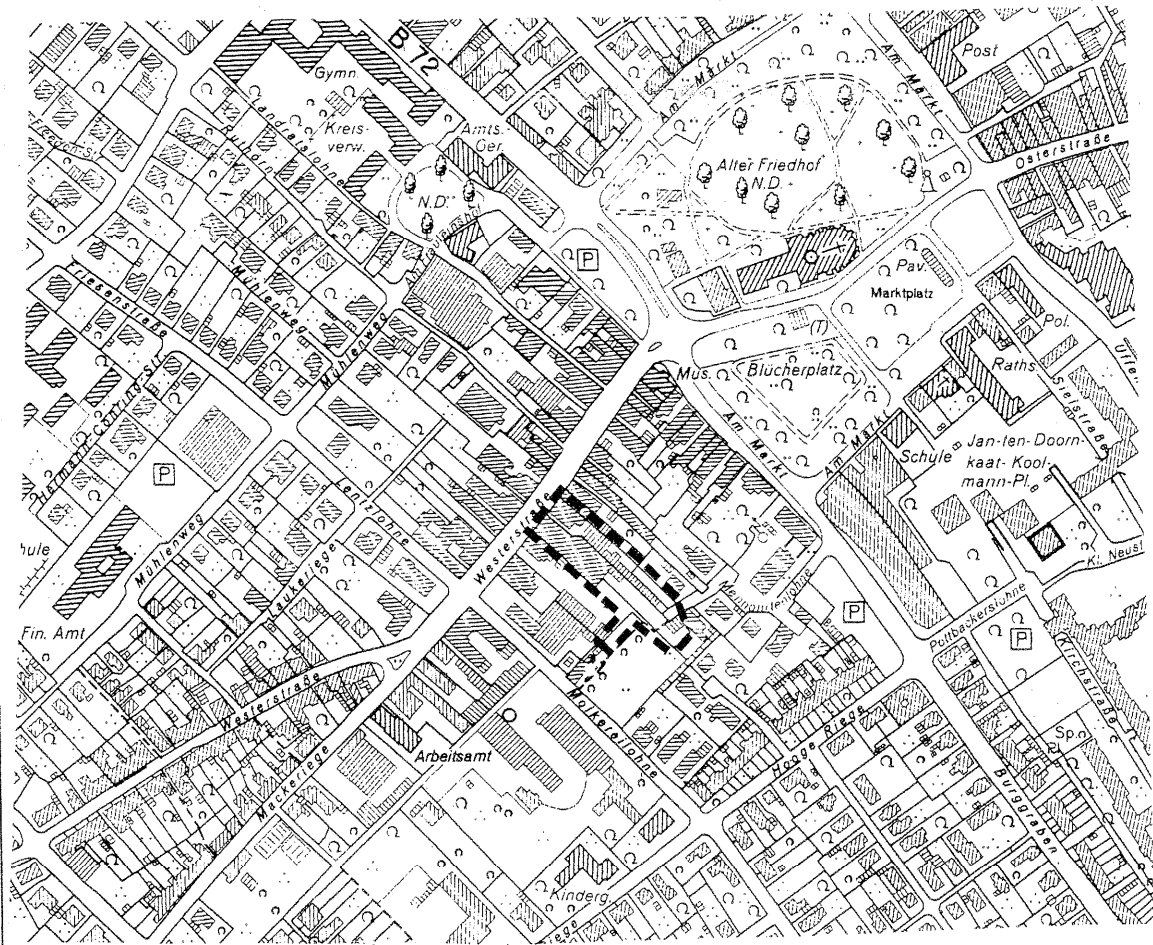


Stadt Norden

63. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2	RÄUMLICHE LAGE	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
2.2	LANDESPANUNG UND RAUMORDNUNG	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN	5
3.1	ERSCHLIEßUNG	5
3.2	IMMISSIONEN	5
3.3	ALTLASTEN	5
4	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
4.1	DARSTELLUNGEN	6
4.2	ERSCHLIEßUNG	6
4.3	IMMISSIONEN	6
4.4	AUSGLEICHS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	7
4.4.1	<i>Bestandsaufnahme</i>	7
4.4.2	<i>Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten</i>	7
4.4.3	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</i>	8
4.4.4	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	8
5	VER- UND ENTSORGUNG	9
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	9
5.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	9
5.3	ABFALLENTSORGUNG	9
5.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	9
5.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	9
5.6	TELEKOMMUNIKATION	9
5.7	BRANDSCHUTZ	9
6	HINWEISE	10
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	10
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	10
6.3	ALTLASTEN	10
7	VERFAHRENSSTAND	10
7.1	SCOPING	10
7.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	10
7.3	ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	11
7.4	DRITTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	11
7.5	VERFAHRENSDATEN	11
8	UMWELTBERICHT	12
8.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	12
8.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	13
8.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans</i>	13
8.2.2	<i>Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Norden</i>	13
8.3	UMWELTPRÜFUNG	13
8.3.1	<i>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</i>	13
8.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</i>	15
8.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</i>	15

