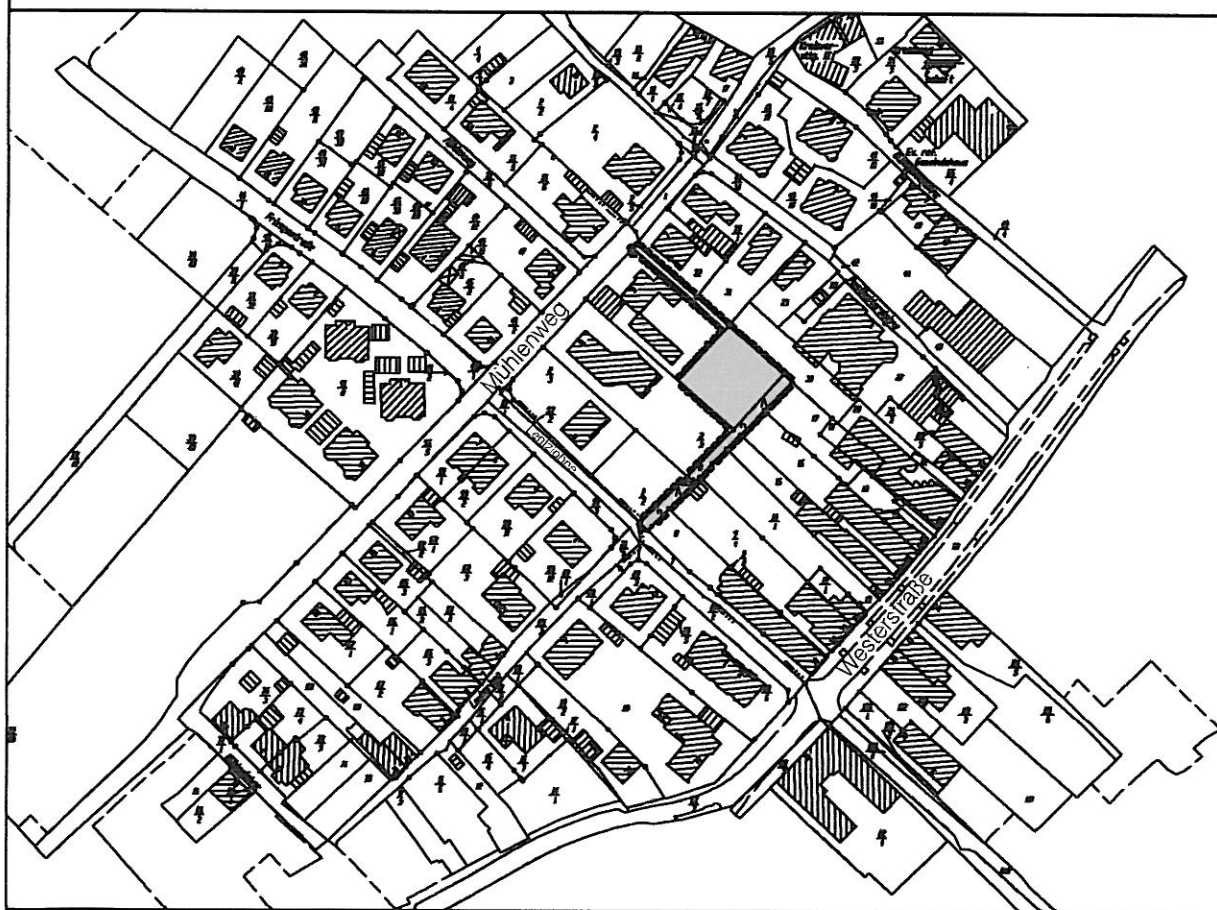


Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 V

"Wohnanlage Westerstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB



Bearbeitungsstand: 06.10.2010

Übersichtskarte 1:2.500



Norddeicher Straße 142 26 506 Norden

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

Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 157 V „Wohnanlage Westerstraße“

BEGRÜNDUNG

Innenbereichsbebauungsplan gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 11.10.2010

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



Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.157 V
„Wohnanlage Westerstraße“

Seite 2

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Raumordnung.....	4
3.1.1	Landesraumordnung	4
3.1.2	Regionale Raumordnung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Norden.....	5
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	6
4.1	Nutzung	6
4.2	Verkehr.....	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Bauweise und Baugrenzen.....	7
5.4	Verkehrerschließung.....	7
6	Abwägungsrelevante Belange	8
6.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
6.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
6.2	Immissionen	8
6.3	Natur und Landschaft	9
7	Flächenbilanz	9
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	10
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	10
9.1	Baunutzungsverordnung	10
9.2	Bodenfunde.....	11
9.3	Altablagerungen / Altstandorte	11
9.4	Lage der Versorgungsleitungen.....	11

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 V "Wohnanlage Westerstraße" erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbau land. Die Entwicklung des Plangebietes dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in zentraler Lager der Stadt Norden mit einer guten Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen.

