



Stadt Norden

Landkreis Aurich

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 38

“Olympia“

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13 a BauGB

20. März 2009



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

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1.	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Planungsrahmenbedingungen	3
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3.	PLANVERFAHREN.....	5
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	6
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
4.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	6
4.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden Träger öffentlicher Belange	7
4.2	Relevante Abwägungsbelange	8
4.2.1	Verkehrliche Belange	8
4.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
4.2.3	Spielplatzversorgung	11
4.2.4	Belange von Natur und Landschaft	12
4.2.5	Belange des Artenschutzes	13
5.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	15
5.1	Zeichnerische Festsetzungen	15
5.2	Sonstige Festsetzungen	16
5.2.1	Textliche Festsetzungen	17
5.2.2	Örtliche Bauvorschriften	18
5.3	Andere Bebauungspläne	18
5.4	Nachrichtliche Übernahmen	18
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	19
6.1	Ver- und Entsorgung	19
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	19

ANLAGE :

Strukturkonzept

Lärmschutzgutachten



1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Norden hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Olympia“ im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Norden zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 38, 2. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 liegt südlich der Heerstraße (Landesstraße L 6) und betrifft 4 Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 38 „Olympia“.

Im Bebauungsplan Nr. 38 „Olympia“ sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Des Weiteren sind zwei Mischgebiete und zwei Gewerbegebiete festgesetzt, wobei ein Gewerbegebiet mittlerweile durch den B-Plan Nr. 38, 1. Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt wurde. Zudem ist im B-Plan Nr. 38 eine Gemeinbedarfsfläche zu kirchlichen Zwecken ausgewiesen. Außerdem sind mehrere Grünflächen, u.a. drei Spielplätze festgesetzt. Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen ausgewiesen, u.a. auch eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. Dabei gelten in einigen Bereichen Zu- und Abfahrtsverbote.

Bis auf wenige Restgrundstücke sind alle Flächen im Plangebiet einer Bebauung zugeführt worden. Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes hat sich überwiegend eine Wohnbebauung eingestellt. Im Gewerbegebiet hat sich ein Telematikzentrum und eine Behindertenhilfe angesiedelt. In der Gemeinbedarfsfläche befindet sich eine kirchliche Einrichtung (Gemeindezentrum). Die hier westlich angrenzenden Grundstücke sind noch keiner Bebauung zugeführt.

Für die einzelnen Teilbereiche der Bebauungsplanänderung stellt sich die Situation wie folgt dar:

⇒ Änderungsbereich 1 liegt zwischen der Weserstraße und der Oderstraße und betrifft Flächen östlich des Telematikzentrums in einer Größe von 4.450 m². Die Flächen gehören im westlichen Teil zu den Freiflächen des Telematikzentrums und im östlichen Teil zu einem öffentlichen Spielplatz. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 sind hier eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ und nicht überbaubare Flächen eines Gewerbegebietes (GRZ 0,8, GFZ 2,0, max. drei Vollgeschosse, abweichende Bauweise) ausgewiesen.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden sind hier gewerbliche Bauflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

⇒ Änderungsbereich 2 erfasst einen Teilbereich der Rheinstraße im Kreuzungsbereich zur Lippestraße sowie angrenzende gewerbliche Grundstücksflächen, die in dem betreffenden Teilbereich als Zufahrt genutzt werden. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 360 m². Der B-Plan 38 weist hier eine öffentliche Verkehrsfläche und eine nicht überbaubare Fläche eines Gewerbegebietes aus. Dazwischen gilt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Wohnbaufläche (Straße) und eine gewerbliche Baufläche dar.

⇒ Änderungsbereich 3 liegt nördlich der Donaustraße und westlich der Emsstraße. Der Bereich erfasst ein bebautes Grundstück, eine Freifläche mit Gehölzen und einen Teilbereich der Donaustraße. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 6.350 m². Im Eckbereich Emsstraße/Donaustraße weist der B-Plan 38 hier eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke mit einer überbaubaren Fläche aus. Westlich davon sind Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4 in offener maximal zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Zudem sind eine Stichstraße und ein Wohnweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Flächennutzungsplan sind hier Wohnbauflächen, eine Gemeinbedarfsfläche und eine Grünfläche (Straße) dargestellt.