8.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	16
8.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i>	16
8.3.6	<i>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</i>	16
8.3.7	<i>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</i>	16
8.3.8	<i>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.</i>	16
8.3.9	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.</i>	16
8.3.10	<i>Bestandsaufnahme und Eingriffsbilanzierung</i>	17
8.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
8.4.1	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</i>	17
8.4.2	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.</i>	17
8.5	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE	18
8.6	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT	18
8.7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN	18
9	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	19

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich der Westerstraße 12 – 15 befinden sich lange Hintergrundstücke. Hinter der Straßenrandbebauung schließt sich eine im Laufe der Zeit entstandene ungeordnete bauliche Entwicklung an. Es handelt sich hier um Garagen, eine alte Werkshalle und ähnliche Gebäudeteile.

Diese Grundstücksflächen hinter der Westerstraße 12 – 15 sollen für ein Seniorenwohnprojekt genutzt werden. Es soll zum einen ein Altenpflegeheim mit entsprechenden ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinheiten entstehen. Dahinter soll separat als Teil der Seniorenwohnanlage ein Komplex mit bedarfsgerecht zugeschnittenen Seniorenwohnungen entstehen. Die Erschließung ist über die Gemeindestraße „Molkereilohne“ vorgesehen, da eine Erschließung über die Westerstraße nicht möglich ist.

Für die Durchführung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung.

1.2 Räumliche Lage

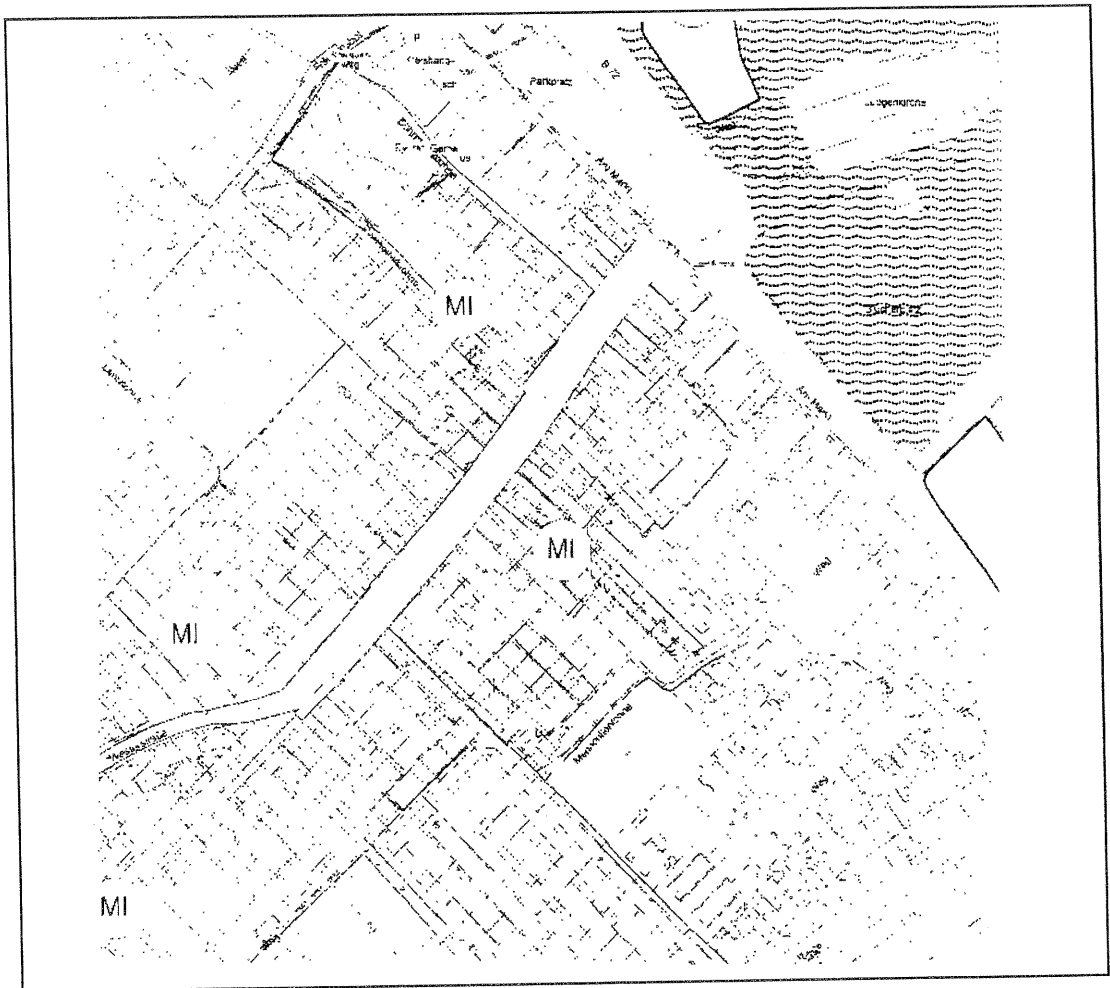
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 4.000 qm.

