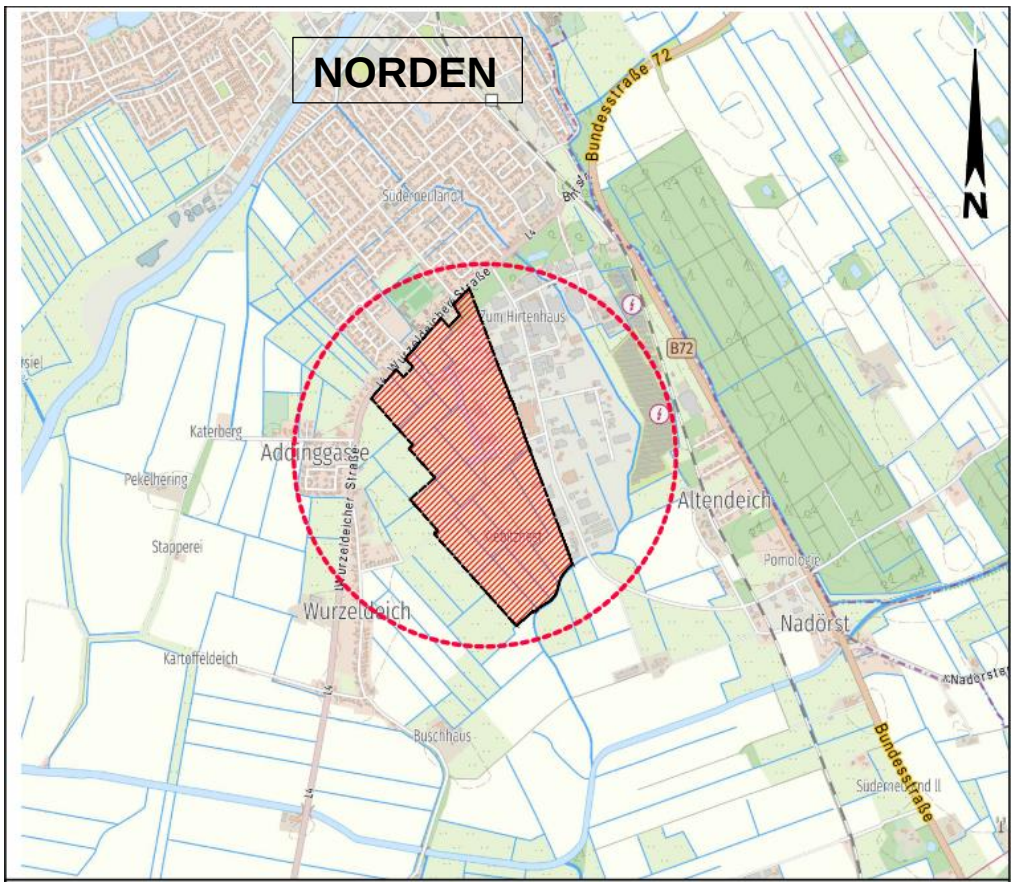
Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 41a 2. Änderung
„Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor“

Begründung

Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB mit textlichen Festsetzungen im vereinfachten Verfahren



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Stand: März 2024

Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Aurich
Wagenweg 13, 26603 Aurich
Tel.: 04941-1705-0
E-Mail: info-aurich@nlg.de
www. nlg.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines 3
1.1 Planungsanlass 3
1.2 Aufstellungsbeschluss 3
1.3 Lage 4
1.4 Geltungsbereich und Plandarstellung 6
2 Bestehender Bebauungsplan und Umsetzungsstand 6
3 Städtebauliches Konzept 7
4 Städtebauliche Daten mit naturschutzfachlicher Bewertung 7
4.1 Rechtskräftiger B-Plan Nr. 41a 7
4.2 B-Plan Nr. 41 2. Änderung 8
4.3 Gegenüberstellung des rechtskräftigen B-Plans mit der 2. Änderung 9
5 Belange des Umweltschutzes 10
Natur und Landschaft 10
5.1 Bestand 10
5.2 Eingriffsbeschreibung, Beschreibung der Auswirkungen durch die Änderungen 11
5.3 Kompensation 11
5.4 Artenschutz 14
5.5 Klimaschutz 14
6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 15
6.1 Wasserversorgung 15
6.2 Abwasserbeseitigung 15
6.3 Gas- und Elektro- Versorgung 15
6.4 Abfallentsorgung 15
6.5 Oberflächenentwässerung 15
6.6 Telekommunikation 15
7 Textliche Festsetzungen 15
8 Gestalterische Festsetzungen 20
9 Hinweise 20

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norden (Landkreis Aurich) verfolgt die Weiterentwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungsparks Leegemoor, um die vorhandene Nachfrage nach Gewerbeflächen zeitnah zu decken.

Der Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor hat im Bebauungsplan 41a noch große Ausbaureserven an Gewerbeflächen die baldmöglichst erschlossen werden sollen. In den letzten Jahren wurden sukzessive die für die weiteren Ausbauschritte erforderlichen Flächen erworben.

Durch die neuen Anforderungen an die Entwässerung, durch z.B. Starkregenereignisse, müssen mehr Kapazitäten für die Oberflächenentwässerung vorgehalten werden.

Da die vorgesehenen Änderungen des B-Plans die Grundzüge der Planung nicht berühren und es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Sinn der 2. Änderung des B-Plans Nr. 41a im vereinfachten Verfahren ist die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Grünflächen mit Gehölzpflanzungen mit den im Grünordnungsplan konstatierten Kompensations-Aufwertungen in öffentliche Grünflächen ohne Auflagen zu ändern. Sie werden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung und mit der Zweckbestimmung „Retentionsmulde als extensives Feuchtgrünland“ festgesetzt.

Die Kompensation wird daher weitgehend außerhalb des Gewerbegebietes geregelt. Die öffentlichen Grünflächen ohne Kompensationsauflagen stehen somit flexibel für die Oberflächenentwässerung (Rückhaltung) zur Verfügung.

Die Immissionsschutzstreifen und teilweise die Retentionsflächen einschließlich der Kompensationswirkungen werden beibehalten.

Durch den Erhalt der Immissionsschutzstreifen sind Nachbarbelange nicht betroffen. Die Änderungen schränken die Nachbarschaftsbelange nicht ein.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41a 2. Änderung beschlossen (Beschluss-Nr.: 0688/2023/2.3).

