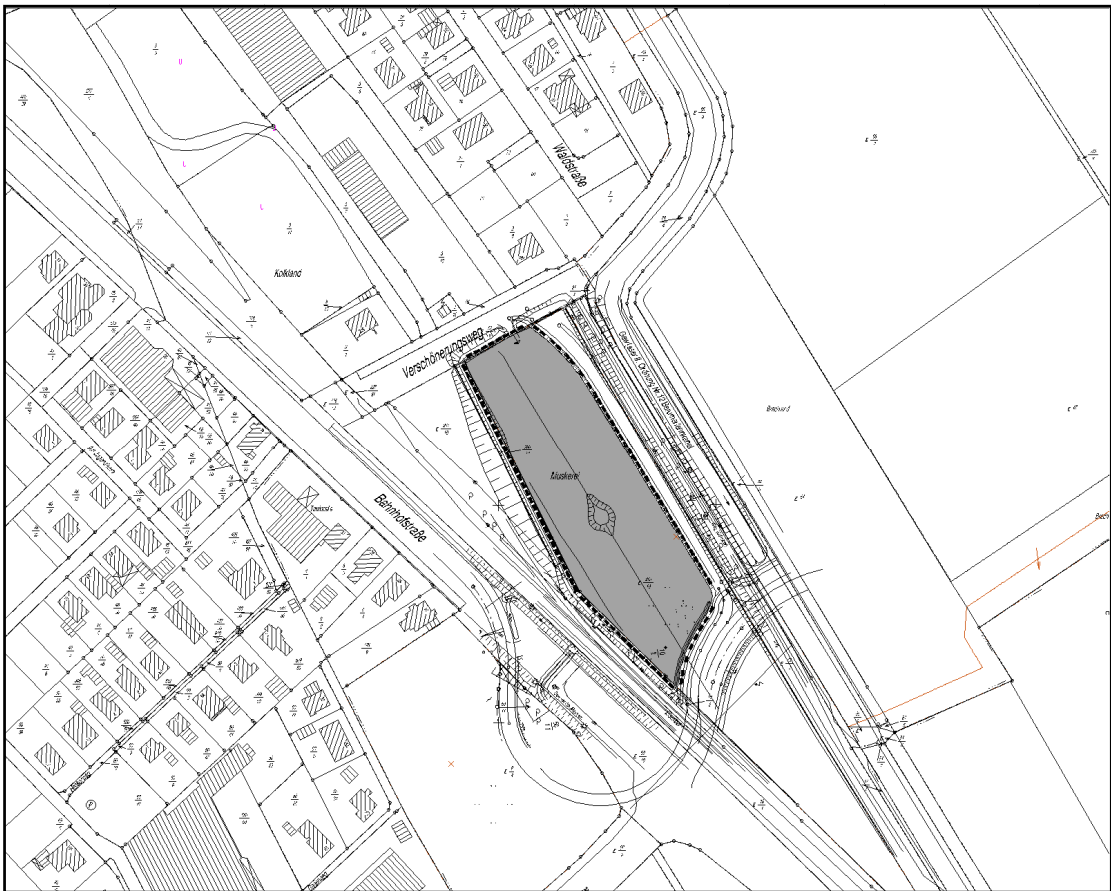


Stadt Norden

73. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154V „Muskerei“

Projektbeschreibung



Übersichtskarte

Stand: 30.10.2008

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2



1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 V "Muskerei" erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Gewerbeparks durch einen Investor. Mit der Planung soll die Stadt Norden als Wirtschaftsstandort abgesichert und ausgebaut werden.

Der Gewerbepark dient der Unterbringung von nichtstörenden Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen. Zielgruppe sind bestehende Unternehmen, die einen Nebensitz mit guter Gebäudeausstattung suchen. Hierbei sollen z.B. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe oder Einzelhandelseinrichtungen jeder Art ausgeschlossen werden. Durch diese Konzeption entsteht keine Konkurrenz zu anderen Gewerbegebieten in der Stadt Norden.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche mit drei und zwei Gebäuden, die in Form, Gestaltung und Material identisch sind.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Stadt Norden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 265/10 mit einer Größe von rd. 0,8 ha. Aus dem Übersichtsplan dieser Begründung sind die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches ersichtlich.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei den umliegenden Darstellungen handelt es sich im Norden um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie um ein Mischgebiet (MI) mit einer Geschossfläche von 0,8. Westlich des Plangebietes ist eine Fläche für den überörtlichen Verkehr – Bahnanlage dargestellt. Die östlich angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt im Rahmen 73. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G).

Die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 154 V werden im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches unterliegt zur Zeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese. Die umliegende Siedlungsstruktur besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und gewerblichen Lagerhallen.

Westlich des Verbindungsweges verläuft die Trasse der Deutschen Bundesbahn und die Bahnhofstraße / B 72.

Südlich grenzt das Plangebiet an die in Bau befindliche Ortsumgehungsstraße B 72. Ausgehend von der Umgehungsstraße wird ein Verbindungsweg realisiert, der auf den Verschönerungsweg führt und sich östlich des Plangebietes befindet.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung erfolgt über den o.g. Verbindungsweg, der zum heutigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgebaut ist. Der heutige Bahnübergang am Verschönerungsweg wird rückgebaut.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung eines Gewerbeparks. Der Gewerbepark dient der Unterbringung von Unternehmensteilen im administrativen Bereich.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass keine Immissionen auf das nordöstlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet einwirken und für eine Betriebsleiterwohnung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

5.2 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 154 V werden verschiedene private Grünflächen festgesetzt. Diese Bereiche dienen zum einen der betriebsnahen Erholung und zum

anderen zur internen Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Es erfolgt die Anlage von Kleingewässern und die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen.

5.3 Erhaltung von Laubbäumen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird im südwestlichen eine Strauch-Baumhecke mit einer Erhaltungsfestsetzung abgesichert. Diese öffentlich - rechtliche Bestandsabsicherung erfolgt zur Eingriffsreduzierung für das Schutzgut Landschaftsbild sowie Arten- und Lebensgemeinschaften.

5.4 Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes bestehen Gräben (III. Ordnung), die als Wasserfläche festgesetzt werden.

6 IMMISSIONSSITUATION

Zur Erfassung der Immissionssituation wird ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Aufgrund der starken Beeinflussung des Plangebietes durch den umliegenden Straßen- und Schienenverkehr sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Ferner werden innerhalb des Plangebietes flächenbezogen Schallleistungspegel festgesetzt, die Störungen der umliegenden Wohnbebauung ausschließen werden.

7 UMWELTBERICHT

Im Rahmen einer ökologischen Bestandserfassung wurde der überwiegende Bereich als Intensivgrünland der Maschen (GIM) eingestuft.

Im mittigen Bereich des Plangebietes wurden Überreste eines "sonstigen naturnahen nährstoffreichen Kleingewässer" (SEZ) (§28a NNatG) festgestellt, welches im Rahmen der angrenzenden Baumaßnahmen teilweise verfüllt und zerstört wurde.

Das Biotop wird vollständig in die Eingriffs – Ausgleichs- Bilanzierung aufgenommen und innerhalb des Plangebietes kompensiert. Gem § 28 Abs. 5 NNatG wird bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Zerstörung eines geschützten Biotopes gestellt.

Norden, den 03.11.2008