

Mitteilung zu Beschluss-Nr. 0069/2006/3.1

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Großparkplatz Ost“

Zur o.g. Beschluss-Nr. erhalten Sie

- weitere Anlagen
- eine geänderte / neue Sitzungsvorlage
- wird mitgeteilt: die Anlagen entsprechen den in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange versendeten Unterlagen.

Norden

Landkreis Aurich

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 77

„Großparkplatz Norddeich“

1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

November 2006



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • iinfo@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.	EINLEITUNG.....	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	4
1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	8
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	8
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange	8
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
4.2	Verkehrsflächen	14
4.3	Vorkehrungen zum Immissionsschutz	14
4.4	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	15
4.5	Grünordnungsmaßnahmen	15
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	16
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	16
6.2	Ver- und Entsorgung	16
6.3	Daten zum Verfahrensablauf	17
	TEIL II: UMWELTBERICHT.....	18
1.	EINLEITUNG.....	18
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	18
1.2	Ziele des Umweltschutzes	18
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	20
2.1.1	Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.1.2	Boden und Wasser	21
2.1.3	Luft und Klima	21
2.1.4	Landschaft.....	22
2.1.5	Mensch.....	22
2.1.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	22
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.3.2	Boden.....	23
2.3.3	Wasser.....	23
2.3.4	Luft und Klima	24
2.3.5	Landschaft.....	24
2.3.6	Mensch.....	24



2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.4	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	24
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	24
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	26
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	26

ANLAGEN

Luftbild

Bebauungsplan Nr. 77



Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Norden hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung eines Großparkplatzes für die Reederei Norden-Frisia AG in Norddeich zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 9,3 ha groß und befindet sich in Norddeich südöstlich des Nordseedeichs. Im südwestlichen Abschnitt wird das Plangebiet derzeit bereichsweise als Parkplatfläche genutzt, wobei teilweise befestigte Flächen als fester Parkplatz und teilweise unbefestigte Flächen als Bedarfsparkplatz vorhanden sind. Der nordöstliche Abschnitt des Plangebietes wurde bisher noch landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nördlichen Bereich sind zwei bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern vorhanden, die durch eine Grünfläche vom Parkplatz getrennt sind.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich im Nordosten Wohnbebauung, eine Garagenvermietung, Grünflächen und eine Ferienhaussiedlung. Weiter im Nordosten und im Südosten grenzen Ackerflächen an. Im Südwesten befindet sich die Bahnlinie Oldenburg-Leer-Norddeich. Im Nordwesten grenzt der Nordseedeich und der Hafenbereich an.

1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Der Geltungsbereich wurde dahingehend geändert, dass Flurstücke im Nordosten hinzugenommen und Flurstücke im Südosten (teilweise) herausgenommen wurden. Der neue Geltungsbereich hat eine Größe von 92.742 m² und umfasst folgende Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Lintelmarsch:

- Flurstück 56 tlw.
- Flurstück 57
- Flurstück 58/2

- Flurstück 47/2 tlw
- Flurstück 55 tlw.
- Flurstück 38/3
- Flurstück 40/3
- Flurstück 40/4
- Flurstück 40/5
- Flurstück 41/2
- Flurstück 41/3
- Flurstück 44/2
- Flurstück 46/2
- Flurstücke 42/8
- Flurstücke 42/10

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm 1994 werden die Küstenbereiche zu den ostfriesischen Inseln als Gebiete, die aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiete für die Erholung in den regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen, dargestellt.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Nach Auskunft des Landkreises Aurich ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Eine Neuaufstellung soll erst erfolgen, wenn das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 1994 abschließend geändert ist. Dies wird voraussichtlich nicht vor 2007/2008 der Fall sein. Mit Wegfall des RROP gilt das LROP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

□ Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt den Planbereich im Südwesten als Sondergebiet „Großparkplatz“ und im Nordosten als landwirtschaftliche Fläche dar. Für den nordwestlichen Bereich gilt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Verkehrsfläche Parkplatz. Parallel zur Bahnlinie ist eine Verkehrsfläche dargestellt. Entlang des Deichs stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar. Die Ferienhaussiedlung ist als Wohnbaufläche dargestellt, gleiches gilt auch für die Flächen entlang der Bahnlinie. Parallel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden durchgeführt.

□ Bebauungspläne

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 „Großparkplatz Norddeich“. Dieser wurde 1993 rechtskräftig und ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Entsprechend sind ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großparkplatz“, Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „gewerbliches Parken“ und öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Großparkplatzes ausgewiesen. Darüber hinaus sind private Grünflächen mit einem bepflanztem Wall festgesetzt.



Für das Sondergebiet ist eine überbaubare Fläche ausgewiesen, wo eine 8,50 m hohe Bebauung in abweichender Bauweise zulässig ist.

□ **Relevante Fachplanungen**

Planfeststellungsverfahren Ortsumgehung (B72neu)

Für den Bereich zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie sowie für einen Teilbereich des Plangebietes wurde ein Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung Norden (B 72) durchgeführt. Dabei ist neben der Neuanlage der Ortsumgehung die Anlage einer öffentlichen Straße um den Parkplatz mit Anbindung an die Bundesstraße und der Tunnelstraße vorgesehen. Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße wird ein Großteil der Verkehre aus den Ortsdurchfahrten in Norden und im Ortsteil Norddeich auf die Umgehungsstraße verlagert, die am Endpunkt den Hafen Norddeich anschließt. Danach kann die alte Bundesstraße 72 im Ortskern Norddeich zugunsten einer Verkehrsberuhigung im Zentrum Norddeichs zurückgebaut werden.

Machbarkeitsstudie

Zur Prüfung, unter welchen Bedingungen ein Parkplatzterminal an der B 72neu angeordnet werden kann, wurde im Mai 2000 eine Machbarkeitsstudie durch die Planungsgemeinschaft Walther Theine (PGT) und das Ingenieurbüro West (ibw) durchgeführt. Die nachfolgende Bauleitplanung basiert auf den Ergebnissen dieser Untersuchung. Darüber hinaus wird diese Planung durch das Büro PGT begleitet.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraße Norden (B72 neu) soll der Bebauungsplan Nr. 77 geändert und erweitert werden, um durch eine bedarfsgerechte Konzentration der Parkplatzeinrichtungen im Osten nahe der Deichlinie die Interessen der Inselversorgung für Norderney und Juist zu verbessern.

