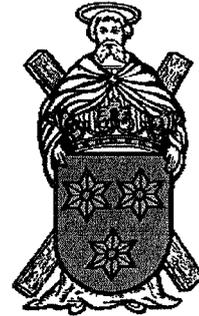


# Stadt Norden



## Vorhaben- und Erschließungsplan

**zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 156 V  
der Stadt Norden  
für den Bau einer Gastankstelle**

Vorhabenträger	Datum
  Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH Feldstraße 10 26506 Norden	Oktober 2009

DIESER PLAN / DIESE BEGRÜNDUNG HAT  
GEM. § 3 ABS. 2 BAUPL IN DER ZEIT  
VOM 02. 11. 2009 BIS 02. 12. 2009 ÖFFENTL. IM  
AMT DER STADT NORDEN AUSGELEGEN.  
NORDEN DEN

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeine Beschreibung / Städtebauliche Integration
2. Planungsrechtliche Einordnung / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 156 V
3. Technische Beschreibung des Bauvorhabens
4. Erschließung
5. Frequentierung der Gastankstelle

Die **Stadt Norden**, nachfolgend „Stadt“ genannt  
- vertreten durch die Bürgermeisterin -,

und

die **Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH**, nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt  
- vertreten durch die Geschäftsführung -,

schließen folgenden

## **Vorhabendurchführungsvertrag**

### **Präambel**

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstücks 172/4 der Flur 4 von Lintelermarsch. Auf diesem Grundstück befindet sich bereits eine Gasdruckreglerstation. Sie beabsichtigt auf diesem Gelände eine öffentliche Erdgasbetankungsanlage (CNG-Betankungsanlage) für Kraftfahrzeuge sowie eine Tankplatzüberdachung zu errichten.

Zum Zwecke der Bebauung bedarf es einiger Regelungen, welche in den nachfolgenden Paragraphen getroffen werden.

### **§ 1**

Die Vorhabenträgerin hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, in dem das Projekt näher beschrieben ist. Für das beabsichtigte Vorhaben ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung befindlich. Er trägt die Bezeichnung 156 V „Gastankstelle Norddeicher Straße“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 V „Gastankstelle Norddeicher Straße“ ist diesem Vertrag beigelegt (Anlage 1).

Das Aufstellungsverfahren für diesen Plan wurde bereits eingeleitet. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf den Erlass einer Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet wird.

### **§ 2**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 V unverzüglich mit der Durchführung des Vorhabens zu beginnen.

Das Eigentum an dem Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den dazugehörigen Anlagen geht mit dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Stadt über. Die Gutachten und Begründungen sind in digitaler Form (pdf- oder Word-Format) zusätzlich zu liefern.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan nach den gesetzlichen Vorgaben aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in § 3 Ziffer 1 dieses Vertrages genannten Frist durchgeführt wird. Ansprüche der Vorhabenträgerin aus der Aufhebung können gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

### § 3

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner:

1. das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Bauvorhaben innerhalb von einem Jahr (vom Zeitpunkt der Wirksamkeit dieses Vertrages an gerechnet) fertig zu stellen,
2. die unter Ziffer 1 genannte Bauverpflichtung im Falle eines Grundstücksverkaufs an den Käufer des Grundstücks weiterzugeben,
3. zur Übernahme sämtlicher durch das Vorhaben entstehenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten etc.), einschließlich der Kosten für die verfahrensrechtlich erforderlichen Bekanntmachungen,
4. bis zur Inbetriebnahme des im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Objekts das gesamte Gestaltungskonzept zu verwirklichen.

### § 4

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Erschließungsanlage Norddeicher Straße.

Die Zugänglichkeit, Nutzung und Funktionsfähigkeit des nordöstlichen Geh- und Radweges an der Norddeicher Straße muss jederzeit für die Nutzungsberechtigten gewährleistet sein; Einschränkungen während der Bauphase, sind nach entsprechender Ausweisung zulässig, jedoch rechtzeitig vor Eintritt mit der Verkehrsbehörde abzustimmen. Für sämtliche Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind rechtzeitig die erforderlichen Baustellen-genehmigungen bei der Verkehrsbehörde der Stadt einzuholen.

