

repiert u. bek. 17.03.09.09
V-BU-3 sel

Mitteilung **zu Beschluss-Nr. 0776/2009/3.1**

**Bebauungsplan Nr. 38, 2. Änderung; Gebiet: Oderstr. Rheinstr./
Tidofeld; Satzungsbeschluss**

Zur o.g. Beschluss-Nr. erhalten Sie

- ☐ weitere Anlagen
- ☐ eine geänderte / neue Sitzungsvorlage
- ☒ wird mitgeteilt: Die Anlage Nr. 1 ist aufgrund einer Ergänzung (Nr. 11 „Ostfriesische Landschaft“) auszutauschen.



Stadt Norden
Bebauungsplan Nr. 38 „Olympia“ 2. Änderung
Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 09.02.2009 bis 13.03.2009

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Agentur für Arbeit	Fehlanzeige	
2	Deichacht Norden/Entwässerungs- verband Norden	Fehlanzeige	
3	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 09.02.2009	Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen ev. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebauten 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Region Niedersachsen/Bremen 11.02.2009	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.02.09. Es befinden sich lediglich im Änderungsbereich 2 Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Kabel Deutschland	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 Sie bei unserer 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 anfordern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5	Ev. luth. Kirchenkreis Norden	Fehlzanzeige	
6	GLL Aurich Katasteramt Norden	Fehlzanzeige	
7	Handwerkskammer f. Ostfriesland	Fehlzanzeige	
8	Industrie- und Handelskammer 10.03.2009	Keine Anregungen oder Bedenken.	wird zur Kenntnis genommen
9	Landkreis Aurich 12.03.2009	Keine Anregungen oder Bedenken.	
10	Naturschutzbund Deutschland, Ortsgruppe Lütetsburg	Fehlzanzeige	
11	Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle, Schreiben vom 10.03.2009	vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen, Gegen die Planung bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der Siedlungstopographie von Änderungsbereich 3 und Änderungsreich 4 können archäologische Funde allerdings nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollten deshalb fachlich begleitet werden. Sie sind uns rechtzeitig, d.h. 3 Wochen vorher, mitzuteilen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), 55 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Außerdem sind der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen.	Die Hinweise werden beachtet.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
12	Polizeiabschnitt des Landkreises Aurich 25.02.2009	Keine Anregungen oder Bedenken.	wird zur Kenntnis genommen
13	Samtgemeinde Hage 02.03.2009	Keine Anregungen oder Bedenken.	wird zur Kenntnis genommen
14	Gemeinde Krummhörn	Fehlzanzeige	
15	Samtgemeinde Brookmerland	Fehlzanzeige	
16	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden	Fehlzanzeige	
17	Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH 18.02.2009	Wir danken für die Übersendung der Entwurfsunterlagen zum oben genannten Bebauungsplan. In dem genannten Plangebiet ist die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH für die Wasserversorgung sowie den Betrieb der Straßenbeleuchtung zuständig. Die Versorgung mit Erdgas sowie elektrischer Energie erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft. Der Punkt 6.1 ist entsprechend anzupassen. In weiten Teilen der aufgeführten Änderungsbereiche ist eine Versorgung mit Trinkwasser sichergestellt. In der Donaustraße muss jedoch für die Versorgung des Änderungsbereiches 3 eine neue Versorgungsleitung verlegt werden. Im Übrigen bitten wir um Beachtung der vorliegenden 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. Bedenken gegen die Pläne bestehen unsererseits nicht, weitere Anregungen können ebenfalls nicht gegeben werden.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird unter Punkt 6.1 redaktionell geändert. Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Leitungsschutzanweisung wird beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Private Einwen- der/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Müller, Silke Jadestraße 3 26506 Norden 06.03.2009 und	Als Eigentümer des o. g. Grundstückes erheben wir hiermit form- und fristgerecht Einwendungen gegen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Olympia". Begründung: Durch die o. g. Planung erfährt unser Grundstück eine erhebliche Wertminderung (Lärm, Immissionen usw.), so dass es letztlich nur noch den Wert eines Gewerbegrundstückes hat. Die erheblichen Belastungen, die durch die jetzige Planung eintreten, konnten wir beim Erwerb des Grundstückes nicht voraussehen. Vielmehr konnten wir bislang darauf vertrauen, dass durch den bisherigen Bestand des Gewerbegebietes eine weitere Beeinträchtigung unseres Grundstückes nicht eintritt. Wir müssen deshalb darauf bestehen, dass durch geeignete Schutzmaßnahmen und Abgrenzungen zu unserem Grundstück (z.B. durch einen Lärmschutzwall u. ä.) zumindest die Beeinträchtigungen gemindert werden. Auch bitten wir uns eine Kopie des Ihnen vorliegenden Lärmschutzgutachtens vorzulegen. Vorsorglich machen wir aber bereits jetzt Schadensersatz für den Fall der Durchsetzung der o. g. Planänderung geltend. Aus unserer Sicht wird der Schadenersatz-/anspruch die Differenz des gutachterlich festzustellenden Unterschiedsbetrages zwischen den Quadratmeter-Grundstückspreis eines Wohngebietsgrundstücks und eines Gewerbegrundstücks umfassen.	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 Grundstückseigentümer 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 Schallimmissions-schutzes 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 Sichtstreifen ausweist. 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.
2	Schwarz, Nina und Alexander Jadestraße 1 26506 Norden 06.03.2009 (Inhaltsgleiche Stellungnahmen)		