

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 141 V
„Westerstraße 12 - 15“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Anregungen und Hinweise gegeben:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Landesamt für Bodenforschung | 04.10.2005 |
| 2. T-com | 04.10.2005 |
| 3. Ostfriesische Landschaft | 6.10./14.10.05 |
| 4. Katasteramt Norden | 10.10.05 |
| 5. Landkreis Aurich | 19.10.05 |
| 6. Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden | 20.10.05 |

Stadt Norden, Fachdienste (keine Träger öff. Belange) 7.10./13.10.2006

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert

- | | |
|---|------------|
| 1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt | 18.08.2005 |
| 2. Polizeiinspektion Aurich | 19.09.2005 |
| 3. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband | 21.09.2005 |
| 4. Bischöfliches Generalvikariat Bistum Osnabrück | 23.09.2005 |
| 5. Samtgemeinde Hage | 06.10.2005 |
| 6. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 12.10.2005 |
| 7. Einzelhandelsverband Ostfriesland | 19.10.2005 |

Folgende Verbände/Bürger haben Anregungen geäußert:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| 1. Anni Behrens und Reinhold Behrens | 12.10.2005 |
| 2. Cornelius und Thea Carls | 12.10.2005 |
| 3. BUND | 17.10.2005 |

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Nds. Landesamt für Bodenforschung				04.10.2005
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Weder Anregungen noch Bedenken Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

2 T-com				04.10.2005
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.	

3 Ostfriesische Landschaft				06.10/14.10.2005
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Am 13.09.05 haben wir in drei kleinräumigen Bereichen des Plangebietes im Beisein von Herrn Architekten Funke Suchschnitte angelegt. Während in dem westlichen Schnitt erheblicher moderner Bauschutt festgestellt wurde, zeigten sich in den übrigen Bereichen bis zu 1,50 m mächtiger Humusschichten. Nach Ausweis von Keramikfunden sind diese Schichten seit dem Mittelalter durch landwirtschaftliche Aktivitäten im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entstanden. Die Bedenken gegen die Planungen können insoweit zurückgestellt werden, als dass wohl kaum mit mittelalterlichen Bauresten in diesen Bereichen zu rechnen ist. Gleichwohl sollten die späteren Erdarbeiten fachlich beobachtet werden, sie sind uns rechtzeitig, 3 Wochen vor Beginn, anzukündigen.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

4 Katasteramt Norden				10.10.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Keine Bedenken				
Bei den übersandten Entwurfsunterlagen fehlen die Kartengrundlage und die Legende.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

5 Landkreis Aurich				19.10.2005
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Anregungen		Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Die Angaben in der Begründung und im Anschreiben sind widersprüchlich: im Anschreiben wurde die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgeführt, nach der Begründung ist bereits eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt worden (Scoping). Der Landkreis als Behörde wurde aber beim Scoping nicht beteiligt.			Alle wesentlichen Behörden wurden beteiligt, warum die Schreiben nicht beim Landkreis angekommen sind, ist im Nachhinein nicht mehr zu klären.	
Die Durchführung der Planung stellt einen Eingriff nach § 7 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) dar. „Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen können.“ Die Planung des Eingriffs muss nach § 8 des Nds. Naturschutzgesetzes (NNatG) dem Grundsatz folgen: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen“. § 8 enthält ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot für Eingriffe. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind auszugleichen.			Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.	
Der Bebauungsplan enthält allerdings bislang keine Untersuchung der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe, deren Bewertung und die Festlegung adäquater Ausgleichsmaßnahmen.			Die Bewertung und Eingriffsbilanzierung wird aufgrund der Anregungen des Fachdienstes Umwelt der Stadt Norden überarbeitet, in der Bewertung wird ebenfalls den Anregungen im wesentlichen Rechnung getragen.	
Die in dem Plangebiet gelegenen Ruderalbrachen und Gehölze sind Lebensraum für Singvögel, Schmetterlinge, Heuschrecken und Käfer, obwohl siedlungstypische Einflüsse zur Abwertung führen. Die Bewertung der jeweiligen Schutzgüter hat in Anlehnung an die allgemein anerkannten Hinweise „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Breuer 1994) zu erfolgen.			Die Bewertung erfolgt hier nach dem ebenfalls allgemein anerkannten „niedersächsischen Städtetagmodell“. Die Untere Naturschutzbehörde hat nach Rückfrage erklärt, dass sie das „Städtetagmodell“ ebenfalls anerkennt.	

