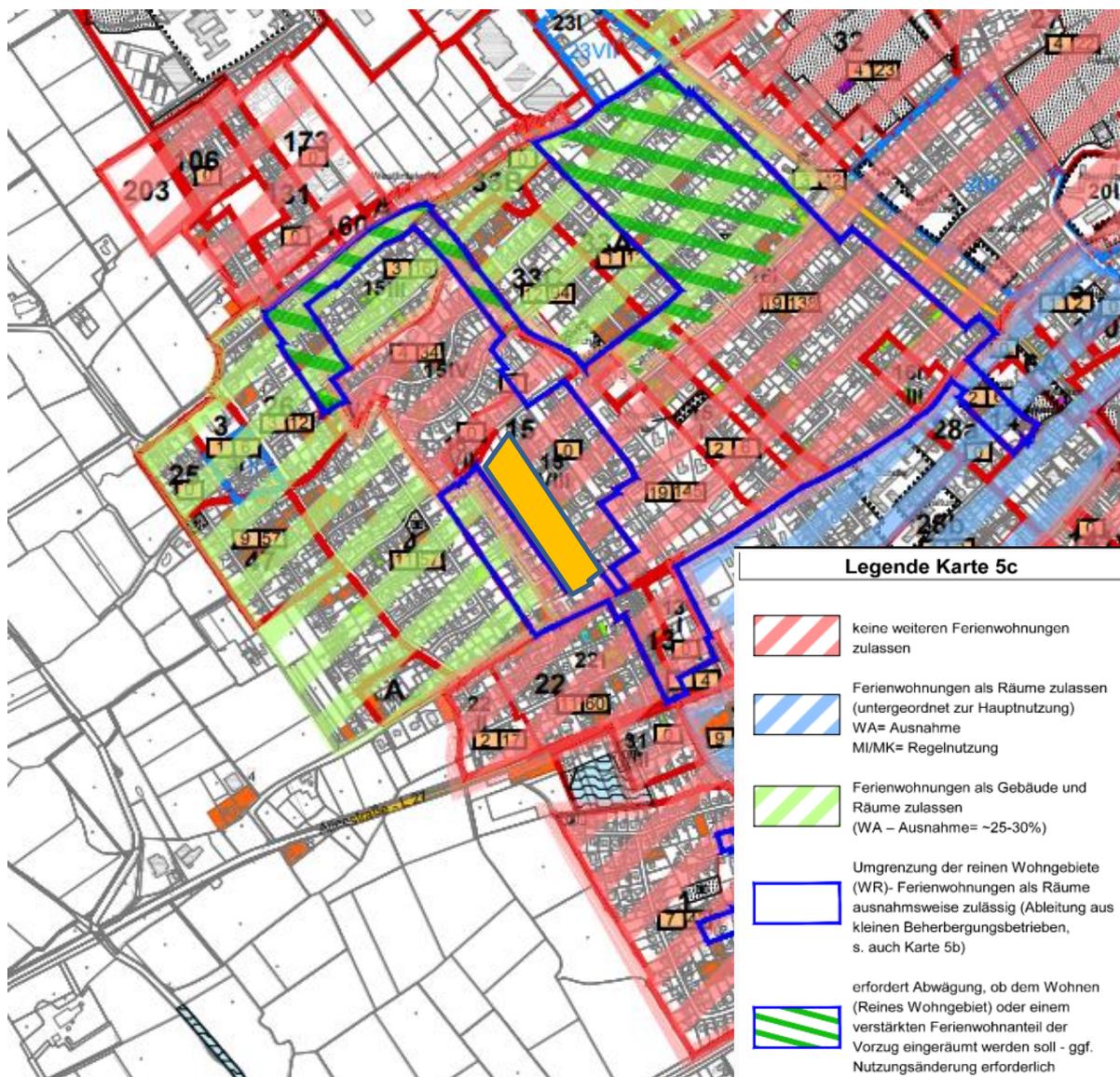
Quelle: Stadt Norden, 2023

In der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird es von Norden nach Süden keine durchgängige Planstraße geben und auch die Querverbindung zwischen der Pasewalker und der Dortmunder Straße Im Spiet wird nicht entstehen. Vielmehr erfolgt für die südliche Baufläche ausschließlich eine Anbindung an die Dortmunder Straße mit Weiterführung zur Straße Im Spiet. Auf diese Weise ändert sich die Verkehrsführung der Pasewalker Straße nicht und **es wird, außer für die Einzelhausgrundstücke an dem Zubringer der südlichen Dortmunder Straße/ Im Spiet, keine weitere Belastung geben.**

## 2.6 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Norden verfügt seit dem Jahr 1997 über ein Stadtentwicklungskonzept, welches in den Jahren 2018 – 2021 fortgeschrieben wurde. Der Stand des Konzeptes, der im Juli 2022 durch den Rat der Stadt bestätigt wurde, bildet die Basis für alle baulichen Entwicklungen in der Stadt.

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, die umgeben ist von Wohnbauflächen. In der Karte 5c Zielkonzept Ferienwohnungen –Norden- wird deutlich, dass dieses Gebiet keine große Rolle bei der Fremdenbeherbergung spielt und laut Zielkonzept wird empfohlen, keine weiteren Ferienwohnungen zuzulassen. Es erfolgt im Bebauungsplan ein entsprechender Ausschluss der Ferienwohnnutzung.



**Abbildung 12: Ausschnitt aus Karte 5c „Zielkonzept Ferienwohnungen“ der Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur vertraglichen Nachverdichtung Stadt Norden, September 2021**  
ohne Maßstab, Geltungsbereich gelb markiert  
Quelle: Stadt Norden, 2023

Die Karte 4 zur vertraglichen Nachverdichtung betrachtet das gesamte Stadtgebiet und stellt für alle Flächen, die in Bebauungsplänen überplant wurden ein Zielkonzept zur Verdichtung dar. Für den Bebauungsplan Nr. 15 wird das Ziel formuliert, die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und lediglich 2 Wohnungen pro Gebäude zuzulassen, wobei je Wohnung mindestens 300 qm Grundstücksfläche zur Verfügung stehen sollte. Dieses Ziel wird in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 im südlichen Teil des Geltungsbereiches berücksichtigt. Allerdings wird es gemäß Planungswillen der Stadt für eine Teilfläche von dem Zielkonzept abweichende Festsetzungen geben. Es soll gegebenenfalls die Chance genutzt werden, die unbebaute Fläche zur Unterbringung einer Kindertagesstätte für die Einrichtung von 3 Gruppen zu nutzen. Auf diese Weise erfolgt eine wohnortnahe Versorgung nicht nur für die entstehenden Wohneinheiten, sondern auch für die Wohnstandorte der Umgebung. Abweichend vom Zielkonzept soll im Plangebiet ebenso ein Quartier entstehen, in welchem die Stadt Wohnraum in verdichteter Bauweise schaffen möchte. Es sollen unter Federführung der Stadt selbst ökologische und ökonomische Aspekte in die Planung einfließen. Dieses Modellvorhaben soll zunächst auf einem begrenzten Raum vollzogen werden, so dass der Geltungsbereich aufgrund seiner Größe als sehr geeignet angesehen wird. Dem Zielkonzept wird demnach begründet teilweise nicht gefolgt.



**Abbildung 13: Ausschnitt aus Karte 4 „Zielkonzept Verdichtung“ der Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts zur vertraglichen Nachverdichtung Stadt Norden, September 2021**

ohne Maßstab, Geltungsbereich schwarz markiert

Quelle: Stadt Norden, 2023

So lässt sich auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes auch der Forderung des STEK nach einer 15%igen Ausweisung von Grünflächen nicht nachkommen. Auch wenn die Schaffung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche oder die Beibehaltung der Sukzessionsfläche wünschenswert wäre, so wird dem Belang der Bebauung dieser verfügbaren Innenbereichsfläche eine höhere Bedeutung beigemessen. Es wird im Rahmen der Planung zumindest eine Durchgliederung des öffentlichen Straßenraumes mit Bäumen festgesetzt. Auch auf den Baugrundstücken wird ausreichend unversiegelte Fläche für die gärtnerische Gestaltung und Freizeitgestaltung verbleiben, so dass eine ausreichende Frischluftversorgung gewährleistet werden kann.

### 3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,2 ha liegt als unbeplante Innenbereichsfläche im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Norden. Es erstreckt sich südlich der Hamburger Straße zwischen der Pasewalker Straße und der Dortmunder Straße. Das hier in Rede stehende Plangebiet war bereits Bestandteil der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, wurde allerdings im Jahr 2005 vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es ist das erklärte Ziel der Stadt Norden diese Potenzialfläche entsprechend den umliegenden Nutzungen als Wohnbaufläche zu entwickeln. Gleichzeitig wird der Maßgabe des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, wonach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, Rechnung getragen.

