

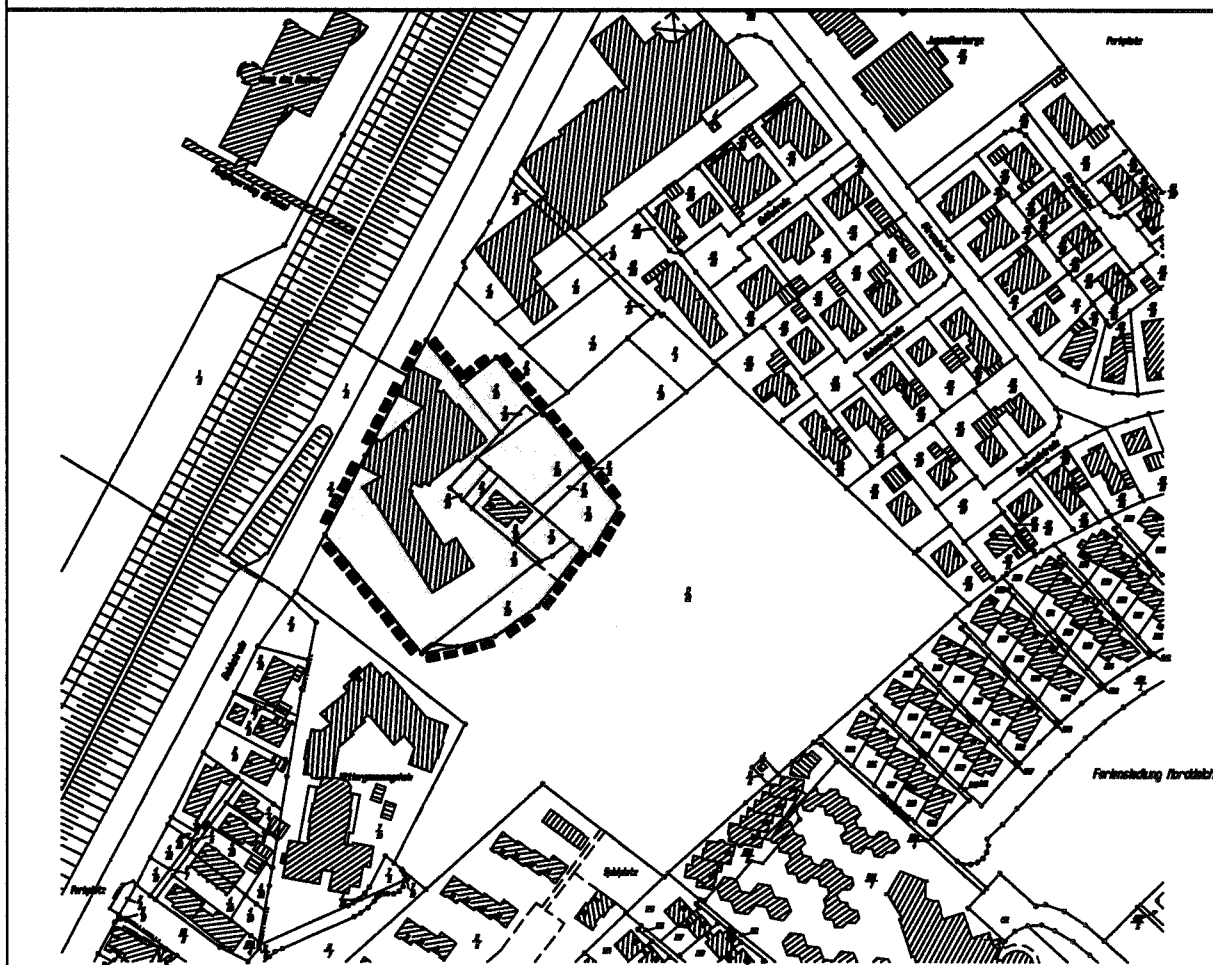
Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 49b

"Kurklinik"

