



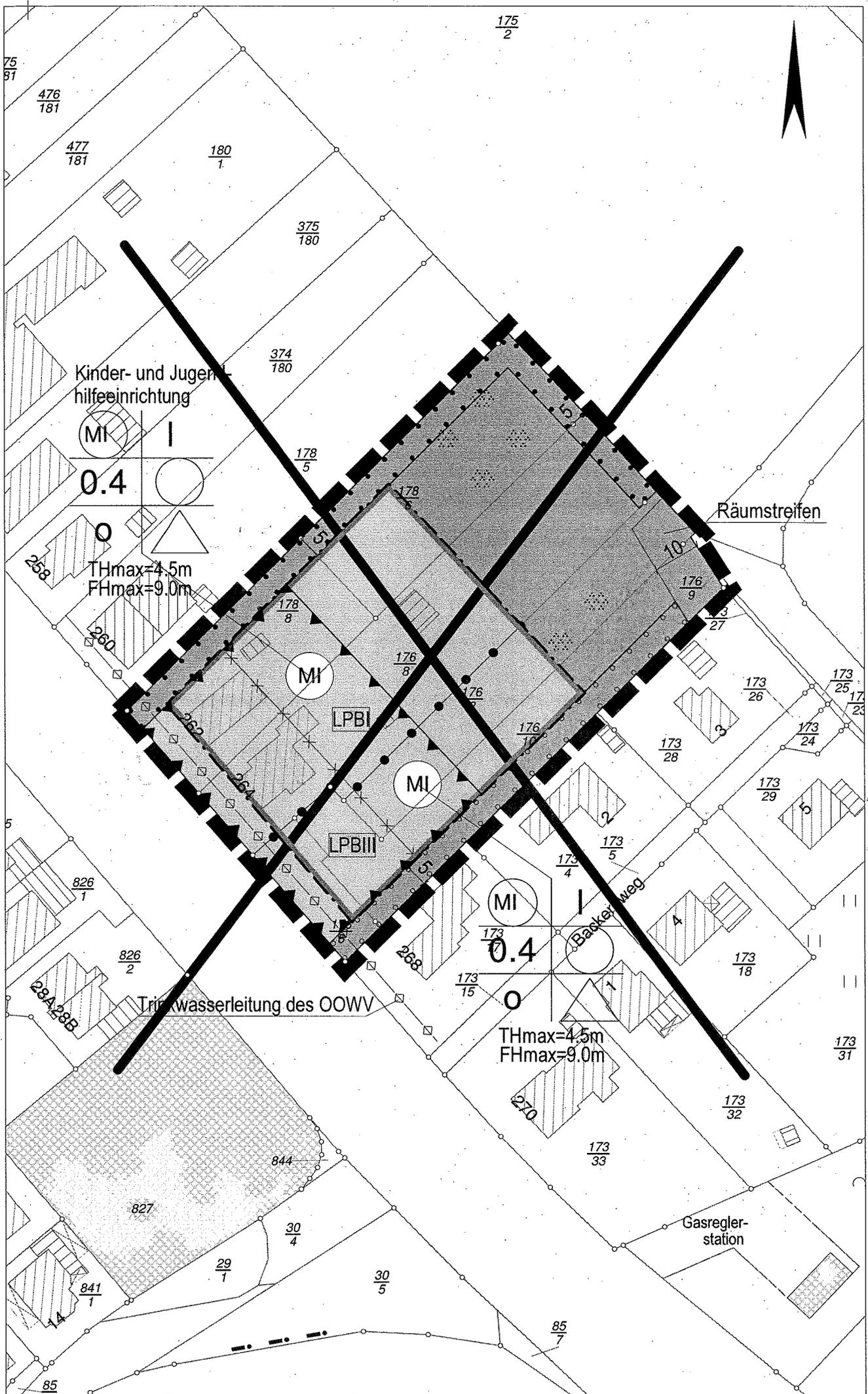
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt  
Stadt Norden - Am Markt 43 - 26506 Norden