Die Erschließung erfolgt dabei zweigeteilt und spiegelt die städtebauliche Grundidee wider, wonach jede der drei gewählten Siedlungsformen eine eigene Erschließungsform hat. Statt einer durchgängigen Straße in Anlehnung an das ursprüngliche Konzept aus dem Jahr 2005, die bei Anbindung an die Pasewalker und Dortmunder Straße für deutlich mehr Querverkehre gesorgt hätte, erfolgt eine Anbindung in Richtung Norden zur Hamburger Straße und eine Anbindung über die südliche Dortmunder Straße zur Straße Im Spiet. Im Vergleich zur ursprünglich geplanten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen vor allem im nördlichen Teil des Plangebietes und auf der Hamburger Straße zu rechnen, was aus der möglichen Unterbringung einer KiTa und der höheren Anzahl an Wohneinheiten herrührt. Dennoch ist die Stadt im Zuge der erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu dem Schluss gekommen, dass diese Mehrbelastung die Zumutbarkeitsgrenze nicht erreicht und die umliegenden Straßen entsprechend ausgelegt sind, um den zusätzlichen Kraftverkehr aufzunehmen. Eine überschlägige Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet hat folgendes Ergebnis gebracht:

---

**Ermittlung der Wohneinheiten:**

Hausgruppen :	16 Wohneinheiten
Zentrum (Geschosswohnungsbau)	<u>24 Wohneinheiten</u>
<b>Fahrtrichtung Hamburger Straße</b>	<b>40 Wohneinheiten</b>

<b>Annahme: je Wohneinheit tgl. im Durchschnitt 3 Fahrten mit dem PKW entspricht</b>	<b>120 Fahrten</b>
<b>Zzgl. Anlieferverkehr</b>	<b><u>10 Fahrten</u></b>
	<b>130 Fahrten</b>

<b>KiTa, 3- zügig (65 Kinder) werktags im Durchschnitt 3 Fahrten mit dem PKW</b>	<b>195 Fahrten</b>
<b>Zzgl. Bedienstete</b>	<b><u>10 Fahrten</u></b>
	<b>205 Fahrten</b>

<b>Fahrtrichtung Hamburger Straße</b>	<b><u>335 Fahrten</u></b>
---------------------------------------	---------------------------

**Ermittlung der Wohneinheiten:**

Einfamilien-/ Doppelhäuser	16 Wohneinheiten
<b>Fahrtrichtung Im Spiet</b>	<b>16 Wohneinheiten</b>

<b>Annahme: je Wohneinheit tgl. im Durchschnitt 3 Fahrten mit dem PKW entspricht</b>	<b>48 Fahrten</b>
<b>Zzgl. Anlieferverkehr</b>	<b><u>10 Fahrten</u></b>

<b>Fahrtrichtung Im Spiet/ Dortmunder Straße</b>	<b><u>58 Fahrten</u></b>
--	--------------------------

Bei den ermittelten Fahrten handelt es sich um angenommene Durchschnittswerte für werktags. An Sonn- und Feiertagen wird sich das Verkehrsaufkommen auf jeweils ein Drittel reduzieren.

Die dargelegten, möglichen Fahrten mit dem PKW umfassen zunächst das Interne Verkehrsaufkommen, das sich auf die weiterführenden Straßen verteilt.

Um dem bestehenden Siedlungsdruck in der Stadt Norden entgegenzuwirken, wird in dem Plangebiet bedarfsgerecht die Schaffung von diversen Wohnformen angestrebt. Die Festsetzungen sind allerdings so aufgebaut, dass es keine Durchmischung der Wohnformen geben wird. Hiermit wird den unterschiedlichen Anforderungen an die Erschließung und auch an Nachbarschaftsrechten Rechnung getragen. Es soll sowohl für die vorhandene Bebauung als

---

auch innerhalb des Gebiets eine klar erkennbare Siedlungsstruktur entstehen. Um einige Baugrundstücke für den klassischen Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern vorzuhalten, erfolgt im Süden des Geltungsbereiches die Verlängerung der Dortmunder Straße in das Plangebiet hinein. Diese Erschließungsstraße mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m, um die sich die Einzelhäuser gruppieren. Auf diese Weise können 11 Grundstücke mit Größen zwischen 630 und 800 m<sup>2</sup> entstehen. Abgesehen von den notwendigen Versiegelungen für Stellplätze und Nebenanlagen verbleibt ausreichend Grundstücksfläche. Diese Nebenflächen auf den Grundstücken sollen so ausgebildet werden, dass das anfallende Oberflächenwasser zur Weiterverwendung als Brauchwasser zwischengespeichert oder aber versickert und verdunstet wird, was einen wesentlichen Beitrag zur klimagerechten Ausgestaltung des Baugebietes leisten wird.

In nördlicher Richtung schließt sich an dieses Teilbaugebiet eine Baufläche an, die für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen soll. An zentraler Stelle im Plangebiet wird ein Quartier vorgesehen, welches geprägt sein wird durch eine städtebaulich ansprechende **und nachhaltige** Gestaltung der Wohngebäude in einem ebensolchen Umfeld. **Dadurch, dass diese Baufläche ohne Durchgangsverkehr gestaltet wird, kann ein besonderer Zusammenhalt und ein hohes Maß an Identifikation mit dem Wohnort entstehen. Diesem soziokulturellen Aspekt misst die Stadt Norden hohe Bedeutung bei und möchte unter Beteiligung der Stadt ein entsprechendes Quartier entwickeln.** Die vorgeschlagene Gebäudeanordnung mit schräg gestellten Kuben führt zu einer geringeren Verschattung der angrenzenden Baugrundstücke im Bestand und gewährt durch die Stellung auf dem Grundstück spannungsreiche Durchblicke. Ergänzt werden kann diese Bauform auch von lang gestreckten Gebäuden im WA3, wobei die Gebäudelänge auf 30 m begrenzt wird. Um weitestgehende Gestaltungsmöglichkeiten bei den Erschließungsflächen innerhalb dieses Quartieres zu erhalten, wird keine innere Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Es besteht die Vorstellung der Stadt Norden, die Entwicklung dieses zentralen Quartiers durch einen leistungsfähigen Partner zu verwirklichen. Auf diese Weise können die städtebaulichen Ideen entsprechend umgesetzt werden.

Eine Ergänzung der Wohnformen erfolgt durch die Schaffung von Bauflächen für Hausgruppen. Diese werden ausgehend von der Hamburger Straße westlich und östlich entlang der Planstraße A vorgesehen. Es können auf diese Weise individuelle Wohnungen errichtet werden, die jedoch einen geringen Grundstücksverbrauch aufweisen. Unter energetischen Gesichtspunkten ist diese kompakte Bauweise zu begrüßen. Um allerdings auf einer kleinen Gebäudegrundfläche alle Nutzungen adäquat unterbringen zu können, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen geboten. Auf den verbleibenden Grundstücksflächen können auch Gemeinschaftsnutzungen untergebracht werden.

---

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan trifft neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch solche, die das Maß der baulichen Nutzung vorgeben. Um dem Anspruch eines nachhaltigen Baugebietes Rechnung zu tragen, wird in Bezug auf die Grundstücksausnutzung bewusst Abstand von den bisherigen Festlegungen aus dem Norder Baulandmanagement genommen. So wird im Gesamtgebiet grundsätzlich ermöglicht, Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Dennoch erfolgt eine Höhenstaffelung innerhalb der einzelnen Quartiere, die sich auf die Errichtung von Flachdächern und geneigten Dächern bezieht. Flachdächer sollen grundsätzlich im Baugebiet ermöglicht werden, nicht zuletzt um bei der dann notwendigen Schaffung von Gründächern das Regenwasser zwischen zu speichern und am Entstehungsort zur Verdunstung zu bringen. Dies trägt zu einer deutlichen Klimaverbesserung und Kühlung im Baugebiet bei. Außerdem schließt ein Flachdach die Installation von Photovoltaik-Anlagen nicht aus.