Das Plangebiet liegt südlich der Westerstrasse bzw. südwestlich des Marktplatzes. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt nur einige Hundertmeter, die Lage ist durch Zentrumsnähe gekennzeichnet.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird entlang der Westerstraße und dahinter im wesentlichen ein Mischgebiet mit einer max. Grundflächenzahl von 0,4 dargestellt. Im Südosten und Süden werden auch Wohnbauflächen mit überplant. Die neue Planstraße im Bebauungsplan verläuft über die Darstellung einer Parkplatzfläche.



Es ist vorgesehen, die vorhandene Gebäudezeile entlang der Westerstraße als Kerngebiet festzusetzen, da hier bereits heute ein hoher Versiegelungsgrad herrscht, der über den eines Mischgebietes hinausgeht. Der überwiegende Bereich des Plangebietes, welcher ca. 80 % der Fläche umfasst, wird im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

1. Die Festlegung des schmalen Streifens entlang der Westerstraße als Kerngebiet im Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, hierfür wäre die Darstellung von gemischten Bauflächen erforderlich, welche auch die Entwicklung eines Kerngebietes zulassen.

2. Zudem wird im Bereich des verbleibenden Mischgebietes die Geschossflächenzahl von 0,4 durch die zukünftige Planung überschritten.
3. Des weiteren werden im Südosten des Änderungsbereiches auch geringfügig Wohnbauflächen überplant.

Aus diesen Gründen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden.

2.2 Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Norden ist als Mittelzentrum festgelegt, in Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs zu sichern.

Die Planung einer zentrumsnahen Seniorenwohnanlage ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Erschließung

Das Plangebiet ist heute über die Westerstraße erschlossen.

3.2 Immissionen

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Westerstraße zumindest im vorderen Bereich belastet. Zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen wird eine entsprechende schalltechnische Berechnung durchgeführt.

Die Verkehrsbelastung beträgt hier 6.828 Kfz/24 h in 24 Stunden (DTV-Wert), der Lkw-Anteil beträgt 5,9 % tags und 5,3 % nachts. Die schalltechnische Berechnung ergibt an der Vorderfront der Gebäude der Westerstraße einen Beurteilungspegel von 67,0 dB(A) tags und 57,9 dB(A) nachts. Es sind hier die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden, da im geplanten Kerngebiet Wohnen ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig ist. Es ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete hier deutlich überschritten werden. Für den Bebauungsplan sind somit Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Westerstraße zu prüfen.

3.3 Altlasten

In der Nähe des Änderungsbereiches liegt das Flurstück 220/1, hier befindet sich eine alte Mülldeponie.

4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Darstellungen

Für den gesamten Änderungsbereich wird eine gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die heutige Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet und von Wohnbauflächen, im Südosten des Änderungsbereiches, wird wie o.g. überplant.

Somit kann im zugehörigen Bebauungsplan entlang der Westerstraße die vorhandene Bauzeile als Kerngebiet festgesetzt werden. Die tiefe verbleibende Grundstücksfläche hinter der Bauzeile Westerstraße kann als Mischgebiet festgesetzt werden, hier soll die Seniorenwohnanlage errichtet werden.

Der straßenseitige Bereich an der Westerstraße wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet, da dieser mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen belastet ist, im zugehörigen Bebauungsplan werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt (vgl. Ausführungen unter Kap. 4.3).

4.2 Erschließung

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Grundstück. Die Erschließung der vorhandenen Altbebauung an der Westerstraße ist über diese gesichert.