5 Landkreis Aurich			19.10.2005
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Anregungen	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
<p>Wie im Bebauungsplan bereits erwähnt, befindet sich in unmittelbarer Nähe die Altablagerung „Molkereilohne“ (Anlagen-Nr. 452 019 4 05) Laut Entwurfsplan erstreckt sich die geplante Zufahrt von der Molkereilohne in einem schmalen Streifen entlang der Mennonitenlohne über die in Rede stehende Altablagerung.</p> <p>Für diesen Standort wurden in den Jahren 1991 und 1999 orientierende Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse für eine abschließende Bewertung jedoch nicht ausreichen, da relevante Parameter im Feststoff (Boden) und Grundwasser nicht berücksichtigt worden sind. Weiterhin ist nicht bekannt, ob sich Abfallablagerungen auch in den angrenzenden Flächen befinden.</p> <p>Darüber hinaus wurde die Bodenluft in die Untersuchungen nicht mit einbezogen. Es ist somit nicht auszuschließen, dass Deponiegase aus der Altablagerung austreten. Inwieweit diese, wenn sie denn vorhanden sind, Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben, kann zur Zeit nicht beantwortet werden.</p> <p>Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Maßnahme weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung zu veranlassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durchführung von Bodenluftuntersuchungen - Durchführung von Grundwasseruntersuchungen mit mindestens drei weiteren Grundwassermessstellen, davon 2 im Abstrom und eine im Anstrom Altablagerung. Die Parameterauswahl sollte entsprechend den Vorgaben der Altlastenfakten 3 der Landesarbeitsgruppe Altlasten (LAA) erfolgen. Die bisherige GWMS sind, falls noch funktionstüchtig, mit in die Untersuchungen einzubeziehen. - Erstellung eines Grundwassergleichplanes, falls noch funktionstüchtig, mit in die Untersuchungen einzuziehen. - Erstellung eines Grundwassergleichplanes zur Ermittlung der Fließrichtung - Aufstellung eines Grundwassermonitorings <p>Der Oberboden ist entsprechend der BbodSchV auf relevante Parameter (u.a. Schwermetalle, PAK, MKW, Cyanide) zu untersuchen.</p>		<p>Da im Ergebnis der orientierenden Untersuchungen aus den Jahren 1991 und 1999 seitens des Landkreises keine weiteren Maßnahmen ergriffen worden sind, ist davon auszugehen dass auch aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde von der Altablagerung keine unmittelbare oder mittelbare Gefahr ausgeht. Denn es befinden sich beispielsweise in direkter Nachbarschaft Wohnhäuser.</p> <p>Die Planung einer Seniorenwohnanlage ist aus Sicht der Stadt Norden kein fundierter Anlass für die geforderten umfangreichen Untersuchungen, die sehr kosten- und auch zeitintensiv sein dürften. Die schutzbedürftige Seniorenanlage liegt weiter von der Altablagerung entfernt wie die bereits erwähnten Wohnhäuser.</p> <p>Die genaue Lage der Altablagerung scheint auch aus den beiden oben genannten Untersuchungen nicht hervorzugehen. Nach Kenntnissen der Stadt Norden quert die neue Planstraße einen Bereich des Flurstücks 220/1 der außerhalb der Abfallablagerungen liegt. Um hier Klarheit 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.</p> <p>Auf die empfohlenen Untersuchungen ist zu verzichten, da durch die Planung keine neue Gefährdungssituation entsteht.</p>	

6 Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden				20.10.2005
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Anregungen		Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb unseres Strom-, Gas-, und Wasserversorgungsgebietes, der Punkt 6.4 der Begründung hier zu ändern.</p> <p>Für die Versorgung des Plangebietes ist wahrscheinlich eine ausreichende Infrastruktur gegeben, so dass eine Erschließung über die Westerstraße und/oder über die Mennonitenlohne erfolgen kann.</p>			<p>Die Begründung wird in diesem Punkt geändert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung beachtet.</p>	

Ämter Stadt Norden (keine Träger öff. Belange)				7.10/13.10.2005
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>Die Meldepflicht von Bodenfunden sollte um den Ansprechpartner ergänzt werden: „Untere Denkmalschutzbehörde, Herr Haake, Tel. 04931-923 335“</p>			<p>Da sich die Zuständigkeit im Laufe der Zeit auch ändern kann, wird Name und Telefonnummer nur in den Hinweis in der Begründung aufgenommen.</p>	
<p><u>Fachdienst 3.3</u></p> <p>1.) In Punkt 5.8 der Begründung werden mögliche Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Vorgaben für die Grünfläche aufgeführt. Um Planungssicherheit zu gewähren, ist die entsprechende Textliche Festsetzung folgendermaßen zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und BauGB):</p> <p>„Auf der als Verkehrsgrün ausgewiesenen Fläche sind zehn mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 4 xv, 18 – 20 cm StU, mDb anzupflanzen. Die Beetfläche ist flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen. 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, 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.“</p>			<p>Es wird der Anregung gefolgt, die textliche Festsetzung wird sinngemäß übernommen.</p> <p>Es sind auf der Verkehrsgrünfläche nun 10 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Der Vorschlag für die textliche Festsetzung wird übernommen.</p>	