Zielsetzung ist die Schaffung eines Parkterminal/Parkhauses mit hoher Servicequalität für das regionale „Tourismsdreieck Norden-Juist-Norderney“ im Ankunftsbereich der neuen Umgehungsstraße. Die Reederei beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 und der Erweiterungsflächen ein Parkplatzterminal sowie ebenerdige Parkplätze und Halten anzulegen.

Die Stadt Norden unterstützt dieses Vorhaben unter dem Gesichtspunkt, dass mit der Bereitstellung von Parkplätzen an der Ostseite Norddeichs eine Reduzierung der Parkplätze auf dem jetzigen Gelände der Reederei Norden-Frisia AG in der Ortsmitte einhergeht. Durch die Konzentration der Parkplätze im Bereich der Ortsumgehung sieht die Stadt Norden die Möglichkeit, neben dem Stellplatzbedarf für die Inselbesucher, einen Teil der öffentlichen Parkplätze für die Tagesbesucher im Ortsteil Norddeich in das geplante Parkdeck zu verlagern.

Dem Bebauungsplan liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:

Es sind drei verschiedenen Parkplatztypen für Tagesgäste, Dauerparker und Individualbesucher vorgesehen, die insgesamt als Sondergebiet „Großparkplatz“ ausgewiesen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Gestaltung der Einstellplätze erfolgt eine Gliederung in die Sondergebiete SO 1 bis SO 3.

Sondergebiet SO 1	Im Nordwesten – im Bereich des jetzigen Parkplatzes - ist eine Parkpalette auf drei Ebenen mit bis zu 3.000 Einstellplätzen vorgesehen.
Sondergebiet SO 2	Im Süden ist eine Halle mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m ² zum Abstellen von Wohnmobilen und sonstigen Nutzfahrzeugen sowie von Frachtgütern (z.B. Container/Offshore) geplant. Alternativ ist auch eine Nutzung für ebenerdige Stellplätze möglich, in diesem Fall können ca. 500 Einstellplätze entstehen.
Sondergebiet SO 3	Der verbleibende Bereich im Norden soll für ebenerdige Einstellplätze genutzt werden. Geplant sind derzeit bis zu ca. 1.200 Einstellplätze.
	Insgesamt ergeben sich bis zu 4.700 Einstellplätze.

Die Herstellung der Parkpalette erfordert eine Umorganisation der von der Umgehungsstraße ausgehenden neuen Stadtstraße dahingehend, dass die Anbindung an die Ortsumgehung weiter südöstlich erfolgt. Diese Straße soll als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Diese Straße sichert die verkehrliche Anbindung der Parkpalette im SO 1. Darüber hinaus sind umlaufend um die Parkpalette private Verkehrsflächen vorgesehen, die unterschiedliche Funktionen aufnehmen wie die Anlage von Zufahrten und Zufahrtsrampen, Bushaltestellen, Fuß- und Radwege, eine Gepäckabfertigung sowie einen Behindertenaufzug.

Eine weitere private Verkehrsfläche sichert als Stichstraße die verkehrliche Anbindung der Sondergebiete SO 2 bis SO 3.

Um die angrenzende Wohnbebauung im Nordosten gegen den Verkehrslärm abzuschirmen, wird eine Lärmschutzwand an der entsprechenden Plangebietsgrenze vorgesehen. Die Ferienhaussiedlung im am Deich wird durch einen Lärmschutzwall geschützt.

Zudem wird der Großparkplatz in Richtung Deich und in Richtung Südosten durch eine Gehölzpflanzung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die schadlose Oberflächenentwässerung wird durch ein Regenrückhaltebecken zwischen dem Sondergebiet SO 3 (Halle) und der Ortsumgehung sowie durch die Erhaltung und Neuanlage von Gräben gesichert.

Zur städtebaulichen Integration in das Ortsbild Norddeichs ist eine entsprechende Gestaltung des Bauwerks vorgesehen. Erste Ansichten und Gestaltungsideen skizzieren dabei die Strukturierung und Gliederung der Fassaden. Darüber hinaus sind markante Turm- und Fassadenelemente vorgesehen, die das Gebäude in Form von Landmarken auch vom Wasser erkennbar machen sollen.

Zusätzlich zu den bauleitplanerischen Festsetzungen erfolgt eine Regelung durch städtebaulichen Vertrag, in den eine Bindung an die Ziele der Ortskern- und Hafenplanung Norddeich eingearbeitet werden soll.



3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Norden unterrichtet die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Eine Bürgerinformationsveranstaltung hat bereits am 07.06.2006 stattgefunden. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs und Änderungen der Planungsinhalte wird am 05.12.2006 eine erneute Bürgerversammlung durchgeführt.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Eine Fachbehördenbeteiligung (Scoping) hat bereits vom 30.05.2006 bis zum 17.06.2006 stattgefunden. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs und Änderungen der Planungsinhalte wird ein erneutes Scopingverfahren durchgeführt.

Die in der 1. Fachbehördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen sind- soweit für die geänderte Planung noch relevant – in die überarbeitete Planung mit eingeflossen und in Kapitel 3.2 sowie Kapitel 6.2 aufgeführt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

□ Verkehrliche Erschließung

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr –Geschäftsbereich Aurich und der Landkreis Aurich wurden bereits frühzeitig in die Planung eingebunden. Die beabsichtigte Realisierung des Parkterminals steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bundesstraße (B 72 – neu), da die Anbindung der Tunnelstraße sowie die Zu- und Abfahrten miteinander verknüpft sind.

Die „neue“ Stadtstraße zur Verbindung der B 72-neu mit der Tunnelstraße wird in den Bebauungsplan mit einbezogen, allerdings im Einmündungsbereich zur B 72-neu um ca. 140 m nach Südosten verschoben. Diese Straße dient zur Anbindung privater Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Plangebietes.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angeregt, außerhalb der abgestimmten Anbindungen ein Zu- und Abfahrtsverbot festzusetzen. Dieser Anregung soll entsprochen werden, bis zur öffentlichen Auslegung der Planung werden die Zufahrtsbereiche abgestimmt und in den übrigen Bereichen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

□ Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gewerbelärm

Für die schalltechnische Beurteilung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die Nachbarschaftsverträglichkeit wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Schallemissionen für den Regelbetrieb nur am Tage entstehen werden, so dass die Beurteilung der Anlage nur für den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr erfolgt.