Im Bereich der vorgenannten öffentlichen Geh- und Radwegflächen obliegt während der Bauphase der Vorhabenträgerin die Verkehrssicherungspflicht. Die Nutzung dieses Geh-/Radwegbereiches muss jederzeit gewährleistet bleiben.

Vor Beginn der Bauarbeiten hat die Vorhabenträgerin mit dem Fachdienst „Umwelt und Verkehr“ der Stadt eine gemeinsame Bestandsaufnahme des Zustandes des Geh- und

Radweges im Bereich der Zu- und Abfahrt durchzuführen und zu dokumentieren. Für den Fall, dass durch den Baustellenverkehr Schäden eintreten oder eingetreten sind, sind diese durch die Vorhabenträgerin nach Weisung der Stadt auf ihre Kosten zu beseitigen.

Weiterhin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Oberflächenentwässerung im Einfahrtsbereich durch die Erneuerung und Erweiterung der Entwässerungsrinne (Herstellung einer kompletten offenen dreireihigen Rinne in Beton erweitert in nördlicher Richtung bis zum vorhandenen Graben) sicherzustellen und auf ihre Kosten herzurichten. Hiermit ist die ordnungsgemäße Anbindung des Grundstücks der Vorhabenträgerin für das geplante Vorhaben an die vorhandenen Erschließungsanlagen sichergestellt.

## § 5

Die Norddeicher Straße liegt zur Zeit noch in der Straßenbaulastträgerschaft der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich. Im Zuge der Verwirklichung des Planvorhabens sind umfassende Ummarkierungen auf der außerhalb des Plangebietes liegenden Fahrbahn der Norddeicher Straße vorzunehmen (Änderung bzw. Neuanlegung von Abbiegespuren). Die Vorhabenträgerin trifft alle erforderlichen Absprachen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und übernimmt als Veranlasserin dieser Maßnahmen sämtliche entstehenden Kosten.

Eine Inbetriebnahme der Tankstelle erfolgt erst, wenn die Ummarkierungen verkehrsbehördlich angeordnet und erfolgt sind.

## § 6

Als Folge des mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Erstattung der Kosten für die erforderliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes. Entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 156 V „Gastankstelle Norddeicher Straße“ übernimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für 12 Laubbäume á 350,00 € in Mindestqualitäten (Hochstämme, 4 x v, m. Db., 18/20 Stammumfang), mithin 4.200,00 €.

## § 7

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, evtl. unwirksame Regelungen dieses Vertrages durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**§ 8**

Dieser Vertrag erlangt Wirksamkeit, wenn

- der Rat der Stadt Norden dem Abschluss dieses Vertrages zustimmt und
- der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 V „Gastankstelle Norddeicher Straße“ rechtsverbindlich wird.

Norden,

STADT NORDEN

WIRTSCHAFTSBETRIEBE DER  
STADT NORDEN GMBH

- Schlag -  
Bürgermeisterin

- Richtstein -  
Geschäftsführer

## Anlagen

1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
2. **Städtebaulicher Vertrag extra Stadt Norden**
3. Erschließungsplan, Gesamtgrundriss (Leitungen)
4. Erschließungsplan, Ansichten

STADT NORDEN

WIRTSCHAFTSBETRIEBE DER  
STADT NORDEN GMBH

- Schlag -  
Bürgermeisterin

- Richtstein -  
Geschäftsführer

## **BESCHREIBUNG DES PROJEKTES NACH ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN SOWIE DER ERSCHLIEßUNG**

### **1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG / STÄDTEBAULICHE INTEGRATION**

Die Stadtwerke Norden beabsichtigen auf dem Gelände der Gasreglerstation an der Norddeicher Straße 272 eine öffentliche Erdgasbetankungsanlage (CNG-Betankungsanlage) für Kraftfahrzeuge sowie eine Tankplatzüberdachung zu errichten.

