

Stadt Norden

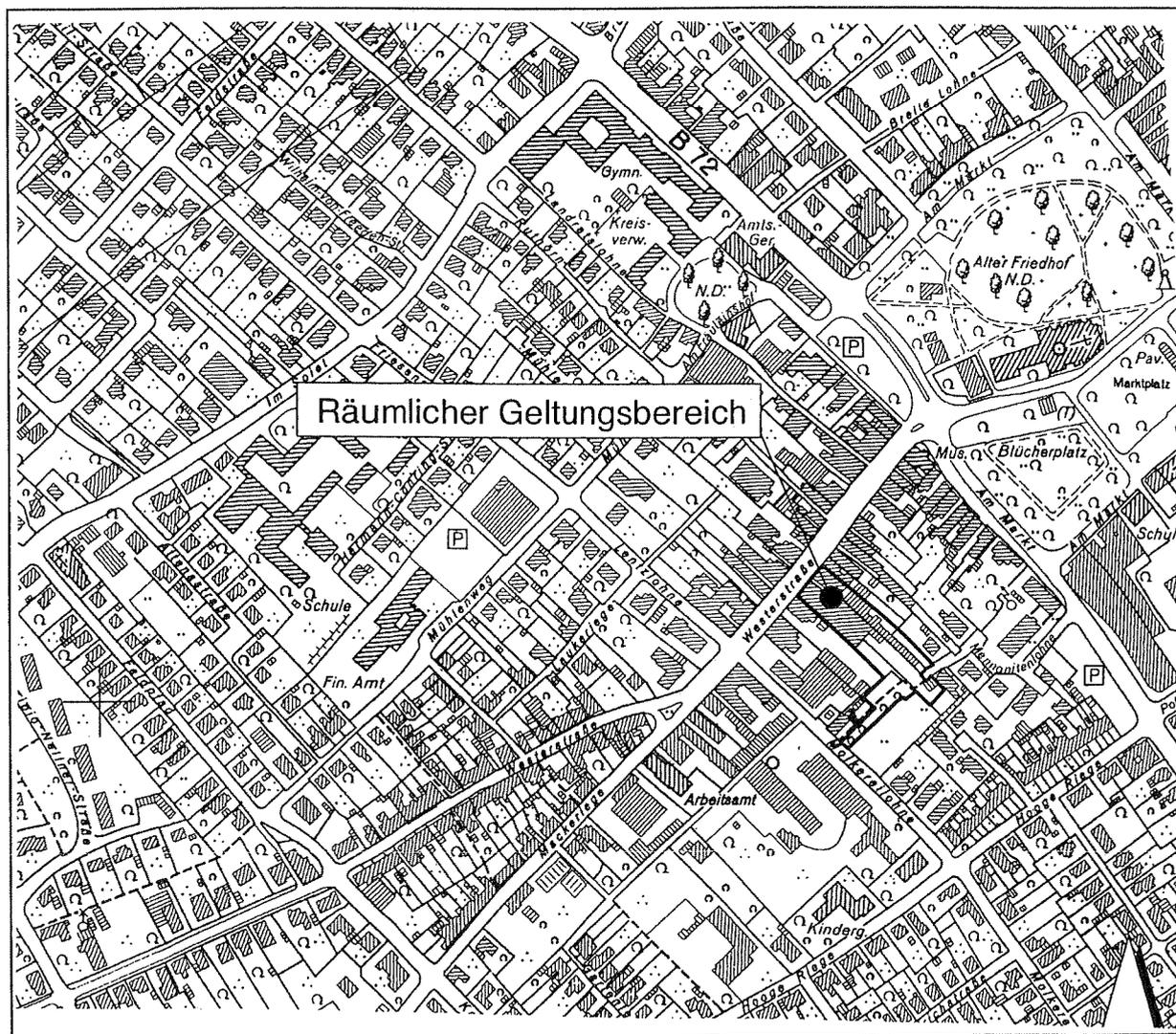
Bebauungsplan Nr. 141 V

„Westerstrasse 12-15“

Begründung

mit

Umweltbericht



INHALT

BEGRÜNDUNG TEIL I: ZIELE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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
3	BESTANDSSTRUKTUREN	5
3.1	ERSCHLIEßUNG	5
3.2	IMMISSIONEN	5
3.3	ALTLASTEN	5
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS	6
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.4	BAUWEISE	9
4.5	ERSCHLIEßUNG	9
4.6	IMMISSIONEN	10
4.6.1	<i>Verkehrslärm</i>	10
4.6.2	<i>Gewerbelärm</i>	11
4.7	FLÄCHENBILANZ	11
5	VER- UND ENTSORGUNG	11
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	11
5.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	12
5.3	ABFALLENTSORGUNG	12
5.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	12
5.5	STROM- UND GASVERSORGUNG	12
5.6	TELEKOMMUNIKATION	12
5.7	BRANDSCHUTZ	12
6	HINWEISE	12
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	12
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	12
6.3	ALTLASTEN	13
7	VERFAHRENSSTAND	13
7.1	SCOPING	13
7.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	13
7.3	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	13
7.4	DRITTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	14
7.5	VERFAHRENSDATEN	14

BEGRÜNDUNG TEIL II: UMWELTBERICHT

1	UMWELTBERICHT	15
1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	15
1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	16
1.2.1	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans.....</i>	16
1.2.2	<i>Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Norden</i>	16