<p>2.) Punkt 5.5 der Begründung „Umweltbericht – Eingriffsbilanzierung“</p> <p>Leider liegt kein Bestandsplan vor , so dass weder Flächenberechnung noch Bewertung nachzuvollziehen sind.</p> <p>Die Bewertung des Extensivrasens mit Wertfaktor 1,5 entspricht nicht den Vorgaben der der Bewertung zugrunde liegenden Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages. Dort ist für Extensivrasen der Wertfaktor 2 angegeben. Weiterhin befinden sich innerhalb dieser Fläche entlang des Fußweges eine ausgewachsene Ulmenhecke sowie Obstgehölz (Wertfaktor 3), welche in der Bestandsaufnahme nicht aufgeführt sind.</p> <p>Ebenso sind mindestens 20 % der „weitgehend versiegelten“ Fläche des bebauten Bereiches als Ruderalfläche mit Gehölzgruppen einzustufen (Wertstufe 3). Die Bestandsbewertung und Eingriffsbilanzierung sind daher neu zu überarbeiten. Unter Beachtung dieser Punkte ergibt sich für dieses Baugebiet nicht mehr ein zu vernachlässigender Kompensationsbedarf. Dieser kann z.B. über Neupflanzung von Laubbäumen innerhalb des Plangebietes, die über eine entsprechende Textliche Festsetzung zu sichern wäre, ausgeglichen werden.</p>	<p>Es wird den Anregungen zur Bewertung gefolgt, die Bilanzierung wird überarbeitet.</p> <p>Der Extensivrasen wird mit dem Wertfaktor 2 bewertet.</p> <p>Es wird die angesprochene Hecke/Obstgehölz beseitigt, dieser Bereich wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet</p> <p>Die Ruderalfläche wird in der Bilanzierung gesondert mit aufgeführt und mit dem Wertfaktor 3 bewertet.</p> <p>Im Ergebnis der überarbeiteten Bilanzierung ist nunmehr ein Kompensationsdefizit von 1.230 Werteinheiten zu verzeichnen. Zum Ausgleich sind zusätzlich 62 mittel- bis großkronige, standortgerechte Bäume mit Hochstamm innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Falls dies im Plangebiet nicht möglich ist, wird die verbleibende Anzahl außerhalb des Plangebietes gepflanzt. Dies geschieht in Absprache mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Norden.</p> <p>Die Ersatzmaßnahme wird per textlicher Festsetzung gesichert.</p>
<p>3.) Punkt 5.6.1 der Begründung „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“</p> <p>Die in der Begründung erwähnte Pflanzung von Bäumen entspricht nur einer Empfehlung. Für die planungsrechtliche Absicherung ist eine Textliche Festsetzung erforderlich, da erfahrungsgemäß nur dann eine Umsetzung erfolgt. Grundlage ist z.B. das unter 2) aufgeführte Kompensationsdefizit, aufgrund dessen eine Pflanzung von Bäumen u.a. innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden kann.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend den obigen Ausführungen überarbeitet.</p>
<p>4.) Punkt 4.5 der Begründung „Erschließung“ sowie Punkt 5.6.1</p> <p>Da die Mennonitenlohne in ihrem Charakter verändert wird, ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in diesem Bereich auszugehen. Neben der vorgesehenen wegebegleitenden Baumpflanzung ist zur Nachvollziehbarkeit der festgelegten Nutzung „Geh- und Radweg“ mindestens die Festsetzung eines durchgehenden Wegebelauges angebracht. Nur dann ist die Nutzbarkeit auch optisch wahrnehmbar.</p>	<p>Der Anregung innerhalb des Plangebietes die Pflasterung der Mennonitenlohne im Bereich der neuen Verkehrsflächen andersartig bzw. –farbig vorzunehmen, um die Erkennbarkeit der Lohne zu erhalten, wird gefolgt. Näheres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>

<p>5.) Punkt 4.5 der Begründung „Erschließung“</p> <p>Die Planstraße ist als private Verkehrsfläche festzusetzen, da diese lediglich als Zufahrt für die Altenwohnanlage dient. Das Verkehrsgrün ist als private Grünfläche festzusetzen. Der Geh- und Radweg ist als öffentlicher Geh- und Radweg festzusetzen. Die Bebauungspiangrenze an der Mennonitenlohne ist so zu verschieben, dass das Plangebiet den Geh- und Radweg bis an die Molkereinlohne heran beinhaltet.</p> <p>Mit dem Vorhabenträger ist zu vereinbaren, dass der Geh- und Radweg innerhalb des Plangebietes in einer Breite von 1,50 Metern mit einem entsprechenden Unterbau hergestellt und mit Betonsteinen gepflastert wird. Die Planstraße und der Geh- und Radweg sind andersfarbig zu pflastern, um eine Trennung zu verdeutlichen.</p>	<p>Es wird der Anregung gefolgt, der Geh- und Radweg wird als „öffentlich“ gekennzeichnet. Die Verkehrsfläche und die Fläche für Verkehrsgrün werden ebenfalls als private Fläche ausgewiesen.</p> <p>Die Mennonitenlohne wird bis zur Molkereinlohne mit in den Geltungsbereich einbezogen.</p> <p>Die Mennonitenlohne ist in dem angesprochenen Bereich mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Der Anregung der andersfarbigen Pflasterung innerhalb des Plangebietes wird gefolgt (s.o). Näheres ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.</p>
--	--