Die folgenden **strategischen Ziele** wurden dazu genannt:

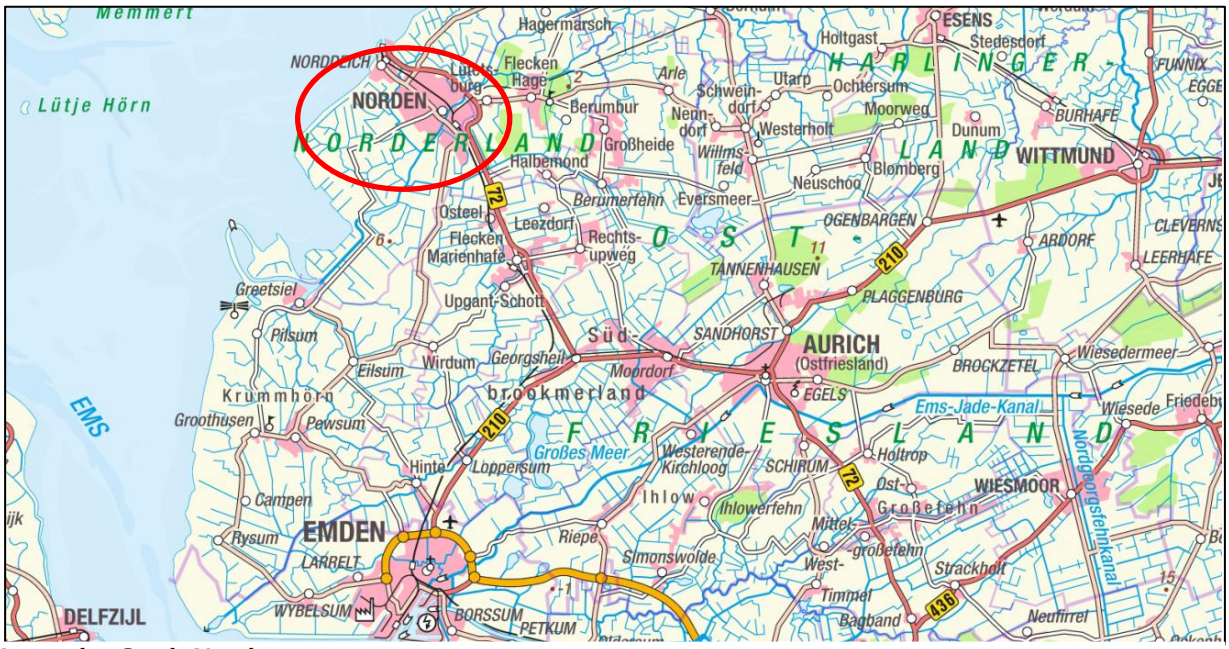
„1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken, weil wir Unternehmen am Standort halten und neue Ansiedlungen in Norden ermöglichen.

6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum, weil wir wieder Gewerbeflächen für die Unternehmen anbieten können.

8. Wir fördern den Klimaschutz, weil der geänderte Bebauungsplan neue Entwicklungen (wie bspw. Starkregen) berücksichtigt.“

1.3 Lage

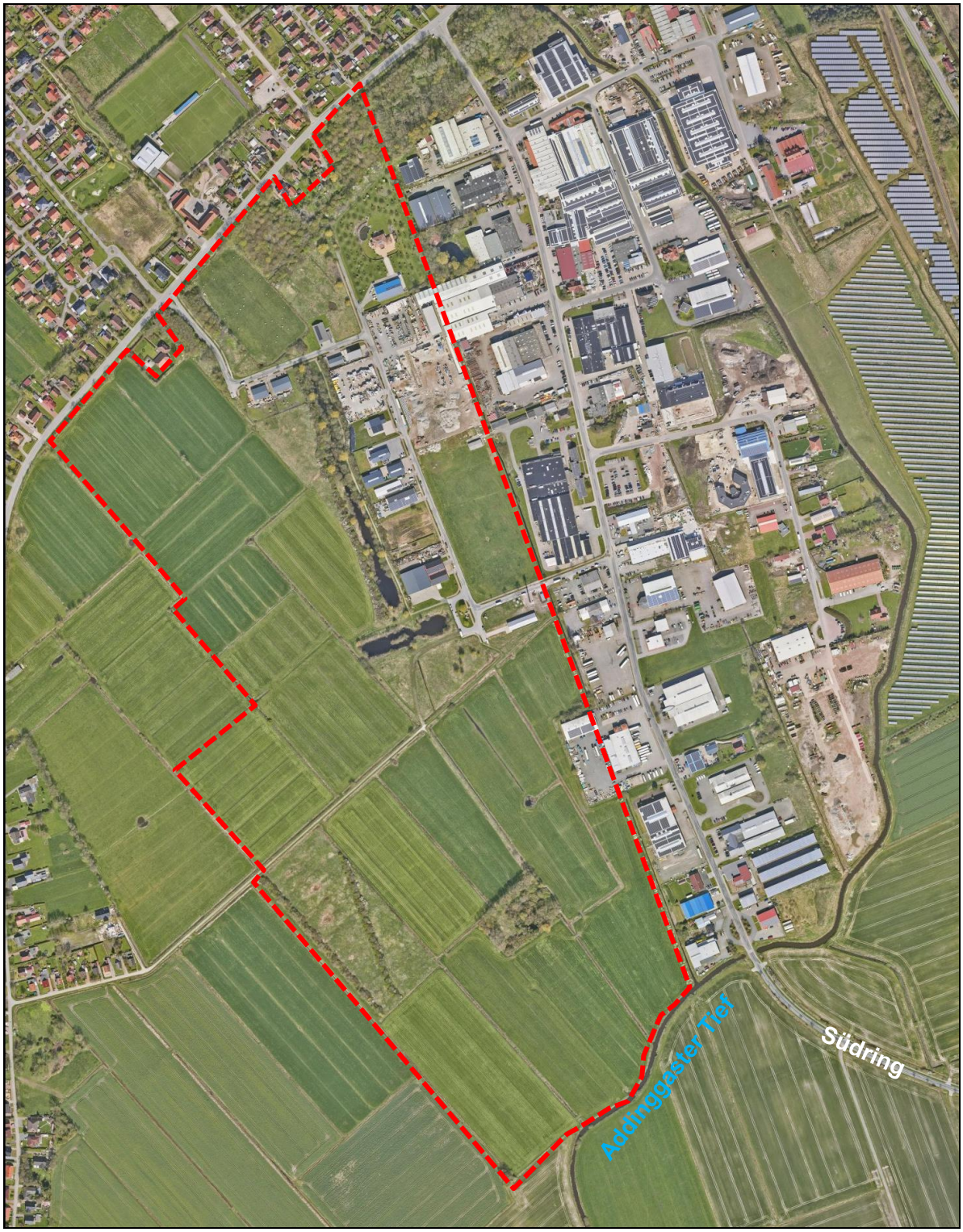
Die zur Stadt Norden nächstgelegenen Städte sind die Kreisstadt Aurich (ca. 30 km) sowie die Stadt Emden (ca. 35 km). Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns der Stadt Norden.