1.3	UMWELTPRÜFUNG.....	16
1.3.1	<i>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....</i>	16
1.3.2	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</i>	18
1.3.3	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</i>	18
1.3.4	<i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	18
1.3.5	<i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....</i>	19
1.3.6	<i>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</i>	19
1.3.7	<i>Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</i>	19
1.3.8	<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>	19
1.3.9	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.</i>	19
1.3.10	<i>Bestandsaufnahme und Eingriffsbilanzierung</i>	19
1.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	20
1.4.1	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</i>	20
1.4.2	<i>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.</i>	20
1.5	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.....	20
1.6	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT.....	21
1.7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN.....	21

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 Altenwohnanlage ein Komplex mit bedarfsgerecht zugeschnittenen Altenwohnungen entstehen. Die Erschließung dieser Altenwohnanlage ist über die Gemeindestraße „Molkereilohne“ vorgesehen, da eine Erschließung über die Westerstraße nicht möglich ist.

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

1.2 Räumliche Lage

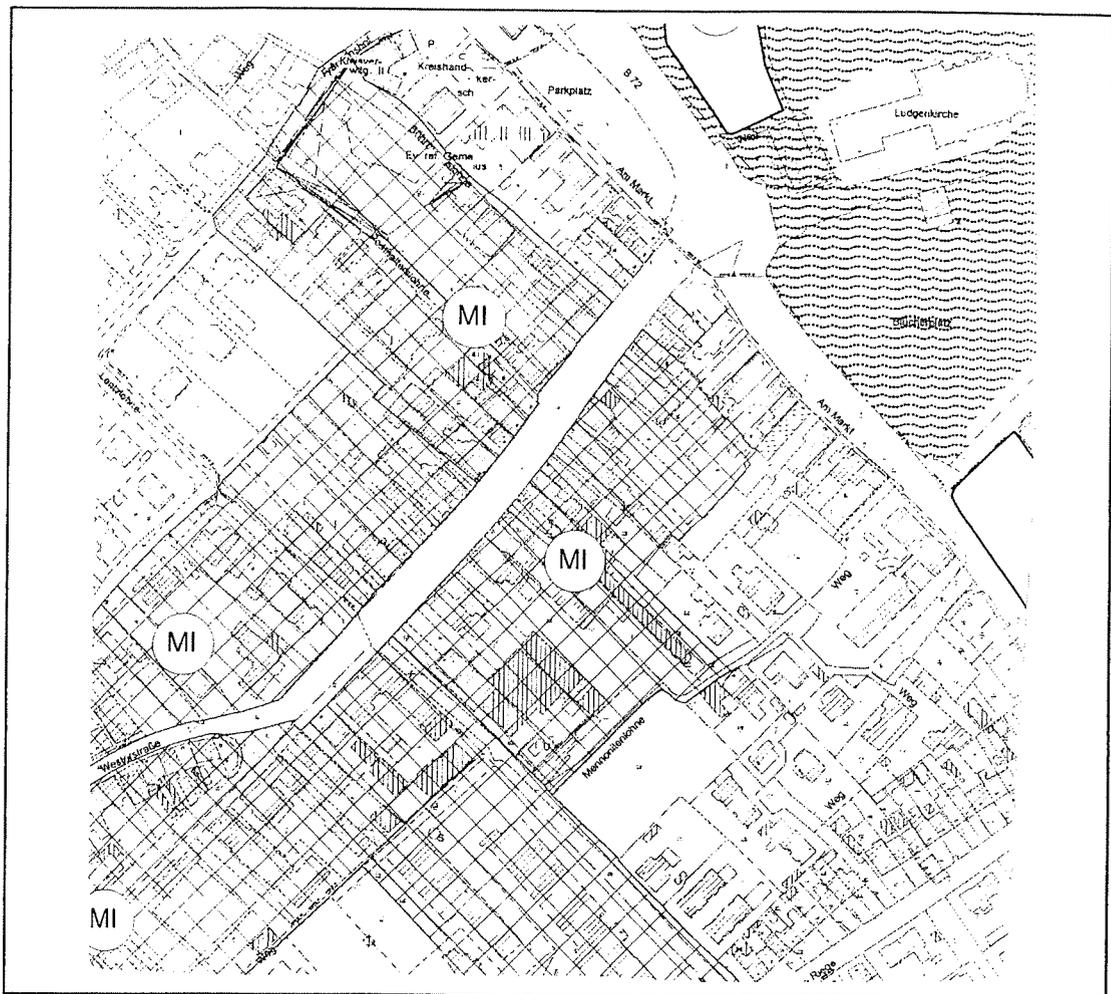
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.100 qm.