Eine schutzwürdige Bebauung befindet sich an der Tunnelstraße, in der Ferienhaussiedlung am Deich und in der Frisiastraße. Für die nächstgelegene Bebauung in diesen Bereichen wurden an ausgewählten Immissionspunkten die Einhaltung der Richtwerte gemäß der TA-Lärm geprüft.

Nach dem jetzigen Planungsstand kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Anwendung von Schallschutzmaßnahmen an allen Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

- Herstellung einer mindestens 2,50 m (= 3,90 m ü. NN) hohen Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung an der Tunnelstraße,
- Herstellung eines mindestens 3,00 m (= 4,40 m ü. NN) hohen Lärmschutzwalles zum Schutz der Ferienhaussiedlung am Deich,
- Lärminderungsmaßnahmen an der Parkhausfassade.

Die Schallschutzmaßnahmen im Gelände (Wall, Wand) werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die Maßnahmen am Gebäude obliegen einer Regelung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes, flächenbezogenen Schalleistungspegel zu kontingieren und festzusetzen, wird im weiteren Verfahren entsprochen.

Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen

Gemäß TA-Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden,

¹ Akustikbüro Oldenburg, Katharinenstraße 10, 26121 Oldenburg



- ⇒ wenn sie den Beurteilungspegel tags/nachts rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- ⇒ keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt
- ⇒ und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die schalltechnische Untersuchung durch das Akustikbüro Oldenburg hat ergeben, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV an einigen Immissionsorten um bis zu 4 dB überschritten werden. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch einen Abgleich mit den Werten aus dem Planfeststellungsverfahren aus der Ortsumgebung.

Verkehrslärm

Der Hinweis der DB Services zu möglichen Immissionen vom Eisenbahnbetrieb wird zur Kenntnis genommen. Ein Konflikt wird hier jedoch nicht erwartet, da im Plangebiet keine nennenswerten schutzwürdigen Nutzungen geplant sind. Die möglichen Nutzungen mit höheren Schutzansprüchen wie Café, Personal- und Aufenthaltsräumen können auf dem Gelände so angeordnet werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigung durch den Schienenlärm erfolgt.

□ Deichschutzzone

Das geplante Vorhaben liegt mit einem Teilbereich in der Deichschutzzone von 50 m. Die Deichschutzzone wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung und Erweiterung übernommen. Der Anregung des Landkreises Aurich wurde somit entsprochen.

Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen in der Deichschutzzone baulichen Anlagen nicht errichtet werden. Die Untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Die Norden-Frisia AG wird einen Ausnahmeantrag zur Befreiung von den Verböten des § 16 Nds. Deichgesetz stellen. Es wird von einer Befürwortung des Antrags ausgegangen, da in den angrenzenden Bereichen außerhalb des Plangebietes bereits eine Bebauung in der Deichschutzzone vorhanden ist und der betreffende Bereich im Plangebiet bereits als Parkplatz genutzt wird.

□ Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Konzept für die Oberflächenentwässerung² erarbeitet, das im weiteren Verfahren noch an die veränderte Planung angepasst wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung vorgesehen:

Als Hauptvorfluter für das Plangebiet dient der Norder Zugschloot, der im Südosten in etwa 1.200 m Entfernung vorhanden ist. Die bisherige Entwässerung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgte über die vorhandenen Grenzgräben, die an den Norder Zugschloot angeschlossen sind und das Oberflächenwasser nach Südosten abführen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nach erfolgter Bebauung der Flächen nicht direkt in die vorhandenen Entwässerungsgräben abgeleitet werden, ohne den bisherigen Abflussbeiwert zu überschreiten. Daher sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand ist ein Rückhaltebecken im Einmündungsbereich der Stadtstraße in die B 72-neu vorgesehen. Des Weiteren soll das vorhandene Grabensystem ausgebaut und erweitert werden.

Die Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

□ Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht beschrieben. Gleichfalls sind im Umweltbericht die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Demnach sind erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Landschaftsbild zu erwarten, und es sind die Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Durch Eingrünung des Vorhabens bzw. Festsetzung eines randlichen Anpflanzgebotes gemäß § 9 (1) 25a BauGB werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild soweit minimiert, dass die Erheblichkeitsschwelle unterschritten wird und keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild erforderlich werden.

Mit der Neuanlage von Gewässerbereichen zur Niederschlagsrückhaltung ist der Ausgleich der mit der Beseitigung von Grabenbereichen einhergehenden Beeinträchtigungen sichergestellt.

Durch die Bauflächen, Verkehrsflächen und das private Grünfläche mit Anpflanzgebot werden erstmals auf ca. 4,23 ha vorwiegend die Lebensräume für ackergebundene Tiere und Pflanzen und kleinflächig Lebensräume der Gräben, des Grünlands und der Hausgärten überplant.

In den dabei unter Berücksichtigung der geplanten randlichen Grünfläche um ca. 3,8 ha erweiterten Bauflächen wird der Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt um die zulässige Versiegelung von ca. 80 % um ca. 3,04 ha reduziert.

Die Habitatqualitäten für die Vogelwelt werden im erweiterten Plangebiet auf ca. 4,23 ha weitgehend aufgehoben. Weiterhin ist bei der Berücksichtigung eines Meidungskorridors für die hier festgestellten Vogelarten³ von ca. 50 m um das Vorhaben von einer zusätzlich beeinträchtigten Umgebung von ca. 1,7 ha auszugehen.

Die auf ca. 3,04 ha zusätzlich zulässiger Versiegelung zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion (s. Umweltbericht, Pkt. 2.3) einschließlich der Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum lassen sich innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichen.

Der Ausgleich wird durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sichergestellt, wobei sich der Flächenbedarf nach dem Aufwertungspotential der verfügbaren externen Ausgleichsfläche bemisst und im weiteren Verfahren im Detail mit der UNB abgestimmt und abschließend geregelt wird.

³ Rohrammer, Teichrohrsänger, Braunkehlchen



Die mit der Planung für die Vogelwelt verbundenen zusätzlichen Beeinträchtigungen beziehen sich auf die unmittelbaren Erweiterungsflächen des B-Plans von ca. 4,23 ha sowie auf einen für die relevanten Vogelarten mit 50 m um das Vorhaben veranschlagten Meidungskorridor von ca. 1,7 ha. (s. Umweltbericht, Pkt. 2.3.1).

Die Erweiterungsflächen gehen zu 100 % als Lebensraum für die betroffenen Vogelarten verloren, während der Meidungskorridor mit einem Kompensationsansatz von 50 % bemessen wird.