Von folgenden Verbänden / Bürgern wurden Anregungen geäußert:

1 Anni Behrens, Mennonitenlohne 13, Norden		12.10.2005	
Reinhold Behrens, Flökershauser Weg 13, Norden			
Die Stellungnahme beinhaltet	X	Anregungen	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
Wir sind gemeinschaftlich Eigentümer des Hausgrundstücks Mennonitenlohne 13, Flurstück 219/1 der Flur 28 der Gemarkung Norden. Gegen den Plan erheben wir folgende Einwendungen:			
<p>Im südlichen Bereich des Mischgebietes wird eine Stellplatzfläche ausgewiesen. Die ausgewiesene Stellplatzfläche grenzt direkt an unser Hausgrundstück Mennonitenlohne 13. Der Abstand zwischen Wohngebäude und Stellplatzfläche beträgt lediglich nur einen Meter.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass auf dem Parkplatz eine hohe Fluktuation stattfindet. Dies ergibt sich auch aus der Begründung zum Bebauungsplan, die aussagt, dass neben den Bewohnern auch die Bediensteten der Altenanlage die Parkplätze nutzen und an anderer Stelle in der Begründung wird darauf hingewiesen, dass weiterer Stellplatzbedarf im sonstigen Mischgebiet abzudecken ist. Insoweit werden erhebliche Störungen von den Parkplätzen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen.</p> <p>Aus den Planunterlagen sind keine Vorkehrungen zum Schutze der Wohnbebauung zu ersehen. Dies ist u.E. planungsrechtlich bedenklich.</p>		<p>Die Stellplatzfläche wird in Abstimmung mit den Anwohnern mit einem Zaun abgegrenzt. Somit wird eine optische Abschirmung zur Wohnbebauung gewährleistet.</p> <p>Auf der Stellplatzfläche können etwa 6 Kfz-Stellplätze angeordnet werden, höchstens 4 davon könnten unmittelbar an das betroffene Grundstück heranrücken. Die Fläche kann von Bediensteten wie auch von Bewohnern genutzt. In beiden Fällen ist von einem relativ geringen Belegungswechsel je Stellplatz auszugehen. Tags dürften je Stellplatz im Durchschnitt etwa 4 Fahrbewegungen (An- oder Abfahrt) stattfinden.</p>	
Das Flurstück 219/2, auf dem teilweise die Stellplätze angelegt werden sollen, diente in den letzten Jahrzehnten als Doppelgarage und als Garten für das ebenfalls auf dem Flurstück 219/2 stehende Wohngebäude Mennonitenlohne 12. Dieser Garten grenzt direkt an unser Grundstück. Durch die Ausweisung dieser Fläche als Mischgebiet werden zukünftig unserem Grundstück und damit den Bewohnern erhöhte Immissionen zugemutet.		Es ist wegen der relativ geringen Anzahl der Stellplätze und auch der Fahrbewegungen je Stellplatz hier mit keinen das Wohnen übermäßig störenden Immissionen im Sinne der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen.	
Abschließend bleibt festzustellen, dass unser Grundstück durch die Planungen besonders negativ betroffen ist. Aus diesem Grunde sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutze der Wohngrundstücke zu treffen.		Die Betroffenheit wird zugestanden, allerdings ist die Planung mit Schutzstatus eines Wohngebietes vereinbar. Wie bereits ausgeführt wird zum Schutz eine dichte Laubhecke in Absprache mit den Anliegern angelegt	