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 ein Mischgebiet mit einer max. Grundflächenzahl von 0,4 dargestellt; im südöstlichen und im südlichen Bereich werden auch in geringem Umfang Wohnbauflächen überplant. Die neue Planstraße im Bebauungsplan verläuft über die Darstellung einer Parkplatzfläche.



Es ist im Bebauungsplan vorgesehen, die vorhandene Gebäudezeile entlang der Westerstraße als Kerngebiet festzusetzen, da hier bereits heute ein 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.

Die Festlegung des schmalen Streifens entlang der Westerstraße als Kerngebiet im Bebauungsplan und die Überplanung von Wohnbauflächen ist nicht aus dem Flächennut-

zungsplan entwickelt, sowie die Absicht hier eine höhere Geschossflächen als 0,4 zuzulassen.

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

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. Es sind somit Schallschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren zu prüfen (vgl. Kap. 4.6).

3.3 Altlasten

Auf dem Flurstück 220/1 befindet sich eine alte Mülldeponie.

Die Planstraße verläuft am nördlichen Rand des Flurstückes und berührt den alten Standort nicht unmittelbar. Ansonsten sind auf diesem Flurstück keine weiteren baulichen Maßnahmen geplant (vgl. ausführlicher unter Kap. 5.3.3)

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Gebäudekomplex

Das Projekt der Seniorenwohnanlage besteht aus dem Neubau einer Pflegestation und eines Wohngebäudes mit Seniorenwohnungen.

Die Gebäude Westerstraße 12 bis 15 bleiben bestehen, lediglich im rückwärtigen Bereich werden hier zum Teil bauliche Veränderungen vorgenommen. Diese Häuserreihe ist nicht Bestandteil der Seniorenwohnanlage. Diese Häuser werden weiterhin im Erdgeschoss geschäftlich genutzt, die Obergeschosse dienen der Wohnnutzung.

An diese Häuserreihe anschließend wird hier die Pflegestation errichtet. Es werden für pflegebedürftige Menschen ca. 40-50 Pflegeplätze in voraussichtlich 26 Einzel- und 12 Doppelzimmern entstehen. Der Betrieb erfolgt gemäß Heim-Verordnung. Die behindertengerechten Zimmer sind mit einer Rufanlage ausgestattet und verfügen über ein behindertengerechtes Bad mit WC, Dusche und Waschtisch.