⇒ Änderungsbereich 4 liegt westlich der Emsstraße und nördlich der Weserstraße und erfasst eine Freifläche in einer Größe von 2.280 m². Der B-Plan 38 weist hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,4 in offener maximal zweigeschossiger Bauweise aus. Die überbaubaren Flächen sind 20 m tief und zur Emsstraße ausgerichtet. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Wohnbaufläche dar.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

□ Änderungsbereich 1

Die geplante Änderung betrifft die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ östlich des Gewerbegebietes zwischen Weserstraße und Oderstraße. Hier liegt ein Antrag des Telematikzentrums vor, die derzeit im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte und als Spielplatz genutzte Fläche nordöstlich des Telematikzentrums zwischen Weserstraße und Oderstraße zu reduzieren und einen Teilbereich dem Telematikzentrum als nicht überbaubare Hoffläche zuzuordnen. Wegen der Verbesserung der Auslastung des Gebäudes und der notwendigen Veränderung der Verkehrsanbindungen benötigt das Telematikzentrum eine Wendemöglichkeit für Lkws und zusätzliche Parkplatzflächen. Des Weiteren sollen auf der verbleibenden Fläche evtl. einige Garagen, ein Fahrradstand und ein Pavillon untergebracht werden. Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele soll die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die derzeit ca. 3.000 m² groß ist, auf 1.000 m² reduziert werden. Dabei ist die Spielplatzversorgung für die Einzugsgebiete nach wie vor sicherzustellen.



□ Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich umfasst den Teilabschnitt der Rheinstraße im Einmündungsbereich der verlängerten Weserstraße (als Gewerbegebiet ausgewiesene Wegeparzelle). Hier liegt ein Antrag der Behindertenhilfe vor, die im nördlichen Abschnitt des Gewerbegebietes anständig ist. Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung soll das Zu- und Abfahrtsverbot an der Rheinstraße für die Behindertenhilfe aufgehoben und hierdurch eine direkte Erschließung von der Rheinstraße ermöglicht werden. Bisher ist eine Erschließung des Geländes von öffentlichen Straßen nur über die Emsstraße/Weserstraße planungsrechtlich möglich.

□ Änderungsbereich 3

Dieser Bereich erfasst die Gemeinbedarfsfläche und die westlich angrenzenden noch unbebauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes mit einer Stichstraße sowie die südwestlich ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Antragsteller ist die ev. luth. Kirchengemeinde, die die künftigen Baugrundstücke so parzellieren möchte, dass eine Erschließung direkt von der Donaustraße erfolgt. Die Stichstraße ist dann nicht mehr erforderlich und kann in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke ist eine Verlegung des in Verlängerung der Donaustraße festgesetzten Kinderspielplatzes erforderlich. Durch Aufhebung des Spielplatzes wird die bereits vorhandene Durchlässigkeit von der Donaustraße zur Rheinstraße sichergestellt. Der Spielplatznachweis erfolgt im Änderungsbereich 1.

Im Zusammenhang mit den o.g. Änderungen soll die bisher für kirchliche Zwecke festgelegte Gemeinbedarfsfläche dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden, um die Ausnutzung und Verwertung dieser Fläche zu erhöhen.

□ Änderungsbereich 4

Hier soll die Grundstücksausnutzung durch Erhöhung der Ausnutzungsziffern und Vergrößerung der bisher straßenseitig ausgewiesenen überbaubaren Flächen verbessert werden, um an dieser Stelle eine höhere Verdichtung zu ermöglichen.

3. PLANVERFAHREN

Bei dem Bebauungsplan Nr. 38, 2. Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, daher soll hier das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Auf rechtlicher Grundlage des § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der Lage in einem bereits bestehenden und realisierten Bebauungsplan mit Bauflächen sind aus städtebaulicher Sicht die Grundsätze für eine Innenentwicklung gegeben. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen folgende rechtliche Voraussetzungen erfüllt werden:

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 20.000 qm nicht überschreitet. Die Fläche der Änderungsbereiche liegt mit insgesamt 13.440 m² deutlich unter dem Schwellenwert. Insofern steht die Grundfläche des Vorhabens im Sinne von § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem beschleunigten Verfahren nicht entgegen.



Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Beides ist bei der geplanten Änderung nicht der Fall, keine grundsätzlich neuen Bau- oder Verkehrsflächen geschaffen werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind nach Prüfung der o.g. Kriterien gegeben.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Dabei werden die Gemeinbedarfsfläche und die Grünfläche im Änderungsbereich 3 in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Im Änderungsbereich 1 wird die gewerbliche Baufläche erweitert und die Grünfläche „Spielplatz“ reduziert.

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

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Norden führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB durch.

4.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von privater Seite sind 2 inhaltsgleiche Schreiben mit Einwendungen eingegangen, die sich gegen die Umwandlung der Grünfläche „Spielplatz“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Änderungsbereich 1 richten. Die Einwender befürchten aufgrund zusätzlicher Emissionen eine Wertminderung für ihr Grundstück.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Derzeit stellt sich die planungsrechtliche Situation so dar, dass die Grundstücke der Einwender im Allgemeinen Wohngebiet liegen und an eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angrenzen. Für den zum Spielplatz gelegenen Grundstücksrand gilt ein Anpflanzungsgebot für Bäume in 5 m Breite. Dieses wurde aber von den Grundstückseigentümern noch nicht abschließend umgesetzt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Großteil der Grünfläche „Spielplatz“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet lässt nur eine Nutzung für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten zu, eine gewerbliche Bebauung ist hier nicht möglich.

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.



Ein eingeschränktes Gewerbegebiet entspricht vom Störgrad einem Mischgebietes, so dass in bezug auf das Störungspotential eine abgestufte Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet erfolgt. Zudem wurde in einem Lärmschutzgutachten geprüft, ob die geplante Nutzung eines Parkplatzes und Zufahrten sich mit den Schutzansprüchen des Allgemeinen Wohngebietes verträgt und ob zur möglichen Konfliktbewältigung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnung wurde festgestellt, dass die zulässigen Orientierungs- bzw. Richtwerte bei den schutzwürdigen Nutzungen unterschritten werden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

Des Weiteren grenzt das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht unmittelbar an die Grundstücke der Einwender an, da dazwischen noch ein 2 m breiter Fuß- und Radweg und ein 2 m breiter Grünstreifen ausgewiesen wird, der ggf. bepflanzt werden kann und somit einen möglichen Sichtschutz bietet. Zusammen mit dem Pflanzstreifen auf den Grundstücken der Einwender ist somit zwischen dem gewerblichen Parkplatz und der Wohnnutzung ein 9 m breiter Abstandstreifen vorhanden.

Die Stadt ist der Auffassung, dass das Konfliktpotential zwischen der bestehenden Wohnnutzung und der heranrückenden gewerblichen Nutzung ausreichend geprüft wurde und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anlieger zu erwarten sind. Eine wesentliche Wertminderung im Sinne von § 42 BauGB für die Grundstücke der Einwender wird daher nicht gesehen.

4.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Norden hat 17 Fachbehörden beteiligt, davon haben 6 eine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken:

- Industrie- und Handelskammer
- Polizeiinspektion Aurich/Wittmund
- Samtgemeinde Hage

Stellungnahmen mit Hinweisen zur Ver- und Entsorgung:

Die **Deutsche Telekom**, Netzproduktion GmbH hat darauf hingewiesen, dass die bestehenden Anlagen eventuell nicht ausreichen, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 - 65 88 so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



Die **Kabel Deutschland** Vertrieb und Service GmbH & Co KG Region Niedersachsen/Bremen hat darauf hingewiesen, dass sich lediglich im Änderungsbereich 2 Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens befinden. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können bei der Planauskunft in 26789 Leer, Jahnstraße 5 oder unter Tel-Nr.: (04 91) 96 04-1 82 bzw. Fax-Nr.: (04 91) 96 04-1 80 anfordert werden.