#### Allgemeines Wohngebiet WA1:

Im Bereich der Hausgruppen lässt die Gebäudehöhe von 7,00 m die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit einem Flachdach zu, welches als Gründach auszubilden wäre. Wenn zu den zwei Vollgeschossen bei den Reihenhäusern ein geneigtes Dach hinzukommt, so darf die maximale Firsthöhe 9,50 m betragen. Dies eröffnet die Möglichkeit im Dachraum noch Wohnraum zu verwirklichen. Die Ausbildung von geneigten Dächern führt dabei zu einer gewissen städtebaulichen Einordnung in die umgebende Architektur, auch wenn die Firsthöhe abweichend ist. Bezugspunkt ist ein im öffentlichen Bereich festgelegter Höhenbezugspunkt, der für alle Bauherren verpflichtend ist. Es werden in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von 35 m zugelassen. Die Baufenster beidseits der Planstraße A lassen im allgemeinen Wohngebiet WA1 bei maximaler Ausnutzung dieser Länge jeweils zwei Gebäude zu.

#### Allgemeines Wohngebiet WA2/ WA3:

Im zentral gelegenen Quartier wird es zur Realisierung von Flachdächern kommen, wofür eine Höhenbegrenzung auf 9,00 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Auf diese Weise kann es zur Ausbildung eines Staffelgeschosses kommen, welches mit einem begrünten Flachdach versehen wird. Das notwendige Zurückspringen des Staffelgeschosses führt zu einer verträglichen Höhenstaffelung der Gebäude vor allem in Bezug auf den umliegenden Gebäudebestand. Hier wirkt die maximale Zweigeschossigkeit begrenzend für die Ausbildung des 2. Obergeschosses.

Um die Idee der kleineren, ggf. schräg gestellten Einzelhäuser für den verdichteten Wohnungsbau umzusetzen, wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 die Gebäudelänge in beide Richtungen auf das Maß von 17,00 m begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 wird eine

---

abweichende Bauweise mit einer Länge von maximal 30,00 m festgesetzt. Bei dieser Gebäudelänge lassen sich flexiblere Grundrissgestaltungen und damit die Anforderungen an benötigten, bedarfsorientierten Wohnraum besser umsetzen.

#### Allgemeines Wohngebiet WA4:

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 werden die Gebäudehöhen ebenso gestaffelt festgesetzt wie in dem WA1. Dies bedeutet, dass bei geneigten Dächern eine maximale Firsthöhe von 9,00 m zum Tragen kommt und bei als Flachdach ausgebildeter Gebäudeform eine maximale Höhe von 7,00 m. Damit wird die Höhenausbildung an den durchschnittlichen Bau von Einzel- und Doppelhäusern gemäß des Norder Baulandmanagements angepasst. Auch die maximale Gebäudelänge wird entsprechend auf 15,00 bzw. 20,00 m bei Doppelhäusern begrenzt.

#### Baugrenzen

Baugrenzen legen den überbaubaren Grundstücksanteil in den Baugebieten fest. Ihnen ist demnach eine hohe Bedeutung in der Stadtplanung beizumessen.

Die Beplanung des Innenbereiches macht insbesondere die Berücksichtigung des jeweils angrenzenden baulichen Bestandes notwendig. Aus dem nachfolgenden Lageplan wird ersichtlich, dass sich die Bebauung entlang der Pasewalker und der Dortmunder Straße bis auf wenige Ausnahmen am Straßenverlauf orientiert und somit in Richtung des Geltungsbereiches des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes ein Abstand der Hauptbauanlagen von mindestens 11,00 m, überwiegend allerdings 15,00 bis 17,00 m besteht. Um diesen Abstand zu vergrößern, werden die Baugrenzen entlang des Geltungsbereiches innerhalb des Plangebietes auf ein Maß von 5,00 m (statt üblicherweise 3,00 m) festgesetzt. Der auf diese Weise entstehende Abstand von im Mittel 20,00 m wird für ausreichend gehalten, um eine unmittelbare Beeinträchtigung der Anwohner durch Verschattung der bestehenden Wohngebäude auszuschließen. Eine grundsätzlich empfundene Beeinträchtigung durch die Bebauung einer vorgelegerten Freifläche kann nicht ausgeschlossen werden. Wäre jedoch der ursprüngliche Planungswille der Stadt Norden, den Geltungsbereich bereits im Jahre 2005 mit zu beplanen, realisiert worden, so hätte sich das gesamte Plangebiet gemeinsam entwickelt. Eine alternative Ausweisung von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern kommt vor dem Hintergrund der geänderten Wohnungsbedarfe und der Innenbereichslage des Plangebietes nicht zum Tragen. Vielmehr soll gerade die Innenbereichslage mit ihren besonderen Anforderungen an die technische Ver- und Entsorgung dazu dienen, neben dem klassischen Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern alternative Wohnkonzepte zu realisieren. Dazu gehört vor allem der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sowie die energetische Versorgung des Plangebietes.

---

Um aufzuzeigen, dass innerhalb des Plangebietes auch eine sozialen Zwecken dienende Anlage realisiert werden kann, wurde ein Standort im nordwestlichen Plangebiet im Bereich der Hausgruppen mit einer KiTa-Planung versehen. Diese lässt sich in die umgebende Bebauung integrieren. Durch die unmittelbare Anordnung der KiTa auf einem Eckgrundstück erfolgt die Erschließung nahe der Hamburger Straße über eine kurze Zufahrt auf der Planstraße A. Eine Verkehrsbelastung des weiteren Wohngebietes wird gering gehalten. Zu Zeiten des Hol- und Bringverkehrs wird kurzzeitig eine höhere Frequentierung der Hamburger Straße und der Planstraße A erfolgen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass viele dieser Fahrten mit dem Fahrrad oder zu Fuß erfolgen. Wohl wissend, dass es durch die angestrebte Verdichtung in den Wohnflächen zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen wird, als dies durch die ursprüngliche Planung im Jahre 2005 der Fall war, hat sich die Stadt entschlossen, dem Bedarf zur Schaffung von adäquatem Wohnraum im Geltungsbereich dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes, eine höhere Gewichtung beizumessen.

Die städtebaulichen Ideen sind in dem folgenden Konzept beispielhaft skizziert:

---



**Abbildung 14: Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 15- 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“**

Quelle: Verändert nach LGLN 2020

## 4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,23 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Größe [ha]</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA1- WA4)	1,85 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,25 ha
Fläche zum Anpflanzen	0,02 ha
Fuß- und Radwege	0,07 ha
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	0,09 ha
Gräben/ Mulden	0,08 ha
<b>Gesamter Geltungsbereich: ha</b>	<b>2,3 ha</b>

## 5 Belange des Umweltschutzes

### Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 - 9. Änderung "Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Abs. 2 Satz 4. Danach gelten Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Umweltbericht wird daher nicht erstellt.

#### 5.1 Bestand

##### Lage und Umfeldbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im westlichen Wohnsiedlungsbereich der Stadt Norden. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder Pflanzen sind von der Planung nicht betroffen bzw. wurden nicht festgestellt.

An den Baubereich grenzen die Wohnbebauungen der Straßen ‚Im Spieß‘, ‚Pasewalker Straße‘ und ‚Dortmunder Straße‘ sowie die ‚Hamburger Straße‘ an. Der Spielplatz mit Fußweg an der ‚Dortmunder Straße‘ und ein Teilabschnitt der ‚Hamburger Straße‘ sind in die Planung mit einbezogen worden. Im Umfeld liegen zwischen den Wohngrundstücken an der ‚Dortmunder Straße‘ und Bradforder Straße‘ zwei Regenwasserrückhaltebecken, die über einen Weg mit dem Planungsbereich verbunden sind.

---

### **Landschaftsbild, Mensch**

Das Landschaftsbild oder Ortsbild wird geprägt von der rd. 2 ha großen Brachfläche mit vorwiegenden Gräser-Arten und der umliegenden Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern dem Grabensystem und einigen jungen Bäumen vorwiegend auf dem einbezogenen Spielplatz (siehe folgendes Foto mit einzelner Eiche). Die Bewohner der umliegenden Siedlungen beziehen die Brachfläche zur Naherholung (Spaziergänge mit Hund, Spielbereich für Kinder) und Gartennutzung (Rasen, Lager, Kompost) mit ein.

### **Boden und Grundwasser**

Der Boden im Geltungsbereich ist gemäß Bodenkarten des LBEG (NIBIS Kartenserver, Abfrage 24.04.2023) ein Mittlerer Gley-Podsol. Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 7 dm unter Geländeoberfläche (GOF) und der mittlere Grundwassertiefstand mit 17 dm u. GOF angegeben.

### **Biotypen, Oberflächengewässer**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich vorwiegend um eine „Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte“ (UHM). Auf dieser Fläche steht eine junge Stiel-Eiche die keinen Schutz gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Norden aufweist. Auf den Flurstücksgrenzen und mittig verlaufen untergeordnete Gräben und Mulden (Sonstige vegetationsarme Gräben, FGZ). Der einbezogene Spielplatz mit Wegeabschnitt, wird als „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (PZA) eingestuft.