Jedes Vollgeschoss hat einen Gemeinschaftsraum mit Teeküche, Lichthöfe, ein Schwes-ternzimmer und ein Stationsbad. Im Erdgeschoss befindet sich ein Wirtschaftsbereich mit einer Küche zur Verpflegung der Heimbewohner und einer Wäscherei mit Wäsche-lager. Auch die Heimverwaltung und ein Friseur-Raum sind im Erdgeschoss angesie-delt.

Im Obergeschoss wird ein Behandlungsraum eingerichtet. Ein separater Raum gem. Heim-Verordnung (Absonderungsraum) befindet sich im 2. Obergeschoss. Die Perso-nalräume für das Pflegepersonal liegen im Dachgeschoss.

Südlich der Pflegestation entsteht ein Wohngebäude mit etwa 11 Altenwohnungen, die Wohnungsgrößen werden zwischen 60 und 80 qm liegen. Die Altenwohnungen sind der Gesamtanlage zugeordnet. Die Einrichtungen der Pflegestation wie z.B. die Essensver-sorgung können mitgenutzt werden. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum und ein Kfz-Stellplatz bzw. eine Garage zugeordnet.

Es werden hier etwa 20 Beschäftigte, teilweise im Schichtbetrieb, arbeiten.

Interne Erschließung

Beide Objekte bilden eine Gesamtanlage, dies drückt sich u.a. in der gemeinsamen Kfz-Erschließung über die neue Planstraße, die zugehörigen Stellplatzanlagen sowie die gemeinsamen Freianlagen aus.

Zur internen Erschließung der beiden Gebäude ist eine Zuwegung auf der Nordostseite mit seitlich angeordneten Stellplätzen vorgesehen. Diese sind so angeordnet, dass eine bedarfsgerechte An- und Abfahrt gesichert ist. Dafür werden im Bereich der relativ schmalen Fahrbahnbreiten die Stellplätze entsprechend verbreitert, so dass ein problemloses Ein- und Ausparken möglich ist. Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen ist die Anfahrt zum Haupteingang der Pflegestation über den o.g. Erschließungsweg möglich. Ein Wenden der Fahrzeuge ist im Bereich des Haupteingangs bis unter das Vordach problemlos möglich (die Aufstelllänge beträgt hier mindestens 8 m)

Fußläufig ist die Seniorenwohnanlage nach Norden über den Durchgang (zwischen den Häusern Westerstraße 13 und 14) günstig an die Westerstraße und somit auch an das Stadtzentrum und die umliegende Geschäfte angeschlossen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Westerstraße wird die vorhandene Bauzeile als Kerngebiet festgesetzt. Die tiefe verbleibende Grundstücksfläche wird als Mischgebiet festgesetzt.

Kerngebiet MK

Der Bereich an der Westerstraße unterscheidet sich von dem dahinter liegenden Mischgebiet durch eine bereits heute verdichtete Bebauung und einen hohen Anteil an geschäftlicher Nutzung.

Mischgebiete MI

Hinter der Westerstraße wird für die geplante Altenwohnanlage ein Mischgebiet festgesetzt. Die Altenwohnanlage umfasst auch ein Pflegeheim mit entsprechenden ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinrichtungen. Dahinter entsteht ein Gebäudekomplex mit Altenwohnungen verschiedenen Zuschnitts.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungskennziffern im Bereich der Westerstraße bei dem Kerngebiet orientieren sich bereits an der vorhandenen Bebauung und des Versiegelungsgrades. Es wird hier eine Grundflächenzahl von 1,0 bei einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Es werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, ein drittes Vollgeschoss ist zulässig. Es werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, da der bauliche Charakter der Westerstraße durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude geprägt wird. Diese städtebauliche Prägung sollte auch in Zukunft erhalten bleiben.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Im Plangebiet sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 13,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m wird das zulässige dritte Vollgeschosse auf das Dachgeschoss beschränkt. Die Definition der Höhe baulicher Anlagen ist in der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur First- und zur Traufhöhe verankert. Bezugshöhe ist die Westerstraße.