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

Die von der Planung betroffenen Flächen beziehen die bereits erschlossenen und bebauten Flächen des Gewerbegebietes sowie bislang noch landwirtschaftlich genutzte Bereiche mit ein.

Das folgende Luftbild verdeutlicht die Lage des Plangebietes südlich der Stadt Norden und die Bestandssituation im Mai 2023.



Lage des Plangebiets

Quelle: Stadt Norden, Caigos Auskunft Stadt Norden

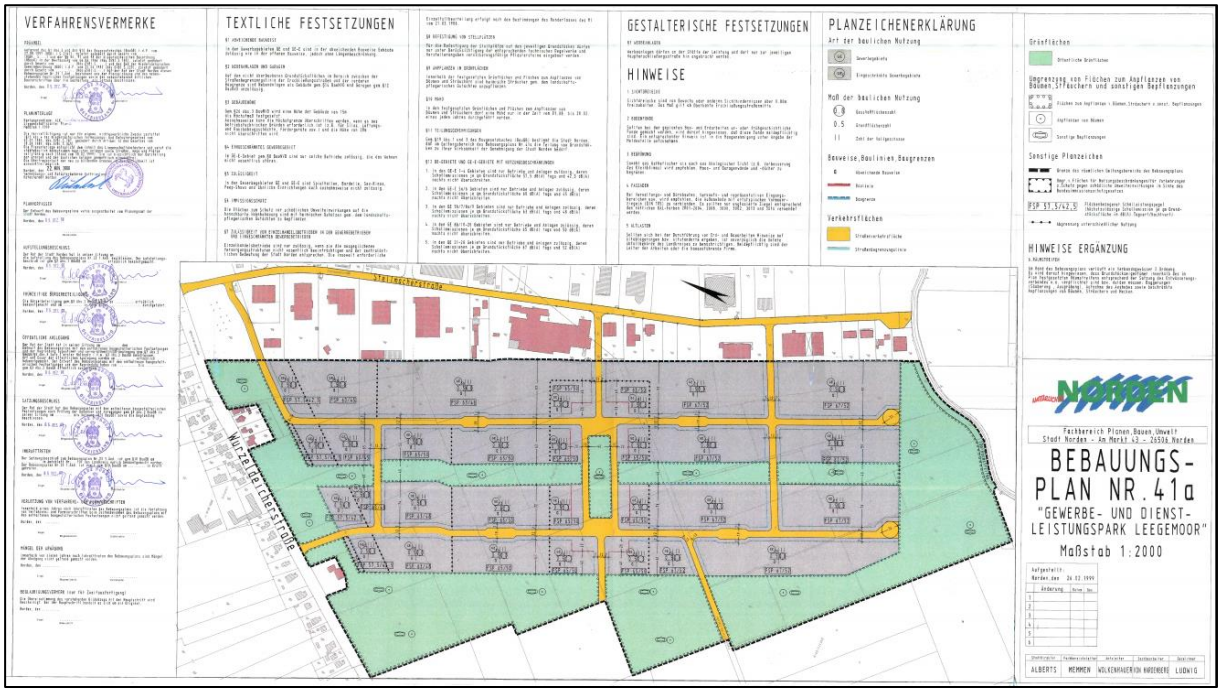
© 2023 Stadt Norden und Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

1.4 Geltungsbereich und Plandarstellung

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des B-Plan Nr. 41a entspricht dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41a. Die Plangrundlage wurde mit der Darstellung des Gebäude-, Gewässer- und Gehölzbestands aktualisiert.
Die Plandarstellung erfolgt eingenordet auf der aktuellen LGLN-Katastergrundlage. Farblich dargestellt und damit hervorgehoben sind ausschließlich die Änderungen. Die nachrichtlich übernommenen Planteile sind gemäß der Planzeichenverordnung in schwarz-weiß.

2 Bestehender Bebauungsplan und Umsetzungsstand

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 41a wurde am 05.12.2000 als Satzung beschlossen.
Er wurde als westliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes mit weiträumigen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern konzipiert. Diese Ursprungsfassung beinhaltete daher die vorwiegend interne Kompensation.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit Kompensationsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen und der Herstellung von Retentionsflächen für Niederschlagswasser realisiert. Die Erschließung und gewerbliche Bebauung erfolgte ebenfalls teilflächig (siehe Luftbild vom Mai 2023 oben) im Einklang mit der Kompensationsumsetzung.
Der im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 41a ermittelte Kompensationsbedarf auf externen Flächen konnte wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit bzw. Kompensationseignung nicht durchgeführt werden.



B-Plan Nr. 41a „Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor“ (rechtskräftig seit 05.12.2000)

3 Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept, inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen, wird im Rahmen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung nicht verändert. Ebenfalls werden keine Änderungen sowohl bei der Art als auch bei dem Maß der baulichen Nutzung vorgenommen.

4 Städtebauliche Daten mit naturschutzfachlicher Bewertung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung ist deckungsgleich mit der Fassung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a mit einer Gesamtfläche von rd. 58,92 ha.

4.1 Rechtskräftiger B-Plan Nr. 41a

In den folgenden Auflistungen sind die einzelnen Flächenanteile und naturschutzfachlichen Werte der unterschiedlichen Nutzungen des rechtskräftigen B-Plans mit dem Grünordnungsplan (Überarbeitung vom 16.06.1999) nachrichtlich also unverändert dokumentiert.