**Abbildung 15: Blick auf den Geltungsbereich von der Hamburger Straße, Brachfläche gemulcht mit zentralem Graben und Einzelbaum (Quercus robur, Stiel- Eiche)**

Quelle: Aufnahme NLG am 22.11.2022

## **Tiere**

Es erfolgen Einschätzungen des Arteninventars auf Grundlage der Biotopausstattung und der vorliegenden Strukturen im Geltungsbereich und des Umfeldes. Die jungen Bäume und Sträucher (Spielplatz) bieten Lebensraum für Vögel, wobei auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauungen eher störungsunempfindliche Arten zu erwarten sind. Eine Quartiereignung für Fledermäuse (Höhlen, Spalten) besteht im Gebiet nicht. Jagdaktivitäten sind in dem Bereich möglich. Es handelt sich insbesondere bei der Brachfläche um einen potenziellen Teil-Lebensraum für Amphibien mit möglichen Laichgewässern in der Umgebung, wie die nahegelegenen Regenwasserrückhaltebecken und Gartenteiche. Die zeitweise wasserführenden Gräben weisen keine Eignung als Laichgewässer für Amphibien auf.

## **Klima/Luft**

Auf Grund der Nähe zur Nordsee überwiegt in der Stadt Norden ein maritim geprägtes, gemäßigtes Klima mit kühlen Sommern und gemäßigten Wintermonaten. Das Lokalklima wird durch die Nutzung, die Biotoptypen und die Umgebungssituation sowie die Küstennähe bestimmt.

So wird aufgrund der Strukturen der offenen Brachfläche mit Gräben und einigen Bäumen von einem ausgleichenden Klima mit einer nächtlichen Kaltluftentstehung ausgegangen.

## **5.2 Eingriffsbeschreibung**

Für die Schutzgüter Biotoptypen, Oberflächengewässer, Boden, Grundwasser und Mensch werden insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen erwartet.

### **Biotoptypen, Oberflächengewässer**

Durch die geplante Bebauung der Flächen geht der Biotoptyp Halbruderale Brache vollständig verloren. Der zentrale Graben wird verfüllt. Die Grenzgräben werden ausgebaut und neue Gräben entlang der Geltungsbereichsgrenze hergestellt. Auf dem Spielplatzgelände werden Teile des jungen Gehölzbestands entfernt und unterirdische Versickerungseinrichtungen (Rigolen) eingebaut. Die einzeln stehende Eiche kann aus städtebaulichen Gründen im Bereich der verdichteten Bebauung nicht erhalten werden. Im Straßenraum werden Baumpflanzungen vorgesehen.

## **Tiere**

Bei den möglichen vorkommenden Tieren (z. B. Vögel, Fledermäuse, Amphibien) handelt es sich um Arten der Siedlungen die auch nach den deutlichen Veränderungen in den öffentlichen und privaten Grünanlagen der Umgebung und im entstehenden Wohngebiet geeignete Lebensräume vorfinden werden. Neue Biotopstrukturen entstehen mit den Baum- und Strauchpflanzungen der Straßenräume und Gärten.

---

## **Boden, Grundwasser**

Auf rd. 2,2 ha werden ein allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 (Überschreitung 50% = ermöglichte Versiegelungen 45 u. 60 %) sowie Erschließungsstraßen (rd. 80 % Versiegelung) festgesetzt. Damit können insgesamt rd. 1,3 ha bisher unbebaute Flächen versiegelt werden. Dadurch und durch die zur Erschließung erforderlichen Bodenarbeiten (Umlagerung, Verdichtung etc.), gehen wichtige Bodenfunktionen vollständig verloren bzw. werden erheblich beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildung wird verringert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Zur Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Wasser werden Gräben verbreitert und neu hergestellt sowie Rigolen eingebaut.

## **Landschaftsbild, Mensch, Klima/Luft**

Mit der geplanten Bebauung wird eine Veränderung des Siedlungscharakters hervorgerufen. Das Ortsbild sowie die Freizeit- und Erholungsfunktionen verändern sich kleinräumig. Der offene Grünbereich mit seinen freien Sichtbeziehungen und Erholungsfunktionen innerhalb der Siedlungsbebauung verschwindet. Im Baugebiet und der umliegenden Straßen der umliegenden Siedlungen, kommt es während der Bauphase der Erschließungsstraßen und Gebäude zu Lärm- und Luftemissionen. Infolge der Versiegelungen und Überbauungen der künftigen Bauflächen, werden die lokalen Klimabedingungen verändert, die Frischluftbildung eingeschränkt und die Aufwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Somit werden die günstigen Luftaustauschsituationen für die Menschen der angrenzenden Siedlungsbereiche mit der Bebauung beseitigt. Mit Nutzung der Verkehrswege, Gebäude und Gärten kommt es zu zusätzlichen Lärmentwicklungen und Luftemissionen.

## **Fazit der Eingriffsbeschreibung**

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermöglicht, die nicht vermeidbar sind. Diese Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich :„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

## **5.3 Artenschutz**

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Diese ergeben sich aus den Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Für europarechtlich geschützte Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren geschützten Arten ist zu prüfen, ob im Rahmen der vorliegenden Planung Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung

---

von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zu erwarten sind. Sind solche Verbotstatbestände zu erwarten, wird weiterhin geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind.

Für Fledermäuse ist eine Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat möglich, eine besondere Bedeutung ist auf Grund der strukturarmen Biotopausstattung und Lage innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Norden nicht zu erwarten. Jagende Tiere können in die direkte Umgebung ausweichen und auch die entstehenden Gärten und anzupflanzenden Straßenbäume zur Jagd nutzen. Geeignete Fledermaus-Quartiere bestehen nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Fledermäuse sind daher nicht zu erwarten.

Feste Lebensstätten von Vögeln wurden nicht festgestellt. Die zu erwartenden störungsempfindlichen Brutvögel bauen ihre Nester jedes Jahr neu und können in die direkte Umgebung sowie die entstehenden Gärten ausweichen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen finden Gehölzfällungen gemäß § 39 BNatSchG nur während der Zeit vom 01. Oktober und 28./29. Februar statt.

Die Gräben weisen keine ersichtliche Eignung als Laichhabitat von Amphibien auf. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Es wird gemäß des Hinweises im Bebauungsplan die Empfehlung ausgesprochen, sowohl aus ästhetischer als auch ökologischer Sicht (z. B. Verbesserung des Kleinklimas) einige Haus- und Garagenwände zu begrünen. Außerdem wird empfohlen, Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben sowie Vogel- und Fledermauskästen zur Unterbringung der lokalen Fauna aufzuhängen. Außenbeleuchtungen sollten nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen mit UV-freiem Licht versehen werden. Die Farbtemperatur sollte möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein.

#### **5.4 Klimaschutz**

Das Baugesetzbuch formuliert im § 1 Abs. 5 BauGB die Vorgabe, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen ist.

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan dient insbesondere der Schaffung von benötigtem Wohnraum und dieser wird überwiegend in verdichteter Bauweise errichtet. Dadurch kommt es zu kompakteren Bauformen, die weniger Baugrund benötigen und auch eine bessere Energiebilanz aufweisen. Gerade in dem zentralen Bereich der Bauflächen wird durch die zwin- gende Errichtung von Gründächern ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Dass anfallende Regenwasser wird dort gespeichert und einer Verdunstung zugeführt. Auch für alle

---

anderen Bauflächen wird die Errichtung von Flachdächern als Gründächer zugelassen. Diese Flächen wirken sich positiv auf das Kleinklima im Baugebiet aus.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde zur vorhandenen Bebauung hin ein ausreichend großer Abstand von 20-25 m beibehalten. Dadurch erhält man Frischluftschneisen, die zur Kühlung der Bauflächen beitragen.

Nicht zuletzt trägt der Ausschluss der Verwendung von fossilen Brennstoffen sowie die zwingenden Einbauten von Photovoltaik- Anlagen zum Klimaschutz bei.