4.4 **Bauweise**

In dem Kerngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise a kann eine Grenzbebauung erfolgen. An Grundstücksseiten, die noch unbebaut sind, kann der Abstand ggfs. über eine seitliche Baugrenze geregelt werden (vgl. textliche Festsetzung 3.). Mit dieser Bauweise wird der vorhandenen historischen Bebauung Rechnung getragen. Traufgassen sind hier noch vorhanden und sollen erhalten bleiben, allerdings handelt es sich hier bei den Gebäuden Nr. 14 und 15 um eine Art geschlossener Bebauung.

Die Baulinie an der Westerstraße innerhalb des Kerngebietes orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Hier ist die Baulinie festgesetzt worden, um die dichte typische Bebauung bis unmittelbar an die Westestraße auch in Zukunft zu erhalten.

Die beiden überbaubaren Bereiche im Mischgebiet sind auf die beiden Gebäudekomplexe der Seniorenwohnanlage abgestimmt.

4.5 **Erschließung**

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

Zur Erschließung der Seniorenwohnanlage wird eine neue Planstraße von der Gemeindestraße „Molkereilohne“ bis zum Plangebiet über die vorhandene Grünfläche geführt. Die Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, sie verläuft in einer Breite von 5,00 m bis zum Plangebiet, sie hält nach Norden einen Abstand von 2,50 m zur Grenze des Geh- und Radweges „Mennonitenlohne“ ein. Diese verbleibende private Grünfläche sichert eine optische Trennung zum Geh- und Radweg. Die Grünfläche wird als privates Verkehrsgrün festgesetzt. Auf ihr sind 10 mittel- bis großkronige Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Der Stammumfang hat mindestens 18-20 cm zu betragen.

Geh- und Radweg Mennonitenlohne

Der Weg Mennonitenlohne innerhalb des Plangebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt. Da er das zukünftige Mischgebiet mit der alten Wohnanlage im Süden quert, wird für den Verkehr zur Altenwohnanlage die Berechtigung zur Querung dieser Flächen festgesetzt. Somit bleibt die Geh- und Radwegeachse Mennonitenlohne auch in Zukunft als eigenständige Wege-

führung erhalten. Der Geh- und Radweg wird gepflastert. Hier wird der historische Wegeverlauf durch andersartige Pflasterung oder andere Farben in der Pflasterung kenntlich gemacht. Dies wird im städtebaulichen Vertrag entsprechend festgelegt werden.

Fläche für Stellplätze

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird innerhalb des Mischgebietes eine Stellplatzfläche festgesetzt. Der erforderliche Stellplatzbedarf nach Bauordnung kann außerhalb der Fläche für Stellplätze abgedeckt werden. Als Reserve für weitere Stellplätze soll hier trotzdem eine Stellplatzfläche ausgewiesen werden.

Am Wohnhaus Nr. 12 werden im nördlichen Teilbereich nur 3 Garagen errichtet, um von dieser Gebäudeseite den ungehinderten Zugang auch in Zukunft zu gewährleisten. Um die Verträglichkeit zu den benachbarten Wohnhäusern zu gewährleisten, wird ein Teil der Stellfläche nicht in eine solche Nutzung einbezogen. Dieser ungenutzte Teil steht den Anwohnern zur Verfügung. Zudem wird ein dichter Zaun zu den Wohngrundstücken Nr. 12 und Nr. 13 eine entsprechende Abgrenzung vornehmen (vgl. Lageplan auf S. 7).

Regenrückhaltebecken

Innerhalb des Mischgebietes, im Eingangsbereich nördlich der Mennonitenlohne, ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt worden. Es dient zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet (vgl. auch Ausführungen unter Kap. 6.1). Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist das Regenrückhaltebecken als Teil des Mischgebietes mit auf diese anzurechnen.

4.6 Immissionen

4.6.1 Verkehrslärm

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 hier Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. An der straßenseitigen Gebäudefront der Westerstraße sind bei Neu- und genehmigungspflichtigen Umbauten in Zukunft die Schalldämmmaße des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 einzuhalten.

Die dahinter liegenden Flächen des Mischgebietes sind nicht betroffen, die Orientierungswerte für Mischgebiete werden deutlich unterschritten.