2 Cornelius und Thea Carls, Mennonitenlohne 11, Norden		12.10.2005	
Die Stellungnahme beinhaltet	<input checked="" type="checkbox"/>	Anregungen	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
<p>Als Eigentümer eines Miteigentumsanteils von ½ an dem Grundstück Mennonitenlohne 11 (im Plan als Hausnummer 12 dargestellt), Flurstück 219/2 der Flur 28 der Gemarkung Norden, erheben wir nachstehende Einwendungen:</p>			
<p>Ein Teil des vorgenannten Flurstücks, das nicht als Stellplatzfläche ausgewiesen ist, ist mit unserem Wohnhaus bebaut, auf einem Teil der geplanten Parkplatzfläche befindet sich unser Garten. Nach den Planungen befinden sich die Stellplatzflächen direkt hinter unserem Wohnhaus. Die hintere Tür unseres Gebäudes grenzt direkt an den Parkplatz. Dies dürfte planerisch bedenklich sein.</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Aufgrund einer Gehbehinderung ist die Miteigentümerin gezwungen, den ebenerdigen Zugang zu benutzen. Der vordere Eingang kann wegen der Stufen nicht genutzt werden. Der Bau einer Rampe ist nicht möglich, da diese Fläche als Zufahrt für das Grundstück Mennonitenlohne 13 dient.</p>		<p>Ein 2 – 3 m breiter Bereich entlang des Wohnhauses wird nicht für Kfz-Stellplätze genutzt, um den Bewohnern den ungehinderten Zugang auch in Zukunft zu gewährleisten.</p>	
<p>Unabhängig davon sind wir überrascht, dass unser Garten als Stellplatzfläche ausgewiesen wird. Wir sind nicht bereit, auf unseren Garten zu verzichten. Durch die Umsetzung der Planung würde unser Hausgrundstück über keine Freiflächen verfügen. Es gäbe somit keine Möglichkeit mehr, dass wir uns auf unserem Grundstück draußen aufzuhalten, so könnte z.B. die Wäsche draußen nicht mehr getrocknet werden. Die Lebensqualität und er Wert unseres Hausgrundstückes sind durch die Planungen gravierend negativ betroffen.</p>		<p>Das Grundstück im Bereich der Fläche für Stellplätze ist von dem Vorhabenträger erworben worden. Das Miteigentumsanteil bezieht sich auf das Wohnhaus.</p>	
<p>Außerdem ist davon auszugehen, dass von den Parkplatzflächen erhebliche Immissionen auf die Nachbargrundstücke ausgehen. Vorkehrungen zum Schutze der Wohnbebauung fehlen in den Planunterlagen.</p>		<p>Es ist wegen der relativ geringen Anzahl der Stellplätze und auch der Fahrbewegungen je Stellplatz hier mit keinen das Wohnen übermäßig störenden Immissionen im Sinne der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu rechnen.</p>	
<p>Wir fordern unseren Garten nicht als Stellplatzfläche auszuweisen und den Parkplatz an anderer Stelle auszuweisen. Wir bitten Verwaltung und Rat der Stadt Norden, uns vor drohenden negativen Auswirkungen der Planungen zu schützen.</p>			

3 BUND				17.10.2005	
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise		
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
Wir haben eine Anmerkung. Die Anlage der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster – wie im Umweltbericht unter Punkt 5.6.1 aufgeführt – sollte in den Katalog der textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.			Der Ausbau mit wasserdurchlässigem Pflaster ist geplant und ist Gegenstand der Erschließungsplanung, auf eine Festsetzung im Bebauungsplan kann verzichtet werden.		

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 141 V
„Westerstraße 12 - 15“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach erneuter öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 3 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Anregungen und Hinweise gegeben:

1. Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden	30.05.2006
2. T-com	31.05.2006
3. Landkreis Aurich	01.06.2006
Stadt Norden, Fachdienste (keine Träger öffentlicher Belange)	01.06.2006

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert

1. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	02.05.2006
2. EWE	03.05.2006
3. Nports Norden	03.05.2006
4. Polizeiinspektion Aurich	04.05.2006
5. Samtgemeinde Hage	04.05.2006
6. Bischöfliches Generalvikariat	05.05.2006
7. Landesamt für Straßenbau und Verkehr	08.05.2006
8. Kabel Deutschland	10.05.2006
9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	16.05.2006
10. Landesamt für Bergbau,	16.05.2006
11. Einzelhandelsverband Ostfriesland	17.05.2006
12. Industrie- und Handelskammer	01.06.2006
13. Behörde für Geoinformation, Aurich	06.06.2006

Folgende Verbände/Bürger haben Anregungen geäußert:

1.

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden				30.05.2006
Die Stellungnahme beinhaltet	<input checked="" type="checkbox"/>	Anregungen	<input type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägungsvorschlag		
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb unseres Strom-, Gas-, und Wasserversorgungsgebietes. Innerhalb der Mennonitenlohne befinden sich bereits Versorgungsleitungen. Daher ist eine Überpflanzung mit Bäumen oder eine Überbauung zu vermeiden.</p> <p>Für die Versorgung des Plangebietes ist wahrscheinlich eine ausreichende Infrastruktur gegeben, so dass eine Erschließung über die Westersstraße und/oder über die Mennonitenlohne erfolgen kann.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>		

2 T-com				31.05.2006
Die Stellungnahme beinhaltet	<input type="checkbox"/>	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägungsvorschlag		
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>		