Zur Erschließung der Seniorenwohnanlage wird eine neue Planstraße von der Gemeindestraße „Molkereilohne“ bis zum Plangebiet über die vorhandene Grünfläche geführt, im Flächennutzungsplan ist hier eine Verkehrsfläche „Parkplatz“ dargestellt.

Die Geh- und Radwegeachse Mennonitenlohne wird auch in Zukunft als eigenständige Wegeführung erhalten bleiben.

4.3 Immissionen

Wie bereits ausgeführt, gehen von dem Straßenverkehrslärm der Westerstraße erhebliche Emissionen vor allem auf die straßenseitigen Baufronten aus, dies betrifft das Kerngebiet. Da wegen der vorhandenen Bebauung keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Nach Realisierung werden auf der geplanten Seniorenwohnanlage Liefer-, Anwohner- und Besucherverkehre abgewickelt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob hier die entsprechenden Orientierungswerte bei den benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen eingehalten werden. Auf Grundlage der voraussichtlichen Verkehre wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, die Verkehre sind als Gewerbelärm gemäß TA Lärm zu beurteilen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die entsprechende Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden (vgl. ausführlicher in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 141 V).

4.4 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

4.4.1 Bestandsaufnahme

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Frühjahr 2005 eine Geländebegehung durchgeführt.

Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgt in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten. Es wird folgende Einstufung für die vorhandenen Biotoptypen vorgenommen:

Scherrasen	Wertstufe 1
Extensivrasen	Wertstufe 2
Hausgarten	Wertstufe 1
Ruderalfläche mit Gehölzen und Fahrspuren	Wertstufe 3
Hecke	Wertstufe 3

4.4.2 Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotop	m² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)	Strukturen	M² / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Bebauter Bereich (Westerstraße mit Hinterbebauung weitgehend versiegelt)	2.530 / 0	0	Kerngebiet, zu 100 % versiegelt	420 / 0	0
Ruderalflächen mit Gehölzen und Fahrspur	440 / 3	1.320			
Hausgarten (Flurstück 116)	200 / 2	400	Mischgebiet, zu max. 80 % versiegelbar, einschl. RRB	3.100 / 0,5	1.550
Gehwegbereich mit wassergeb. Decke	140 / 1	140	Gehwegbereich mit wassergeb. Decke	110 / 1	110
Gehweg versiegelt	40 / 0	0	Gehweg versiegelt	70 / 0	0
Hecke	90 / 3	270			
Extensivrasen (Flurstück 220/1)	400 / 2	800	Planstraße	250 / 0	0
Scherrasen (Flurstück 114/1)	260 / 1	260	Grünfläche mit Pflanzgebot	150 / 2	300
Summe	4.100 m²	3.190	Summe	4.100 m²	1.960
Kompensationsbedarf:			1.230 WE		

4.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Planung sieht die planungsrechtliche Festsetzung eines Kern- und Mischgebietes vor. Eine Nichtdurchführung der Planung und der Verzicht auf die Seniorenwohnanlage würde kaum ökologisch positive Folgen haben, da das Gebiet bereits weitgehend baulich genutzt wird. Dass sich in absehbarer Zeit ökologisch wertvolle Biotopstrukturen im Bereich des Plangebietes entwickeln, ist zur Zeit nicht realistisch.

Es ergibt sich bei der Bilanzierung ein Kompensationsdefizit von 1.230 Werteinheiten.

4.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das oben ermittelte Kompensationsdefizit von 1.230 WE ist zusätzlich auszugleichen.

Als Ersatzmaßnahme sind zusätzlich 62 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 4 xv, 18 – 20 cm StU, mDb innerhalb oder außerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Bei der Lieferung und Qualität der Gehölze sind die Güterrichtlinien der FFL und die Bestimmungen der DIN 18916 zugrunde zu legen. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätes-

tens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzunehmen, Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.“

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Mit der Oberflächenentwässerung gibt es im Umfeld des Plangebietes bei Starkregenereignissen Probleme mit dem Oberflächenwasserabfluss. Daher wurde für das Gebiet ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt. Im Ergebnis des Konzeptes ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 60 cbm vorzusehen.

Im Bebauungsplan wird daher ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

5.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Schmutzwasser wird an die Kanalisation der Stadt Norden angeschlossen.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Aurich.

5.4 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird von den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden an das Trinkwassernetz angeschlossen.

5.5 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

5.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

5.7 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und dem OOWV abgestimmt.

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

6.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Da es sich bei dem Plangebiet um einen innenstadtnahen Bereich handelt, wird die Baumaßnahme in Abstimmung mit der Ostfriesischen Landschaft durchgeführt. Von der Denkmalbehörde werden begleitende Untersuchungen durchgeführt. Art und Umfang werden einvernehmlich abgestimmt.