Der Bereich wird derzeit bereits durch eine Gasdruck-Regelanlage genutzt. Dieses Gebäude ist eingeschossig mit Flachdach ausgeführt. Die Freiflächen sind überwiegend gepflastert, teilweise stellen sie sich jedoch auch als Rasenfläche dar. Der Planbereich ist mit Ausnahme der Zufahrt dicht eingegrünt, der nördliche Teil und die angrenzenden Flächen darüber hinaus sind zudem vollständig mit Gehölzen bewachsen.

Die Erschließung erfolgt von der Norddeicher Straße aus und ist bereits in entsprechender Ausbaubreite vorhanden. Entlang der Norddeicher Straße verläuft ein Fuß- und Radweg, der von den ein- und ausfahrenden Fahrzeugen gekreuzt werden muss.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke (Backersweg).

Die Norddeicher Straße stellt eine der Hauptverbindungsstraße zwischen Norden und Norddeich dar wurde aber durch die neue Umgehungsstraße von Norden in dieser Funktion ergänzt.

Zur Realisierung dieses Bauvorhabens ist eine städtebauliche Planung erforderlich, die das Bauvorhaben planungsrechtlich absichert. Der hier vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 V planerisch umgesetzt.

Die Stadt Norden steht den Planungen positiv gegenüber und möchte sie zeitnah planerisch absichern.

### **2. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG / VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 156 V**

Das gesamte Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gastankstelle“ ausgewiesen. Die Flächen liegen derzeit planungsrechtlich im Außenbereich und genießen keine Privilegierung nach § 35 (1) BauGB.

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 V umfassen neben der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gastankstelle“ auch die Festsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie der Festsetzung der Ausnutzungsziffern auf dem Gelände. So ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 19 (4) BauNVO eine Versiegelungsrate von 60 % bis max. 80 % der Gesamtfläche möglich, wird aber im vorliegenden Falle nicht ausgeschöpft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss (§ 8 (2) BauGB) ist für dieses Planverfahren zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden notwendig. Die 75.

Änderung wird im Parallelverfahren mit dem Ziel der Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Gastankstelle“ durchgeführt.

### **3. TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS**

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Anforderungen zur Einhaltung der technischen Sicherheitsbestimmungen wie auch die Bedürfnisse des Vorhabenträgers. Die Anordnung und Ausbildung der Gebäudeteile ist hinsichtlich der Nutzbarkeit und der Funktionsabläufe optimiert.

Auf dem Gelände der Gasreglerstation soll parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze das Verdichtergebäude in den Abmessungen von 2,65m x 4,00m und die Tankplatzüberdachung errichtet werden.

Das Verdichtergebäude wird als Betonfertigteil mit installierter Technik auf die Baustelle geliefert und an die Versorgungsleitungen angeschlossen. Die CNG-Tankstelle wird gemäß DVGW-Regelwerk G 651/VdTÜV 510 geplant und gebaut. Die wesentlichen Komponenten der Anlage sind die Verdichtereinheit, eine hochdruckseitige Trocknungseinheit, der Gasspeicher, die Verdichtersteuerung sowie die integrierte Zapfeinrichtung und die notwendige elektrische Ausrüstung. Zusätzlich ist ein Erweiterungsgasspeicher, der neben dem Verdichtergebäude aufgestellt wird, geplant.

Die Maße des Verdichtergebäudes betragen gemäß Bauantrag vom 27.08.2009:

$$L = 4,40 \text{ m, } B = 2,65 \text{ m und } H = 2,95 \text{ m}$$

Um die Kunden vor Wind und Wetter zu schützen, ist eine den Tankplatz überspannende Überdachung mit den Abmessungen 7,00 m x 12,00 m in Stahlbauweise geplant. Das Tankstellendach wird als freitragende verzinkte Stahlträgerkonstruktion auf 2 Quadratstützen ausgeführt. Genaue Dimensionierung wird gemäß statischer Berechnung durchgeführt.