Städtebauliche Daten des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a (Begründung Seite 19):

Gewerbeflächen 31,66 ha

Verkehrsflächen 4,47 ha

Grünflächen 22,79 ha

Flächen insgesamt 58,92 ha

Auszug aus der ‚Überarbeitung des Grünordnungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebietes Leegemoor - B-Plan 41a –, (‚Tabelle 2: Ermittlung des Flächenwertes für den Sollzustand‘, Seite 2) vom 16.06.1999):

Flächennutzung	Größe m^2	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte Grundstücksflächen	316.600	0	0
Versiegelte Verkehrsflächen	44.700	0	0
Gartenanlagen (mit 1 Großbaum/500 m^2)	75.449	2	150.898
Immissionsschutzstreifen(I1,K1,K2) angesetzt als Laubforst einheimischer Arten	36.754	5	183.770
Retentionsmulden als extensives Feuchtgrünland	78.989	5	394945
Sichtschutzpflanzungen als naturnahes Feldgehölz	36.708	5	183.540
Gesamt	589.200		913153

4.2 B-Plan Nr. 41 2. Änderung

In der folgenden Tabelle und den Erläuterungen werden die beabsichtigten Änderungen im Bereich der Grünflächen verdeutlicht. Grundlage dazu sind die Flächendaten des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich werden auch die naturschutzfachlichen Bewertungen der Flächenanteile ohne Änderungen mit denselben Wertfaktoren beibehalten. Für die zur Kompensation-Auslagerung geringer bewerteten Grünflächen wird ein niedriger Wertfaktor von 2 angesetzt, der der Bewertung von öffentlichen Grünflächen und dem vorwiegenden Bestands-Biotoptyp ‚Intensivgrünland‘ entspricht.

B-Plan Nr. 41a, 2. Änderung "Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor" (Kompensations-Auslagerung), Ermittlung des geänderten Planwertes				
Festsetzungen alt und neu	**Größe in m²**	**Wertfaktor**	**Werteinheiten (WE)**	**Veränderungen**
Gewerbeflächen	316.600	0	0	keine
Verkehrsflächen	44.700	0	0	keine
Grünflächen	75.449	2	150.898	keine
Immissionsschutzstreifen mit Gehölzerhalt	19.261	5	96.305	Flächenaufteilung
Immissionsschutzstreifen mit Gehölzpflanzung	17.493	5	87.465	Flächenaufteilung
Retentionsmulden als extensives Feuchtgrünland	44.400	5	222.000	Flächenverkleinerung
Grünflächen (bislang Retentionsmulden)	34.589	2	69.178	Verringerung der Bewertung und WE
Grünflächen (bislang Sichtschutzpflanzungen)	36.708	2	73.416	Verringerung der Bewertung und WE
Gesamt	**589.200**		**699.262**	**Verringerung des Planwertes in WE**

Erläuterungen:

- Die Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie Grünflächen (Gartenanlagen) bleiben flächig wie bzgl. der Bewertung unverändert.

- Die Fläche der Immissionsstreifen teilen sich in die Erhalt-Flächen für Gehölze (Waldbestand) und Flächen zur Gehölzpflanzung auf. Die naturschutzfachlichen Bewertungen bleiben gleich.
- Von den Flächen für Retentionsmulden verbleit eine Teilfläche von 44.000 m² mit gleichbleibender Bewertung als Retentionsflächen. Der übrige Flächenanteil (34.589 m²) wird zur Grünfläche mit einer geringeren Bewertung.
- Die hochbewerteten Sichtschutzpflanzungen (Wertfaktor 5) werden zu geringer bewerteten Grünflächen (Wertfaktor 2) auf denen keine Gehölzpflanzungen vorgesehen sind.
- Der Planwert verringert sich von 913.153 Werteinheiten (WE) auf **699.262 WE** um 213.891 WE. Diese Verringerung des Planwertes bewirkt eine höhere Differenz zum Bestandswert und somit einen erhöhten Kompensationsbedarf der auf externen Flächen im Kompensationspool Arler Hammrich zugeordnet wird.

4.3 Gegenüberstellung des rechtskräftigen B-Plans mit der 2. Änderung

Die folgende tabellarische Gegenüberstellung der Flächendaten und naturschutzfachlichen Bewertungen zwischen dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 41a und dieser vereinfachten Änderung, bietet einen Überblick über die beabsichtigten Veränderungen der Festsetzungen und Bewertungen im Bereich der Grünflächen.

Gemäß dieser Gegenüberstellung wird hier der externe Kompensationsbedarf nach dem ‚Städtetagmodell‘ ermittelt. Dazu wird der ursprünglich angesetzte Bestandswert von 1.170.530 WE übernommen. Im Kapitel Kompensation wird auf Grundlage des Ergebnisses von 471.268 Werteinheiten (WE, Defizit) der externe Kompensationsflächenbedarf ermittelt.

24767 Norden, B-Plan Nr. 41a 2. Änderung "Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor"
Gegenüberstellung rechtskräftiger B-Plan mit 2. Änderung und Ermittlung externer Kompensationsbedarf nach 'Städtetagmodell'

rechtskräftiger B-Plan Nr. 41a "Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor"					B-Plan Nr. 41a, 2. Änderung "Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor" (Kompensations-Auslagerung)			
Städtebauliche Daten (Begründung Seite 19)	1. Überarbeitung des GOP vom 16.06.1999 (Seite 2, Tabelle 2)							
	Flächennutzung	Größe in m²	Wert-faktor	Flächen wert (WE)	Festsetzungen alt und neu	Größe in m²	Wert-faktor	Werteinh eiten
Gewerbeflächen 31,66 ha	Versiegelte Grundstücksflächen	316.600	0	0	Gewerbeflächen	316.600	0	0
Verkehrsflächen 4,47 ha	Versiegelte Verkehrsflächen	44.700	0	0	Verkehrsflächen	44.700	0	0
Grünflächen 22,79 ha	Gartenanlagen (mit 1 Großbaum/500 m²)	75.449	2	150.898	Grünflächen	75.449	2	150.898
	Immissionsschutzstreifen (I1, K1,K2) angesetzt als Laubforst einheimischer Arten	36.754	5	183.770	Immissionsschutzstreifen mit Gehölzerhalt	19.261	5	96.305
					Immissionsschutzstreifen mit Gehölzpflanzung	17.493	5	87.465
	Retentionsmulden als extensives Feuchtgrünland	78.989	5	394.945	Retentionsmulden als extensives Feuchtgrünland	44.400	5	222.000
					Grünflächen	34.589	2	69.178
	Sichtschutzpflanzungen als naturnahes Feldgehölz	36.708	5	183.540	Grünflächen	36.708	2	73.416
Flächen insgesamt 58,92 ha	**Gesamt**	**589.200**		**913.153**	**Gesamt**	**589.200**		**699.262**

Externer Kompensationsbedarf B-Plan Nr. 41a 2. Änderung		
Externer Bedarf aus GOP 1999 (Differenz zwischen dem Bestandswert 1.170.530 WE und dem Planwert 913.153 WE)	257.377	
Differenz Planwert GOP 1999 und 41a 2. Änderung	213.891	
Bestandswert 1.170.530 WE - Planwert 41a 2. Änd. 699.262 WE =	**471.268**	**Werteinheiten**

5 Belange des Umweltschutzes

Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41a 2. vereinfachte Änderung "„Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor" erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Abs. 2 Satz 4. Ein Umweltbericht wird daher nicht erstellt.