6.3 Altlasten

Wie bereits ausgeführt befindet sich auf dem Flurstück 220/1 eine Altlastenverdachtsfläche (vgl. Kap.3.) Bei konkreten Hinweisen auf weitere Altablagerungen im Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

7 Verfahrensstand

7.1 Scoping

Im Rahmen des Scoping-Verfahrens wurden die Träger öffentlicher Belange über die Ziele der Planung informiert. Hier gab die Ostfriesische Landschaft den Hinweis auf mögliche Bodenfunde in diesem innenstadtnahen Bereich. Erschließungs- und Bautätigkeiten werden daher mit der Ostfriesischen Landschaft im Vorfeld abgestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

7.2 Öffentliche Auslegung

Es wurden Anregungen zum Umweltbericht vorgebracht. Die Eingriffsbilanzierung wurde daraufhin überarbeitet, es sind zusätzlich als Ersatzmaßnahme Baumpflanzungen vorzunehmen.

Ebenfalls wurden Hinweise seitens der Unteren Bodenschutzbehörde zur Altablagerung einer Hausmülldeponie vorgebracht, diese Hinweise wurden teilweise aufgenommen.

Bedenken wurden von den Bewohnern der benachbarten Häuser Nr. 12 und 13 gegen die Stellplatzfläche im Bebauungsplan geäußert, diese wird abgegrünt und nur zum Teil als Kfz-Stellfläche genutzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine ergänzende schalltechnische Berechnung durchgeführt.

Der Landkreis vermisste eine genaue Beschreibung der Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung in der Begründung, sodass die planerischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Teilbereichen unklar blieb. Daher wurde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

7.3 Zweite öffentliche Auslegung

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

7.4 Dritte öffentliche Auslegung

Im Rahmen der dritten öffentlichen Auslegung wurde der Anregung gefolgt, auf Grundlage des Schallgutachtens den straßenseitigen Bereich an der Westerstraße als mit Verkehrslärmimmissionen belastet zu kennzeichnen. A

7.5 Verfahrensdaten

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 06.12.2005 die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 06.12.2005 die öffentliche Auslegung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Entwurf der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2005 bis 21.10.2005 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 01.11.2006 die zweite öffentliche Auslegung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.05.2006 bis 06.06.2006 statt.

Eine dritte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2007 bis 13.04.2007 statt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

8 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 zwingender Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Stadt Norden im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 V „Westerstrasse 12-15“.

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 0,4 ha groß. Derzeit sind im Gelände folgende Nutzungsstrukturen zu finden:

Grundstücksfläche (weitgehend durch Gebäude, Nebenanlagen und Pflasterung versiegelt)	2.530 m ²
Rasenfläche (nördlicher Teil des Fl.st. 220/1)	400 m ²
Scherrasen (auf Flurstück 114/1)	260 m ²
Geh- und Radweg (teils wassergebundene Decke, teils gepflastert)	180 m ²
Hausgarten (Teilbereich des Fl.st. 116)	200 m ²
Hecke	90 m ²
Ruderalfläche	440 m ²

In Zukunft sind folgende Strukturen geplant:

Kerngebiet	400 m ²
Mischgebiet	3.100 m ²
Straßenverkehrsfläche (mit Verkehrsgrün)	400 m ²
Geh- und Radweg	200 m ²

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

8.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

8.2.2 Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Norden

-

8.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

8.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt **Tiere**

Das Plangebiet wird durch ein dicht bebautes und versiegeltes Grundstück bestimmt, welches nahezu keinerlei Lebensraum, Nahrungsangebot und Nistmöglichkeiten für die einheimische Tierwelt bietet. Der Bereich im Südwesten unterscheidet sich allerdings davon. Die neue Planstraße von der Gemeindestraße „Molkereilohne“ zum Plangebiet ist anders strukturiert (ehemalige Rasenfläche). Lebensräume für Tiere sind ebenfalls im Bereich der Mennonitenlohne (Ulmenhecke, Obstgehölze, Extensivrasen) und auf den Ruderalflächen im Südwesten der heutigen Hinterbebauung vorhanden.

Konkrete Tiervorkommen wurden auch hier während der Bestandserhebung im Frühjahr 2005 nicht festgestellt.

Pflanzen

Die vorhandenen Grünbereiche im Plangebiet stellen keinen Lebensraum für nach § 28 a/b NNatG geschützte Biotoptypen und Pflanzenarten der Roten Liste dar.