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei neue Anbindungen und folgt damit der Idee, ein gegliedertes Wohngebiet mit unterschiedlichen Bauformen zu schaffen, welches unterschiedliche Ansprüche an die Erschließung stellt. So wird ausgehend von der Hamburger Straße eine Verkehrsfläche in einer Breite von 8 m mittig in das Plangebiet hereingeführt und erschließt zunächst die Grundstücke für die Hausgruppen. Diese öffentliche Verkehrsfläche mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m. Daran wird in Richtung Süden eine private Verkehrsfläche anschließen, die der Erschließung des Quartiers im Zentrum des Plangebietes dient. **An diese innere Erschließung werden andere Anforderungen gestellt und der Grad der Oberflächenversiegelung kann deutlich geringer ausfallen, als bei einer öffentlichen Verkehrsfläche.** Die Sicherung der Fläche erfolgt über ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht. Ebenso zweigt ein **öffentlicher** Fuß- und Radweg von der Wendeanlage ab, der an den Spielplatz und den vorhandenen Fuß- und Radweg anbindet. Auf diese Weise erzielt man eine fuß- und radläufige Vernetzung mit dem angrenzenden Siedlungsbereich. **Auch die zukünftigen Anwohner der Planstraße B können dann nach einer kurzen Durchfahrt der Dortmunder Straße, entlang des Spielplatzes, über den genannten Fuß- und Radweg zur Planstraße A gelangen.**

Die Erschließung des lockerer bebauten, südöstlich gelegenen Ein- und Zweifamilienhausbereiches wird vorgesehen über eine Anbindung an die Dortmunder Straße. Die Dortmunder Straße mündet wiederum auf die Straße „Im Spiet“, über die das Zentrum von Norden schnellstmöglich erreicht werden kann. Ausgehend von der Dortmunder Straße wird eine ebenfalls 8 m breite Verkehrsfläche in das Plangebiet hineingeführt und erschließt ca. 11 Grundstücke. Die angesprochenen Verkehrsflächen werden mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und es erfolgt ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich.

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird ebenfalls durch die Norder Stadtwerke sichergestellt.

---

## **6.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Norden angeschlossen.

## **6.3 Gas- und Elektro- Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas wird nicht mehr erfolgen. Es ist vielmehr angedacht, über eine Erweiterung des Fernwärme- Netzes der Stadtwerke Norden die Versorgung des Plangebietes mit Wärme zu gewährleisten.

Der notwendige Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 in der Planstraße vorgesehen.

## **6.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen vorgenommen. Die Satzungen des Landkreises Aurich finden hierbei Beachtung.

## **6.5 Oberflächenentwässerung**

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet ließen grundsätzlich eine Versickerung des Oberflächenwassers zu, jedoch ist der notwendige Flurabstand zum Grundwasserleiter nicht ausreichend.

Es wurde daher ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, welches den Umgang mit dem anfallenden Wasser und den möglichen Verbleib im Plangebiet vorsieht.

So wird im Zuge der Erschließungsstraßen ein Stauraumkanal mit entsprechendem Speichervolumen eingebaut. Im Bereich des Spielplatzes werden in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Norden, dem Fachdienst Umwelt und Verkehr sowie der Unteren Wasserbehörde Sickerkästen im Untergrund installiert, die das Oberflächenwasser speichern und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeben.

Das auf den Privatgrundstücken in allen Wohngebietsbereichen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken technisch aufzufangen und entsprechend als Brauchwasser zu verwenden. Dies kann für die Toilettenspülung erfolgen oder für die Gartenbewässerung. Es ist davon auszugehen, dass bei Gebäuden in verdichteter Bauweise auch Flachdächer errichtet werden, für die dann die Pflicht zur Dachbegrünung gilt. Auch diese Maßnahme trägt zur Rückhaltung von Oberflächenwasser bei und unterstützt die Verdunstung am Entstehungsort. Für den südlichen Geltungsbereich, in dem Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden, sind gemäß textlicher Festsetzung zusätzlich Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorzusehen. Dies können beispielsweise Geländemodellierungen oder Tiefbeete sein, in denen das Wasser zunächst verbleibt und dort zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht wird.

---

## **6.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

Gemäß § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz ist folgendes zu berücksichtigen:

Neu zu errichtende Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

## **7 Inhalt des Bebauungsplanes**

Die für das in Rede stehende Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an den Gegebenheiten der angrenzenden Wohngebiete in Norden. So werden im Bebauungsplan neben den zeichnerischen Festsetzungen auch textliche Festsetzungen Planungsinhalt. Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet für Teilbereiche abgestufte Festsetzungen. Neben dem Bau von klassischen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (WA4) sollen im Plangebiet im Zentrum auch Mehrfamilienhäuser (WA 2/ 3) vorgesehen werden. Angedacht ist ebenfalls ein Teilbereich für Reihenhäuser (WA1) in Hausgruppen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 15-9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ setzt für alle dargestellten Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest und bereitet so Flächen für den Bau von Wohngebäuden vor. Es werden außerdem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für das Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da von ihnen störende Wirkung ausgehen kann und entsprechende Flächenbedarfe im Plangebiet nicht vorgehalten werden können. Ferienwohnungen werden ebenfalls ausgeschlossen. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen wird zugelassen.

---

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie die Höhenlagen der Gebäude bestimmt und die gewünschte städtebauliche Entwicklung auf diese Weise gesteuert.

Für die Teilflächen des Bebauungsplanes, in denen Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser geplant sind, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen (Wohngebäude und Terrassen) überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß Baunutzungsverordnung ebenfalls Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu berücksichtigen. Durch diese versiegelten Flächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis 50 % überschritten werden.

Im WA1/ WA2 und WA3 ist das Maß von 0,4 erforderlich, da im Zuge einer verdichteten Bauweise das Verhältnis der Grundfläche des Wohnhauses zum Grundstück größer wird. Es kann letztlich mehr Wohnraum je Grundstück geschaffen werden und entspricht somit dem städtebaulichen Planungswillen der Stadt Norden.

Die Grundflächenzahl von 0,3 im WA4 gewährleistet hingegen eine flexible Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Die Steuerung der Höhenentwicklung der entstehenden Gebäude erfolgt über die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen. Weitere Ausführungen und Begründungen sind dem Kapitel 3 zum städtebaulichen Konzept zu entnehmen.

## 7.3 Baugrenzen

Der überbaubare Bereich auf den Baugrundstücken wird durch Baugrenzen festgelegt.

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m festgelegt. Aufbauend auf dieser Baugrenze werden überbaubare Bereiche so definiert, dass sich Bauteppiche für die individuelle Gebäudeanordnung ergeben.

Als Tiefe der Bauteppiche werden Maße zwischen ca. 20 m und 25 m dargestellt. Diese Bauzone schafft für die Bauherren eine ausreichend große Flexibilität, ohne auf eine gewisse städtebauliche Ordnung im Gesamtplangebiet zu verzichten. Entlang des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m festgesetzt. Auf diese Weise wird der ohnehin große Abstand zur angrenzenden Bebauung erweitert. Das Maß zwischen den vorhandenen Wohnhäusern und der geplanten Bebauung beträgt

---

überwiegend mindestens 22 m bis hin zu 28 m, so dass eine Beeinträchtigung durch Verschattung weitestgehend auszuschließen ist. Innerhalb dieses Bauwuchs befinden sich teilweise private Grenzgräben oder auch geplante Mulden, die zur Sicherung des Abflusses des Oberflächenwassers dienen.

Es werden Höchstmaße für die Breite der Grundstückszufahrten in den jeweiligen Quartieren festgesetzt.

#### **7.4 Straßenverkehrsflächen**

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird gemäß des städtebaulichen Konzeptes so festgesetzt, dass eine Teil- Erschließung ausgehend von der Hamburger Straße und eine in Verlängerung der Dortmunder Straße erfolgt. Diese jeweils 8 m breiten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich werden nicht verbunden, sondern münden jeweils in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m. Es entstehen keine neuen Querverkehre zwischen der Hamburger Straße und der Straße Im Spiet. Die Wendeanlage kann von 3- achsigen Müllfahrzeugen durchfahren werden. An der nördlichen Wendeanlage ist auf den südlich angrenzenden Bauflächen jeweils ein Müllsammelstandort festzulegen, an dem am Abfuhrtag der Müll aus dem WA2 und WA3 zur Abholung bereitgestellt werden kann.