Die Gründung und Fundamentierung erfolgt frostfrei und nach örtlichen Baugrundverhältnissen, Streifen- und Einzelfundamente werden nach statischen Erfordernissen hergestellt. Bodenaustausch erfolgt nach Empfehlung des Bodengutachters unter Berücksichtigung statischer Notwendigkeit.

Zusätzlich sind die Anprallkräfte, aus dem Fahrzeugbetrieb auf den Fahrbahnen berücksichtigt. Die Dachstützen haben integrierte verz. Dachentwässerungsrohre, die an die Grundentwässerungsleitung angeschlossen werden. Die Längs- und Querseiten der Überdachung werden nicht geschlossen.

Die Eindeckung des Daches erfolgt über in Querrichtung verlegte Stahltrapezbleche mit Gefälle zur Dachrinne, die in Achse der Stützen verläuft. Die Rinne entwässert über Fallrohre innerhalb der Dachstützen.

Das Gelände sowie der Tankplatz werden durch Deckenaufbauleuchten, Beleuchtungsstärke gemäß DIN und den gesetzlichen Vorschriften, die Parkplatz- und Außenbeleuchtung über entsprechende Mast- Außenleuchten beleuchtet.

#### **4. ERSCHLIEßUNG**

Das Gelände wird über die vorhandene Zufahrt von der Norddeicher Straße aus erschlossen. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge können die Gebäude leicht erreichen.

Die Anbindung an die technische Infrastruktur erfolgt über die am Baufeld vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien. Das Erdgas wird durch die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden über eine Zuleitung von der Gasregelstation zur Verfügung gestellt.

Bei der Planung, Errichtung und dem Betreiben der Anlage werden die neuesten Erkenntnisse der Branche zu Grunde gelegt und die rechtskräftigen, gesetzlichen Bestimmungen eingehalten.

Die Fahrflächen werden, insoweit nicht bereits vorhanden sind, mit Betonsteinpflaster grau gepflastert. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über den seitlichen Grünstreifen versickert.

Die Regenwasserentwässerung der Dachflächen erfolgt über Fall- und Grundleitungen in eine Versickerungsmulde bzw. den Graben. Es fällt kein Schmutzwasser an.

Flüssigkeitsdichte Fahrbahnen nach WHG sind nicht erforderlich, da keine wassergefährdenden Flüssigkeiten umgeschlagen werden.

#### **5. FREQUENTIERUNG DER GASTANKSTELLE**

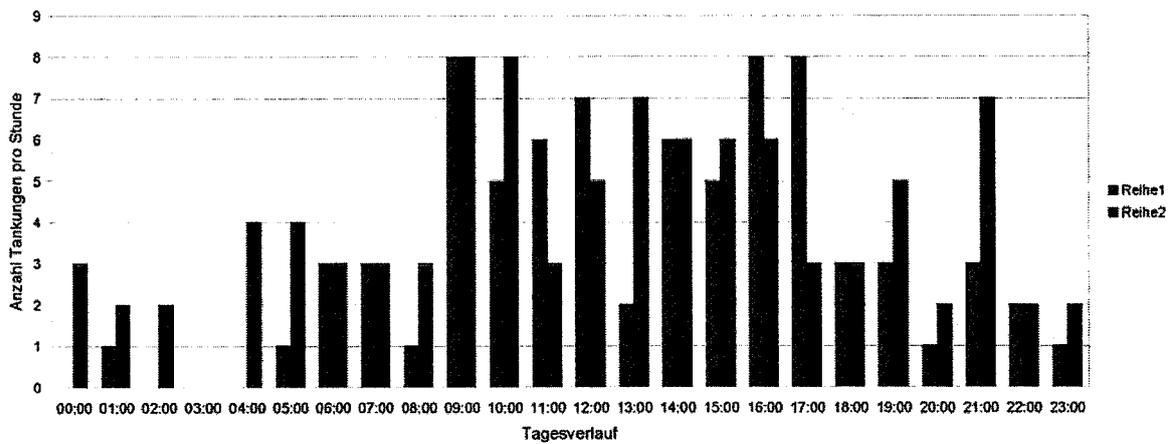
Für die geplante Gastankstelle wird entsprechend den vorhandenen Zahlen von der folgenden Frequentierung ausgegangen. Die angeführten Zahlen stellen Daten der Tankstelle an dem Standort der schon betriebenen Heerstraße dar, die für das Vorhaben an der Norddeicher Straße aus wirtschaftlichen Gründen ebenfalls angestrebt werden.