Die ausgewachsene Ulmenhecke entlang der Gehwegparzelle ist als erhaltenswerter Gehölzbestand einzustufen, sie liegt auf der Plangebietsgrenze. Dieser Bewuchs wird beseitigt.

Südlich schließt sich eine Extensivrasenfläche an.

Südwestlich der Hinterbebauung befindet sich eine Ruderalfläche mit vereinzelt Gehölzen. Die Fläche wird durch eine breit ausgefahrene Fahrspur beeinträchtigt.

Westlich schließt sich eine Scherrasenfläche auf dem heutigen THW-Gelände an.

Boden

Im Plangebiet ist sandiger Boden anzutreffen. Auf dem Flurstück 220/1 befindet sich die Altablagerung einer Hausmülldeponie (vgl. auch Ausführungen in Kap. 5.3.3)

Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich des Plangebietes keine zu finden.

Hinsichtlich des Grundwassers sind keine planungsrelevanten Veränderungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten. Die Mehrversiegelung wird zwar zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen; vom Umfang her ist diese Reduzierung jedoch als nicht relevant anzusehen.

Innerhalb des Plangebietes wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers festgesetzt.

Luft

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, die über das übliche und zulässige Maß hinaus gehen, sind nicht zu erwarten.

Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

Landschaftsbild

Jeder Baukörper, der neu errichtet wird, stellt eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. So ist auch das geplante Vorhaben zunächst unter diesem Aspekt zu betrachten. Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt.

Der Bereich ist bereits weitgehend bebaut, allerdings deutlich niedriger als geplant. Zudem sind die Baukörper wegen ihrer Lage als Teil der Bebauung um die Westerstraße

nur von der Molkereilohne aus wahrnehmbar. Der Eingriff bleibt somit begrenzt, denn es handelt sich hier um den Bereich einer Hinterbebauung.

Der Bereich der Mennonitenlohne mit seiner Hecke wird durch die neue Planstraße beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes (im Sinne einer naturnahen Artenzusammensetzung) wird in Bezug auf den südwestlichen Teilbereich maßgeblich beeinträchtigt.

Die geplante Seniorenwohnanlage wird sowohl Terrassenbereiche als auch Grünanlagen bekommen.

8.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

8.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Durch die Planung sind bis auf einen Punkt keine derartigen Auswirkungen zu erwarten.

Wie oben bereits erwähnt, befindet sich in unmittelbarer Nähe die Altablagerung „Molkereilohne“ (Anlagen-Nr. 452 019 4 05) Die geplante Zufahrt von der Molkereilohne erstreckt sich in einem schmalen Streifen entlang der Mennonitenlohne über das betroffene Flurstück.

Für diesen Standort wurden in den Jahren 1991 und 1999 seitens des Landkreises Aurich orientierende Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse für eine abschließende Bewertung jedoch nicht ausreichen. Weiterhin ist nicht bekannt, ob sich Abfallablagerungen auch in angrenzende Flächen hineinziehen. Im Ergebnis der orientierenden Untersuchungen aus den Jahren 1991 und 1999 ist festzuhalten, dass eine unmittelbare Gefährdung des Schutzgutes Mensch nicht zu besorgen ist. Dennoch sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Maßnahmen zur Untersuchung des Schutzgutes Grundwasser erforderlich.

Nach Kenntnissen der Stadt Norden quert die neue Planstraße einen Bereich des Flurstücks 220/1 der außerhalb der Altablagerung liegt. Um hier Klarheit über mögliche Abfalleinlagerungen zu bekommen, werden die Erschließungs- und Baumaßnahmen mit den Auskofferungen im Bereich der geplanten Trasse, unter fachkundiger Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde, begonnen. Bei Funden sind ggfs. entsprechende

Maßnahmen zu vereinigen. Die Terminplanung wird mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt, evtl. können die Bodenauskofferungen auch vorgezogen werden.

8.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter sind im allgemeinen Sinne zwar nicht zu erwarten. Es handelt es sich hier allerdings um ein Gebiet im Bereich des historischen Zentrums Norden, daher ist hier mit Bodenfunden im Zuge der Erschließungs- und Bautätigkeiten zu rechnen. Daher werden diese Maßnahmen mit der archäologischen Denkmalpflege abgestimmt.

8.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Während der Bauphase und auch während des Betriebes sind Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgase zu erwarten, die jedoch nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

8.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung wird hier nicht auf den Punkt der erneuerbaren Energien eingegangen.

8.3.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

8.3.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Dieser Punkt findet keine Anwendung.

