

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 141 V

„Westerstraße 12 - 15“

1. Änderung

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Anregungen und Hinweise gegeben:

- | | |
|---|------------|
| 1. Kabel Deutschland GmbH | 11.08.2009 |
| 2. Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden | 13.08.2009 |
| 3. Gewerbeaufsichtsamt Emden | 09.09.2009 |
| 4. Landkreis Aurich | 09.09.2009 |
| 5. Ostfriesische Landschaft | 10.09.2009 |

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert

- | | |
|--|------------|
| 6. OOWV, Brake | 05.08.2009 |
| 7. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr | 06.08.2009 |
| 8. Samtgemeinde Hage | 06.08.2009 |
| 9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen | 10.08.2009 |
| 10. EWE NETZ GmbH | 13.08.2009 |
| 11. Stadt Norderney | 17.08.2009 |
| 12. Jägerschaft Norden e.v. Anerkannter Naturschutzverband | 25.08.2009 |
| 13. Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. | 28.08.2009 |
| 14. Polizeiinspektion Aurich/Wittmund | 31.08.2009 |
| 15. IHK Ostfriesland und Papenburg | 09.09.2009 |

Folgende Verbände/Bürger haben Anregungen geäußert:

- | | |
|-----------------|------------|
| 1. Anni Behrens | 11.09.2009 |
|-----------------|------------|

Von folgenden Trägern wurden Hinweise gegeben:

1 Kabel Deutschland GmbH				11.08.2009
Die Stellungnahme beinhaltet	<input checked="" type="checkbox"/>	Anregungen	<input type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Planunterlagen über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung ausdrucken. bzw. bei der Planauskunft unter der E-Mail Adresse: planauskunft_1@kabeldeutschland.de anfordern</p>			<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>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 mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können</p>			<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

2 Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden				13.08.2009
Die Stellungnahme beinhaltet	<input type="checkbox"/>	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>Das genannte Plangebiet liegt innerhalb unseres Strom-, Gas- und Wasserversorgungsgebietes.</p>				
<p>Für die Versorgung des Plangebietes ist wahrscheinlich eine ausreichende Infrastruktur gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf diese Infrastruktur.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Im Übrigen bitten wir um Beachtung der beiliegenden Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH –Stadtwerke Norden- inklusive der Anlage 1, welche mit Datum vom 15.06.2009 aktualisiert wurde und damit ihre allgemeine Gültigkeit für Arbeiten innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Norden hat.</p>			<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>	
<p>Bedenken gegen die Pläne bestehen unsererseits nicht, weitere Anregungen können ebenfalls nicht gegeben werden.</p>				

3 Gewerbeaufsichtsamt Emden				09.09.2009
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Die langen Hintergrundstücke im Plangebiet sollen nicht mehr wie bisher vorgesehen für eine große Pflegestation genutzt werden, stattdessen ist hier eine Seniorenwohnanlage mit teilstationärer Pflegeeinrichtung geplant.			Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
Für Seniorenwohnanlagen mit Pflegeeinrichtungen ist der Landkreis Aurich die zuständige Immissions-schutzbehörde.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

4 Landkreis Aurich				09.09.2009
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 141 V erwähnt ist, befindet sich auf dem Flurstück 220/1 eine Altablagerung. Da nicht bekannt ist, ob sich Altablagerungen auch in den angrenzenden Flächen befinden, ist die Untere Abfallbehörde sofort zu informieren, wenn sich im Zuge der Baumaßnahme herausstellt, dass sich auch auf dem Grundstück im Plangebiet Altablagerungen befinden.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung ggfs. beachtet.	
Ferner wird auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 141 V verwiesen.			Es wird auf die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse zu den Stellungnahmen des Landkreises im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 141 V verwiesen.	

5 Ostfriesische Landschaft				10.09.2009
Die Stellungnahme beinhaltet		Anregungen	x	Hinweise
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag	
<p>Am 13.09.2005 haben wir in drei kleinräumigen Bereichen des Plangebietes im Beisein von Herrn Architekten Funke Suchschnitte angelegt. Während in dem westlichen Schnitt erheblicher moderner Bauschutt festgestellt wurde, zeigten sich in den übrigen Bereichen bis zu 1,50 m mächtige Humusschichten. Nach Ausweis von Keramikfunden sind diese Schichten seit dem Mittelalter durch landwirtschaftliche Aktivitäten im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entstanden.</p> <p>Die Bedenken gegen die Planungen können nun insoweit zurückgestellt werden, als dass wohl kaum mit mittelalterlichen Bauresten in diesen Bereichen zu rechnen ist. Gleichwohl sollten die späteren Erdarbeiten fachlich beobachtet werden; sie sind uns rechtzeitig, 3 Wochen vor Beginn, anzukündigen.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), M 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.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung ggfs. beachtet.</p>	

Folgende Verbände/Bürger haben Anregungen geäußert:

1 A. Behrens				11.09.2009	
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	x	Hinweise		
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Die Erschließungsstraße und das Wohngebäude für betreutes Wohnen sind zwischenzeitlich hergestellt. Festzustellen ist, dass die Planvorgaben hinsichtlich der Oberflächenentwässerung nicht eingehalten wurden. Große Teile der Erschließungsanlage werden nicht in den Regenkanal, sondern auf die Grundstücke Mennonitenlohne 12 und 13 entwässert. Auch das Regenwasser von dem zunächst provisorisch südlich der Erschließungsstraße angelegten privaten Parkplatz wird auf unser Grundstück geleitet. Dies hat auf unserem Grundstück in den letzten Wochen aufgrund der hohen Niederschläge zu erheblichen Problemen geführt.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht unmittelbarer Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern der Erschließungsplanung und deren Umsetzung. Der Bebauungsplan und auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sehen eine geordnete Erschließung vor, u.a. wurde in dem Bebauungsplan ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.</p> <p>Die Hinweise wurden seitens der Stadt Norden und des Vorhabenträgers geprüft. Am 15.09. fand zu diesem Zweck ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Norden und dem Vorhabenträger statt.</p>		
<p>Neben fehlender Regenwassergullys ist auch das erhebliche Anfüllen des Geländes des Investors um etwa 50 cm für die Abwasserproblematik ausschlaggebend. Die Mennonitenlohne hat jetzt beim Zusammentreffen der alten und neuen Straße ein etwa 50 cm unterschiedliches Höhenniveau, das mit einer schmalen Rampe überbrückt wird. Ein Fahrradbegegnungsverkehr ist z.B. dort jetzt leider nicht mehr möglich und bedeutet somit eine Einschränkung zum bisherigen Zustand.</p>			<p>Um die Situation zu klären wurde am 15.09. ein Vermessungsbüro mit der Erstellung eines Höhenplanes beauftragt.</p> <p>Nach Vorliegen des Höhenplanes wird auf der Ebene der Bauaufsicht der Sachverhalt geprüft. Auf dieser Grundlage werden dann umgehend Maßnahmen festgelegt, um eine geregelte Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, so dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung zwischen der Stadt Norden und dem Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat getroffen.</p>		
<p>Der z.Z. öffentlich ausliegende Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141, „Westerstraße 12-15“ enthält keine Hinweise mehr, auf einen vom Investor zu errichtenden Zaun als Sicht- und Lärmschutz zwischen unserem Grundstück Mennonitenlohne 13 und dem geplanten Parkplatz (Flurstück 219/2). Bisher ist auf Seite 9 des vorgenannten Planes eine Karte mit entsprechender Einzeichnung des Zaunes Bestandteil des Vertragswerkes. Wir gehen davon aus, dass der Zaun nach wie vor vom Investor errichtet wird.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Zaun ist in der textlichen Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplanes enthalten und ist somit zu errichten.</p> <p>Es ist ein sichtdichter Holzzaun mit einer Höhe von 1,8 m zu errichten.</p>		
<p>Durch die Planungen besteht auf dem Nachbargrundstück Mennonitenlohne 12 keine Möglichkeit mehr, einen Pkw abzustellen. Lediglich östlich des Wohnhauses liegt eine 8 x 2 m große Freifläche. Der Eigentümer wollte dieses Teilstück gerne als Parkplatz nutzen diese Fläche dient allerdings als Zufahrt zu unserem Wohnhaus und ist grundbuchlich entsprechend abgesichert. Insoweit ist dieses Teilstück als Parkplatzfläche nicht geeignet. Wir gehen davon aus, dass die Stellplatzproblematik des Hausgrundstücks Mennonitenlohne 12 nicht zu unseren Lasten gelöst wird.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Problematik wird von Stadt und dem Vorhabenträger (rechtlich) geprüft. Gfs. werden Maßnahmen zur Lösung der Situation vereinbart. Der Vorhabenträger bietet an, einen Stellplatz auf seinem Grundstück zu nutzen. Falls dies erforderlich sein sollte, wird er einer solchen Vereinbarung bis zum Satzungsbeschluss zustimmen.</p>		

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 141 V – 1. Änderung: Abwägung nach erneuter öffentlicher Auslegung

Unter Nr. 2.2.2 - Erschließung - des Vorhaben- und Erschließungsvertrages wird im letzten Satz festgeschrieben, dass der Baustellenverkehr über die Mennonitenlohne geführt wird. Wir dürfen darauf hinweisen, dass dieses aufgrund des bereits an der Mennonitenlohne vom Investor errichteten Wohngebäudes nicht mehr möglich ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch den Baufortschritt hat sich die ursprüngliche Situation verändert. Ein Teil des Baustellenverkehrs wird nunmehr auch über die Westerstraße abgewickelt werden. Der Erläuterungsbericht zum V + E Plan wird in diesem Punkt ergänzt.

Oldenburg, den 16.09.2009

Maue-Cune-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
maem@lux-planung.de
www.lux-planung.de



M. Lux