

## **Mitteilung**

### **zu Beschluss-Nr. 0872/2009/3.1**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141V "Westerstraße 12-15", 1. Änderung; Satzungsbeschluss**

Zur o.g. Beschluss-Nr. erhalten Sie

- weitere Anlagen
- eine geänderte / neue Sitzungsvorlage
- wird mitgeteilt: Die Anlage Nr. 2 ist komplett auszutauschen. Bei der Anlage Nr. 1 ist der Textteil "Begründung" auszutauschen.  
Grund hierfür ist die Einarbeitung einer Stellungnahme der Deutschen Telekom im Rahmen des Beteiligungsverfahrens, die verspätet erst am 21.09.2009 eingegangen ist.

## Stadt Norden

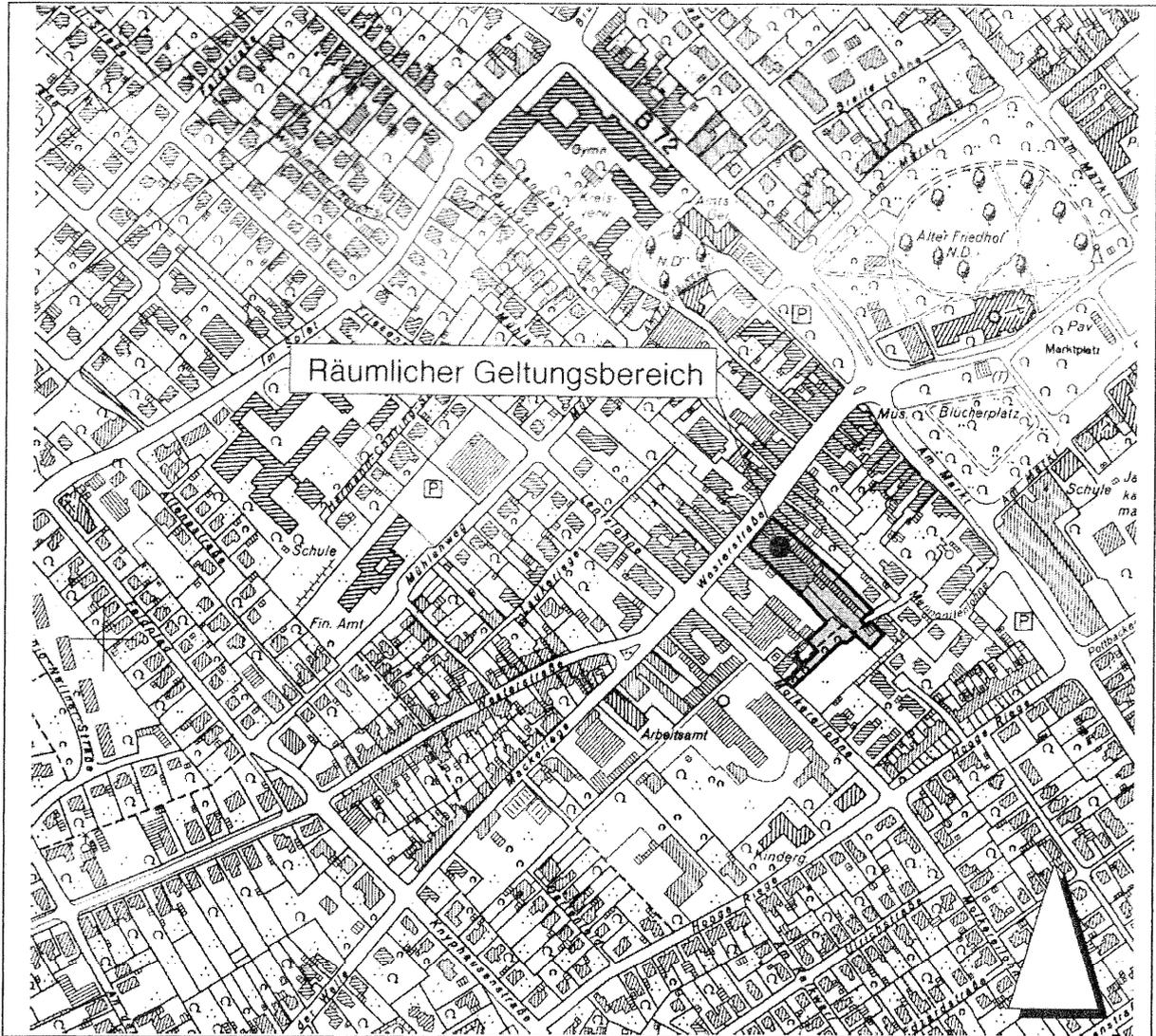
### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 V