Damit ergibt sich für die Beeinträchtigungen des Meidungskorridors ein Kompensationsbedarf von $1,5 \text{ ha} \times 50 \% = 0,75 \text{ ha}$.

In den Erweiterungsflächen sind die Vorbelastungen durch die bisherigen Planrechte (Vorhandenen Bebauung, B-Plan, Planfeststellung zur Ortsumgehung) einzubeziehen. Von der um 4,23 ha erweiterten B-Planfläche liegen ca. 1,19 ha außerhalb des vorbelasteten 50-m-Korridors zur vorhandenen Bebauung oder vorhandenen Planrechten und 3,04 ha innerhalb des derzeit schon vorbelasteten Bereichs. Die vorbelasteten Bereiche werden entsprechend mit einem Kompensationsansatz von 50 % bzw. 1,52 ha bemessen, die übrigen 1,19 ha begründen eine Vollkompensation. Damit beläuft sich der Kompensationsansatz für die Avifauna auf insgesamt 2,71 ha.

In den Maßnahmen für die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen können die Ausgleichsmaßnahmen für die Avifauna integriert werden, so dass von einem Ausgleichserfordernis von insgesamt 3,04 ha ausgegangen wird.

Der Ausgleich wird voraussichtlich in den Kompensationsflächen der Flurbereinigung Ost umgesetzt werden. Dies wird im weiteren Verfahren mit der UNB im Detail abgestimmt und abschließend geregelt.

□ Abwägungsergebnis

Die Stadt Norden kommt nach dem gegenwärtigen Stand der Planung zu dem Abwägungsergebnis, dass der Neuorganisation und Erweiterung des Großparkplatzes in Norddeich keine Belange entgegenstehen und wird das Planverfahren einleiten.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet wird entsprechend der unterschiedlichen Funktionen in drei Bereiche gegliedert und soll die unterschiedlichen Stellplatzanlagen sichern.

□ Sondergebiet SO 1 - Parkpalette

Zentrales Bauwerk im Sondergebiet SO 1 ist ein Parkplatzterminal auf drei Ebenen mit ca. 3.000 Stellplätzen. Weiterhin sind ein Gepäckterminal und Einrichtungen für einen Zubringerdienst, ein Cafe, Sozialräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Einrichtungen, die für den Betrieb und die Bewirtschaftung eines gewerblich genutzten Parkdecks (Service/ Kassen- und Aufsichtsgebäude / Toiletten etc.) notwendig sind, zulässig. Ebenfalls zulässig sind Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmelde-technische Anlagen, Wasser sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Objektplanung. Entsprechend der flächenintensiven Ausnutzung wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen nehmen die maßgebliche Gebäudehöhe und zwei markante Punkte zur Sicherung einer Torsituation auf. Die Höhe des Parkdecks (Oberkante Brüstung) darf 10,00 m ü. NN nicht überschreiten. An der südwestlichen Gebäudeecke und an der nordwestlichen Gebäudeecke (Eingangstürme) ist eine Gebäudehöhe bis zu 18,00 m ü. NN zulässig. Die Höhe über NN liegt 1,40 m unter OK Kanaldeckel.

Da eine Gebäudelänge bis maximal 350 m erforderlich ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche orientiert sich relativ genau an der Objektplan und umschreibt somit den geplanten Baukörper. Für Treppenhäuser, Aufzüge oder ähnl. darf die Baugrenze jedoch um bis zu 2,00 m überschritten werden.

□ Sondergebiet SO 2 – Parkplatz ebenerdig

Im Sondergebiet SO2 sind nur ebenerdige Parkplätze mit bis zu maximal 1.200 Einstellplätzen zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 begrenzt, um eine flächendeckende Versiegelung des Sondergebietes zu ermöglichen.

□ Sondergebiet SO 3 – Halle Parkplatz

Im Sondergebiet SO 3 sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche Hallen zum Abstellen von Wohnmobilen und sonstigen Nutzfahrzeugen sowie von Frachtgütern (z.B. Container/Offshore) zulässig. Alternativ sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit bis zu 500 Einstellplätzen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, eine abschnitts- und stufenweise Entwicklung des Großparkplatzes zu ermöglichen.

Für die Hallen wird eine Grundfläche von 10.000 m² als Obergrenze festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend groß ausgewiesen, so dass diese Grundfläche umgesetzt werden kann.



Um eine ortbildgerechte Einbindung der geplanten Hallen zu sichern, erfolgt eine Höhenbegrenzung dahingehend, dass die Firsthöhe der Hallen 10 m und die Traufhöhe 8 m nicht überschreiten darf. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des durch die Gebäude überdeckten Bereiche des gewachsenen Geländes (Urgelände) und die Gebäudeober- bzw. Traufkante.

Da eine Gebäudelänge bis maximal 120 m erforderlich ist, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen

Die sich aus der Planfeststellung zur Ortsumgehung ergebende Verbindungsstraße zwischen der B 72 neu und der Tunnelstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und dient über den Anschluss von privaten Verkehrsflächen der inneren Erschließung der Parkplätze im Plangebiet. Hierzu wird eine private Stichstraße festgesetzt, die an die geplanten Hallen und an die ebenerdigen Parkplatzflächen anbindet. Parallel zur öffentlichen Straße sind im Nordosten Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Funktionen wie Zu- und Abfahrtsbereiche, Fuß- und Radwege und eine Gepäckabfertigung vorgesehen, wobei für die Parkpalette nur Ausfahrten vorgesehen sind. Die Einfahrt zu der Parkpalette erfolgt durch eine direkte Zufahrt im Südwesten von der B 72 neu. Des Weiteren ist auf dieser Seite ein Behindertenaufzug vorgesehen.

In der Planzeichnung werden die privaten Verkehrsflächen ohne Gliederung der Funktionsbereiche ausgewiesen. Die Zulässigkeit der Funktionen wird über eine textliche Festsetzung geregelt: Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind demnach folgende Anlagen zulässig:

- a) Behindertenaufzug
- b) Zufahrten und Zufahrtsrampen
- c) Bushaltestellen
- d) Fuß- und Radwege
- e) Gepäckabfertigung

4.3 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Ein Lärmschutzgutachten wird derzeit erstellt. Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit ist eine Kontingentierung mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgesehen. Diese stellen sicher, dass die Richtwerte an der schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden im weiteren Verfahren ermittelt und festgesetzt.