1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



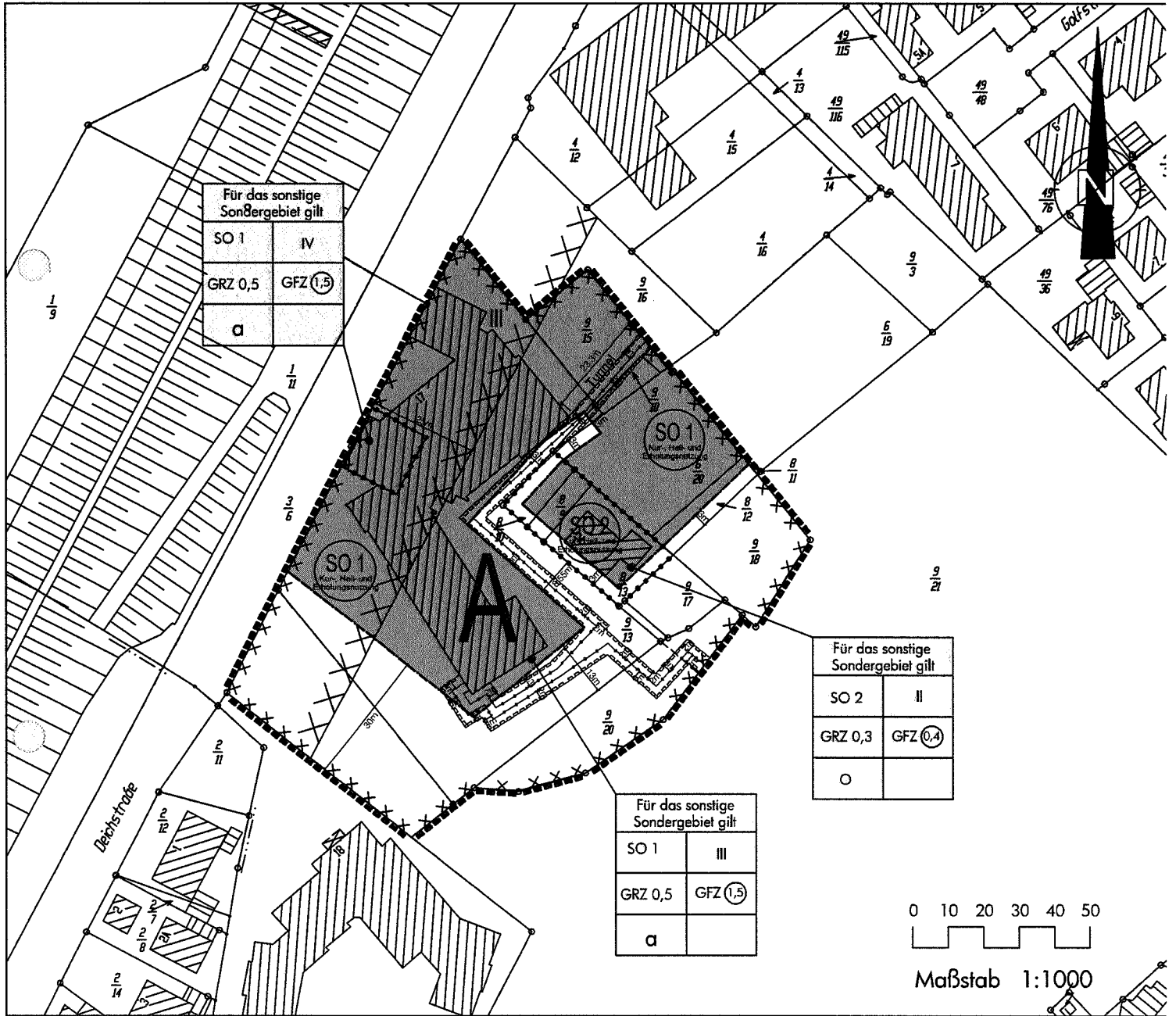
Bearbeitungsstand: 24.08.2010

Übersichtskarte 1:5.000



Norddeicher Straße 142 26 506 Norden

Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung:
Kur-, Heil- u. Erholungsnutzung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
III	Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten



Deichschutzzone, 50 m



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der
Stadtwerke Norden und des Oldenburgisch-Ostfriesischen
Wasserverbandes zu belastende Flächen

Zeichnerische Kennzeichnung



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltge-
fährdenden Stoffen belastet sein können:
Bereich mit Altablagerungen (A)

Zeichnerischer Hinweis



Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
(20 kV - Leitung)

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 b gelten auch für diese 1. Änderung weiter.