Die **Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden** GmbH haben darauf hingewiesen, dassn weiten Teilen der aufgeführten Änderungsbereiche eine Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt ist. In der Donaustraße muss jedoch für die Versorgung des Änderungsbereiches 3 eine neue Versorgungsleitung verlegt werden. Die vorliegende Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH -Stadtwerke Norden-, welche mit Datum vom 05.10.2006 in Kraft gesetzt wurde und damit ihre allgemeine Gültigkeit für Arbeiten innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Norden hat, ist zu beachten.

Die o. g Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Aussagen in Kapitel 6.1 zu den Versorgungsträgern wurden entsprechend den Hinweisen der Wirtschaftsbetriebe redaktionell angepasst.

4.2 Relevante Abwägungsbelange

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

4.2.1 Verkehrliche Belange

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordwesten an die Heerstraße (Landesstraße L 6). Von der L 6 sind zwei Anbindungen in das Plangebiet vorhanden, die sich über die Emsstraße, einen Teil der Weserstraße, die Spreestraße, die Oderstraße und die Rheinstraße zu einer Ringstraße schließen und als Sammel- und Anliegerstraßen die innere Erschließung des Plangebietes sicherstellen. Von dieser Ringstraße gegen mehrere Stichstraßen aus, die die äußeren Quartiere erschließen.

Die Donaustraße, die als Querstraße von der Emsstraße ausgeht, ist durch die Festsetzung einer Grünfläche „Kinderspielplatz“ planerisch von der Rheinstraße abgebunden, real ist jedoch eine Verbindung vorhanden.

Durch die Bebauungsplanänderungen kommt es zu folgenden Veränderungen der verkehrlichen Situation:



⇒ Der Verkehrsführung zur Behindertenhilfe für den Personentransport mit derzeit 6 Taxen, 3 Rollstuhl bzw. 9-Sitzer und 7 Bussen (und in Ausnahmefällen auch im Warentransport) erfolgt bisher über die Verkehrsführung L 6 – Emsstraße – Teil Donaustraße, Betriebsgelände Birko-Tidofeld – Verlängerung Weserstraße – L 6. Hierdurch ist Emsstraße durch Zu- und Abfahrten doppelt belastet. Zudem Donaustraße als Wohn-Anliegerstraße belastet. Durch die Aufhebung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im **Änderungsbereich 2** wird der Zu- und Abfahrtsverkehr zur Behindertenhilfe auf die Verkehrsführung L 6 – Emsstraße- Verlängerung der Weserstraße – Rheinstraße – L 6 verlagert. Dieses führt zu einer gleichmäßigen Verteilung der Zu- und Abfahrtsverkehre auf die Rheinstraße und die Emsstraße. Die Emsstraße wird nicht mehr doppelt belastet. Die Donaustraße wird erheblich entlastet und wird ihrer Funktion als Anliegerstraße besser gerecht.

⇒ Eine weitere Zuwegung zum Gewerbegebiet (Telematik-Zentrum und Behindertenhilfe) bestanden im Westen über eine ungenehmigte Zu- und Abfahrt gegenüber von Wohngrundstücken in der Rheinstraße. Zudem besteht die Möglichkeit der Erschließung im Osten über die Weserstraße.

Durch die Aufhebung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt wird die westliche Zufahrt zum Gewerbegebiet auf den Bereich gegenüber der Lippestraße verlagert. Die Zu- und Abfahrt liegt somit nicht mehr wie bisher (ungenehmigt) gegenüber Wohngrundstücken, sondern gegenüber einer Erschließungsstraße. Für die angrenzenden Wohngrundstücke bedeutet dieses eine Verbesserung. Bisher ist die offizielle Anbindung des Gewerbegrundstücks an die öffentliche Erschließung nur durch die Weserstraße gesichert. Durch die Öffnung eines Zu- und Abfahrtsbereichs an der Rheinstraße bekommen die gewerblich genutzten Grundstücke eine zweite gesicherte Anbindung an die örtliche Erschließung. Dieses sichert eine bessere Verteilung der Verkehre und eine gleichmäßigere Belastung der Erschließungsstraßen (siehe oben). Die Verbindung zwischen der neuen Zufahrt im Westen und der Wendeanlage der Weserstraße bleibt aber nach wie vor privates Gelände, eine Durchfahrt für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen und wird durch verkehrslenkende Maßnahmen (Schrannenanlage) verhindert.