Darüber hinaus lassen sich aus der vorliegenden Objektplanung bereits aktive Schallschutzmaßnahmen ableiten, die vorsorglich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zum Schutz der nordöstlich angrenzenden Bebauung an der Tunnelstraße ist innerhalb der als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gekennzeichneten Fläche **M 1** eine mindestens 2,50 m (= 3,90 m ü.NN) hohe Lärmschutzwand herzustellen. Die Ferienhaussiedlung am Deich soll durch einen bepflanzten mindestens 3,00 m (= 4,40 m ü.NN) hohen Lärmschutzwall (**M 2**) abgeschirmt werden.

4.4 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, dass in der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ein Regenrückhaltebecken herzustellen und gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben naturnah zu gestalten ist. Zusätzlich wird das vorhandene Grabensystem an der nordöstlichen Grenze mit einbezogen und erweitert. Diese Maßnahmen können aus der privaten Grünfläche entwickelt werden. Ggf. erfolgt im weiteren Verfahren eine Konkretisierung der Festsetzung.

4.5 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Eingrünung der ebenerdigen Stellplatzanlagen und der Halle in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Hier sind standortheimische Bäumen und Sträucher zu pflanzen. Der Lärmschutzwall ist in diese Festsetzung integriert.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung und Erweiterung wird folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen;

- Werbeanlagen sind nur für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung und Erweiterung gelegene Stätte der Leistung zulässig.

Hierdurch soll gesichert werden, dass die Errichtung von Werbeanlagen oder die Anbringung von Werbeschildern an der Stätte der Leistung auf das notwendige Maß beschränkt werden. Diese Bauvorschrift erfolgt vor dem Hintergrund, in dem touristisch bedeutsamen Standort eine ortsbildstörende und unüberschaubare Ansammlung von Werbeanlagen zu vermeiden.



6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Sondergebiet	65.264	m²
davon: Sondergebiet SO 1	24.202	m ²
davon: Sondergebiet SO 2	29.425	m ²
davon: Sondergebiet SO 3	11.637	m ²
Grünfläche	11.637	m²
davon: Lärmschutzwall	2.404	m ²
davon: Rückhaltebecken	1.661	m ²
öffentliche Verkehrsfläche	4.274	m²
private Verkehrsfläche	11.735	m²
GESAMTFLÄCHE	92.742	m²

6.2 Ver- und Entsorgung

Elektrizität: Die Versorgung mit Strom kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Stadtwerke Norden GmbH erfolgen.

Wasserversorgung: Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch die Stadtwerke Norden GmbH gesichert.

Schmutzwasserentwässerung: Die Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die städtische Kanalisation gewährleistet.

Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Löschwasserversorgung: Als Löschwasserversorgung werden für den Grundsatz 96 cbm pro Stunde vorausgesetzt, wobei diese Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Eine Leitung des OOWV wurde nachrichtlich übernommen und ist in der Planzeichnung dargestellt.



6.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 07.06.2006

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB 30.05.2006 bis 17.06.2005

Beschluss über die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 23.11.2006

Ortsübliche Bekanntmachung

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 05.12.2006

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB 27.11.2006 bis 15.12.2006

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Satzungsbeschluss durch den Rat



TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung einer Parkpalette, eines Hallenparkplatzes und ebenerdiger Parkplätze geschaffen werden. Dazu werden ca. 6,53 ha Sondergebiete, 1,16 ha Grünfläche, ca. 0,4 ha öffentliche und 1,17 ha private Verkehrsfläche festgesetzt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes werden benannt. Weiterhin wird darauf eingegangen, inwieweit diesen Zielen im Rahmen der Planung entsprochen wird. Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</i>	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).	Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als PKW-Stellplatzfläche und als Ackerfläche dar und ist von Gräben durchzogen. Besondere Werte der für Natur und Landschaft genannten Funktionen sind nicht betroffen. Soweit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vermieden werden können, werden die Funktionen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung wiederhergestellt oder ausgeglichen.



<p>Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.</p>	<p>Im Plangebiet sind keine besonderen über Acker, Stellplatzfläche und Gräben hinausgehenden biologischen Funktionen ausgeprägt. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert.</p>
<p>Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.</p>	<p>Es sind keine bedeutenden Flächen für den Naturhaushalt und für die Erholung betroffen. Die in Norddeich für die Erholung geeigneten Flächen werden von der Planung nicht berührt.</p>
<p>In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.</p>	<p>Im Plangebiet sind keine besonderen Strukturen vorhanden.</p>
<p>Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</p>	<p>Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch Umsetzung der im Rahmen der Eingriffsregelung vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen wird die biologische Vielfalt entwickelt.</p>
<p>Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Die internationalen Bemühungen um den Schutz wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu unterstützen.</p>	<p>Es sind keine für die Artenvielfalt wertgebenden Bereiche und keine international geschützten Arten betroffen.</p>
<p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.</p>	<p>Die Böden des Plangebietes weisen keine besonderen Funktionen im Naturhaushalt auf. Natürliche Pflanzendecken sind nicht betroffen.</p>
<p>Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten.</p>	<p>Die Planung begründet keine Luftverunreinigungen. Um verkehrsbedingten Lärmwirkungen zu vermeiden sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen, u.a. die Errichtung von Lärmschutzwand und Lärmschutzwahl.</p>
<p>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.</p>	<p>Die Planung bezieht sich auf Flächen ohne besondere Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum. Durch die Standortwahl bleiben die Beeinträchtigungen von landschaftlichen Erlebnis- und Erholungsfunktionen gering.</p>



Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Plangebiet weitgehend überformt. Besondere natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen sind nicht erkennbar. Damit entspricht die Standortwahl dem Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Böden mit besonderen Funktionen.</p>
---	---

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

<p>Die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere und ihre Bedeutung für das Bild der Landschaft sollen berücksichtigt werden.</p>	<p>Soweit Gräben von der Planung betroffen sind, werden diese in ihrer Bedeutung für Pflanzen und Tiere und für das Landschaftsbild nach den Maßgaben der Eingriffsregelung berücksichtigt.</p>
--	---

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	<p>Im Hinblick auf die zu erwartenden verkehrstechnischen Auswirkungen wurden Lärmberechnungen erstellt. Auf dieser Grundlage sind die Errichtung einer Lärmschutzwand und eines Lärmschutzwalls vorgesehen.</p>
---	--

Schutzgebiete, geschützte Objekte, spezieller Artenschutz, Aussagen der Umweltfachplanungen

Im Plangebiet sind keine geschützten Bereiche und keine besonderen Artenschutzbelange betroffen, und der Landschaftsrahmenplan trifft keine besonderen Aussagen zum Plangebiet.