Weitere textliche Festsetzung:

Innerhalb des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Norden und des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes festgesetzt. Für den mit "Tunnel" gekennzeichneten Teilbereich gilt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu einer max. Höhe von 1,3 m über Geländeoberkannte.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 49 b gelten auch für diese 1. Änderung weiter.

Landkreis	Aurich
Stadt	Norden
Gemarkung	Lintelmarsch
Flur	5
Maßstab	1:1 000
Antrags-Nr.	L4 - 24/2010
Örtl. Überprüfung	02.06.2010

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Entsprechend den Vorgaben der TR Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Stand 05.11.2004) ist bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub fachgutachterlich zu begleiten. Soweit sich ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen ergibt, ist der Untersuchungsumfang der im Vorfeld der Herstellung der Baugruben notwendigen Untersuchungen dem abgestuften Mindestuntersuchungsprogramm nach Tabelle 11.1.2-1 der TR Boden ggfs. ergänzt oder eingeschränkt aufgrund der Vorkenntnisse entsprechend festzulegen. Die Verwertung des Bodens ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Deichschutzzone

Vor der Ausführung von Vorhaben (§29 BauGB) innerhalb der Deichschutzzone ist gem. § 16 Niedersächsisches Deichgesetz eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Stadt Norden

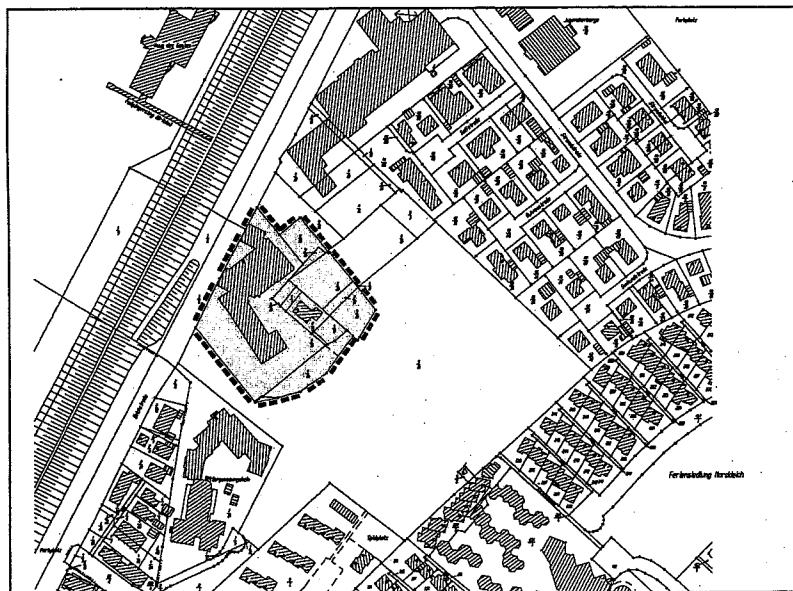
Bebauungsplan Nr. 49b

„Kurklinik“

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Planungsstand: 24.08.2010

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
4	Planungsvorgaben.....	5
4.1	Landesräumordnung	5
4.2	Regionale Raumordnung.....	6
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Norden.....	6
4.4	Bebauungspläne	6
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	6
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Baugrenzen.....	7
6.3	Versorgungsleitungen.....	8
6.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	8
7	Abwägungsrelevante Belange	8
7.1	Natur und Landschaft	8
7.2	Deichschutz.....	9
7.3	Altablagerungen / Altstandorte	9
7.4	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	11
9	Flächenbilanz	12
10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	12

P:\Projekte\Norden\kurklinik_BBp49b_1\bbp49_1\Norden_bbp49b_1_bg_24082010.docx 11.10.2010 09:43:00

Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2



Planungsbüro Weinert

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 b „Kurklinik“ ist die Bestrebung der Dr. Becker Klinikgesellschaft mbH & Co. KG, ihre bestehende Klinikeinrichtung zu erweitern.

In der geplanten Einrichtung sollen Rehabilitationsmedizin sowie Mutter-Kind-Kuren angeboten werden. Desweiteren werden in den neuen Klinikbereich Facharztpraxen, die auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, integriert. Die Klinikgebäude sollen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes erweitert werden.