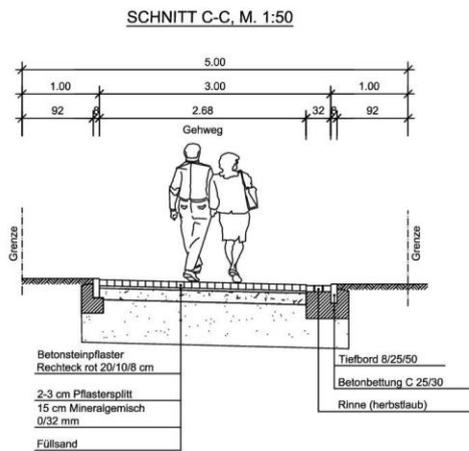
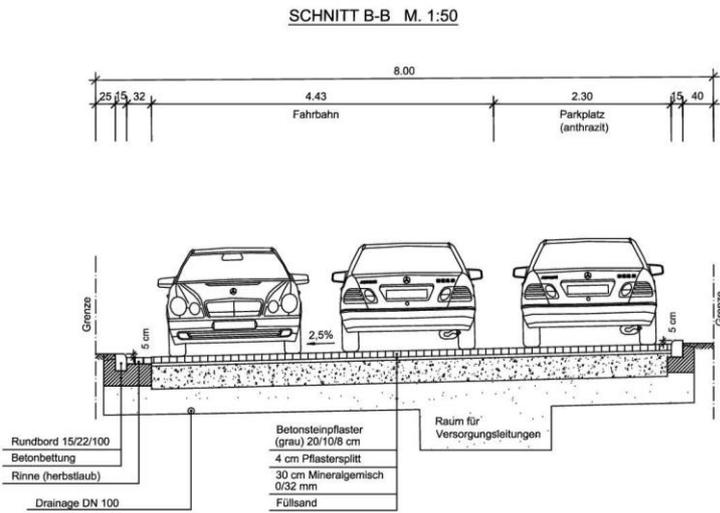
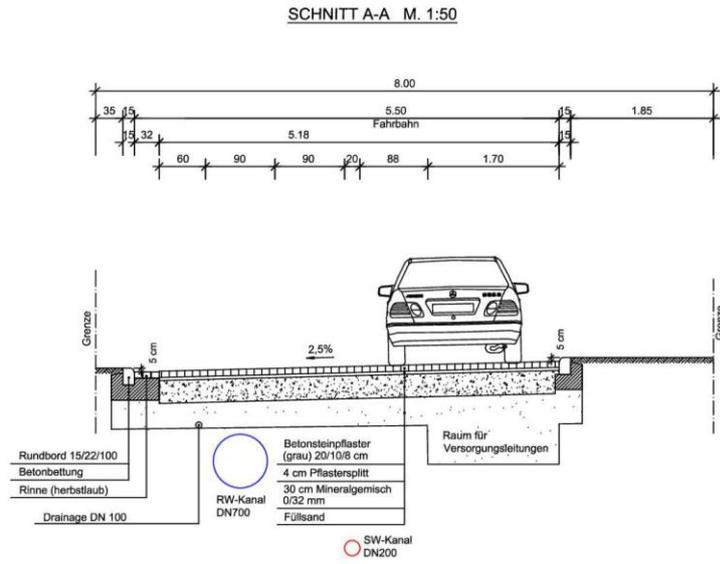
Die Planstraßen A und B werden gegliedert durch Parkplätze und Baumpflanzungen. Diese Gestaltung wird durch Einschnürung des Querschnitts zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Die Lage der Parkplätze und der Baumpflanzung wird im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich entsprechend festgesetzt. Um eine sichere Benutzung der Parkplätze zu gewährleisten und ein erschwertes Ausparken von Grundstückszufahrten zu verhindern, wird gegenüberliegend ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Eine private Straßenverkehrsfläche wird darüber hinaus der inneren Erschließung des zentralen Quartieres dienen. An diese Fläche können die Parkplätze und Zuwegungen zu den einzelnen Wohnhäusern angebunden werden.

Eine Vernetzung des Baugebietes mit der Dortmunder Straße wird über die vorhandene Fuß- und Radweg- Fläche am Spielplatz gewährleistet.

---



**Abbildung 16: geplante Straßenquerschnitte**  
ohne Maßstab,  
Quelle: Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, 2023

## **7.5 Öffentliche Grünfläche- Spielplatz**

Bei der festgesetzten Spielplatzfläche handelt es sich um eine bestehende Grünfläche, die von einem in Grünstrukturen eingebetteten Fuß- und Radweg flankiert wird. Da das für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 angelegte Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes (an der Bradforder Straße) nach heutigen Anforderungen nicht genügend Kapazität für die Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet vorweist, muss die Rückhaltung in dem hier in Rede stehenden Plangebiet realisiert werden. Dabei ist man zu dem Ergebnis gekommen, einen Teil der öffentlichen Grünfläche- Spielplatz mit Sickerkästen zur Zwischenspeicherung von Oberflächenwasser zu unterbauen. Danach wird die Grünfläche wieder hergestellt und dient als Spielplatzfläche. Es wird dafür Sorge getragen, dass die Nutzung des Spielplatzes nicht eingeschränkt wird.

## **7.6 Fläche für die Wasserwirtschaft**

Der im vorherigen Kapitel angesprochene Bedarf an Fläche für Sickerkästen wird im Bereich des Spielplatzes als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und mit einer entsprechenden Randsignatur versehen. Die geplante Nutzung wird dabei unterirdisch erfolgen und keine Auswirkungen auf die sonstige Nutzung haben.

Die vorhandenen Grenzgrabenstrukturen werden erhalten und als solche entlang des Geltungsbereiches festgesetzt. Ergänzt wird dies um Flächen für Mulden zur Aufnahme des möglichen Oberflächenwassers, welches nicht auf die benachbarten Grundstücke ablaufen soll.

Zwischen den Wohnbauflächen WA1 und WA2 hat die Anlage eines neuen Grabens zu erfolgen. Diese Festsetzung trifft der Bebauungsplan ebenfalls.

# **8 Textliche Festsetzungen**

## **8.1 Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die nachstehenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist Ladeinfrastruktur für Elektromobilität im Sinne von Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässig.

---

**Erläuterung:**

In dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches vom Gebietscharakter der Baunutzungsverordnung vorwiegend dem Wohnen dient. Neben Wohngebäuden werden weitere Nutzungen allgemein bzw. können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen werden als kompatibel mit dem angedachten Ziel einer Wohnsiedlung angesehen. Durch die Zulässigkeit könnte die Versorgung der Anwohner mit Dingen des täglichen Bedarfs auf kurzen Wegen ermöglicht werden.

Bedingt durch die Lage Nordens in unmittelbarer Nähe zur Nordsee ist die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen in dem Plangebiet von besonderer Bedeutung. Die Stadt ist bemüht, die Wohnnutzung von der Ferienwohnnutzung zu trennen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine besonders für die Innenentwicklung geeignete Fläche handelt, soll der Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes absoluter Vorrang eingeräumt werden und es werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und auch Räume und Gebäude für die Ferienvermietung gemäß § 13a BauNVO nicht zugelassen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO weiteren, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden jedoch gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese Betriebe würden der geplanten Nutzungsstruktur in dem als Wohngebiet konzipierten Bereich nicht entsprechen und zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen beitragen. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität wird allerdings im Allgemeinen Wohngebiet, auch unabhängig vom zentralen Mobilitätspunkt, zugelassen.

**8.2 Bauweise**

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Hausgruppen max. 35,00 m (WA1)
- Einzelhäuser max. 17,00 m (WA2)
- Einzelhäuser max. 30,00 m (WA3)
- Einzelhäuser max. 15,00 m, Doppelhäuser max. 20,00 m (WA4).

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform. Eine Überschreitung der Längenmaße ist auf Antrag für sozialen Zwecken dienende Gebäude ausnahmsweise zulässig.

---

**Erläuterung:**

Für die jeweiligen Wohnquartiere innerhalb des Plangebietes werden abweichende Bauweisen für die verschiedenen Bauformen gewählt. Grundsätzlich sollen Gebäude mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise errichtet werden.

Zur Verwirklichung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes werden Vorgaben für die maximale Gebäudelänge gemacht. So sollen die Hausgruppen maximal 35,00 m lang sein. **Hausgruppen bestehen dabei aus mindestens drei selbstständig nutzbaren Gebäuden, die an den Gebäudetrennwänden aneinander gebaut sind. Bei einer Gesamtlänge von maximal 35 m könnten demnach maximal 3 Gebäude mit einer Breite von 11,6 m aneinandergesetzt entstehen.**

Dadurch lassen sich mindestens 2 Wohnanlagen in den jeweiligen Baufeldern des WA1 realisieren. Im WA2 wiederum ist der Bau von kompakten Mehrparteienwohnhäusern angedacht, so dass hier die Gebäudelänge auf 17,00 m in alle Richtungen beschränkt wird. Demgegenüber wird mit dem WA3 ein Baufeld für ein bis zu 30,00 m langes Gebäude vorgehalten. Dies führt zu einer verträglichen Ausnutzung der Wohnbaufläche zumal der Spielplatz und lediglich ein Wohnhaus unmittelbar angrenzen.

Im südlichen Plangebiet werden Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Das maximal vorgegebene Längenmaß von 15,00 m bei Einzelhäusern und 20,00 m bei Doppelhäusern entspricht dabei den Vorgaben des Norder Baulandmanagements.