8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine dahingehenden planungsrelevanten Wechselwirkungen festzustellen sind.

8.3.10 Bestandsaufnahme und Eingriffsbilanzierung

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Frühjahr 2005 eine Geländebegehung durchgeführt.

Die Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes erfolgt in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor Niederschlag findet. Aus der Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 1.230 Werteinheiten (vgl. hierzu ausführlicher Kap. 4.6 der Begründung).

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Planung sieht die planungsrechtliche Festsetzung eines Kern- und Mischgebietes vor. Eine Nichtdurchführung der Planung und der Verzicht auf die Seniorenwohnanlage würde kaum ökologisch positive Folgen haben, da das Gebiet bereits weitgehend baulich genutzt wird. Dass sich in absehbarer Zeit ökologisch wertvolle Biotopstrukturen im Bereich des Plangebietes entwickeln, ist zur Zeit nicht realistisch.

Es ergibt sich bei der Bilanzierung ein Kompensationsdefizit von 1.230 Werteinheiten.

8.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das oben ermittelte Kompensationsdefizit von 1.230 WE ist zusätzlich auszugleichen.

Als Ersatzmaßnahme sind zusätzlich 62 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 4 xv, 18 – 20 cm StU, mDb innerhalb oder außerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Bei der Lieferung und Qualität der Gehölze sind die Güterichtlinien der FFL und die Bestimmungen der DIN 18916 zugrunde zu legen. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzunehmen, Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.“

8.4.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die Ziele des Bauleitplans hier eine Seniorenwohnanlage zu errichten ist für die Stadt Norden an diesem innenstadtnahen Standort sinnvoll und wünschenswert.

Theoretisch ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar auch an anderer Stelle umsetzen, innenstadtnahe Standorte sind allerdings schwierig zu entwickeln und auch nicht verfügbar.

8.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

8.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Auswirkungen auf Natur- und Landschaftshaushalt werden in ihrer Gesamtheit nicht als erheblich angesehen, als dass Maßnahmen zu deren Überwachung (Monitoring) erforderlich würden.

Beim Ausbau der Planstraße sollte darauf geachtet werden, dass die Bäume entlang der neuen Planstraße auf der Grünfläche fachgerecht gepflanzt werden. Für diesen Punkt erscheint eine Kontrolle innerhalb des Plangebietes zur Umsetzung dieses Pflanzgebotes ratsam, da es erfahrungsgemäß des öfteren Defizite bei der Umsetzung derartiger Vorgaben gibt.

8.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Stadt Norden möchte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das o.g. Seniorenwohnprojekt ermöglichen, da der Bedarf in Norden vorhanden ist und die Eignung des innenstadtnahen Standortes außer Frage steht.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass das Vorhaben an dem Standort unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“ durchgeführt wurde, führt zu einem Kompensationsbedarf von 1.230 Werteinheiten bzw. zur Pflanzung von 62 Bäumen. Die Kompensationsmaßnahme wird im Bebauungsplan per textlicher Festsetzung gesichert.

9

Zusammenfassende Erklärung

Die Grundstücksflächen hinter der historischen Bauzeile im Bereich Westerstraße 12 – 15 sollen für ein Seniorenwohnprojekt genutzt werden. Es soll zum einen ein Altenpflegeheim mit entsprechenden ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinheiten entstehen. Dahinter soll separat als Teil der Altenwohnanlage ein Komplex mit bedarfsgerecht zugeschnittenen Altenwohnungen entstehen. Die Erschließung dieser Altenwohnanlage ist über die Gemeindestraße „Molkereilohne“ vorgesehen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung.

Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben an dem Standort unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist. Als Kompensationsbedarf ist die Pflanzung von 62 Bäumen vorgesehen.

Im Verfahren gab es den Hinweis auf mögliche Bodenfunde in diesem innenstadtnahen Bereich. Eine punktuelle Prüfung ergab keine Funde, der Beginn der Erschließungs- und Bautätigkeit wird mit der Ostfriesischen Landschaft im Vorfeld abgestimmt. Ebenfalls wurden Hinweise seitens der Unteren Bodenschutzbehörde zur Altablagerung aus einer Hausmülldeponie vorgebracht. Die Planstraße liegt aber nach Prüfung außerhalb der eigentlichen Deponiefläche kann somit wie geplant realisiert werden.