Die bisher ungenehmigte Zufahrt an der Rheinstraße ist für die Erschließung des Gewerbegebietes dann nicht mehr erforderlich und ist bereits zurückgebaut worden.

⇒ Durch die aufgrund einer zu erwartenden höheren Auslastung geplanten Neuanlage eines Parkplatzes und einer Wendemöglichkeit für Lkws auf dem Grundstück des Telematikzentrums im **Änderungsbereich 1** ist ein etwas höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Da die Emsstraße aufgrund der o.g. neuen Verkehrsführung für die Behindertenhilfe von diesem betriebsbedingten Verkehr entlastet wird, kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen vom Telematikzentrum über die östliche Anbindung aufgenommen werden. Im Übrigen ist grundsätzlich durch die Öffnung des Gewerbegebietes sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung eine gleichmäßige Verteilung der Verkehre auf die Rheinstraße und die Emsstraße möglich.



⇒ Durch Umwandlung der planerisch festgesetzten Spielplatzfläche im **Änderungsbereich 3** in eine Verkehrsfläche wird die Donaustraße an die Rheinstraße angebunden. Hierdurch wird die Durchlässigkeit in den Quartieren auch weiterhin gesichert. Die verkehrlichen Auswirkungen für die Wohngrundstücke in der Donaustraße und in der Rheinstraße können sich gegenüber dem bisherigen Rechtsplanstand erhöhen, da durch die Öffnung der Donaustraße ein zusätzlicher Ring als durchgängige öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird. Real gesehen ist jedoch durch die teilweise Umverteilung der Verkehre zur Behindertenhilfe eher eine Entlastung zu erwarten.

4.2.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Umwandlung des Spielplatzes im Änderungsbereich 1 in eine Parkplatz- und Zufahrtsfläche rückt die gewerbliche Nutzung (nicht überbaubare Fläche des Gewerbegebietes) bis auf einen 6 m breiten Fußweg und Grünstreifen an das Allgemeine Wohngebiet zwischen der Weserstraße und der Oderstraße heran. Südlich der Oderstraße und westlich der Rheinstraße befinden sich ebenfalls Allgemeine Wohngebiete. Hier gelten gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der TA-Lärm Orientierungs- bzw. Richtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts.

Durch ein Lärmschutzgutachten der IEL GmbH¹ wurde geprüft, ob die geplante Nutzung eines Parkplatzes und Zufahrten sich mit den Schutzansprüchen des Allgemeinen Wohngebietes verträgt und ob zur möglichen Konfliktbewältigung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Nutzung der Parkplatz- und Zufahrtsfläche findet ausschließlich in der Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr statt.

Bei der schalltechnischen Ermittlung wurden die Schallemissionen der Pkw-Stellplätze und die Lkw-Fahrbewegungen eingestellt. Die Zu- und Abfahrten erfolgen dabei über die Weserstraße. Die Schallemissionen des Parkplatzes wurden auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie ermittelt, dabei wurde von 0,25 Fahrbewegungen pro Stellplatz und Stunde ausgegangen. Für die Schallemissionen durch die Lkw-Bewegungen wurden 5 LKW-Fahrten täglich eingestellt. Die Vorbelastung aus der bestehenden Gewerbegebietsfläche wurde mit Emissionskontingenten von 58/45 dB(A) tags/nachts berücksichtigt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnung wurde festgestellt, dass die zulässigen Orientierungs- bzw. Richtwerte bei den schutzwürdigen Nutzungen unterschritten werden. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

¹ IEL GmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Projekt-Nr. 2430-08-L1, Stand Dezember 2008



4.2.3 Spielplatzversorgung

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist mit Wirkung vom 13.12.2008 aufgehoben worden und daher für Neuplanungen nicht mehr relevant. Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 um Teiländerungen eines rechtskräftigen und größtenteils bereits realisierten Bebauungsplanes handelt, wird seitens der Stadt Norden auf das ursprünglich geltende Spielplatzgesetz bezug genommen, wonach im Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 qm bzw. 2 % der zulässigen Geschossfläche vorzusehen war. Der Kinderspielplatz musste von allen zukünftigen Grundstücken im Plangebiet aus auf einem Weg von weniger als 400 m erreichbar sein.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 sind drei Spielplätze ausgewiesen. Dieses sind

- ⇒ der Spielplatz zwischen Weserstraße und Oderstraße (wird im Änderungsbereich 1 reduziert),
- ⇒ der Spielplatz westlich der Donaustraße (wird im Änderungsbereich 3 aufgehoben),
- ⇒ und der Spielplatz im Eckbereich Weserstraße/Leinestraße.