#### „Westerstraße 12 - 15“

#### 1. Änderung

### Begründung

- Beschleunigtes Verfahren gemäß 13 a BauGB -



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	RÄUMLICHE LAGE.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>6</b>
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	6
3.3	IMMISSIONEN.....	6
3.4	ALTLASTEN.....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DER ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 141 V .....</b>	<b>7</b>
4.1	PROJEKTBSCHREIBUNG.....	7
4.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
4.4	BAUWEISE.....	8
4.5	ERSCHLIEBUNG.....	8
4.6	IMMISSIONEN.....	10
4.7	FLÄCHENBILANZ.....	10
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>12</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	12
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	12
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	12
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	12
6.5	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	12
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	12
6.7	BRANDSCHUTZ.....	13
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>13</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	13
7.3	ALTLASTEN.....	13
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>14</b>
8.1	VERFAHRENSDATEN.....	14

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Bereich der Westerstraße 12 – 15 befinden sich lange Hintergrundstücke. Hinter der Straßenrandbebauung schloss sich eine im Laufe der Zeit entstandene ungeordnete bauliche Entwicklung an. Diese wurde im Jahr 2008 beseitigt. Im südlichen Teilbereich wurde auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 V ein Seniorenwohngebäude errichtet.

Auch die verbleibenden Grundstücksflächen hinter der Westerstraße 12 – 15 sollen für ein Seniorenwohnprojekt genutzt werden. Das ursprüngliche Vorhaben, der Errichtung eines Seniorenpflegeheimes mit entsprechenden ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinheiten wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Stattdessen soll neben betreuten Seniorenwohnungen auch eine Pflegestation mit ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinheiten in teilstationärer Betriebsform errichtet werden. Die bereits im Bau befindlichen und bauordnungsrechtlich genehmigten 10 betreuten Seniorenwohnungen bilden mit der (geplanten) betreuten Seniorenwohnanlage mit teilstationärer Pflegeeinrichtung konzeptionell eine Einheit.

Der Bebauungsplan Nr. 141 V ist als vorhabenbezogener Plan aufgestellt worden, der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan war Teil der Planunterlagen. Die o.g. Änderung des Vorhabenbezuges erfordert planungsrechtlich das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 V „Westerstraße 12 – 15“. Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung - gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

### **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 V verläuft über die Darstellung einer Parkplatzfläche.





### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Die geschlossene Bauzeile prägt das Stadtbild an der Westerstraße. Die Altgebäude auf den dahinter liegenden Grundstücksflächen wurden vor geraumer Zeit beseitigt. Im Süden des Grundstücks wird ein Haus mit Seniorenwohnungen errichtet.

Die Erschließung erfolgt über eine Grünfläche zur Molkereilohne, parallel zum Fußweg Mennonitenlohne mit seinem Strauchbewuchs.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist heute über die Westerstraße erschlossen.

#### **3.3 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).

Das benachbarte Grundstück an der Südwestseite wird seit geraumer Zeit nicht mehr vom THW genutzt. Als Nachfolgenutzung ist derzeit ein nichtstörender Gewerbebetrieb im Gespräch. Hier ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe innerhalb des zulässigen Störgrades eines Mischgebietes zu gewährleisten.

#### **3.4 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. die Problematik wurde ausführlich im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 V erläutert).

#### **4 Inhalt der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 V**

Das Änderungsverfahren resultiert aus dem geänderten Vorhabenbezug, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 V „Westerstraße 12 – 15“ zugrunde lag. Die vorgesehene große Pflegestation wird nicht realisiert, stattdessen eine Seniorenwohnanlage mit teilstationärer Pflegeeinrichtung.

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung leiten sich somit aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 V „Westerstraße 12 – 15“ ab.

##### **4.1 Projektbeschreibung**

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 geplanten Seniorenwohnanlage mit teilstationärer Pflegeeinrichtung. Diese Häuser werden weiterhin im Erdgeschoss geschäftlich genutzt, die Obergeschosse dienen der Wohnnutzung.