Die Festsetzungen zu den Gewerbe- und Verkehrsflächen werden nicht verändert.

Innerhalb der Grünflächen werden die bereits hergestellten wertgebenden Biotopstrukturen erhalten. Für den Waldgürtel (Zweckbestimmung Immissionsschutzstreifen) an der Wurzeldeicher Straße erfolgt eine Differenzierung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (bereits bestehende Gehölzflächen) und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Regenwasserrückhaltebereiche (Retentionsflächen) zwischen den Gewerbeflächen erhalten die Zweckbestimmung ‚Retentionsmulde als extensives Feuchtgrünland‘ gemäß der Formulierung des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a.

Die weiteren Biotope wie das konventionell genutzte Marschgrünland mit Gewässern (Gräben, Tümpel) oder die Gehölzpflanzungen, werden als öffentliche Grünflächen ohne Kompensationszuordnungen festgesetzt erhalten.

Die weiteren Angaben konzentrieren sich daher auf die planerischen Änderungen, die veränderten Kompensationszuordnungen und zukünftigen Planungen.

5.1 Bestand

Lage, Bestandserfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt als westliche Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der Stadt Norden (siehe Luftbild oben). Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder Pflanzen sind von dieser Änderungs-Planung nicht betroffen.

Landschaftsbild, Mensch

Die Eingrünung und Abschirmung des großflächigen Gewerbegebietes zur Wohnbebauung an der Wurzeldeicher Straße bleibt erhalten und wird weiter ergänzt.

Anstatt der ursprünglich großflächigen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, welche auch als Sichtschutzpflanzungen fungieren sollten, werden Eingrünungspflanzungen für die zukünftigen Grenzbereiche im geplanten Erweiterungsbereich (westlich und südlich) vorgesehen.

Boden und Grundwasser sowie Bodendenkmale

Der Boden im Geltungsbereich ist Knick-Marsch mit hohen Grundwasserständen.

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Biotoptypen, Oberflächengewässer

Bei den ‚Grünflächen‘ handelt es sich vorwiegend um intensiv genutztes Marschgrünland (GIF) mit Grabenstrukturen (FGR, FGZ) und Kleingewässer (STG, SEZ).

Tiere

Tiere wurden nicht erfasst.

Für die vorkommenden bzw. potenziell vorkommenden Vögel, Fledermäuse und Amphibien, ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die aktuell vorhandenen Lebensbereiche der Grünflächen mit dieser B-Plan-Änderung.

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.

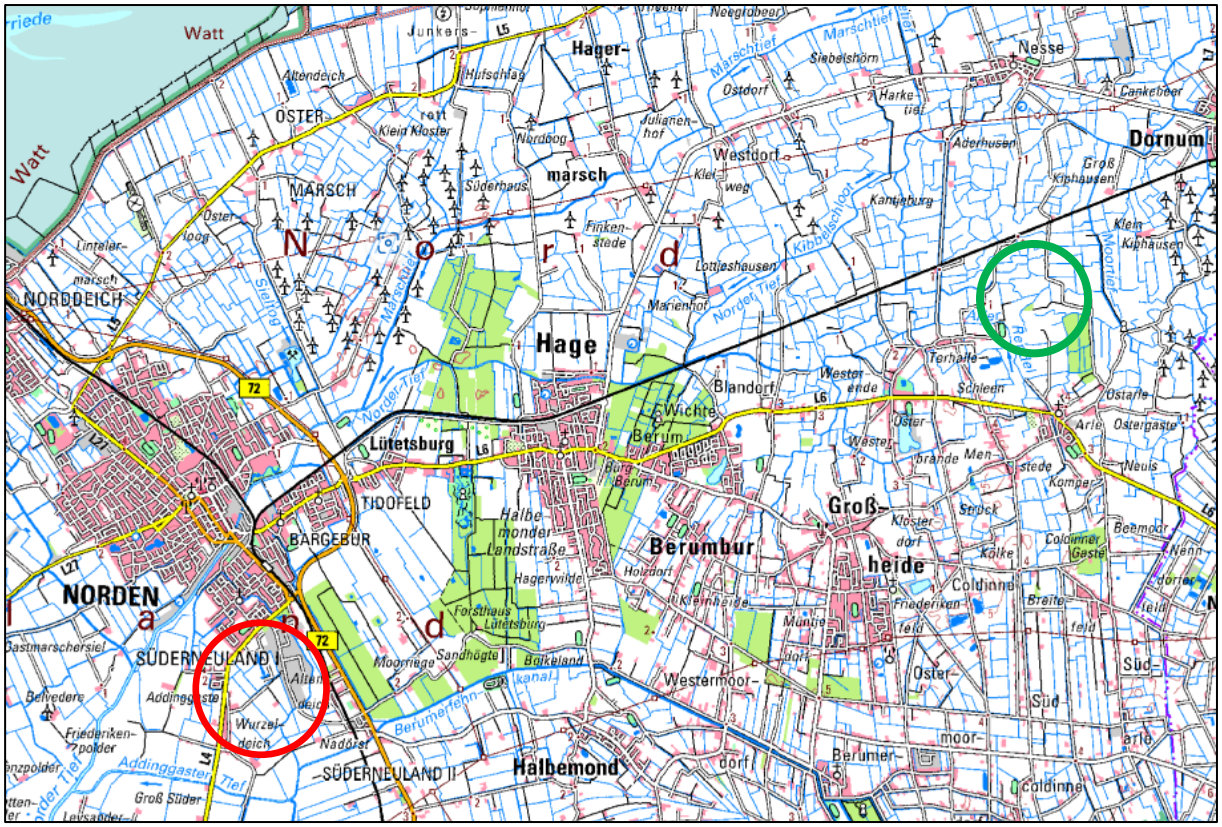
5.2 Eingriffsbeschreibung, Beschreibung der Auswirkungen durch die Änderungen

Mit den Änderungen im Bereich der Grünflächen-Festsetzungen werden für die Schutzgüter Biotoptypen, Oberflächengewässer, Tiere, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Mensch und Klima/Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem aktuellen Bestand erwartet.