Nachfolgend wird ermittelt, um welche Größe eine Reduzierung des Spielplatzes an der Weserstraße möglich ist. Dabei wird zunächst der Bedarf aus den rechtskräftigen B-Plangebiet Nr. 38 bzw. 38,1. Änderung ermittelt. Hierbei wird für die Mischgebiete von einem 50%igen Wohnanteil ausgegangen.

Ausweisung	Fläche in m ²	GFZ	Geschossfläche (Fläche x GFZ) in m ²	Bedarf in m ² (2 % der GF)
WA	17.297	0,7	12.107,9	
WA	127.452	0,4	50.980,8	
MI	11.792	1,6	18.867,2 x 0,5 = 9.433,6	
MI	8.871	2,0	17.742,0 x 0,5 = 8.871	
WA (1. Änderung)	12.000	0,4	4.800	
			86.193,3	1.724 m²

Des Weiteren ist die Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes im Änderungsbereich 3 durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich folgender zusätzlicher Bedarf:

	Fläche in m ²	GFZ	Geschossfläche (Fläche x GFZ) in m ²	Bedarf in m ² (2 % der GF)
Umwandlung Verkehrsfläche in WA	580	0,4	232	5
Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in WA	2.390	0,4	956	19
				24 m²



Somit ergibt sich insgesamt ein **Spielplatzbedarf von rd. 1750 m²**. Abzüglich des vorhandenen Spielplatzes mit anschließenden verkehrsberuhigten Bereich (Größe 862 m²) im Einmündungsbereich Weserstraße/Leinestraße ist noch ein Nachweis eines Spielplatzes in einer Größe von **rd. 890 m²** erforderlich.

Dieser wird im nordöstlichen Abschnitt der bisherigen Grünfläche in einer Größe von ca. **1.000 m²** festgesetzt. Zudem wird zur Abschirmung des Wohngebietes zu den künftigen Parkflächen des Telematikzentrums im Nordosten ein 2 m breiter Grünstreifen erhalten. Hier kann eine Anpflanzung oder eine Zaunanlage erfolgen. Parallel zu diesem Grünstreifen wird eine 2 m breite Wegeverbindung zwischen dem Spielplatz und der Oderstraße vorgesehen, um die Erreichbarkeit des Spielplatzes zu den südlichen und westlichen Einzugsbereichen in 400 m Entfernung sichern. Der verbleibende Spielplatz deckt dann in etwa die westliche Hälfte des Bebauungsplanes Nr. 38 ab. Der Bedarf aus dem östlichen Einzugsbereich wird durch den vorhandenen Spielplatz im Einmündungsbereich Weserstraße/Leinestraße abgedeckt.

4.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Für die Änderungsbereiche gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38. Nachfolgend werden die Veränderungen auf den Naturhaushalt durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes dargestellt.

Änderungsb.	Maßnahme	Veränderung	Eingriff
Änderungsb. 1	a. Umwandlung Grünfläche in GE auf 3.140 m ²	Erhöhung der Versiegelung um 80 % = 2.512 m ²	Eingriff
	b. Umwandlung Grünfläche in Verkehrsfläche auf 150 m ²	Erhöhung der Versiegelung um 150 m ²	Eingriff
Änderungsb. 2	Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbots		kein Eingriff
Änderungsb. 3	a. Umwandlung Grünfläche in Verkehrsfläche auf 330 m ²	Erhöhung der Versiegelung um 330 m ²	Eingriff
	b. Umwandlung Gemeinbedarfsfläche in WA		kein Eingriff
	c. Umwandlung von 580 m ² Verkehrsfläche in WA	Reduzierung der Versiegelung von 100 % auf 45 % = 319 m ²	Ausgleich für Eingriff nach 3a
Änderungsb. 4	Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3 auf einer Fläche von 2.280 m ²	zulässige Versiegelung erhöht sich von 0,3 auf 0,45 0 15 % = 342 m ²	Eingriff