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 129V Aufhebung

Aufgestellt : Norden, den Januar 2011			
	Änderung	Datum	Gez.
1			
2			
3			

Maßstab 1:1000

Bürgermeisterin	Fachbereichsleiter	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter	Gezeichnet
				LUDWIG



175  
2



75  
87

476  
181

477  
181

180  
1

375  
180

374  
180

Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung

MI

I

0.4

O

THmax=4.5m  
FHmax=9.0m

Räumstreifen

178  
5

178

10

176  
9

178  
8

MI

LPBI

176  
8

176

176  
10

MI

LPBIII

173  
5

MI

0.4

O

THmax=4.5m  
FHmax=9.0m

Backst. Weg

Trinkwasserleitung des OOWV

826  
1

826  
2

28A-28B

827

844

30  
4

29  
1

30  
5

841  
1

85

85  
7

Gasreglerstation

173  
26

173  
25

173  
23

173  
24

173  
28

173  
29

173  
4

173  
18

173  
31

173  
32

173  
33

Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129V

„Norddeicher Str. 262 + 264“

Aufhebung

Begründung

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der  
Planaufhebung

## Inhalt

1. Einleitung	S. 3
2. Anlass und Ziele der Planaufhebung	S. 3
3. Vorgaben und Rahmenbedingungen	S. 4
3.1 Lage des Gebietes	S. 4
3.2 Raumordnung und Landesplanung	S. 4
3.3 Regionalplanung	S. 5
3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Norden	S. 6
4. Bestandsaufnahme	S. 7
5. Beteiligungsverfahren und Grundlagen für die Abwägung	S. 7
5.1 Wahl des Planungsverfahrens	S. 7
5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung / Öffentliche Auslegung	S. 7
5.3 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	S. 7
5.4 Relevante Abwägungsbelange	S. 10
5.4.1 Belange der Umwelt	S. 10
5.4.2. Sonstige abwägungsrelevante Belange	S.11
6. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ihre städtebauliche Auswirkung	S. 11
7. Städtebauliche Übersichtsdaten	S. 11

## 1. Einleitung

Die Aufstellung von Bauleitplänen ist in dem zur städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Maße eine der gemeindlichen Pflichtaufgaben. Dementsprechend soll die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129V zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Norder Stadtgebietes beitragen und zur gleichermaßen sozialgerechten wie umweltverträglichen und nachhaltigen Ortsentwicklung beitragen.

Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Weiterhin sind Maßgaben zu berücksichtigen, die aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG) abzuleiten sind.

## 2. Anlass und Ziele der Planaufhebung

Am 10.12.2002 hat der Rat der Stadt Norden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 V einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Im dazugehörigen Vorhabendurchführungsvertrag wurde u. a. geregelt, dass das Vorhaben innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren und 6 Monaten nach Vertragsabschluss fertig zu stellen ist.

Innerhalb dieser Frist wurde das Vorhaben nicht verwirklicht. Die Vorhabenträgerin beantragte fristgerecht eine Änderung der Fertigstellungsfrist, die ihr durch Ratsbeschluss vom 08.02.2005 bis zum 31.12.2007 verlängert wurde.

Das Vorhaben wurde auch innerhalb der neuen Frist nicht verwirklicht.

Die ehemalige Vorhabenträgerin beabsichtigt nunmehr, auf dem Baugrundstück ein Doppelhaus zu errichten, in dem Mitarbeiter des Sozialwerkes Nazareth e. V. wohnen sollen.

Wegen Funktionslosigkeit treten Festsetzungen eines tatsächlichen Bebauungsplans außer Kraft, wenn die dem Plan zu Grunde liegenden Verhältnisse der Verwirklichung des Plans auf unabsehbare Zeit entgegenstehen und das in die Fortgeltung des Bebauungsplans gesetzte Vertrauen nicht schutzwürdig ist. Ein Außerkrafttreten des Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit kommt insbesondere dann in Betracht, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse nach Aufstellung des Bebauungsplans derart geändert haben, dass mit einer Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr gerechnet werden kann.