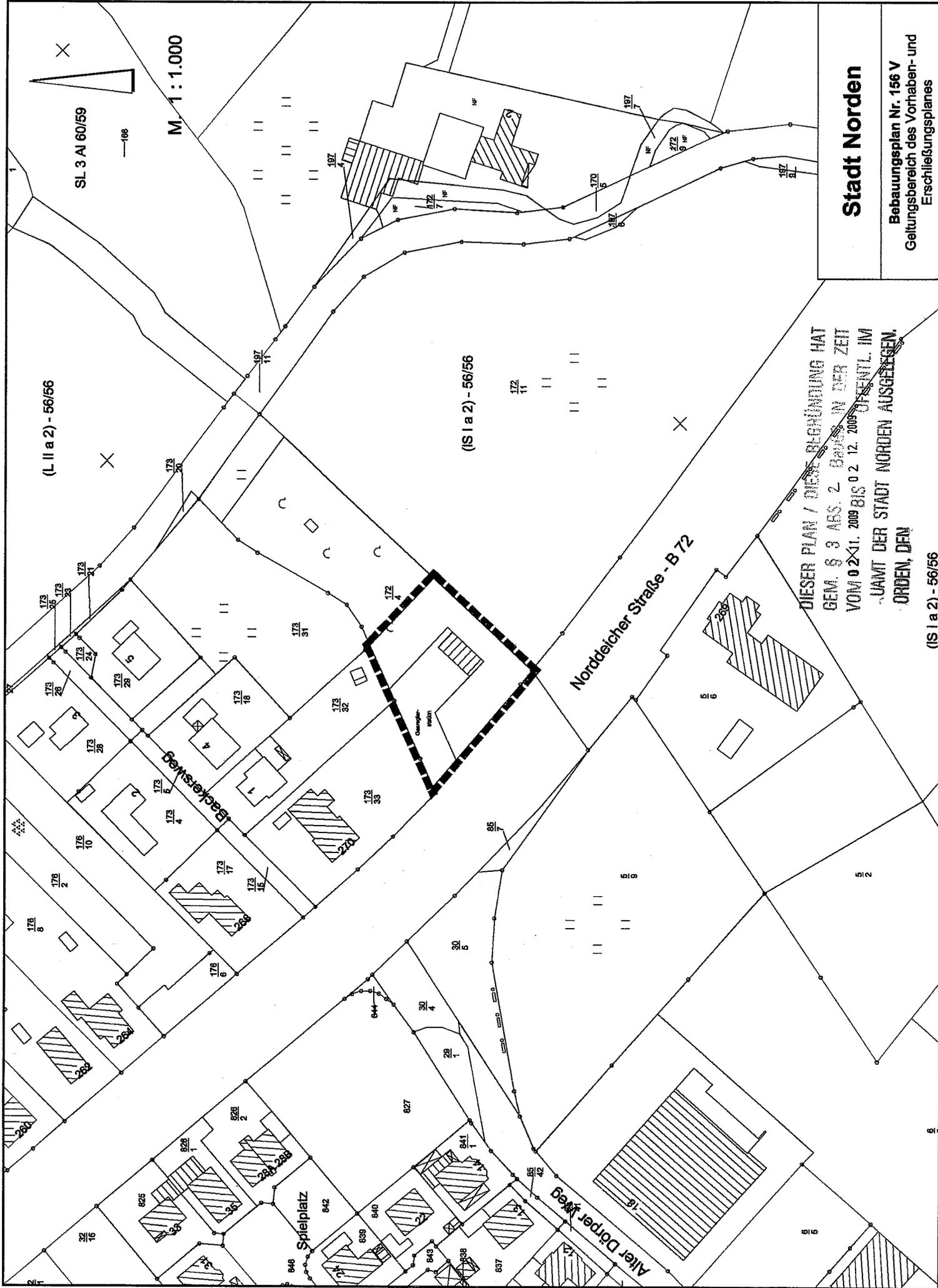
Die Grafik verdeutlicht zwei exemplarische Tage (Samstag - rot, Donnerstag - blau), die die Tankvorgänge sowie die tägliche Verteilung widerspiegelt. Es wird deutlich, dass die Hauptfrequentierung in den Tageszeiten von 6.00 Uhr bis einschl. 22.00 Uhr mit bis zu 8 Tankvorgängen in der Stunde liegt.