Der straßenseitige Bereich an der Westerstraße wurde als mit Verkehrslärmimmissionen belasteter Bereich gekennzeichnet. Von den Bewohnern der benachbarten Häuser Nr. 12 und 13 wurden Bedenken gegen die Stellplatzfläche geäußert. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde der potentielle Gewerbelärm (Verkehre auf dem Gelände) berechnet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft betrachtet. Den Anregungen der Nachbarn wurde gefolgt, die Kfz-Stellfläche wird nur noch zum Teil mit Stellplätzen belegt, auf dem verbleibenden Teil werden Garagen errichtet.

Norden, den

.....

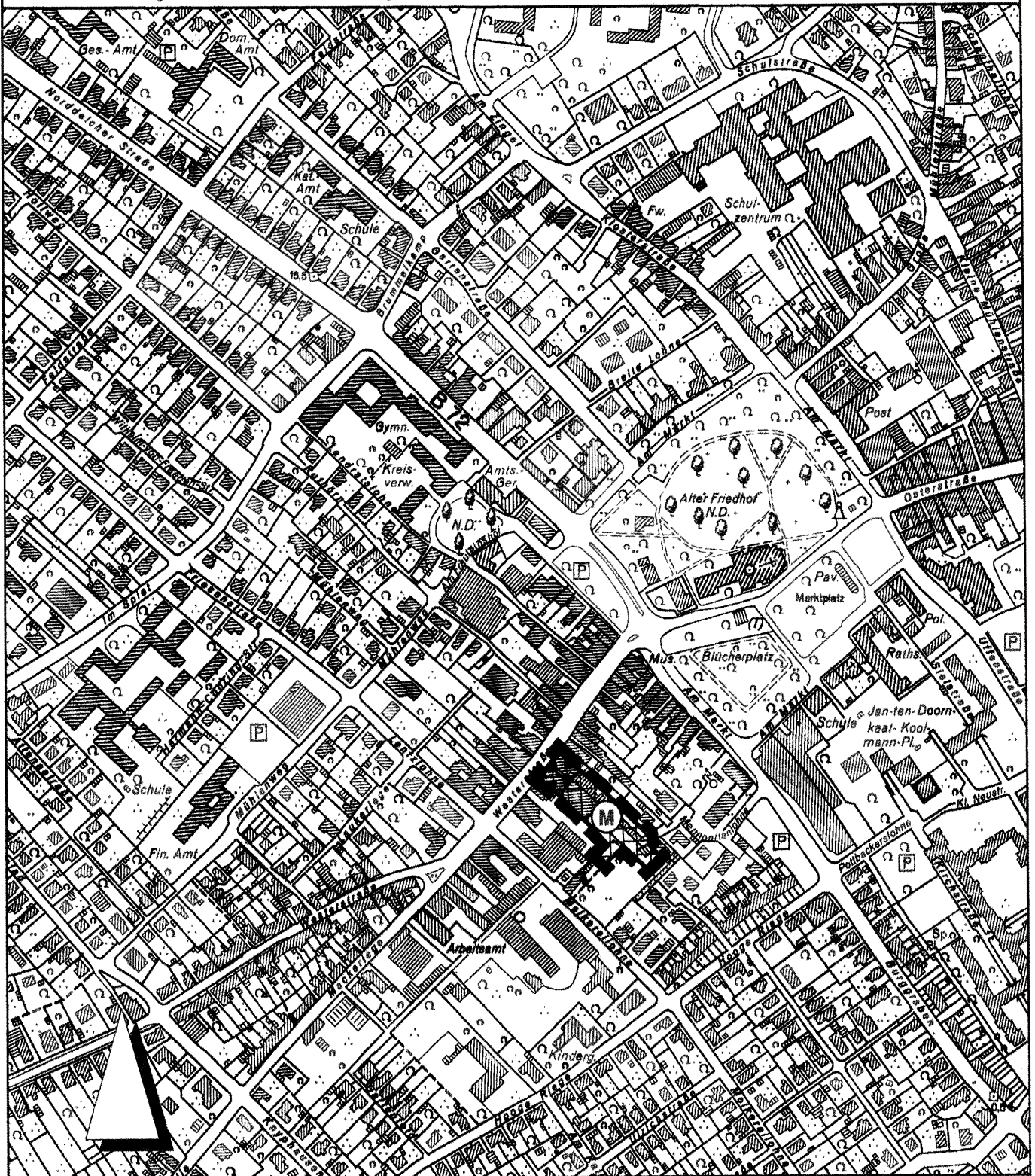
Bürgermeister/in

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

PSA

Oldenburg, den 04.05.2007

M. Lux - Dipl. Ing. -



Planzeichenerklärung gemäß PlanV 90

1. Art der baulichen Nutzung



gemischte Baufläche

2. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen



Grenze des Änderungsbereiches