Bebauungspläne, von denen eine Unwirksamkeit wegen Funktionslosigkeit angenommen wird, sind in dem für die Aufstellung geltenden Verfahren aufzuheben, um den Anschein der Rechtswirksamkeit zu beseitigen.

Da der o. g. Vorhaben- und Erschließungsplan nicht fristgerecht umgesetzt wurde, muss die Gemeinde gem. § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Bei der Aufhebung kann gem. § 12 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Aufhebung der Planungen die Grundzüge der Planung nicht berührt und mit der Aufhebung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Ein vereinfachtes Verfahren ist daher auf diejenigen Planungen begrenzt, in denen keine UVP-pflichtigen oder vorprüfungspflichtigen Vorhaben mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zugelassen werden sollen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129 V und sein damaliges Vorhaben war eine Vorprüfung oder UVP schon nicht erforderlich, da der untere Schwellenwert bei der Größe des Plangebietes von 7.700 qm nicht erreicht wurde.

Die zukünftigen Nutzungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten stehen zukünftig hinter den bisherigen Möglichkeiten zurück (Bauweise, Bautiefe etc.), so dass nachteilige Umweltauswirkungen durch geplante Bauvorhaben wie z.B. ein Wohnhaus nicht zu erwarten sind.

### **3. Vorgaben und Rahmenbedingungen**

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche des Bebauungsplanes hängen weitgehend von ihrer Beschaffenheit sowie der ihrer unmittelbaren Umgebung ab. Daneben sind ihre Lage im Stadtgebiet und die daraus resultierenden Funktionen wichtige Faktoren für zukünftige Nutzungen.

Weitere Funktionen und Vorgaben ergeben sich aus den kommunalen und überörtlichen Planungen. Dies betrifft sowohl die formellen Planungen, wie Bauleitpläne, wie städtebauliche Rahmenpläne oder die Dorferneuerungsplanung. Die hieraus resultierenden Vorgaben sind bei der Änderung eines Bebauungsplanes zum Teil streng einzuhalten, in jedem Fall aber zu berücksichtigen und gegebenenfalls abzuwägen. Ebenso kann der Bebauungsplan auch die Änderung anderer Planungen bewirken oder erfordern.

Dies gilt sinngemäß auch für die Aufhebung oder Teilaufhebung von Bauleitplänen.

#### **3.1 Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rande des Zentrum des Ortsteiles Norddeich, auf der nordöstlichen Seite der ehemaligen Bundesstraße B 72 „Norddeicher Straße“. Die Norddeicher Straße stellt die direkte verkehrliche Verbinuung der Ortsteile Norden und Norddeich dar. Die Entfernung zur Stadtmitte Nordens beträgt ca. 2,8 km.

### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich stellen grobe Vorgaben für den Bebauungsplan dar. Im Raumordnungsprogramm des Landes wird die Stadt Norden als Mittelzentrum dargestellt mit der Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs. Desweiteren befindet sich das Stadtgebiet im Versorgungsgebiet für Landwirtschaft und Erholung. Die Darstellung von Vorsorgegebieten für Erholung und Landwirtschaft dient zur Abwägung für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die auf der räumlichen Ebene der Landkreise erstellt werden.

### **3.3. Regionalplanung**

Zur Zeit ist kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich vorhanden. Nach der kürzlich erfolgten Änderung des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) im Jahr 2008 ist eine Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes beabsichtigt.