Entsprechend der Gebietsausprägung ist der Änderungsbereich als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungsnutzung“ festgesetzt. Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden die Festsetzungen der GRZ und der GFZ neu festgesetzt sowie die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Das Sondergebiet SO 1 wird in südlicher Richtung erweitert, das Sondergebiet SO 2 wird reduziert. Alle übrigen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 b und bleiben unverändert.

Der Bebauungsplan Nr. 49b wurde am 05.04.1989 vom Rat der Stadt Norden als Satzung beschlossen.

Die ursprünglich angestrebte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b mit Aufstellungsbeschluss vom 02.10.1997 wurde nicht zur Rechtskraft gebracht. Auch die damit verbundene Veränderungssperre (mit Ratsbeschluss vom 06.07.1999) ist verjährt und damit nicht mehr gültig.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49b ist die Realisierung der geplanten Maßnahmen nicht möglich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für die beschriebene bauliche Erweiterung der Kurklinik Norddeich.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b dient insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Norden / Ortsteil Norddeich im Sinne von § 13a BauGB, wonach die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen kann. Bei einer Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² ist keine überschlägige Prüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB erforderlich. Mit einer Plangebietsgröße von rd.

1,0 ha und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bzw. 0,3 wird diese Voraussetzung für den Verzicht auf eine Vorprüfung erfüllt.

Gem. § 13a BauGB i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich wird entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden in Form eines Informationsgespräches am 07.07.2010 durchgeführt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b wird im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², der räumliche Geltungsbereich ist bereits verbindlich überplant und in das Siedlungsgefüge integriert. Die geplante bauliche Erweiterung des Gebäudebestandes wird durch die Planänderung planungsrechtlich abgesichert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Durch das Vorhaben werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Voraussetzung für die Durchführung eines Aufstellungsverfahrens gem. § 13a BauGB ist ferner, dass der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz unterliegen.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Norddeich. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8/9, 8/10, 9/10, 8/12, 8/13, 9/13, 9/15, 9/17, 9/18, 6/20 und 9/20 der Flur 5 der Gemarkung Linteler Marsch und umfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha.

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft die Badestraße und daran anschließend der Hauptdeich. Im Südwesten und Nordosten befinden sich Siedlungsgebiete, im Südosten des Plangebietes grenzt der Kurgarten an.

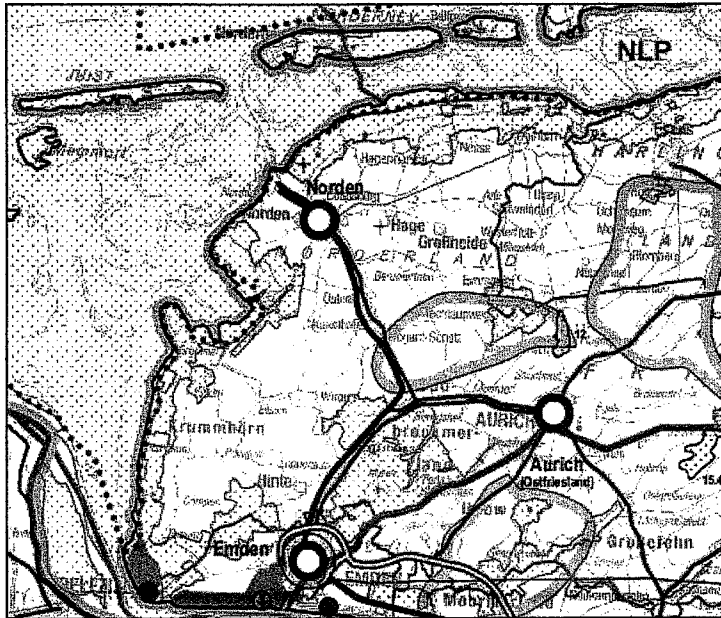
Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der ersten Seite dieser Begründung ersichtlich.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 22.05.2008). Die Stadt Norden ist im NLROP als Mittelzentrum des nordwestlichen Ostfrieslands ausgewiesen und damit einer der Standorte für zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfes. Dargestellt ist die Haupteisenbahnstrecke Norddeich – Emden sowie die Hauptverkehrsstraße von Norddeich nach Aurich bzw. in Richtung Emden mit dortigem Anschluss an die Autobahn.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b der Stadt Norden steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen.



Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Auszug (ohne Maßstab)

4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtskräftig.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramms gilt das Landesraumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird das Plangebiet als Sonderbaufläche (S) und im angrenzenden Bereich als Grünfläche dargestellt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4.4 Bebauungspläne

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind im Änderungsbereich Sondergebiete für Kur-, Heil- und Erholungsnutzung festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,5 (SO 1) und 0,3 (SO 2), die GFZ ist mit 1,5 (SO 1) und 0,7 bzw. 0,4 (SO 2) festgesetzt. Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse beträgt III bzw. IV (SO 1) und II bzw. III (SO 2). Für das SO 1 gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude zulässig sind wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b werden innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzungen der GRZ und der GFZ aufgehoben und neu festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert.

Desweiteren wird das Sondergebiet SO 1 in südlicher Richtung erweitert, wodurch eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage aufgehoben wird. Das Sondergebiet SO 2 wird teilweise aufgehoben.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Gebäude des ehemaligen Kurmittelhauses. Östlich angrenzend befindet sich ein Einfamilienhaus, am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs schließt sich eine Stellfläche an. Der nördliche und nordöstliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Badestraße, die an die Norddeicher Straße und weiter an die Bundesstraße B 72 (Umgehungsstraße Norden) anbindet. Damit ist das Plangebiet ausreichend über das örtliche und überörtliche Straßennetz erschlossen.

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Norden keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Gebietsausprägung ist der Änderungsbereich als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt. Im Sondergebiet SO 2 werden unverändert die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,4 aus der ursprünglichen Planunterlage übernommen.

Mit der vorliegenden Planung wird der Standort der Kurklinik erhalten und wirtschaftlich tragfähig gestaltet. Die bauliche Verdichtung ist in diesem Bereich des Norddeicher Siedlungsgebietes städtebaulich vertretbar, da die vorhandene Bebauung sinnvoll ergänzt und die Nutzungen im Interesse der Allgemeinheit erweitert werden.

6.2 Baugrenzen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) neu festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleiben.

6.3 Versorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen eine Telekommunikationsleitung, eine Fernwärmeleitung, eine Niederspannungs- und eine 20 kV-Mittelspannungsleitung und eine Salzwasserleitung der Stadtwerke Norden sowie Wasserleitungen des OOWV. Die Leitungen verlaufen teilweise durch die überbaubare Grundstücksfläche. Im Vorfeld der Planungen hat eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern stattgefunden.

Auf eine weiträumige Verlegung der Leitungen wurde verzichtet, stattdessen werden die betroffenen Leitungen in einem Tunnelbau die geplante Bebauung durchqueren.

Zur Absicherung Versorgungsleitungen und der erforderlichen Unterhaltungsarbeiten werden die Leitungstrassen zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet (siehe hierzu Kap.6.4).

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Plangebietes werden zur Absicherung der Versorgungsleitungen Flächen zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (Stadtwerke Norden, OOWV) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

In einem Teilbereich, in dem ein Versorgungstunnel mit einer darüber liegenden Bebauung geplant ist, gilt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Höhe von max. 1,3 m über Geländeoberkante.

7 ABWÄGUNGSRLEVANTE BELANGE

7.1 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, an den im Südwesten und im Nordosten eine Wohnbebauung sowie Gesundheitseinrichtungen angrenzen. Im Westen angrenzend verläuft der Hauptdeich, im östlichen Angrenzungsbereich befindet sich der Kurgarten. Die Fläche des Änderungsbereichs ist gekennzeichnet durch Siedlungsbiotope (versiegelte und befestigte Flächen sowie intensiv gepflegte Grünflächen) sowie durch Siedlungsgehölze (im Bereich des Einfamilienhauses).

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. §2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49b werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlichen vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

7.2 Deichschutz

Das Plangebiet berührt teilweise die Schutzzone des Hauptdeiches, die gem. § 16 Abs. 1 Niedersächsisches Deichgesetz (NDG) in einer Breite von 50 m landseitig von Anlagen jeder Art nicht bebaut oder verändert werden darf.

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen dürfen gem. § 16 NDG nur erteilt werden, wenn die Deichbehörde dem Antragsteller eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat.

Der Hinweis auf den Deichschutz wird in die Planunterlage aufgenommen.