4.6.2 Gewerbelärm

Die Verkehre auf dem Gelände der Seniorenanlage sind als Gewerbelärm zu beurteilen. Es handelt sich hier um die Liefer-, Anwohner-, Besucher- und Mitarbeiterverkehre auf dem Gelände, die Parkplätze sind ebenfalls als Lärmquelle einzustellen.

Als kritische Punkte wurde die Westfassade des Wohnhaus an der südlichen Stellplatzfläche (IO 03), die Westfassade des Wohnhauses Nr. 6 (IO 04) und die Südfassade der Wohnungen Westerstraße (IO 05) angesetzt. Hier sind die Immissionsorte für die Berechnung festgelegt worden.

Als Lärmquellen wurden die verschiedenen Stellplätze, die PKW-Verkehre auf dem Gelände und der Anlieferverkehr mit Kleintransportern eingestellt.

Im Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen 3 Immissionsorten eingehalten werden. Es sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. ausführlicher in: „Schalltechnische Beurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 V „Westerstraße 12 – 15“).

4.7 Flächenbilanz

Plangebiet	0,41 ha
Kerngebiet	0,04 ha
Mischgebiet/Altenwohnanlage	0,31 ha
Straßenverkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	0,04 ha
Geh- und Radweg	0,02 ha

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Mit der Oberflächenentwässerung gibt es im Umfeld des Plangebiet 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. Die Oberflächenentwässerungsleitung wird über die Parzelle der Mennonitenlohne verlegt werden.

Obwohl die Planung zu keiner nennenswerten Mehrversiegelung führt, wird aus o.g. Gründen eine entsprechende Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Mischgebiet festgesetzt.

5.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Schmutzwasser wird an die Kanalisation der Stadt Norden im Bereich der Molke-reinlohne angeschlossen. Die neu zu verlegende Schmutzwasseranschlussleitung wird über die Parzelle der Mennonitenlohne verlegt werden.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Aurich.

5.4 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird von dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Norden an das Trinkwasser-netz 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 ange-bracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden GmbH 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 wer-den, 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 Altlagerung einer Hausmülldeponie (vgl. ausführlich im Umweltbericht Kap.5.3.3)

Ansonsten sind im Plangebiet und in der Umgebung keine weiteren Altlasten bekannt. 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 Lage der Stellplatzfläche geäußert. Im Ergebnis eines Abstimmungsprozesses wird die vorgesehene Fläche nur noch zum Teil als Kfz-Stellfläche genutzt werden und gegenüber den Wohnhäusern wird sie mit einem dichten Zaun abgegrenzt.

Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde zudem der potentielle Gewerbelärm (Verkehre auf dem Gelände) berechnet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft betrachtet.

7.3 **Erneute öffentliche Auslegung**

Hier wird seitens des Landkreises und der Fachämter der Stadt Norden auf die Notwendigkeit verwiesen, die vorgesehenen externen Baumanpflanzungen festzulegen. Diese Thematik wird im städtebaulichen Vertrag im Einzelnen geregelt.

7.4 Dritte öffentliche Auslegung

In diesem Verfahrensschritt wurde keine Anregungen gegeben.

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 22.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 V „Westerstrasse 12-15“, beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 06.07.2005 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 141 V hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2005 bis 21.10.2005 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 08.09.2005 durchgeführt.

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.05.2006 bis 03.06.2006 statt. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2006.

Eine dritte öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 28.08.2006 bis 08.09.2006 statt. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .. 08.2006

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

BEGRÜNDUNG TEIL II: UMWELTBERICHT

1 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.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

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

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

1.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

1.2.2 Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Norden

-

1.3 Umweltprüfung

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

1.3.1 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 Gehwegeparzelle 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 Ablagerung 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.

1.3.2 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.

1.3.3 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 vereinbaren. Die Terminplanung wird mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt, evtl. können die Bodenauskofferungen auch vorgezogen werden.

1.3.4 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.

1.3.5 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.

1.3.6 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.

1.3.7 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.

1.3.8 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.

1.3.9 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.

1.3.10 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).

1.4 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.

1.4.1 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 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.“

1.4.2 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.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 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.

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 Verkehrslärmmissionen 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

Oldenburg, den 10.08.2007

M. Lux - Dipl. Ing. -