3 Landkreis Aurich				06.06.2006
Die Stellungnahme beinhaltet	<input type="checkbox"/>	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägungsvorschlag		
<p>Unter Punkt 5.5.1 der Begründung wurde ausgeführt, dass das Kompensationsdefizit von 1.230 WE durch die Pflanzung von 62 Hochstämmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird. Die Standorte sind im einzelnen festzulegen.</p>		<p>Vom Fachdienst Umwelt der Stadt Norden werden konkrete Standorte vorgeschlagen. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.</p>		

Ämter Stadt Norden (keine Träger öff. Belange)			1.06.2006
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/> Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme		Abwägungsvorschlag	
<p><u>Fachdienst 3.3</u></p> <p>1.) Textliche Festsetzung Nr. 8 „Verkehrsgrünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB“:</p> <p>„Die Textliche Festsetzung ist folgendermaßen zu ergänzen: „Die Artenauswahl erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Norden“</p> <p>In Punkt 5.8 der Begründung sind die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergänzend zu beschreiben:</p> <p>„Als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind Baumpflanzungen innerhalb des Stadtgebietes (Albatrosplatz, Hollander Weg) vorgesehen. Die Anzahl der Bäume sowie Finanzierung der Maßnahme (Baumbeschaffung und Pflanzkosten für eine noch festzulegende Anzahl Bäume) durch den Investor wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt, die Durchführung erfolgt durch die Stadt Norden.</p>		<p>Die Begründung und der städtebauliche Vertrag werden entsprechend ergänzt. Auf eine Ergänzung der textlichen Festsetzung kann somit verzichtet werden.</p>	
<p>4.) Punkt 4.5 der Begründung „Erschließung“</p> <p>Wie bereits mehrfach mitgeteilt, wird die Anlegung des Geh- und Radweges mit Betonsteinen gefordert.</p>		<p>Diese Forderung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>	

Stand: 13.06.2006

Stadt Norden

Abwägung

Vorhaben- und Erschließungsplan

(Bebauungsplan Nr. 141 V „Westerstraße 12 - 15“)

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach erneuter öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Anregungen und Hinweise gegeben:

- | | |
|---|------------|
| 1. EWE | 22.08.2006 |
| 2. Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden | 05.09.2006 |
| 3. T – com | 06.09.2006 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert

- | | |
|---|------------|
| 1. Polizeiinspektion Aurich | 22.08.2006 |
| 2. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband | 23.08.2006 |
| 3. Bischöfliches Generalvikariat | 23.08.2006 |
| 4. NLWKN | 23.08.2006 |
| 5. Fachdienst 1.2 Organisation | 21.08.2006 |
| 6. Samtgemeinde Hage | 25.08.2006 |
| 7. eon Netz | 29.08.2006 |
| 8. GLL Katasteramt Norden | 31.08.2006 |
| 9. Einzelhandelsverband Ostfriesland | 01.09.2006 |
| 10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 04.09.2006 |
| 11. Industrie- und Handelskammer | 05.09.2006 |
| 12. Landkreis Aurich | 06.09.2006 |

Folgende Verbände/Bürger haben Anregungen geäußert:

- | | |
|------------------------------|------------|
| 1. Anni und Reinhold Behrens | 06.09.2006 |
|------------------------------|------------|

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 EWE				22.08.2006
Die Stellungnahme beinhaltet	<input checked="" type="checkbox"/>	Anregungen	<input type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Wir weisen daraufhin, dass in der Mennonitenlohne mehrere Lichtwellenkabelsysteme verlegt sind. Bei den geplanten Bepflanzungen muss vor Beginn der Arbeiten mit uns Rücksprache gehalten werden. Die Leitungstrassen können sie den beiliegenden Plänen entnehmen.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.	

2 Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden				05.09.2006
Die Stellungnahme beinhaltet	<input type="checkbox"/>	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Das Plangebiet liegt innerhalb unseres Strom-, Gas-, und Wasserversorgungsgebietes. Innerhalb der Mennonitenlohne befinden sich bereits Versorgungsleitungen. Daher ist eine Überpflanzung mit Bäumen oder eine Überbauung zu vermeiden. Für die Versorgung des Plangebietes ist wahrscheinlich eine ausreichende Infrastruktur gegeben, so dass, wie in ihren Entwurfsunterlagen unter 2.3 beschrieben, eine Erschließung über die Westerstraße und/oder über die Mennonitenlohne erfolgen kann.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.	

3 T-com				06.09.2006
Die Stellungnahme beinhaltet	<input type="checkbox"/>	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.	