Die Seniorenwohn- und Pflegeanlage soll neben betreuten Seniorenwohnungen auch eine Pflegestation mit ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinheiten in teilstationärer Betriebsform beinhalten. Die bereits im Bau befindlichen und baurechtlich genehmigten 10 betreuten Seniorenwohnungen bilden mit den (geplanten) betreuten Seniorenpflegewohnungen einschließlich der teilstationären Pflegestation konzeptionell eine Einheit. Die Erschließung dieser Seniorenwohn- und Pflegeanlage ist über die Gemeindestraße „Molkereilohne“ vorgesehen, da eine Erschließung über die Westerstraße nicht möglich ist. Die Erschließung ist derzeit bereits auf dem Grundstück gesichert.

Eine detaillierte Projektbeschreibung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

##### **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. Daher wird die straßenseitige Bebauung als Kerngebiet festgesetzt.

###### **Mischgebiet MI**

Wie unter Kap. 4.1 erläutert umfasst die Seniorenwohnanlage neben betreuten Seniorenwohnungen auch eine Pflegestation mit ärztlichen und pflegerischen Betreuungseinheiten in teilstationärer Betriebsform. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich insbesondere an der Straße Molkereilohne auch Gewerbebetriebe. Nach derzeitigem Stand soll auch das ehemalige Gelände des THW's in Zukunft gewerblich genutzt werden.

Somit wird der Teilbereich hinter der Bauzeile an der Westerstraße als Mischgebiet festgesetzt.

### **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.

Es wird im Bebauungsplan in Höhe der neuen Planstraße ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt. Die Mülltonnen sind von den Bewohnern des Plangebietes hier abzustellen.

### **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 Seniorenwohnanlage die Berechtigung zur Querung dieser Flächen festgesetzt. Somit bleibt die Geh- und Radwegeachse Mennonitenlohne auch in Zukunft als eigenständige Wegeführung 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 gem. den Richtlinien der Nds. Bauordnung kann auch außerhalb der Fläche für Stellplätze abgedeckt werden. Denn in dem Hauptgebäude wird eine Tiefgarage errichtet.

Durch die Planungen wird auf dem Grundstück Mennonitenlohne 12 die Möglichkeit zum Abstellen eines Pkw's eingeschränkt. Die Stellplatzproblematik des Hausgrundstücks Mennonitenlohne 12 wird von Stadt und Investor geprüft. Gfs. werden Maßnahmen zur Lösung der Situation auf der Ebene der Bauaufsicht vereinbart. Der Investor bietet an, einen Stellplatz auf seinem Grundstück zu nutzen. Falls dies erforderlich sein sollte, wird er einer solchen Vereinbarung zustimmen.

Am Wohnhaus Mennonitenlohne 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 Zaun zu den Wohngrundstücken Nr. 12 und Nr. 13 eine entsprechende Abgrenzung vornehmen. Es ist ein sichtdichter Holzzaun mit einer Höhe von 1,8 m zu errichten.

### **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). Auf dieser Grundlage ist eine geregelte Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, so dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist das Regenrückhaltebecken als Teil des Mischgebietes mit auf diese anzurechnen.

#### 4.6 Immissionen

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 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.

Zum ursprünglichen Projekt wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 141 V ein Schallgutachten zum potentiellen Gewerbelärm erstellt: „Im Ergebnis der Berechnung war 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.: „Schalltechnische Beurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 V „Westerstraße 12 – 15““), aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 V.

Die Verkehrswege auf dem Gelände der umgeplanten Seniorenwohnanlage verringern sich gegenüber der Altplanung, das veränderte Projekt führt zu weniger Schallimmissionen auf die Nachbarschaft da

- die regelmäßigen Lieferverkehre nun entfallen,
- die geplante Tiefgarage große Teile von Fahr- und Parkverkehren zur Nachbarschaft abschirmt; die Zufahrt zur Tiefgarage ist einspurig und wird über eine Ampelanlage verkehrlich geregelt. Somit werden hier auch keine zusätzlichen Emissionen durch potenzielle Wartezeiten entstehen,
- einige oberirdische Parkplätze an dem großen Gebäudekomplex entfallen, somit verringern sich potentielle Fahrbewegungen in diesem Bereich.

#### 4.7 Flächenbilanz

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

**5 Umweltprüfung**

Wie bereits eingangs ausgeführt, handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt wird. Die zulässige Versiegelung liegt unter 20.000 qm.