Mit den Änderungen ergeben sich planerische Abweichungen von den im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 41a angesetzten Biotopwerten die durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

5.3 Kompensation

Als wesentlicher Teil dieser vereinfachten Bebauungsplan-Änderung, erfolgt die Zuordnung von externen Kompensationsflächen im NLG-Kompensationspool Arler Hammrich in der Gemeinde Großheide (Landkreis Aurich), da aktuell keine geeigneten Kompensationsflächen im Stadtgebiet von Norden vorhanden sind.
Die Lage des Kompensationspools (grüner Kreis) ist in der folgenden Übersichtskarte erkennbar (roter Kreis Plangebiet).



Quelle: geolife.navigator.de, LGLN-Kartenmaterial (Farbe)

Aufgrund der Änderungen des B-Plans ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 471.268 Werteinheiten (siehe Kapitel 4.3 Gegenüberstellung des rechtskräftigen B-Plans mit der 2. Änderung).

Dazu wurde vom Bestandswert mit 1.170.530 WE der neu ermittelte Planwert von 699.262 WE abgezogen (= 471.268 WE Kompensations-Defizit).
Auf Grundlage der Bestands-Biotoptypen (und Wertigkeiten) und der Aufwertungen im Kompensationspool, wurden die erforderlichen Flurstücke bzw. Flächengrößen zugeordnet. Danach werden zur Kompensation der 471.268 WE eine Gesamtfläche von 222.955 m² benötigt (siehe folgende Zuordnungs-Tabelle und Lageplan).
Bei den Flurstücken handelt es sich vorwiegend um intensiv und sehr intensiv genutzte Grünlandflächen, die zu Wiesenvogel freundlichem Extensivgrünland entwickelt werden. Dazu werden alle Grüppen periodisch aufgestaut und Gewässer-Strukturen hergestellt. Die Zielbiotoptypen sind gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS, März 2021) ‚Mesophiles Grünland‘ (GM), ‚Seggen-, binsen – oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN) und ‚Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland‘ (GF). Diese werden mit dem Wertfaktor 4 angesetzt.

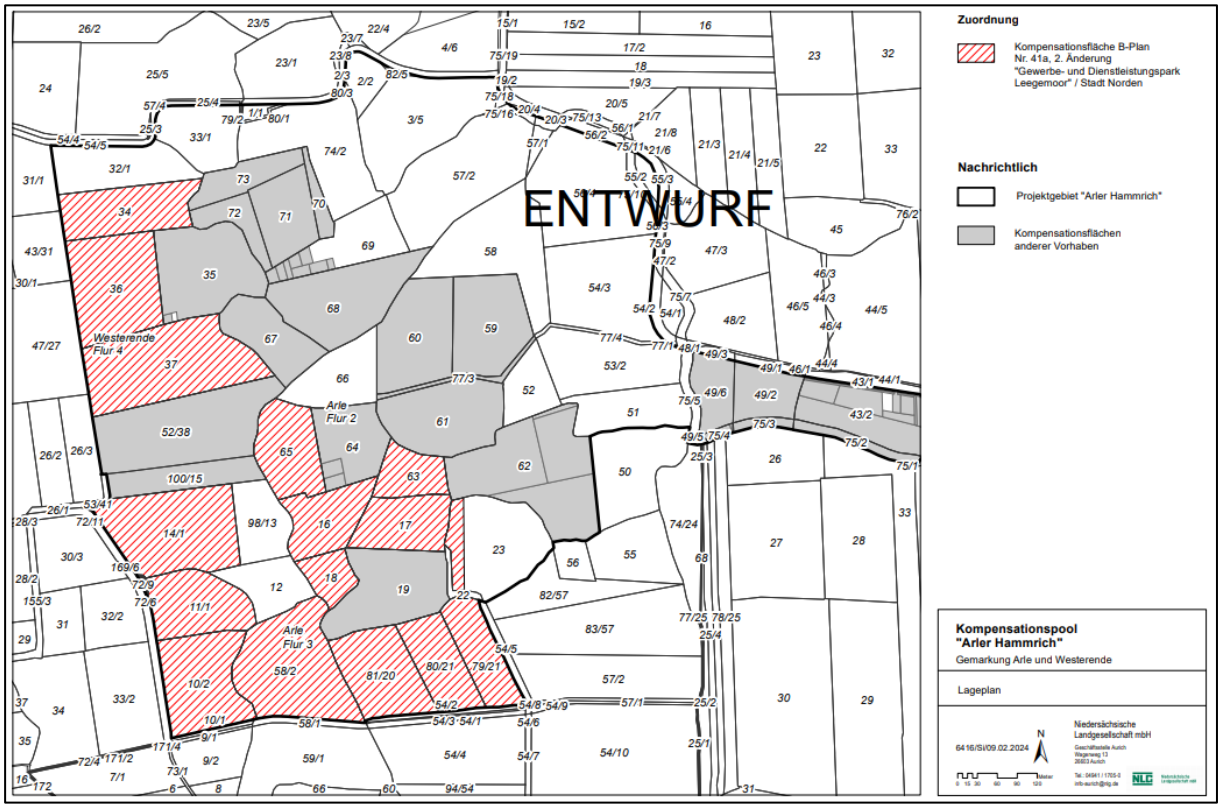
Die Zuordnungseignung hat die Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich mit Hinweisen zu den Maßnahmen (Aktualisierung der Bewirtschaftungsauflagen, Vernässung, Gewässerherstellung, Ansaat) bestätigt.

Die zugeordneten Flurstücke im Kompensationspool Arler Hammrich werden unter Hinweise im Bebauungsplan aufgelistet.