Mit der Planung wird ein Wohngebäude mit insgesamt 5 Wohneinheiten realisiert. Im Zentrum der weiteren Vermarktung stehen hierbei Senioren, wobei auch eine Nutzung durch andere Personenkreise ermöglicht werden soll.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Norden mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 V wird der Baulandnachfrage entsprochen, sowie der Baulandverknappung und -verteuerung entgegengewirkt.

Ziel der Bauleitplanung ist die Nachverdichtung von einem rückwärtigen Grundstücksbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von einer Bebauung umgeben, wodurch eine Auffüllung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist. Zum jetzigen Zeitpunkt wird das Plangebiet gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt. Auf dieser Grundlage lässt sich eine städtebauliche Nachverdichtung in diesem Bereich nicht realisieren, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 V dient der Innenentwicklung der Stadt Norden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- A) Begründung
- B) Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- D) Vorhaben- und Erschließungsplan

Zwischen der Stadt Norden und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Norden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des Flurstückes 5 sowie das Flurstück 6 der Flur 28, der Gemarkung Norden. Aus dem Übersichtsplan dieser Begründung sind die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches ersichtlich.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnung

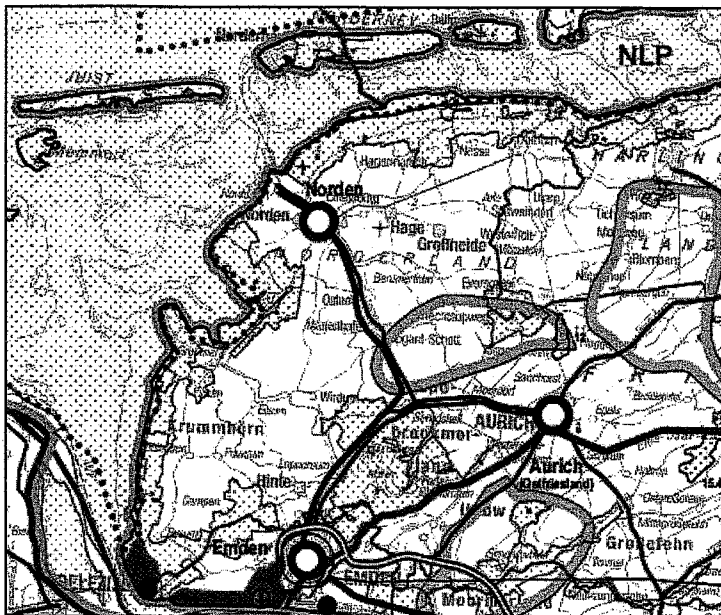
Die übergeordneten Belange der Raumordnung werden entsprechend der vorgegebenen Hierarchie dargestellt.

3.1.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP, vom 08.05.2008). Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 V steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.

Die Stadt Norden ist im LROP als Mittelzentrum des nordwestlichen Ostfrieslands ausgewiesen und damit einer der Standorte für zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs.

Neben der Ausweisung der Bahnlinie als Haupteisenbahnstrecke und der Bundesstraße als Hauptverkehrsstraße sind keine zeichnerischen Darstellungen des LROP getroffen.