Von folgenden Bürgern wurden Hinweise gegeben:

1 Anni und Reinhold Behrens				06.09.2006
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Wir haben als Eigentümer des Hausgrundstücks Mennonitenlohne den Plan eingesehen und möchten uns für die Aufnahme eines Zaunes als Sicht- und Lärmschutz zwischen unserem Grundstück und dem geplanten Parkplatz, wie er auch zwischen dem Investor und uns am 16.12.2005 abgestimmt wurde, bedanken.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 141 V

„Westerstraße 12 - 15“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach erneuter öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Anregungen und Hinweise gegeben:

- | | |
|--|------------|
| 1. t-com | 01.03.2007 |
| 2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden | 19.03.2007 |
| 3. Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden | 12.04.2007 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert

- | | |
|---|------------|
| 4. OOWV, Brake | 13.03.2007 |
| 5. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie | 15.03.2007 |
| 6. Bischöfliches Generalvikariat Osnabrück | 20.03.2007 |
| 7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen | 20.03.2007 |
| 8. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 21.03.2007 |
| 9. Samtgemeinde Hage | 23.03.2007 |
| 10. GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich | 26.03.2007 |
| 11. EWE NETZ GmbH | 03.04.2007 |
| 12. IHK Industrie- und Handelskammer Papenburg | 10.04.2007 |
| 13. Landkreis Aurich | 10.04.2007 |
| 14. Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. | 12.04.2007 |

Folgende Verbände/Bürger haben Anregungen geäußert:

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 T Com				01.03.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	<input checked="" type="checkbox"/>	Anregungen	<input type="checkbox"/>	Hinweise	<input type="checkbox"/>
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Das neue Baugebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG, T-Com angeschlossen werden. Leider stehen zur Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>		

2 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden				19.03.2007	
Die Stellungnahme beinhaltet	<input type="checkbox"/>	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	<input type="checkbox"/>
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Vom Entwurf des o.a. Bebauungsplanes Nr. 141V, der die Ausweisung von Kern- und Mischgebieten beinhaltet, habe ich Kenntnis genommen. Im Bereich der Westerstrasse 12 bis 15 sollen die langen Hintergrundstücke für ein Seniorenwohnprojekt, bestehend aus einem Altenpflegeheim sowie einer Altenwohnanlage, genutzt werden.</p>					
<p>Altenpflegeheime fallen unter die NACE-Schlüsselnummer 85 (Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen); die zuständige Immissionsschutzbehörde ist der Landkreis Aurich (Anhang zur Verordnung über Zuständigkeiten auf den Gebieten des Arbeitsschutz-, Immissionsschutz-, Sprengstoff-, Gentechnik- und Strahlenschutzrechts sowie in anderen Rechtsgebieten (ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz) vom 18.11.2004 (Nds. GVBI. S. 464), geändert durch Verordnung vom 05.01.2006 (Nds. GVBI. S. 2)</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>		

3 Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden				12.04.2007
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	x	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb unseres Strom-, Gas-, und Wasserversorgungsgebietes. Innerhalb der Mennonitenlohne befinden sich bereits Versorgungsleitungen. Daher ist eine Überpflanzung mit Bäumen oder eine Überbauung zu vermeiden.</p> <p>Punkt 6.7 der Entwurfsunterlagen ist dahingehend zu ändern, als dass die Standorte der Unterflurhydranten zwischen dem Stadtbrandmeister und den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden GmbH abgestimmt werden.</p> <p>Für die Versorgung des Plangebietes ist wahrscheinlich eine ausreichende Infrastruktur gegeben, so dass eine Erschließung über die Westerstraße und/oder über die Mennonitenlohne erfolgen kann.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Begründung wird im Sinne des Hinweises ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Oldenburg, den 03.05.2007

Anlage 6

Der Vorhabendurchführungsvertrag wird
nachgereicht!

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2001 - 2006	1742/2006/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141V "Westerstr. 12-15"; Abwägung ,
Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

18.09.2006 Verwaltungsausschuss
01.11.2006 Rat der Stadt Norden

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Herr von Hardenberg, 3.1

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme zu den in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und in der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 21.09.2005 bis zum 21.10.2005 vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag dazu (S. Anlage 2) werden beschlossen.

2. Nachträglich beschließt der Rat der Stadt Norden den aufgrund der Anregungen im ersten Beteiligungsverfahren geänderten Vorentwurf mit Stand vom 06.04.2006 zum Entwurf sowie die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Die Stellungnahme zu den in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 03.05.2006 bis zum 06.06.2006 vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag dazu (s. Anlage 3) werden beschlossen.

4. Nachträglich beschließt der Rat der Stadt Norden, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf Dauer von 14 Tagen auszulegen ist. Mit gleicher Frist sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange ebenfalls öffentlich zu beteiligen. Anregungen und Hinweise sollen ausschließlich zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgegeben werden können.

5. Die Stellungnahme zu den in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und in der öffentlichen Auslegung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag dazu (s. Anlage 4) werden beschlossen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:
15.8061 a					

6. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V der Stadt Norden (s. Anlage 5) wird zugestimmt.