Da das Vorhaben hinter der Deichlinie liegt und jenseits des Deiches der Hafenbetrieb anschließt, sind mit dem Vorhaben keine Auswirkungen auf die geschützten FFH-Bereiche des Niedersächsischen Wattenmeeres zu erwarten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet wird derzeit bereichsweise als Parkplatzfläche und bereichsweise als Landwirtschaftsfläche genutzt. Die nachfolgende Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt vor dem Hintergrund, dass für große Teile des Plangebietes bisher schon die Planungsrechte des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 und der planfestgestellten Ortsumgehungsstraße gelten.

2.1.1 Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden die örtlichen Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen⁴ beschrieben.

Nach den Ergebnissen der Kartierung 2006 sind außerhalb der planungsrechtlich überlagerten Parkplätze und Grünland-Graben-Bereiche aktuell Schilfgräben, Intensivgrünland, Acker und Hausgärten ausgeprägt (s. Luftbildübersicht im Anhang).

Die Beurteilung der Tierwelt erfolgt auf der Grundlage der im Rahmen der Planfeststellung zur Nordumgehung gewonnenen Kenntnisse⁵:

- Rohrammer Brutverdacht im unmittelbaren Umfeld
- Teichrohrsänger Brutverdacht im östlichen Plangebiet
- Braunkehlchen Brutverdacht ca. 250 m östlich

Bei den Gastvogeluntersuchungen⁶ wurden einmal 20 Kiebitze und 50 Möwen in den nordöstlichen Teilflächen des Plangebietes angetroffen. Es wurden keine Amphibien- und Libellenvorkommen nachgewiesen.

2.1.2 Boden und Wasser

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind marine bis brackige Ablagerungen aus tonigem bis sandigem Schluff, die der Seemarsch zugeordnet werden.

Der untere Grundwasserleiter ist versalzt. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ≤ 100 mm/a gering, die Gefährdung des Grundwassers ist mittel.

Als Oberflächengewässer sind randlich der Grundstücke bzw. Nutzungseinheiten Gräben ausgeprägt.

2.1.3 Luft und Klima

Innerhalb der sich aus der Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet in seinem Kleinklima bereichsweise dem Klimatop der Ortsrandlagen zuzuordnen. Die Verdunstungsrate der befestigten Parkplatzfläche ist vergleichsweise reduziert, so dass es hier zu einer verstärkten Aufwärmung kommen kann. Der Bahndamm wirkt als windverschattendes Element.

Ansonsten ist das Klima bestimmt vom Freilandklima der Acker- und Grünlandflächen. Vor dem Hintergrund der frischen bis feuchten Standortbedingungen und des in den Gräben anstehenden Oberflächenwassers ist mit einer marschtypisch vergleichsweise kontinuierlich hohen Verdunstungsrate und entsprechender Luftfeuchte bzw. Kühle zu rechnen.

⁴ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, März 2004

⁵ Brutvogeldata aus 1995

⁶ 1995/1996



2.1.4 Landschaft

Landschaftlich ist das Plangebiet im Nordwesten durch die bestehende Parkplatzfläche und die vorhandene Bebauung bestimmt. Die Sichträume werden nach Nordwesten durch die Deichlinie und nach Südwesten durch den Bahndamm bzw. die Altgehölze am Bahngelände gefasst.

Neben dem Bahnbetrieb und der Parknutzung ist der mit der planfestgestellten Straße zu erwartenden Fahrzeugverkehr als Vorbelastung einzustellen.

Die östlichen Teilflächen sind durch landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen geprägt, die in östliche Richtung weitläufige Sichtbeziehungen zulassen.

2.1.5 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung⁷.

Es sind die Lärmschutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzungen zu Grunde zu legen. Das Plangebiet übernimmt derzeit keine besonderen Freizeit- und Erholungsfunktionen.

2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind im äußersten Nordwesten zwei Wohnhäuser zu nennen, die sich im Eigentum der *FRISIA* befinden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist wie bisher von der Nutzung als Parkplatzfläche und Landwirtschaftsfläche auszugehen. Mittelfristig ist mit der Umsetzung der Nordumgehung zu rechnen und mit einer zunehmenden Ausnutzung des bisherigen B-Planrechts (s. Anhang). Für die innerörtliche Lage von Norddeich ist im Hinblick auf die PKW-Stellplatzfläche für die Insel- und Tagesbesucher mit keiner städtebaulichen Entlastung zu rechnen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet erstreckt sich auf ca. 9,27 ha. Davon sind derzeit ca. 5,04 ha bebaut bzw. als Parkplatz und für die Nordumgehung planungsrechtlich abgesichert. Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich erster Linie auf die Umweltauswirkungen, die auf den übrigen ca. 4,23 ha erstmals zulässig werden.

⁷

Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Bauflächen, Verkehrsflächen und die private Grünfläche mit Anpflanzgebot werden erstmals auf ca. 4,23 ha vorwiegend die Lebensräume für ackergebundene Tiere und Pflanzen und kleinflächig Lebensräume der Gräben, des Grünlands und der Hausgärten überplant.

In den dabei unter Berücksichtigung der geplanten randlichen Grünfläche um ca. 3,8 ha erweiterten Bauflächen wird der Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt um die zulässige Versiegelung von ca. 80 % um ca. 3,04 ha reduziert.

Die Habitatqualitäten für die Vogelwelt werden im erweiterten Plangebiet auf ca. 4,23 ha weitgehend aufgehoben. Weiterhin ist bei der Berücksichtigung eines Meidungskorridors für die hier festgestellten Vogelarten⁸ von ca. 50 m um das Vorhaben von einer zusätzlich beeinträchtigten Umgebung von ca. 1,7 ha auszugehen.

Damit sind bedingt durch die Versiegelung und durch die Auswirkungen auf den Vogellebensraum insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten (s. Teil I der Begründung, Eingriffsregelung). Zum Ausgleich werden außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Aufwertung der Lebensraumqualitäten für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt ergriffen.

2.3.2 Boden

Bei Realisierung der Planung ist mit zusätzlichen Flächenversiegelungen im Umfang von ca. 3,04 ha zu rechnen. Hierdurch verliert der Boden dauerhaft sämtliche Bodenfunktionen, z.B. als Standort und Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Boden- Wasserhaushalt und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Damit sind insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten (s. Teil I der Begründung, Eingriffsregelung). Zum Ausgleich werden außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen ergriffen.