Auszug aus den Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

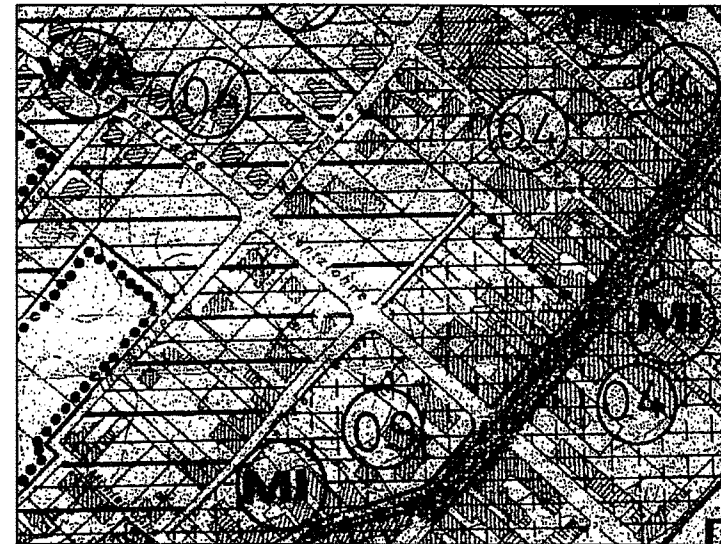
3.1.2 Regionale Raumordnung

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.

3.2 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt. Die umliegenden Siedlungsbereiche sind als allgemeine und reine Wohngebiete (WA und WR) sowie Mischgebiete (MI) dargestellt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Auszug ohne Maßstab)

Die Darstellung einer Geschossflächenzahl von 0,4 widerspricht den angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 V.

Trotz der Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines Bebauungsplanes im Innenbereich handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Norden wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchführen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, der durch eine Straßenrandbebauung und großen Grundstückstiefen geprägt ist.

Das Plangebiet wird über die Lenzlohne und den Mühlenweg erschlossen. Die im Plangebiet einbezogene Wegeparzelle ist zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgebaut.

Umliegend ist das Gebiet von einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung umgeben, die teilweise aus großvolumigen Mehrfamilienhäusern besteht. Im Bereich der

der Westerstraße befinden sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung wird über die Lenzlozhne erfolgen, die vollständig ausgebaut ist.

Das Plangebiet wird über eine private Verkehrsfläche an die Lenzlohne und über einen Fuß- und Radweg an den Mühlenweg angebunden.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer innerstädtischen Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich. Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein Wohngebäude mit insgesamt 5 Wohneinheiten realisiert werden. Hierbei wird der Charakter der umliegenden Wohnbebauung, die überwiegend aus Wohnbebauung besteht, fortgesetzt. Daher wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich analog aus den Gestaltungs- und Grundrissplänen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird entsprechend der Investorenplanung die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Planbereiches wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, die dem geplanten Vorhaben und der umliegenden Bebauung entspricht.

In diesem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an dem geplanten Bauvorhaben und gewährleisten eine städtebauliche Ordnung.

5.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Flurstück 6 und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück hat eine Breite von mehr als 3 m.

Zur Absicherung der Erschließung erfolgt eine Zusammenlegung der Flurstücke 5 und 6 über eine Baulast.

Innerhalb des Durchführungsvertrages wird aufgenommen, dass die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche zu erfolgen hat.

Anlagen für Fußgänger und Radfahrer

Zur Herstellung einer Durchlässigkeit für den nicht-motorisierten Verkehr wird ein Fuß- und Radweg auf den Mühlenweg in einer Breite von 2 m festgesetzt. Über diese Verbindung ist eine weitere private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellfläche für Hausmüll angebunden. Mit dieser festgesetzten Fläche wird das ordnungsgemäße Abstellen von Hausmüll sichergestellt.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 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.

6.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom XX.XX.2010 bis XX.XX.2010 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgenden Stellungnahmen gegeben:

Dieser Teil der Begründung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

6.2 Immissionen

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß hinaus verbunden ist.

Das bestehende und hinzukommende Verkehrsaufkommen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes und ist daher gebietsverträglich.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

6.3 Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig von einer Wohnbebauung umschlossen. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Das Plangebiet besteht aus einem intensiv gepflegten Hausgartengereich. Innerhalb des Plangebietes sind keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden.

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. §13a 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. §6 Abs.5 Satz 3 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 V 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).

Folglich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfüllt.

7 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	1.044 m²
Allgemeines Wohngebiet	689 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	255 m ²
Fuß- und Radweg	87 m ²
Stellfläche für Hausmüll	13 m ²

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt 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 den kommunalen Regenwasserkanal.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Löschwasser

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 100 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich, Herrn Behrends, und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.

9.2 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 der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden 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.