Zuordnungstabelle der Kompensationsflächen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	PSP	Größe, gesamt	Fläche für Kompensation, gesamt	Aufwertung WP	Wertpunkte, gesamt	davon Wertpunkte für B-Plan Nr. 41a 2. Änderung / Stadt Norden	Kompensationsfläche für B-Plan Nr. 41a 2. Änderung / Stadt Norden
				m²	m²	WP/m²	WP	WP	m²
Arle	2	23	6416-45	18.844	18.844	2	37.688	6.517	3.259
Arle	2	63	6416-58	6.986	6.986	2	13.972	13.972	6.986
Arle	2	65	6416-43	12.298	12.298	1	12.298	12.298	12.298
Arle	3	10/2	6416-51	17.124	17.124	2	34.248	34.248	17.124
Arle	3	11/1	6416-55	13.215	13.215	3	39.645	39.645	13.215
Arle	3	14/1	6416-107	23.023	22.723	2	45.446	45.446	22.723
Arle	3	16	6416-49	10.547	10.547	2	21.094	21.094	10.547
Arle	3	17	6416-57	10.941	10.941	2	21.882	21.882	10.941
Arle	3	18	6416-50	4.949	4.949	2	9.898	9.898	4.949
Arle	3	58/2	6416-77	23.780	23.560	2	47.120	47.120	23.560
Arle	3	72/10	6416-102	81	81	3	243	243	81
Arle	3	72/11	6416-103	34	34	2	68	68	34
Arle	3	72/5	6416-99	37	37	2	74	74	37
Arle	3	72/6	6416-100	71	71	3	213	213	71
Arle	3	72/9	6416-101	118	118	3	354	354	118
Arle	3	79/21	6416-78	10.133	10.133	3	30.399	30.399	10.133
Arle	3	80/21	6416-56	10.537	10.537	2	21.074	21.074	10.537
Arle	3	81/20	6416-104	15.056	15.056	2	30.112	30.112	15.056
Westerende	4	34	6416-90	14.039	14.039	3	42.117	42.117	14.039
Westerende	4	36	6416-48	20.265	20.265	2	40.530	40.530	20.265
Westerende	4	37	6416-54	26.982	26.982	2	53.964	53.964	26.982
								471.268	**222.955**

Lageplan der Kompensationsflächen:



Die rechtliche Sicherung der zugeordneten Kompensationsflächen im NLG-Kompensationspool Arler Hammrich, erfolgt mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Übertragung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen zwischen der Stadt Norden und der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH und mit der Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch zu Gunsten der Stadt Norden.

5.4 Artenschutz

Unabhängig von den Regelungen des §13 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 Verbotstatbestände 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. Geeignete Fledermaus-Quartiere können vorhanden sein.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen finden Gehölzfällungen gemäß § 39 BNatSchG nur während der Zeit vom 01. Oktober und 28./29. Februar statt.

5.5 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.
Mit den Festsetzungen zum Waldgürtel an der Wurzeldeicher Straße, wird mit der Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzarten zur Pflanzung und Ersatzpflanzung ein vielfältiger und langlebiger Waldlebensraum erhalten und weiter entwickelt. Ebenfalls bildet der Wald einen effektiven CO2-Speicher und Immissionsschutzstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung sowie einen Kaltluftbereich.
Die Retentionsflächen werden für den Erhalt von Regenwasserrückhaltebecken und für Erweiterungen vorgesehen. Im anstehenden wasserrechtlichen Verfahren werden die Kapazitäten

zur Rückhaltung von Niederschlagswasser an den Klimawandel angepasst. Die Flächen werden dazu als Retentionsmulden und weitere öffentliche Grünflächen vorgehalten.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes bleibt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41a unverändert.

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 ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Norden angeschlossen.

6.3 Gas- und Elektro- Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes bleibt voraussichtlich unverändert.

6.4 Abfallentsorgung

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

6.5 Oberflächenentwässerung

Für die Anpassungen des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden mit dieser Änderung des B-Plans die Flächen bezogenen Voraussetzungen auf öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Mit den anstehenden wasserrechtlichen Planungen werden die Nutzungen der erhalten gebliebenen Retentionsbereiche (öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Retentionsmulden als extensives Grünland) zwischen den Gewerbeflächen detailliert dargestellt und die benötigten Flächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (zukünftig ohne Kompensationszuordnung) benannt.

6.6 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes bleibt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41a unverändert.

7 Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 41a sind rot gekennzeichnet. Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a wurden in schwarzer Schrift übernommen.

1 Abweichende Bauweise

In den Gewerbegebieten GE und GE-E sind in der abweichenden Bauweise Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

2 Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

3 Gebäudehöhe

Gemäß § 26 Abs. 3 BauNVO wird eine Höhe der Gebäude von 15 m als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Höchstgrenze überschritten werden, wenn es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z.B. für Silos, Lüftungs- und Rauchabzugsschächte, Fördergeräte usw.) und die Höhe von 20 m nicht überschritten wird.

4 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im GE-E-Gebiet gemäß § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5 Zulässigkeit

In den Gewerbegebieten GE und GE-E sind Spielhallen, Bordelle, Sex-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

6 Immissionsschutz

Die Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23. a) BauGB, sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen ~~gemäß dem landschaftspflegerischen Gutachten~~ zu bepflanzen bzw. die Anpflanzungen zu erhalten (siehe Gehölzliste in textlicher Festsetzung 9).

Erläuterung:

Die Ergänzungen dieser Festsetzung und weiteren Festsetzungen 9 und 10, präzisieren die aktuelle Umsetzungssituation (Erhalt und Anpflanzung von Gehölzen).

7 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbebetrieben und eingeschränkten Gewerbebetrieben

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen und der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Norden entsprechen. Die insoweit erforderliche Einzelfallbeurteilung erfolgt nach den Bestimmungen des Runderlasses des MI vom 21.03.1986.

8 Befestigung von Stellplätzen

Für die Befestigung der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken dürfen nur unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regelwerke und Herstellerangaben versickerungsfähige Pflastersteine eingebaut werden.

~~9 Anpflanzen in Grünflächen~~

~~Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind heimische Sträucher gem. dem landschaftspflegerischen Gutachten anzupflanzen.~~

Erläuterung:

Die Festsetzung entfällt zugunsten der öffentlichen Grünflächen ohne naturschutzfachliche Auflagen seitens der Bauleitplanung. Sichtschutzpflanzungen werden in den zukünftigen Grenzbereichen des erweiterten Gewerbegebietes vorgesehen.

~~10 Mahd~~

~~In den festgesetzten Grünflächen darf eine Mahd nur in der Zeit vom 01.08. bis 28.02. eines jeden Jahres durchgeführt werden.~~

Erläuterung:

Die Festsetzung entfällt zugunsten der öffentlichen Grünflächen ohne naturschutzfachliche Auflagen seitens der Bauleitplanung.