2.3.3 Wasser

Mit den zusätzlichen Flächenversiegelungen geht eine Einschränkung der Niederschlagsversickerung und eine Verringerung der Grundwasserneubildung einher. Vor dem Hintergrund der marschtypischen geringen Grundwasserneubildungsrate sind damit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu erwarten. Auch sind mit dem Vorhaben keine Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers absehbar.

Es werden Grabenbereiche überplant. Damit ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächenwasser auszugehen. Um die Vorflut durch das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht unnötig zu belasten, werden gemäß vorliegendem Entwässerungskonzept innerhalb des Plangebietes zusätzliche Regenrückhaltegewässer angelegt. Damit ist der Ausgleich für die Grabenbereiche sichergestellt.

⁸ Rohrammer, Teichrohrsänger, Braunkehlchen



2.3.4 Luft und Klima

Mit Durchführung der Planung und der damit einhergehenden Bodenversiegelung und Vegetationsbeseitigung ist mit einer Reduzierung der Verdunstungsrate zu rechnen. Bei Sonneneinstrahlung ist über der versiegelten Fläche mit einer verstärkten Aufwärmung zu rechnen.

Die Gebäudekörper wirken windbrechend.

Die Auswirkungen auf das Klima bleiben örtlich begrenzt und nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten. Insgesamt sind damit keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten.

2.3.5 Landschaft

Der Bebauungsplan lässt eine Gebäudelänge von bis zu 350 m und eine Höhe der Parkplätze von 10 ü. NN und einzelner Gebäudepunkte von 18 ü. NN zu. Damit werden die Dimensionen der regionstypischen Baukörper deutlich überschritten. Vor dem Hintergrund der nach Nordosten weiten Sichtbeziehungen sind damit erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft verbunden.

2.3.6 Mensch

Die Umsetzung der Planung ist für die angrenzenden Wohnnutzungen mit Geräuschmissionen durch die ebenerdige Parkplatznutzung im SO 2 und durch die Zufahrten zum Parkterminal im SO 1 verbunden. Daher sind Auswirkungen aus das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter betroffen.

2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge verschiedener Variantenprüfungen (s.u.) wurde das Vorhaben jetzt stärker an den vorhandenen Siedlungsrand gelegt. Dadurch werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbild und des Lebensraumpotentials für Vogelarten der offenen Landschaft vergleichsweise abgemildert.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, sind innerhalb des Plangebietes Bereiche zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung des Vorhabens wird randlich eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe auf maximal 10 m über NN begrenzt, um die Fernwirkung des Parkhauses zu beschränken. Nur an zwei markanten Eingangstürmen ist eine Höhe bis zu 18 m über NN zulässig. Die Höhe über NN liegt 1,40 m unter OK Kanaldeckel, so dass die reale Gebäudehöhe um ca. 1,40 m niedriger ist als die zulässige Höhe über NN.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nordöstlich des Sondergebietes SO 1 und nordwestlich des Sondergebietes SO 2 sind folgende Schallschutzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Herstellung einer mindestens 2,50 m (= 3,90 m ü. NN) hohen Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung an der Tunnelstraße,
- Herstellung eines mindestens 3,00 m (= 4,40 m ü. NN) hohen Lärmschutzwalles zum Schutz der Ferienhaussiedlung am Deich,
- Lärminderungsmaßnahmen an der Parkhausfassade.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die mit Verwirklichung des Vorhabens einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens werden im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Teil I der Begründung, Eingriffsregelung) kompensiert.

Als Ausgleich für die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen und den Verlust von Vogellebensraum ist bei der Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen, die den erheblich beeinträchtigten Schutzgütern gleichermaßen zu Gute kommen von einem Bedarf von 3,04 ha externen Ausgleichsflächen auszugehen. Dies gilt vorbehaltlich der abschließenden Detailbilanzierung und der Eignung der für Ausgleichsmaßnahmen verfügbaren Fläche.

Der Ausgleich soll in den Ersatzflächen im Flurbereinigungsverfahren Ost umgesetzt werden. Dies wird im weiteren Verfahren mit der UNB im Detail abgestimmt und abschließend geregelt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Nichtdurchführung der Planung (s.o.). Als weitere Planalternativen wurden am Standort verschiedene Erschließungs- und Ausbauvarianten beraten. Mittlerweile schließen die geplanten Flächenerfordernisse unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand heran und reichen nicht mehr so weit in die freie Landschaft. Der Verbrauch freier Landschaft wird gegenüber der vorigen Planung reduziert und die erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und die Kompensationsansprüche fallen geringer aus.



3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Angaben zum Verfahren und zu den Schwierigkeiten, zur Überwachung und die allgemein verständliche Zusammenfassung werden nach den Ergebnissen des weiteren Verfahrens ausgeführt.