7. Nach Überprüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden aufgrund § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und § 40 NGO den Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V „Westerstr. 12-15“ als Satzung sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht.

8. Der Bauausschuss wird hierüber informiert.

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen Ja Betrag: _____ €
Nein

Hh-Mittel stehen im
Haushaltsjahr 200
zur Verfügung Ja Haushaltsstelle: _____
Nein (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)

Folgejahre Ja (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Nein

Folgekosten Ja (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Nein

Hat diese Entscheidung
konsolidierende Wirkung
für den Haushalt? Ja (welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Nein

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.

(Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)
Schaffen von Wohnraum und Pflegemöglichkeiten für ältere Mitbürger/- innen

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141V „Westerstr. 12-15“ sowie die Durchführung der 1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form einer Bürgerversammlung am 18.07.2005 stattgefunden, die erste Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 06.07.2005 bis zum 05.08.2005 durchgeführt worden.

Nachträglich hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 06.12.2005 beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Beides hat in der Zeit vom 21.09.2005 bis zum 21.10.2005 stattgefunden.

Die hierauf eingegangenen Anregungen und Hinweise haben zu Änderungen der Planung geführt, die eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich gemacht haben:

Insbesondere sind im Bebauungsplan die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ in südwestlicher Richtung bis zur Einmündung in die Molkereilohne erweitert worden.

Bei den textlichen Festsetzungen ist der ehemalige § 5 „Überschreitung der Grundflächenzahl“ von 0,8 auf 1,0 aus dem Bebauungsplan herausgenommen worden, weil er überflüssig war.

Der neue § 5 „Erschließung des Mischgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB“ ist um die Festsetzung erweitert worden, dass die im Plangebiet befindliche Mennonitenlohne zu pflastern ist und dass zur optischen Unterscheidung von angrenzenden versiegelten Flächen farblich unterscheidbare Materialien zu verwenden sind.

Der § 6 „Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB“ ist um den Hinweis ergänzt worden, dass die Stellplatzfläche an der Grenze zum Wohngrundstück Mennonitenlohne Nr. 13 und an der Westgrenze der Stellplatzfläche mit einem dichten Zaun auszustatten ist.

Die §§ 8 „Verkehrsgrünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB“ und 9 „Ersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“ sind aufgrund von Anregungen im Beteiligungsverfahren neu in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Der in der Begründung des Bebauungsplanes befindliche Gestaltungsplan ist um die Darstellung der Fahrzeugstellplätze ergänzt worden.

Desweiteren ist das Kap. 4.5 „Erschließung“ der Begründung dahingehend ergänzt worden, dass ein Teil der Verkehrsfläche „Stellplätze“ zur Grenze des Grundstückes Mennonitenlohne Nr. 12 weiterhin den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden soll, um die Verträglichkeit der geplanten Stellplatzfläche mit der anliegenden Wohnnutzung zu gewährleisten.

Die der Begründung anhängige schalltechnische Beurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V ist um eine Berechnung und Bewertung des zu erwartenden Betriebslärms des Pflegeheims und seine Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung ergänzt worden.

Schließlich ist der Umweltbericht im Kapitel 5.3.3 „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ um die Hinweise des Landkreises Aurich zur Altablagerung „Molkereilohne“ ergänzt worden.

Der geänderte Entwurf hat in der Zeit vom 03.05.2006 bis zum 06.06.2006 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentliche Belange sind im gleichen Zeitraum ebenfalls beteiligt worden. Die hierauf eingegangenen Anregungen und Hinweise haben zu keiner weiteren Änderung der Planung geführt. Allerdings haben die Erkenntnisse, die beim Bauleitplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130V „Südlicher Stadteingang“ gewonnen wurden, verdeutlicht, dass es auch hier bisher am Vorhandensein eines klar erkennbaren Vorhaben- und Erschließungsplanes gefehlt hat. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daraufhin erarbeitet und gem. § 4a Abs. 3 BauGB zeitlich verkürzt in der Zeit vom 28.08.2006 bis zum 08.09.2006 ausgelegt worden. Auch hier sind gleichzeitig die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt

worden. Die hierauf eingegangenen Anregungen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Der Vorhabenträger hat mitgeteilt, unverzüglich nach Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Umsetzung der Planung beginnen zu wollen.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung einschl. Umweltbericht und schalltechnischer Bereilung
2. Abwägungsvorlage nach Auslegung und Behördenbeteiligung vom 21.09.2005 - 21.10.2005
3. Abwägungsvorlage nach Auslegung und Behördenbeteiligung vom 03.05.2006 - 06.06.2006
4. Abwägungsvorlage nach Auslegung und Behördenbeteiligung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 28.08.2006 - 08.09.2006
5. Vorhabendurchführungsvertrag