In den Änderungsbereichen 2 und 3 erfolgt somit kein Eingriff in Natur und Landschaft. In den Änderungsbereichen 1 und 4 erfolgt ein Eingriff durch zusätzliche Versiegelungen in einer Größenordnung von rd. 3.000 m².

Aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist der Eingriff jedoch nicht ausgleichspflichtig. Die Stadt Norden verzichtet zugunsten der Innenentwicklung auf eine Kompensation des Eingriffs.

4.2.5 Belange des Artenschutzes

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007.

Gemäß § 42 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 10 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 BNatSchG geregelt:

- **streng geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;
- **besonders geschützte Arten:** die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s.o.).



Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 42 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG sind bei durch die Bauleitplanung zulässigen Eingriffen die besonders geschützten Arten pauschal von den Verboten gemäß § 42 BNatSchG ausgenommen. Dies gilt auch für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. An dieser Stelle wird nach einer Potentialflächenabschätzung der möglicherweise vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aufgezeigt, wie auf der Ausführungsebene zur Umsetzung der Bauleitplanung die Maßgaben des Artenschutzes berücksichtigt werden. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind die vorhandenen Gehölze wertgebend. Hier ist mit Bruthabitaten für europäische Vogelarten zu rechnen.

Fledermausquartiere sind in den Bäumen des Plangebietes nach Alter und Struktur der Gehölze nicht zu erwarten. Auch ist nach der derzeitigen Standort- und Biotopausprägung von keinem Vorkommen anderer streng geschützter Säugetierarten und streng geschützter Arten anderer Tierartengruppen, z.B. Amphibien, Libellen Käfer, Heuschrecken und anderer Wirbelosengruppen auszugehen.

Um Tötungen europäischer Vogelarten zu vermeiden, erfolgt die Beseitigung von Gehölzen, nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeiten.

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung von Teilen des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von Betroffenheiten allgemein verbreiteter und wenig empfindlicher Vogelarten der Siedlungen und Siedlungsgehölze auszugehen. Die ökologische Funktionen der hier potentiell betroffenen Vogelarten werden in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Siedlungsbiotopen bzw. Gehölzen weiterhin erfüllt, so dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 42 BNatSchG verstoßen wird.

Über den bauzeitlichen Aspekt hinaus (s.o.) sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten, und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Um bei der Ausführung von Maßnahmen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sicherzustellen, sollte bei der Beseitigung von Gehölzen und bei Abriss- oder Sanierungsarbeiten an Altgebäuden eine ökologische Maßnahmenbetreuung vorgesehen werden.



5. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Entsprechend der in Kapitel 2 erläuterten Zielsetzung werden folgende Änderungen vorgenommen.

□ Änderungsbereich 1

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird in eine Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten umgewandelt. Die Fläche wird als nicht überbaubare Fläche dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet zugeordnet. Zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen dem verbleibenden Spielplatz und der Oderstraße wird eine 2 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Parallel dazu wird eine 2 m breite Abstandsgrünfläche zum Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesen.

Gesamt	4.450 m ²
öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	1.000 m ²
Abstandsgrünfläche	160 m ²
Gewerbegebiet, Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten	3.140 m ²
öffentliche Verkehrsfläche „Fuß und Radweg“	150 m ²

□ Änderungsbereich 2

Hier wird der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen einem Teilstück der Rheinstraße (öffentliche Verkehrsfläche) und einem Teil des östlich angrenzenden Gewerbegebietes aufgehoben.

Gesamt	360 m ²
Verkehrsfläche	260 m ²
Gewerbegebiet	100 m ²

□ Änderungsbereich 3

Das westliche Teilstück der Donaustraße wird von einer öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Hierdurch wird die Durchlässigkeit des Gebietes wie bisher erhalten und auf planerischer Ebene gesichert.