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Zweckbestimmung: Immissionsschutzstreifen

Innerhalb dieser Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25. a) BauGB Anpflanzungen zur Entwicklung eines Laubwaldgürtels aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen als Immissionsschutzstreifen vorzusehen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen von den Anpflanzungen sind der Abstands- und Sicherheitsstreifen entlang der Wurzeldeicher Straße L4, die Räumstreifen an Gräben und die Pflegewege an den Lärmschutzwällen.

Die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzarten sind gemäß ihrer Standortansprüche zu verwenden und einzeln (Bäume) bis in Gruppen von 3 (Bäume 2. Ordnung) bis 7 Stück (Sträucher) zu pflanzen:

Bäume:

Acer campestre	**Feldahorn**
Alnus glutinosa	**Schwarzerle**
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Fraxinus excelsior	**Esche**
Prunus avium	**Vogelkirsche**
Quercus robur	**Stieleiche**
Salix alba	**Silberweide**
Salix fragilis	**Knackweide**
Ulmus laevis	**Flatter-Ulme**

Sträucher:

Corylus avellana	**Haselnuss**
Crataegus monogyna	**Eingriffeliger Weißdorn**
Euonymus europaeus	**Pfaffenhütchen**
Ilex aquifolium	**Stechpalme**
Prunus padus	**Traubenkirsche**
Prunus spinosa	**Schlehe**
Rhamnus frangula	**Faulbaum**
Rosa canina	**Hundsrose**
Salix caprea	**Sal-Weide**

Salix purpurea	**Purpur-Weide**
Salix viminalis	**Hanf-Weide**
Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**
Sorbus aucuparia	**Eberesche**
Viburnum opulus	**Gewöhnlicher Schneeball**

Erläuterung:

Die bestehende Festsetzung für Gehölzanpflanzungen wird für die bislang unbepflanzten Teilflächen mit aktualisierter Gehölzliste detailliert.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bestandteil des Immissionsschutzstreifens zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung an der Wurzeldeicher Straße und dienen der Ergänzung der bereits bepflanzten Abschnitte gemäß der folgenden Festsetzung 10.

10 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Zweckbestimmung: Immissionsschutzstreifen

Innerhalb dieser Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25. b) BauGB der Laubwaldgürtel als Immissionsschutzstreifen zu erhalten und Abgänge mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen der unter Festsetzung 9 aufgelisteten Arten zu ersetzen.

Erläuterung:

Die ursprüngliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird in diese Festsetzung zur Erhaltung der bereits angepflanzten Teilflächen (Waldflächen) mit dem Hinweis auf die für Ersatzpflanzungen zu verwendenden Gehölzarten geändert.

11 GE-Gebiete und GE-E-Gebiete mit Nutzungsbeschränkungen

1. In den GE-E 1-4 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 57,5 dB8A) tags und 42,5 dB(A) nachts nicht überschreiten.

2. In den GE-E 5a/6 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen ja qm Grundstücksfläche 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
3. In den GE 5b/7/8a/9 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts nicht überschreiten.
4. In den GE 8b/10-20 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.
5. In den GE 21-28 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 67 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts nicht überschreiten.

8 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung und dort nur zur jeweiligen Haupterschließungsstraße hin angebracht werden.

9 Hinweise

Die Hinweise der 2. Änderung des B-Plans Nr. 41a sind in roter Schrift gekennzeichnet. Die Hinweise des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a wurden farblich nicht hervorgehoben.

1 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von bewuchs oder anderen Sichthindernissen über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraße.

2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Ein

entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

3 Begrünung

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

4 Fassaden

Bei Verwaltungs- und Bürobauten, Verkaufs- und repräsentativen Eingangsbereichen usw. wird empfohlen, die Außenwände mit ortstypischen Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es sollten nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben 2001-2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.

5 Altlasten

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

6 Räumstreifen

Am Rand des Bebauungsplanes verläuft ein Verbandsgewässer 2. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb des im Plan festgesetzten Räumstreifens entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes u. a. verpflichtet sind bzw. dulden müssen: Baggerung (Säuberung, Ausgrabung), Aufnahme des Aushubs sowie beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken.

7 Externe Kompensationsflächen

Die Kompensation der erheblichen Eingriffsfolgen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG mit einem Kompensationsdefizit von 471.268 Werteinheiten (‚Städtetag-Modell‘), erfolgt

im Kompensationspool Arler Hammrich (Gemeinde Großheide, Landkreis Aurich) auf insgesamt 222.955 m² Flächen. Bei den Flurstücken handelt es sich vorwiegend um intensiv und sehr intensiv genutzte Grünlandflächen die zu Wiesenvogel freundlichen Extensivgrünland entwickelt werden. Dazu werden alle Grüppen periodisch aufgestaut und Blänken-Strukturen hergestellt. Die Zielbiotoptypen sind ‚Mesophiles Grünland‘ (GM), ‚Seggen-, binsen – oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN) und ‚Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland‘ (GF).

Die folgenden Flurstücke werden zugeordnet:

- 23 (anteilig), 63 und 65 (Flur 2, Gemarkung Arle)
- 10/2, 11/1, 14/1 (anteilig), 16, 17, 18, 58/2 (anteilig), 72/10, 72/11, 72/5, 72/6, 72/9, 79/21, 80/21 und 81/20 (Flur 3, Gemarkung Arle)
- 34, 36 und 37 (Flur 4, Gemarkung Westerende)

Die rechtliche Sicherung dieser Eigentumsflächen der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG), erfolgt mit der Eintragung von Dienstbarkeiten in das Grundbuch zu Gunsten der Stadt Norden und des Landkreises Aurich.

Erläuterung:

Als wesentlicher Teil dieser vereinfachten Bebauungsplan-Änderung, erfolgt die Zuordnung von externen Kompensationsflächen im NLG-Kompensationspool Arler Hammrich in der Gemeinde Großheide (Landkreis Aurich), da aktuell keine geeigneten Kompensationsflächen im Stadtgebiet von Norden vorhanden sind.

8 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz der wild lebenden Tiere der besonders und streng geschützten Arten (z. B. alle Fledermaus-Arten und europäischen Vogelarten) sind zu beachten (Tötungs- und Störungsverbot) und anzuwenden.

Erläuterung: Siehe Kapitel 5.4 Artenschutz

Norden, den *xx.xx.2024*

……..

Der Bürgermeister