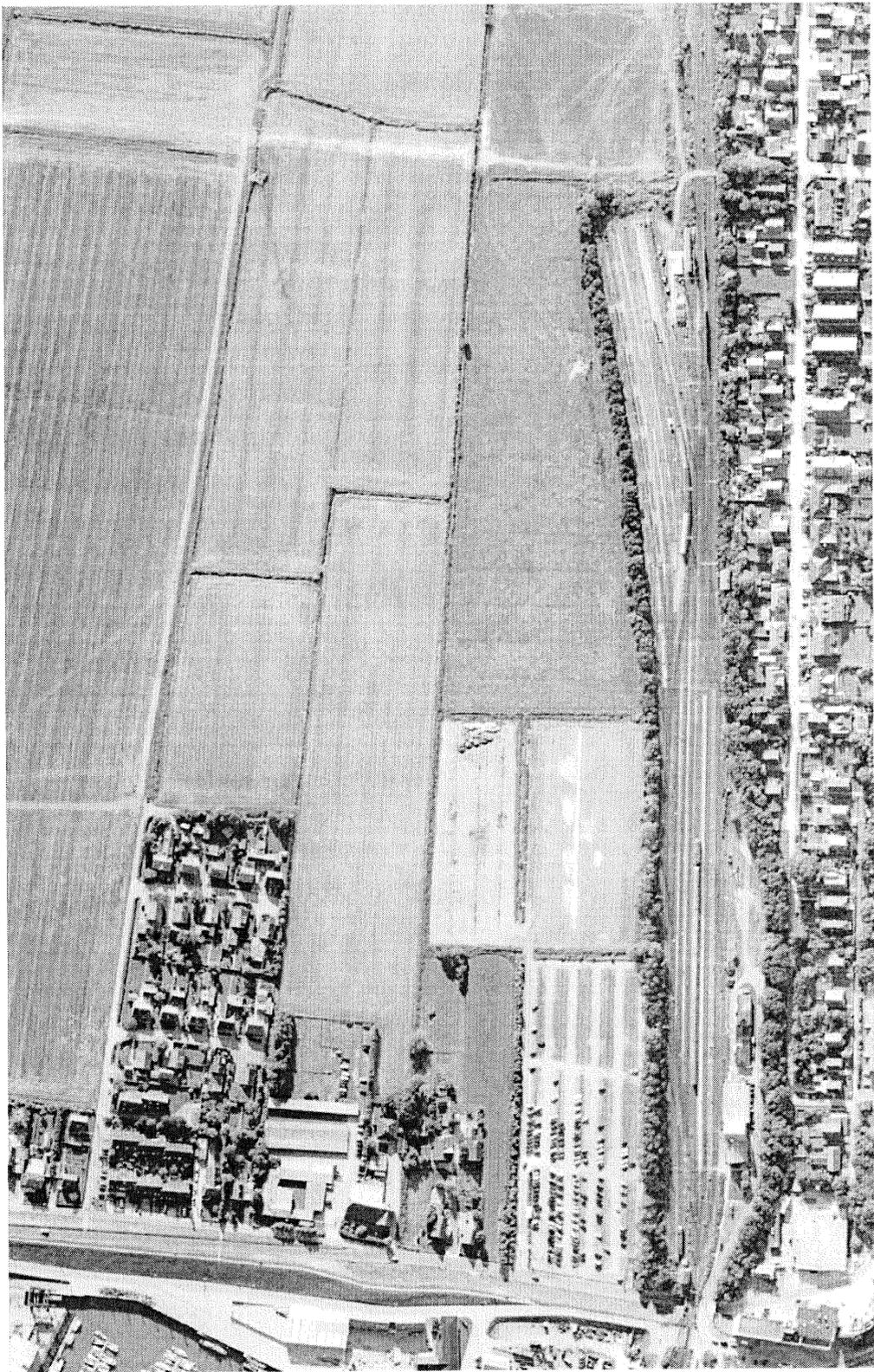


Anhang

- Luftbildübersicht
- Planzeichnung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes



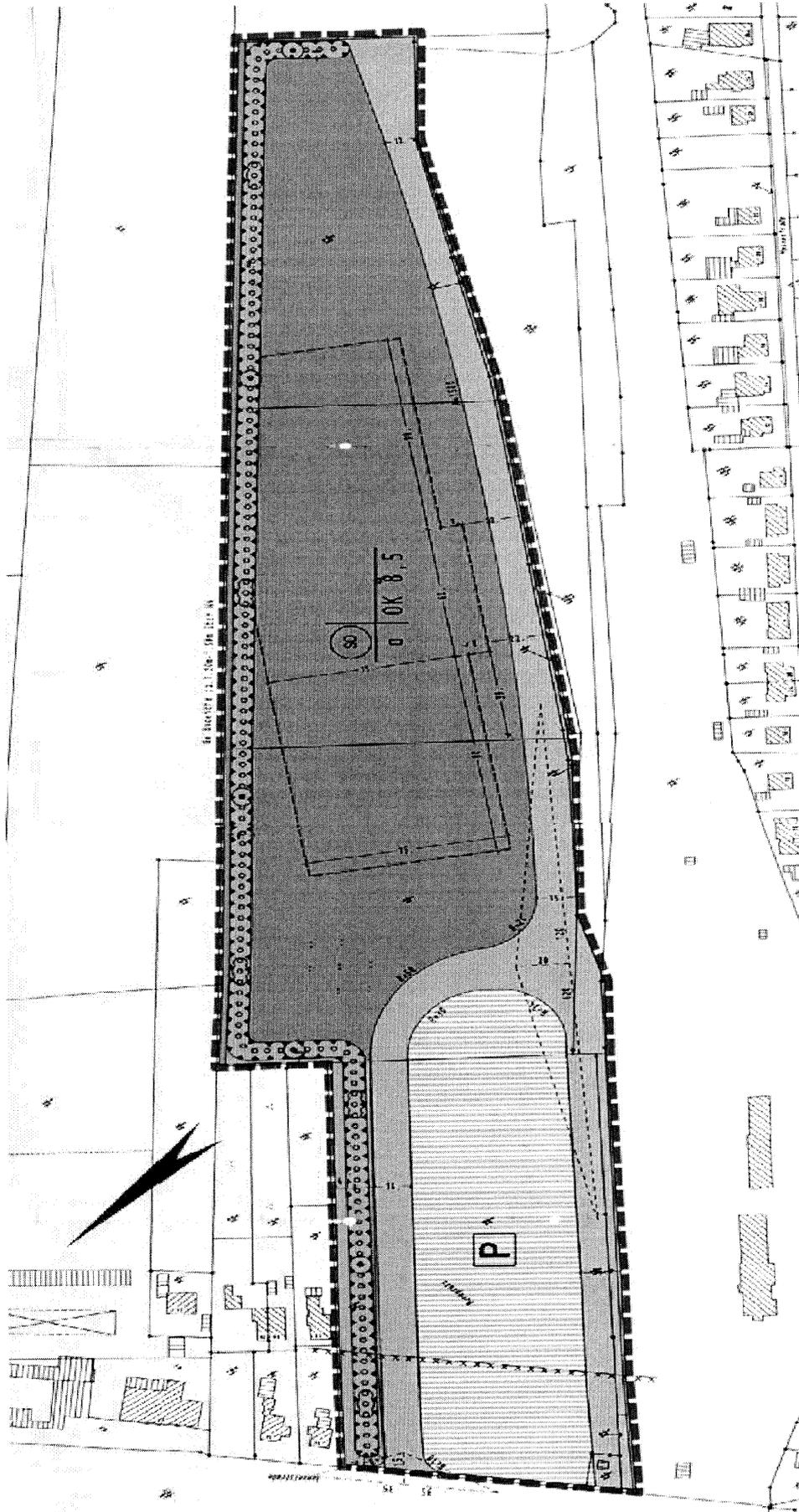
Luftbildübersicht



unmaßstäblich



Planzeichnung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes



unmaßstäblich