Die Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt, da diese zukünftig nicht mehr zu Kirchenzwecken genutzt werden soll und kirchliche Einrichtungen auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.



Durch die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet wird die Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks erhöht. Die Ausnutzungsziffern für das Allgemeine Wohngebiet werden aus den Festsetzungen für die angrenzenden Bereiche übernommen. Daher gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 in zweigeschossiger offener Bauweise.

Gesamt	6.350 m ²
Verkehrsfläche	330 m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.020 m ²

□ Änderungsbereich 4

Es wird wie bisher ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, dabei wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht. Dieses entspricht den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten. Die Geschossflächenzahl von 0,4 und die maximal zweigeschossige Bauweise bleibt bestehen. Die überbaubaren Flächen werden in Richtung Westen bis auf einen Grenzabstand von 5 m vergrößert. Durch diese Festsetzungen soll die Grundstücksausnutzung verbessert werden.

Gesamt	2.280 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.280 m ²

5.2 Sonstige Festsetzungen

In den rechtskräftigen B-Plänen Nr. 38 und 38. 1. Änderung wurden unterschiedliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für die Baugebiete getroffen. Dabei entsprechen die Festsetzungen und Bauvorschriften aus dem B-Plan 38, 1. Änderung in etwa dem jetzigen Standard der Stadt Norden. Daher wurden hieraus einige wesentliche Festsetzungen und Bauvorschriften im Grundsatz übernommen und aktualisiert. Auf die Übernahme aller Festsetzungen wurde verzichtet, um die Baugebiete in den Änderungsbereichen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht (B-Plan 38) nicht zu sehr einzuschränken.



5.2.1 Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

- ⇒ Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- ⇒ Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- ⇒ Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf besteht. Darüber hinaus würden diese den Charakter eines typischen Wohngebietes stören. Mit Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden, da üblicherweise mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen auf Kosten der Wohnruhe einhergehen.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf die Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten 9,00 m nicht überschreiten.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und dem obersten Punkt des Daches (in Fassadenmitte gemessen).

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Geschossigkeit und der Dachform zu sehen. Die Höhe von 9,0 m reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßige überdimensionierte und nicht in das Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

§ 3 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Wenn nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind; hierzu gehören unter anderem Garagen und Stellplätze. Die in diesem Fall betroffenen Vorgartenbereiche sind jedoch über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen sowie durch typische Einfriedungen erhalten.



5.2.2 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Dachform

Im den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geeignete, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO - mit einer Dachneigung von mind. 30 ° und höchstens 60 ° zulässig.

Begründung:

Zusammen mit der Festsetzung zur Gebäudehöhe und der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen soll eine kleinteilige Bebauung gesichert werden, die aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss besteht.

Darüber hinaus stellt das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die festgesetzte symmetrische Dachform als auch die Bandbreite der Dachneigung entsprechen der ortstypischen und regionstypischen Bebauung. Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i.d.R. von den vorgegeben Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

5.3 Andere Bebauungspläne

Mit Rechtskraftenerlangung des Bebauungsplanes Nr. 38, 2. Änderung, tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 außer Kraft.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Änderungsbereich 3 gelegene Gnadenkirche mit Glockenturm und Gemeindehaus an der Donaustraße 12 (Gemarkung Norden, Flur 41, Flurstück 28/74, Eigentümer Ev. Luth. Kirchengemeinde Norden) wurde gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG als Einzeldenkmal in das Verzeichnis der Baudenkmale der Stadt Norden übernommen. Das Baudenkmal ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.



6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und der Betrieb der Straßenbeleuchtung liegt in der Zuständigkeit der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH.

Die Versorgung mit Erdgas sowie elektrischer Energie erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die zuständigen Anbieter.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Einleitung in die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen.

Die Änderungsbereiche sind an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Norden angeschlossen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Aurich.

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB 09.02.2009 bis
an der Planung: 13.03.2009

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB an der Planung: 09.02.2009 bis
13.03.2009

Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 38, 2. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....
(Unterschrift)

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 38, 2. Änderung als Anlage beigelegt.

Norden, den

.....
Bürgermeisterin