Sollte es begründet zu einer Überschreitung der Gebäudelänge kommen, so ist dies ausnahmsweise lediglich für sozialen Zwecken dienende Gebäude auf Antrag möglich. Dieser Fall könnte eintreten, wenn eine Kindertagesstätte, die in dem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, errichtet werden soll.

**8.3 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude**

Im WA4 werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal 2 Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

**Erläuterung:**

Das Plangebiet gliedert sich bewusst in eine verdichtet bebaute Zone im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereiches sowie den südlichen Teil für die klassische Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Dort soll eine größere Wohnruhe angestrebt werden. Außerdem wird mit der Beschränkung eine kleingliedrige Siedlungsstruktur als gestalterische Zielsetzung gewährleistet.

Dahingegen soll in dem WA 1/ 2/ und 3 keine Vorgabe zu den Wohneinheiten gemacht werden. Eine städtebauliche Steuerung der Bauvorhaben wird in ausreichender Form durch die

---

sonstigen Festsetzungen erfolgen. Vielmehr soll möglichen Bauherren und Investoren die Gelegenheit eingeräumt werden, im Bereich der verdichteten Bebauung individuelle Konzepte zu entwickeln und verwirklichen.

#### **8.4 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt**

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen Straßen anschließen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in dem allgemeinen Wohngebiet je Baugrundstück eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 4 m Breite von der jeweiligen Erschließungsstraße aus zulässig. Sofern in einem Einzelhaus im WA1 mehrere und im WA4 zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet werden, deren Anordnung aneinandergereiht, parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, ist je Wohnung eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrten für mehrere Gebäude ist im WA2 und WA3 eine Zufahrt inklusive Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

##### **Erläuterung:**

Die Anzahl der Zufahrten und deren Breite werden im Sinne einer allgemeinen Reduzierung von Versiegelungsflächen eingeschränkt. Versiegelungsflächen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und verhindern die Versickerung von Niederschlagswasser. Es erfolgt hierüber außerdem eine Steuerung für die Anlegung der Zufahrten, die im Rahmen der Erschließungsplanung mitgeplant werden.

#### **8.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf das Maß gemäß Planeinschrieb nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt der zeichnerisch festgesetzte Höhenfestpunkt. Bei Gebäuden, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt als straßenseitige Gebäudeseite diejenige, welche am nächsten zum Haupteingang liegt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf das Maß gemäß Planeinschrieb nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bei Flachdächern ist dies die obere Dachhaut des obersten Geschosses oder bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika. Von den Höhenbegrenzungen ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO.

---

**Erläuterung:**

In den Baugebieten WA1 und WA4 sollen wahlweise Gebäude mit geneigtem Dach oder Flachdach errichtet werden können. Bei der Ausbildung von 2 Vollgeschossen kommt es daher bedingt durch den jeweiligen konstruktiven Dachaufbau zu unterschiedlichen Gebäudehöhen. Um Gebäude zu ermöglichen, die sich in die umgebende Struktur einfügen, wird eine maximale Firsthöhe und eine maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude festgesetzt. Diese besagen im WA1 (Hausgruppen), dass die Firsthöhe maximal 9,5 m und die Gebäudehöhe maximal 7,00 m betragen darf. Diese Höhen beziehen sich jeweils auf die Höhenfestpunkte, die im Plangebiet mit 2,30 m NhN vorgegeben sind. In dem allgemeinen Wohngebiet WA4 wird für die Einzel- und Doppelhaus- Bebauung eine Firsthöhe von 9,00 m und eine Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt.

Innerhalb des zentralen Quartiers werden lediglich Gebäude mit Gründachausbildung zugelassen. Hier sollen besondere Gestaltungsgrundsätze an die Dachausbildung der Hochbauten gelegt werden. Die Gebäudehöhe von 9,00 m soll den entsprechenden Spielraum geben und beispielsweise ein Staffelgeschoss ermöglichen. Bezugspunkt ist auch hier der genannte Höhenfestpunkt von 2,30 m NhN.

Die gewählten Höhenfestsetzungen führen zu einer Höhenstaffelung innerhalb des Geltungsbereiches.

**8.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Vorkehrungen zur Brauchwassernutzung zu treffen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind zusätzlich Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorzusehen.

**Erläuterung:**

Bei der Festsetzung handelt es sich um Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser. Um die Ableitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück eine Teilrückhaltung in Form einer Brauchwassernutzung erfolgen muss. Dies kann die Ausbildung einer Zisterne für die Gartenbewässerung sein oder auch die Nutzung für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschine. In dem allgemeinen Wohngebiet WA4 ist zusätzlich eine Rückhaltung auf dem Grundstück notwendig. Diese kann offen gestaltet werden oder auch in Form von Rigolen- Kästen wie dies im öffentlichen Raum erfolgt. Es sind entsprechende Nachweise gegenüber der Stadt beizubringen.

---

## **8.7 Photovoltaik- und andere Solaranlagen**

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die gesamten Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

### **Erläuterung:**

Die Stadt Norden hat sich zum Ziel gesetzt, eine innerstädtische Brachfläche als Baugebiet zu entwickeln und dieses klimaneutral und nachhaltig auszugestalten. Die angestrebte Verdichtung in den Wohnbauflächen WA1-3 wird zu einer höheren Siedlungsdichte mit den entsprechenden Anforderungen an die Energie – und Stromversorgung führen. Es gehört zur Aufgabe der Bauleitplanung, im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen (§ 1 Abs. 5 S.2 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs.6 Nr. 7f BauGB). § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ermächtigt die Kommune bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft- Wärme- Kopplung festzusetzen. Solche verbindlichen, klimaschützenden Festsetzungen können im Bebauungsplan jedoch nur städtebaulich begründet werden, da sie von bodenrechtlicher Relevanz sind. Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. Neben den oben genannten Aspekten der Entwicklung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt begründet sich die getroffene Festsetzung darin, dass die geplante städtebauliche Struktur des Baugebietes verschiedenen Bauformen sehr gute Voraussetzungen für eine weitreichende Nutzung der solaren Energie bietet. Es ist das planerische Ziel, durch die Gliederung der Wohnbauflächen mit entsprechenden bauleitplanerischen Vorgaben eine Verschattung der Bauflächen zu verhindern. Zu den angrenzenden Wohnbaugebieten im Bestand wird ein ausreichend großer Abstand gewährt.

Die im Plangebiet zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum sind so festzusetzen, dass eine Verschattung der Hauptdachflächen unterbleibt.

## **8.8 Ausschluss fossiler Brennstoffe**

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht zulässig.

---

**Erläuterung:**

Es wird auf die vorangegangene Begründung Bezug genommen. Die hier getroffene Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird insbesondere mit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes begründet und setzt den Ausschluss von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung in dem Bebauungsplan Nr. 15-9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ fest.

Es ist der erklärte Planungswille der Kommune, bei der Realisierung der hier in Rede stehenden Wohnbauflächen, die den nachgewiesenen Bedarf der Stadt Norden abdecken sollen, einen Beitrag zum kommunalen Klimaschutz im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB zu leisten, indem der Ausstoß von Treibhausgasen, der bei der Verbrennung von fossilen Brennstoffen entsteht, verhindert wird.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme kann grundsätzlich über individuelle dezentrale Lösungen erfolgen. Die Stadt Norden ist jedoch bemüht, das Gebiet über ein zu erweiterndes Fernwärmenetz der Stadtwerke Norden zu versorgen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird es zu einer Festlegung der gewählten Variante kommen.

**8.9 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Anlage als Gründach widerspricht nicht der Nutzung als Dachgarten und der integrierten Aufstellung von Modulen zur Nutzung solarer Energie.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind die Dachflächen von Hauptgebäuden zwingend mit einem Flachdach mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad gemäß dieser Festsetzung auszubilden und zu erhalten.

**Erläuterung:**

Die Zulässigkeit von Flachdächern für Wohngebäude in diesem Baugebiet begründet sich vor allem in der Schaffung von weiterem Retentionsraum für das Oberflächenwasser. Um bereits einen fixen Anteil der Dachflächen in der Oberflächenentwässerungskonzeption berücksichtigen zu können, wird für die zentralen Bauflächen die Ausbildung von Flachdächern als Gründach vorgeschrieben. Gerade in von Bebauung umgebenen Gebieten, stellt der Umgang mit dem Regenwasser eine besondere Herausforderung dar. Die Zwischenspeicherung des Niederschlags führt dazu, dass weniger Wasser abgeleitet werden muss. Vielmehr kommt es zur Verdunstung des Wassers, so dass es dem natürlichen Kreislauf unmittelbar wieder zugeführt

---

wird. Dies trägt wiederum zur stadtklimatischen Optimierung bei und führt vor allem im Sommer zur Kühlung des Baugebiets.