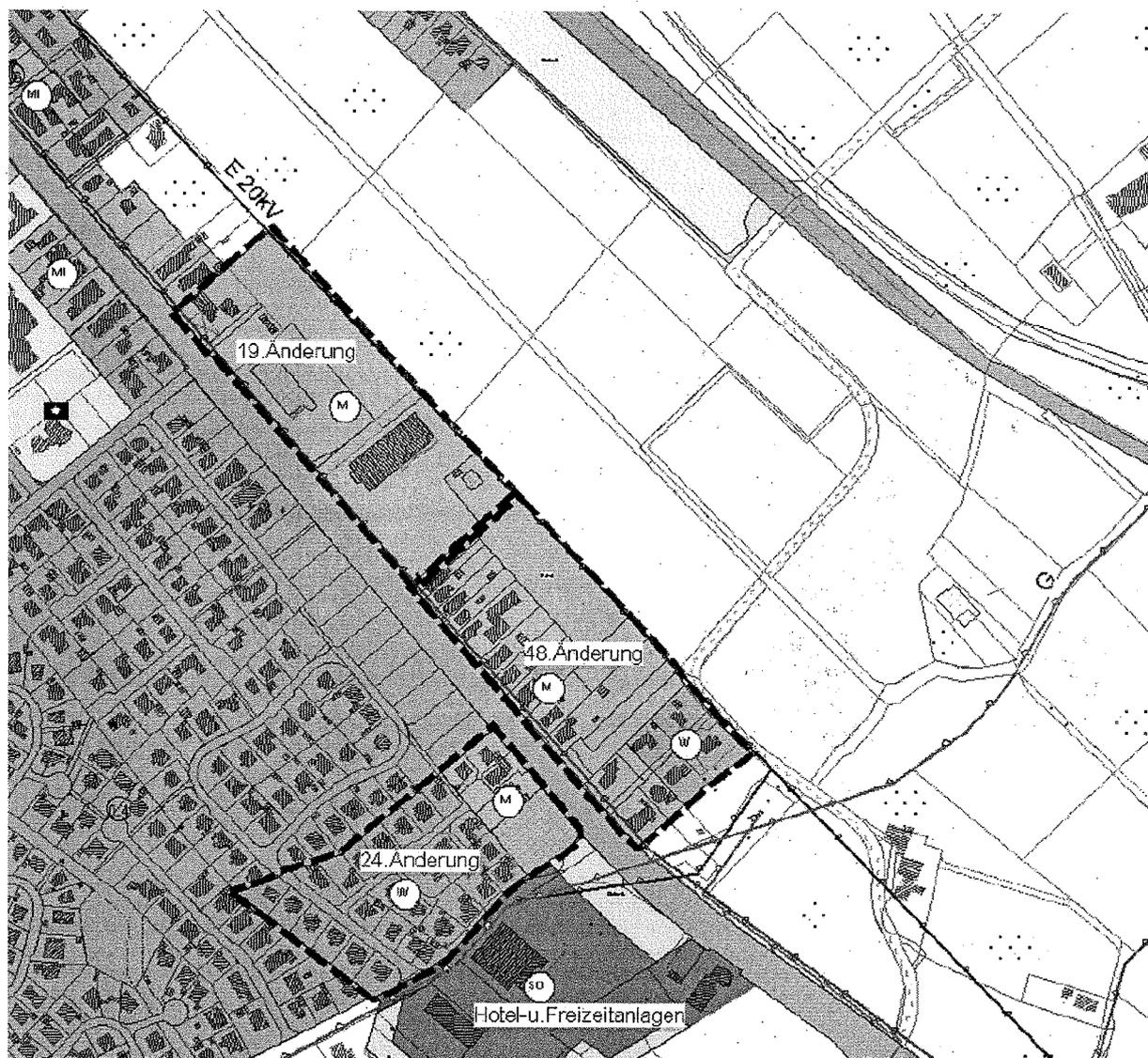
Zur Zeit gilt ausschließlich das LROP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

### 3.4. Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Bereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden ist das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sind aus dem folgenden Kartenausschnitt ersichtlich.



#### 4. Bestandsaufnahme

Die Umgebung des Planaufhebungsgebiet ist durch die stark befahrene Norddeicher Straße sowie die zugehörige Straßenrandbebauung mit Wohngebäuden, Ferienwohnungen, Hotels und Pensionen gekennzeichnet. Ferner ist in der Nachbarschaft ein privates Museum vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch eine Straßenrandbebauung sowie rückwärtig durch Freiflächen mit Gehölzbestand. Die Gebäude haben der Unterbringung einer Clearingstelle und einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung gedient. Die Freiflächen sind als Außenwohnbereiche ebenfalls dieser Nutzung zuzuordnen. Seitlich der Gebäude ist eine Parkplatzfläche vorhanden.