Somit entfällt eine Umweltprüfung.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Mit der Oberflächenentwässerung gibt es im Umfeld des Plangebietes 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 private Oberflächenentwässerungsleitung ist über die Parzelle der Mennonitenlohne verlegt worden.

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

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Schmutzwasser wird an die Kanalisation der Stadt Norden im Bereich der Molkereinlohne angeschlossen. Die neu zu verlegende Schmutzwasseranschlussleitung ist über die Parzelle der Mennonitenlohne verlegt worden.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Aurich.

Es wird im Bebauungsplan in Höhe der neuen Planstraße ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt. Die Mülltonnen sind von den Bewohnern des Plangebietes hier abzustellen.

### **6.4 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet wird von den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden an das Trinkwassernetz angeschlossen.

### **6.5 Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

### **6.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG. Für das neue Baugebiet stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen mit der Telekom abzustimmen.

## **6.7 Brandschutz**

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Stadtbrandmeister und den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden GmbH abgestimmt.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Da es sich bei dem Plangebiet um einen innenstadtnahen Bereich handelt, wurde die gesamte Bau- maßnahme mit der Ostfriesischen Landschaft abgestimmt. Von der Denkmalbehörde wurden begleitende Untersuchungen durchgeführt, Art und Umfang wurden einvernehmlich abgestimmt. Es ergaben sich keine Anzeichen für Bodenfunde.

### **7.3 Altlasten**

Auf dem Flurstück 220/1 befindet sich eine Altlagerung einer Hausmülldeponie, diese Problematik ist ausführlich im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 V erörtert worden.

Ansonsten sind im Plangebiet und in der Umgebung keine weiteren Altlasten bekannt. Bei konkreten Hinweisen auf weitere Altablagerungen im Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde unverzüglich informiert.

## 8           **Verfahrensstand**

### 8.1         **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 .. .. die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 V „Westerstrasse 12-15“ gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 V hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. bis .. .. öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 08.09.2005 durchgeführt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am .. .. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 V als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Norden, den .. ..

.....  
Bürgermeisterin

### **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Oldenburg, den 23.09.2009

Mare-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
F 0441 361164-99  
lux@lux-planung.de



M. Lux - Dipl.-Ing.

## **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
6. Telekom	21.09.2009

Folgende Träger die antworteten, haben keine Anregungen geäußert

7. OOWV, Brake	05.08.2009
8. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	06.08.2009
9. Samtgemeinde Hage	06.08.2009
10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	10.08.2009
11. EWE NETZ GmbH	13.08.2009
12. Stadt Norderney	17.08.2009
13. Jägerschaft Norden e.v. Anerkannter Naturschutzverband	25.08.2009
14. Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.	28.08.2009
15. Polizeiinspektion Aurich/Wittmund	31.08.2009
16. 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:

<b>1 Kabel Deutschland GmbH</b>				<b>11.08.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<input checked="" type="checkbox"/>	Anregungen	<input type="checkbox"/>	Hinweise	<input type="checkbox"/>
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägungsvorschlag</b>		
<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: <a href="mailto:planauskunft_1@kabeldeutschland.de">planauskunft_1@kabeldeutschland.de</a> 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>		

<b>2 Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden</b>				<b>13.08.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	<input type="checkbox"/>	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise	<input type="checkbox"/>
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägungsvorschlag</b>		
<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>					

<b>3 Gewerbeaufsichtsamt Emden</b>				<b>09.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise		
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägungsvorschlag</b>		
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 Immissionschutzbehörde.			Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		

<b>4 Landkreis Aurich</b>				<b>09.09.2009</b>	
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweise		
<b>Zusammenfassung der Stellungnahme</b>			<b>Abwägungsvorschlag</b>		
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>		

6 Telekom				21.09.2009	
Die Stellungnahme beinhaltet	Anregungen	x	Hinweise		
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägungsvorschlag		
<p>Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>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, 26789 Leer, Jahnstraße 5 Tel. (0491) 88 - 74 33 so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>			<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Die Telekom wird rechtzeitig informiert.</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>		

<p>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.</p>	<p>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.</p>
---	--

Oldenburg, den 23.09.2009

Mare-Curie-Straße 1  
26179 Oldenburg  
10441 361 164-80  
10441 361 164-99  
muerb@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



M. Lux