Neben dem Aspekt der Speicherung von Oberflächenwasser schafft die notwendige Begrünung der Dachflächen auch einen Teilersatz für entfallende Biotopstrukturen und bietet Nahrungspotenzial für Vögel und Insekten.

### **8.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb dieser Flächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB die Anpflanzung eines Strauchgürtels aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **Erläuterung:**

Die Fläche zum Anpflanzen ist Bestandteil des Baugrundstücks und mit der Maßgabe versehen, auf dieser 3 m breiten Fläche die Pflanzung eines Strauchgürtels vorzunehmen. Dadurch wird dem Wunsch der Stadt Rechnung getragen, entlang der Hamburger eine Eingrünung vorzusehen. Diese Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 15 und wird in der 9. Änderung aufgegriffen. Auf diese Weise wird eine Anbindung von den angrenzenden Baugrundstücken auf die Hamburger Straße unterbunden. Die Breite von 3 m wird für ausreichend gehalten, um eine Abschirmung herzustellen. Dadurch bleiben die für Hausgruppen vorgesehenen Grundstücke gut ausnutzbar.

### **8.11 Baumanpflanzungen**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (3-4 x v., mit Drahtballierung) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Art der Bäume und der genaue Standort sind in Absprache mit der Stadt Norden abzustimmen.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (3-4 x v., mit Drahtballierung) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Art der Bäume und der genaue Standort sind in Absprache mit der Stadt Norden abzustimmen.

Auf der festgesetzten Anpflanzfläche nördlich des Spielplatzes sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (3-4 x v., mit Drahtballierung) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Art der Bäume und der genaue Standort sind in Absprache mit der Stadt Norden abzustimmen.

---

**Erläuterung:**

Die Vorgabe von Baumpflanzungen im Straßenraum und entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges trägt zur Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes bei und gliedert diesen auch optisch. Die Baumpflanzungen leisten einen guten Beitrag zur Verbesserung des Kleinclimas im Plangebiet.

Im zentralen Bereich des Baugebietes wird unter der Federführung der Stadt Norden ein besonderes Wohn- Quartier entstehen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden und einen Beitrag zur Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfeldes zu leisten, wird hier die Pflanzung von weiteren 6 Bäumen festgesetzt. Diese sollen angepasst an die spätere Bebauung gepflanzt werden.

**8.12 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger**

Die mit einem Geh,- Fahr und Leitungsrecht versehenen Flächen dienen der Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Rechte gelten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Die belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen sowie von sonstigen Gegenständen freizuhalten. Die Sicherung der Fläche erfolgt über eine dingliche Absicherung im Grundbuch.

**Erläuterung:**

Die Stadt Norden hat sich entschlossen, die Planstraße nicht durchgängig zu gestalten, um im Zentrum des Baugebietes (WA2 und WA3) weitreichenden Spielraum zur Gestaltung eines einheitlichen Quartiers zu erhalten. Um jedoch zu gewährleisten, dass Leitungstrassen durch die Bauflächen geführt werden können, wird ein entsprechendes Geh,- Fahr- und Leitungsrecht innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Davon betroffen ist auch eine nördliche Teilfläche des WA4. Mit dieser Maßgabe wird erreicht, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes einheitlich geplant und umgesetzt werden kann. Hierbei ist vor allem das integrierte Konzept zur Oberflächenentwässerung von wesentlichem Belang.

**8.13 Versorgungsleitungen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Ver- und Entsorgungsleitungen nur unterhalb-befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon unbenommen.

**Erläuterung:**

Mit dieser Festsetzung wird der Möglichkeit, Bäume im Straßenraum zu pflanzen Rechnung getragen. Die Lage der Ver- und Versorgungsleitungen erfolgt im Straßenraum und belässt Möglichkeiten für die Gestaltung des Seitenraumes.

---

## **9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**

### **9.1 Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15-9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“.

#### **Erläuterung:**

Die Gemeinde nutzt die Option, örtliche Bauvorschriften gemäß NBauO mit der gemeindlichen Satzung eines Bebauungsplanes zu verknüpfen.

### **9.2 Einfriedung der Baugrundstücke**

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

#### **Erläuterung:**

Mit dieser Festsetzung soll der Lage des Plangebietes im kleinstädtischen Raum Rechnung getragen werden. Die gewählten Heckenarten sollten heimische und standortgerechte Pflanzen umfassen, die neben dem gestalterischen Aspekt einen ökologischen Mehrwert in das Baugebiet bringen und zur Erhaltung der Artenvielfalt beitragen.

Durch Gestaltung der Einfriedungen in Heckenform und mit Zäunen, die einen Durchblick gewähren, wird es zu einer aufgelockerten und von Pflanzen geprägten Straßenansicht im Plangebiet kommen. Es soll verhindert werden, dass durch den Einbau von hohen Zäunen in untypischen Materialien eine „Schluchten“- Bildung des Straßenraumes entsteht.

Vielmehr sollen abwechslungsreiche Durchblicke gewährt werden und eine Öffnung zwischen dem privaten Grundstück und der öffentlichen Straße erfolgen.

### **9.3 Gestaltung der Vorgartenbereiche**

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

---

Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge, private Stellflächen für PKW sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

**Erläuterung:**

Diese örtliche Bauvorschrift wird in Anlehnung an die NBauO erlassen, nach der nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Es entspricht dem Planungswillen der Kommune, den Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken zurückzunehmen und Fläche für die Versickerung von Oberflächenwasser und den Erhalt der Artenvielfalt bei Insekten und Vögeln vorzuhalten.

Der Trend, in die Vorgartengestaltung die Verwendung von Gesteinen und Kies einzubinden, soll mit dieser örtlichen Bauvorschrift unterbunden werden.

## **9.4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

**Erläuterung:**

Die Stadt Norden hat die Vorgabe gemacht, ein klimaneutrales und nachhaltiges Baugebiet zu entwickeln. Dazu trägt die Einhaltung der Örtlichen Bauvorschriften bei und wird bei Nichtbeachtung sanktioniert.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Begrünung von Hauswänden**

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z. B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen. Außerdem wird empfohlen, Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben sowie Vogel- und Fledermauskästen zur Unterbringung der lokalen Fauna aufzuhängen. Außenbeleuchtungen sollten nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen mit UV-freiem Licht versehen werden. Die Farbtemperatur sollte möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein.

---

## **10.2 Bodenschutz**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA- Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA- Mitteilung 20 eingehalten werden.

## **10.3 Bodenfunde**

Am 23. und 24. November 2021 wurde durch einen Grabungstechniker der Ostfriesischen Landschaft eine Baggerprospektion im Plangebiet vorgenommen. Es wurden dabei keine archäologischen Bodendenkmale angetroffen, so dass aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken vorgetragen wurden. Dennoch sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde 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.

## **10.4 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.

## **10.5 Sichtfelder**

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

---

## **10.6 Kampfmittelbeseitigung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt, eine Auswertung von Luftbildern vorzunehmen, um Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde im Plangebiet zu erhalten. Die Auswertung hat ergeben, dass keine Bombenrichter erkennbar sind und Aussagen zu Bombenblindgängern nicht getätigt werden können.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so verweist der Kampfmittelbeseitigungsdienst auf die umgehende Meldung bei der zuständigen Polizeidienststelle, des Ordnungsamtes oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln- Hannover.

## **10.7 Erschließungsbeiträge**

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Stadt Norden ist geregelt durch die „Satzung der Stadt Norden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen“ vom 24.06.1987. Zwischen der Stadt Norden und dem Erschließungsträger NLG wird ein „Erschließungs- und städtebaulicher Maßnahmenvertrag“ geschlossen.

## **10.8 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.

## **10.9 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

## **10.10 Einsichtnahme**

Besonderer Die Im Bebauungsplan zitierten nichtgesetzlichen Normen (z. B. DIN- Normen) liegen im Rathaus zur Einsichtnahme vor.

## **10.11 Besonderer Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

---

## 10.12 Teilaufhebung

Mit Inkrafttreten dieser 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wird der überdeckte Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 15 aufgehoben.

## 11 Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15- 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 13.05.2023 durch Aushang und die Zeitung im Zeitraum vom 23.05.2023 bis zum 06.06.2023.

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15- 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **20.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht hat vom **28.07.2023** bis einschließlich **29.08.2023** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **12.07.2023** über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum **29.08.2023** ihre Stellungnahme abzugeben.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 15- 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ und die Begründung in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Norden, den .....

.....

Bürgermeister

---