9.3 Altablagerungen / Altstandorte

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

9.4 Lage der Versorgungsleitungen

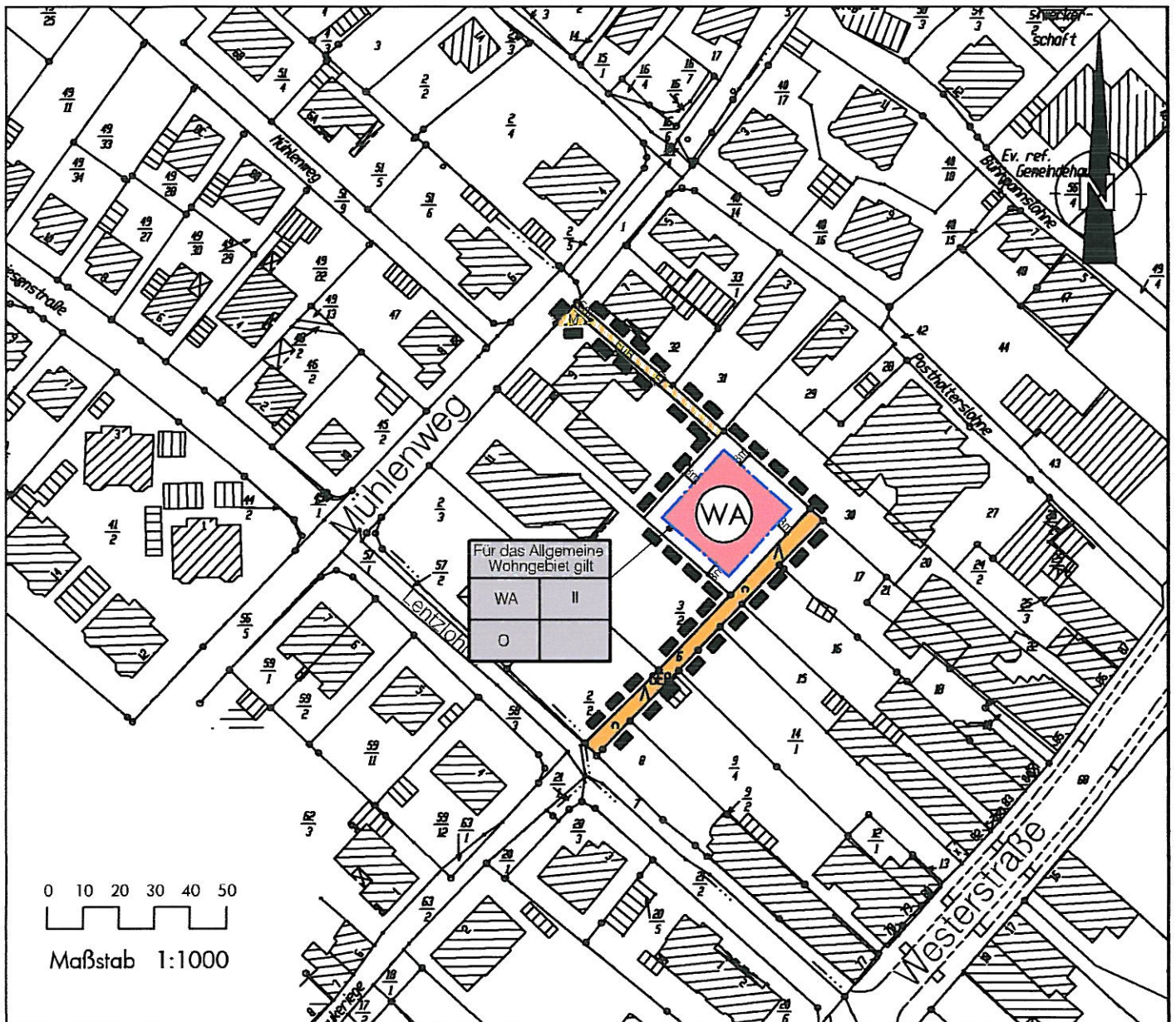
Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

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.

Norden, den 11.10.2010

(Siegel)

.....
Die Bürgermeisterin



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II

Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

o

offene Bauweise

Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche



Private Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg



Private Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung:
Stellfläche für Hausmüll

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

Landkreis	Aurich
Stadt	Norden
Gemarkung	Norden
Flur	4
Maßstab	1:1 000
Antrags-Nr.	xxxxx
Örtl. Überprüfung	xx.xx.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.

Lage der Versorgungsleitungen

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