Die Tankvorgänge in den Nachtzeiten von 22.00 Uhr bis 6:00 Uhr belaufen sich auf max. 1-3 Frequentierungen pro Stunde.

Zu diesen Frequentierungen sind jeweils die An- und Abfahrt an Geräuschbelastungen zusätzlich zu berücksichtigen. Aufgrund der Stellung der Anlage sowie des vorhandenen Gehölzsaumes ist aber nicht von wesentlichen Geräuschbelastungen der nordwestlichen Grundstücksanwohner zu rechnen.

Frequenz Erdgastankstelle Heerstraße





SL 3 AI 60/59  
M 1 : 1.000

(L II a 2) - 56/56

(IS I a 2) - 56/56

Norderdeicher Straße - B 72

Bettendorfer

Spielplatz

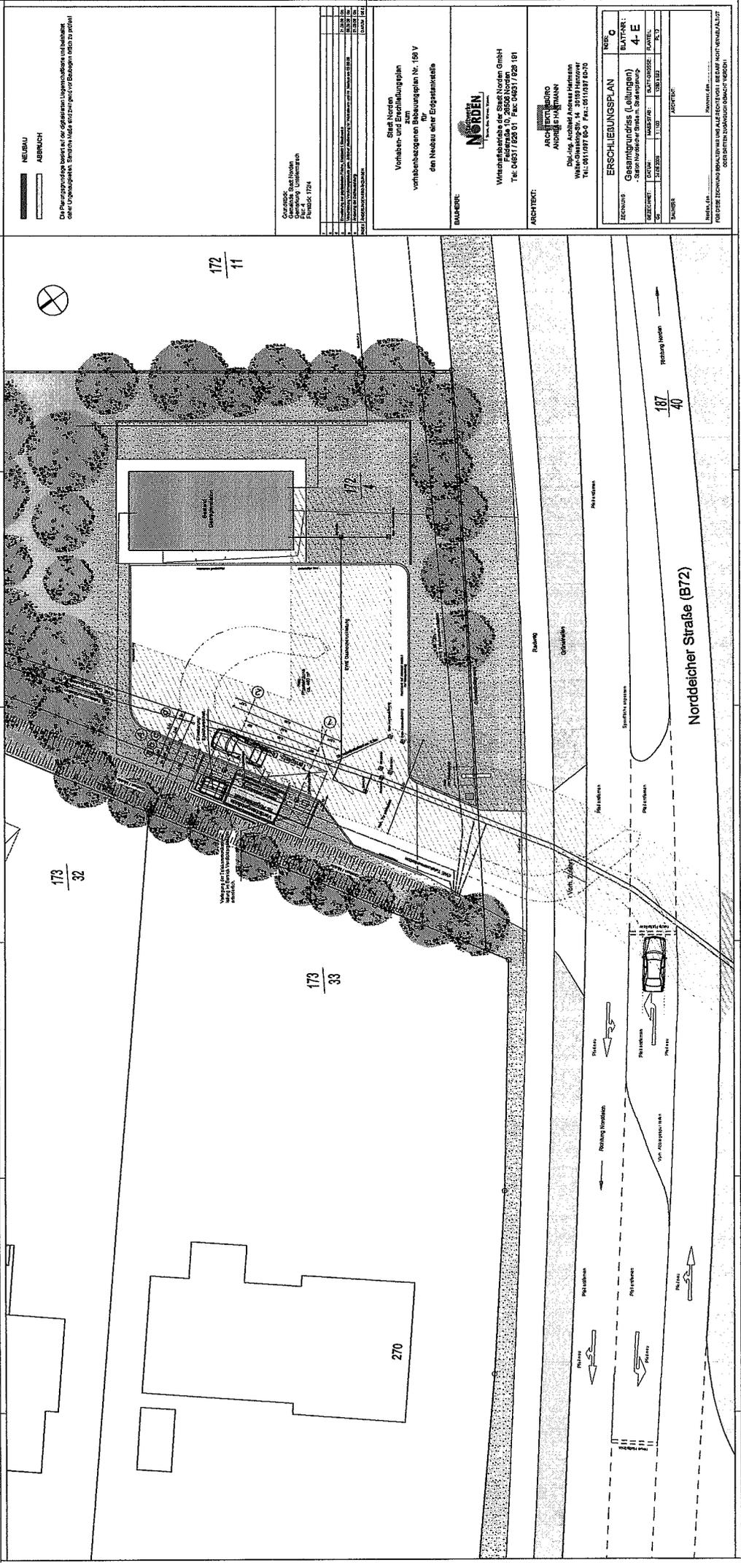
Aker Dörper Weg

DIESER PLAN / DIESE BEGRIFFUNG HAT  
GEM. § 3 ABS. 2. BUNDESIN DER ZEIT  
VOM 02.11.2009 BIS 02.12.2009 ÖFFENTL. IM  
AMT DER STADT NORDHORN AUSGELEGEN.  
ORDEN, DEN

# Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 156 V  
Geltungsbereich des Vorhaben- und  
Erschließungsplanes

(IS I a 2) - 56/56



NEUBAU  
 ABERMICH

Die Planunterlagen sind nur für die in der Planübersicht bezeichneten Zwecke und unter Beachtung der Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Bebauungspläne zu verwenden. Änderungen sind ohne Zustimmung des Auftraggebers nicht zulässig.