7.3 Altablagerungen / Altstandorte

Der Landkreis Aurich weist darauf hin, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes die Altablagerung „Kurklinik Norddeich“, Anlagen-Nr. 452 019 411 befand. Im Zuge der Baumaßnahmen für das Kurzentrum Norddeich haben sich Hinweise auf Altablagerungen ergeben. Wie gutachterliche Recherchen Anfang der 1990er Jahre ergeben haben, befand sich dort eine Deponie, die zu keiner Zeit offiziell betrieben wurde und folglich bis dato auch nicht im Altlastenverzeichnis des Landes Niedersachsen geführt worden ist. Nach Angaben des Gutachtens erfolgten vor, während und nach dem 2. Weltkrieg Müllablagerungen in mehreren Kolken unmittelbar an der landwärtigen Seite des Deiches. Im Rahmen der Baumaßnahmen für das Kurmittelhaus und die Kurklinik wurde in den Jahren 1990/1 eine Sanierung der in Rede stehenden Flächen durchgeführt. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht mehr eindeutig festgestellt werden, ob es mit dieser Flächensanierung zu einer vollständigen Beseitigung der Abfälle gekommen ist.

Aufgrund dieses Hinweises wird das gesamte Plangebiet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Bereich mit Altablagerungen (A) gekennzeichnet. Der Hinweis, dass Bodenuntersuchungen auf

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vor Baubeginn durchzuführen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde in Form eines Informationsgespräches am 07.07.2010 durchgeführt. Hierbei wurden folgende wesentliche Einwände und Anregungen genannt:

- Von den Stadtwerken Norden wurde der Hinweis vorgebracht, dass voraussichtlich eine Verlegung der Versorgungsleitungen auszuschließen ist und daher auch im Baugenehmigungsverfahren auf eine gesicherte Zugänglichkeit der Leitungen zu achten ist. Hinsichtlich der Anforderungen zur Herstellung eines Tunnelganges wurden bereits Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Leitungsträgern vorgenommen.

Die Lage der vorhandenen Versorgungsleitung (Mittelspannung 20 kV) wurde als Hinweis in die Planung aufgenommen. Ferner wurde zur öffentlich – rechtlichen Absicherung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

- Die Deichacht Norden gibt den Hinweis, dass während der Bauphase der Deichverteidigungsweg zur Verteidigung im Katastrophenfall und zur Unterhaltung der Deichanlage freizuhalten ist. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird dieser Hinweis berücksichtigt.

Von den anwesenden Bürgerinnen / Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.07.2010 bis zum 16.08.2010 vorgestellt.

Während der 1. öffentlichen Auslegung wurden folgende wesentliche Punkte genannt und berücksichtigt:

- Durch den Landkreis Aurich erfolgt der Hinweis auf Altablagerungen („Kurklinik Norddeich“, Anlagen-Nr. 452 019 411).

Aufgrund dieses Hinweises wird das gesamte Plangebiet als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Bereich mit Altablagerungen (A) gekennzeichnet. Der Hinweis, dass Bodenuntersuchungen auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vor Baubeginn durchzuführen sind, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnisse der 2. öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.09.2010 bis zum 08.10.2010 erneut vorgestellt.

Während der 2. öffentlichen Auslegung wurden keine für die Planung relevanten Punkte genannt.

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Stadtwerke Norden.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Norden gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz sowie über offene Gewässer.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	9.911 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 1	9.325 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2	586 m ²

10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen; bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, der Bauherr und/oder die bauausführende Firma.

Entsprechend der Vorgaben der TR Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Stand 05.11.2004) ist bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub fachgutachterlich zu begleiten. Soweit sich ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen ergibt, ist der Untersuchungsumfang der im Vorfeld der Herstellung der Baugruben notwendigen Untersuchungen dem abgestuften Mindestuntersuchungsprogramm nach Tabelle 11.1.2-1 der TR Boden ggf. ergänzt oder eingeschränkt aufgrund der Vorkenntnisse entsprechend festzulegen. Die Verwertung des Bodens ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Deichschutzzone

Vor der Ausführung von Vorhaben (§29 BauGB) innerhalb der Deichschutzzone ist gem. § 16 Niedersächsisches Deichgesetz eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Verfahrensbetreuung

Diese Änderung des Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Weinert



Planungsbüro Weinert

Norden, den 24.08.2010

.....
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

Planungsbüro Weinert