Gezeichnet:  
 G. Schmitt  
 S. Schmitt  
 S. Schmitt  
 P. Schmitt  
 P. Schmitt

1	1:1000	17.05.2009	172/11
2	1:1000	17.05.2009	172/11
3	1:1000	17.05.2009	172/11
4	1:1000	17.05.2009	172/11
5	1:1000	17.05.2009	172/11
6	1:1000	17.05.2009	172/11
7	1:1000	17.05.2009	172/11
8	1:1000	17.05.2009	172/11
9	1:1000	17.05.2009	172/11
10	1:1000	17.05.2009	172/11

Stadt Norden  
 Verkehrs- und  
 Grünflächenamt  
 vom Norddeicher Bauantrag Nr. 159 V  
 den Neubau einer Erdgasstation



Wirtschaftsbau der Stadt Norden GmbH  
 Fährstraße 10, 26509 Norden  
 Tel. 04857 720 01 Fax 04857 720 101

BAUHER:

ARCHITEKT:  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 ANDRÉ MANN  
 Dipl.-Ing. Achard A. Mann  
 Wilhelmshavenstr. 14, 20109 Hannover  
 Tel. 0511 977 80-0 Fax 0511 977 80-70

ZEICHNUNG	ERSCHLIEßUNGSPLAN	BLATTNR.	4-E
PROJEKT	Gesamtdarstellung (Lageplan)	BLATTGRÖßE	A4
VERMESSUNG	1:1000	STABGRÖßE	1:1000
DATEI	1:1000	PROJEKT	1:1000
DATEI	1:1000	PROJEKT	1:1000

DIESER PLAN / DIESE BEGRÜNDUNG HAT  
 GEM. § 3 ABS. 2 BAUSG IN DER ZEIT  
 VOM 02.11.2009 BIS 02.12.2009 ÖFFENTL. IM  
 AMT DER STADT NORDEN AUSGELEGEN.  
 ORDEN, DFN