#### 5. Beteiligungsverfahren und Grundlagen für die Abwägung

##### 5.1 Wahl des Planungsverfahrens

Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 hat sich die Möglichkeit ergeben, die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.129V gem. 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Daher wird für dieses Bauleitplanverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

##### 5.2. Öffentlichkeitsbeteiligung / öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch eine öffentliche Auslegung der Planungsentwürfe und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Der Allgemeinheit wird die Möglichkeit gegeben, sich über die Entwürfe zu informieren und schriftliche bzw. zur Niederschrift gegebene Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 29.11.2010 bis zum 30.12.2010 stattgefunden. Es sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden.

##### 5.3 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und geben zu den erarbeiteten Planunterlagen hinsichtlich ihrer Belange Stellungnahmen ab. Dies ist zeitlich parallel zur Bürgerbeteiligung/öffentlichen Auslegung erfolgt. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen sind abgegeben und wie folgt für die Aufhebung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, Jahnstraße 5, 26789 Leer, 20.10.2010: Durch die o.a. Planung werden die Belange der Deutschen Telekom AG zur Zeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Bahnhofplatz 14, 28195 Bremen,  
29.09.2009: Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen. Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich nicht um die Aufstellung, sondern die Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dementsprechend wird kein Lärmschutzgutachten erstellt, und es resultieren keine Forderungen an die Deutsche Bahn AG aus der Aufhebung des Bebauungsplanes.*

Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V., Postfach 1444, 26694 Emden, 30.11.2010: Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. erhebt gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Norden keinerlei Bedenken.

*Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, Postfach 100 447, 26494 Norden,  
28.12.2010: Von den zugesagten Unterlagen nahmen wir Kenntnis. Die EWE hat diesbezüglich keine Einwände.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg, Postfach 1752, 26697 Emden, 29.12.2010: Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co KG, Bavinkstr.23, 26789 Leer,  
30.11.2010: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus dem beiliegenden Bestandsplan ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei Baumaßnahmen 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 Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Schopenhauerstraße 21, 30625 Hannover, 14.12.2010: Seitens der Landesjägerschaft Niedersachsen werden nach eingehender Abstimmung vor Ort gegen das oben näher bezeichnete Vorhaben keine Einwände erhoben.

*Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Landkreis Aurich, Postfach 1480, 26584 Aurich, 29.12.2010: Zur o.a. Bebauungsplanänderung nehme ich wie folgt Stellung: es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

*Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich, 06.12.2010: Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.

*Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr; Geschäftsbereich Aurich, 30.11.2010: Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen seitens des NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.

*Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband, Georgstr. 4, 26919 Brake, 30.11.2010: Wir haben die o.g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht erhoben. In der anliegenden Planunterlage sind die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Ripken von unserer zuständigen Betriebsstelle in Marienhaf, Telefon 04942 919211 angeben lassen.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis gegeben und finden Beachtung.*

Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, 13.12.2010: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunden anzuzeigen.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Polizeiinspektion Aurich/Wittmund, Fischteichweg 1-5, 26603 Aurich, 06.12.2010: Die Polizeiinspektion Aurich/Wittmund erhebt gegen die Bebauungsaufhebung keine Bedenken.

*Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Samtgemeinde Hage, Postfach 1160, 26159 Hage, 14.12.2010: Gegen die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Samtgemeinde Hage keine Bedenken. Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sind nicht beabsichtigt oder bereits eingeleitet. Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, liegen mir nicht vor.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden, Brückstr. 38, 26725 Emden, 15.12.2010: Von der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129V habe ich Kenntnis genommen. Am 10.12.2002 hat der Rat der Stadt Norden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129V einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Innerhalb der von der Stadt gegebenen Frist wurde das Vorhaben, die Erweiterung der Kinder- und Jugendeinrichtung (Norddeicher Str. 262-264), nicht verwirklicht. Die ehemalige Vorhabenträgerin beabsichtigt nunmehr, auf dem Baugrundstück ein Doppelhaus zu errichten, in dem Mitarbeiter des Sozialwerkes Nazareth e.V. wohnen sollen. Gegen die Aufhebung des genannten Bebauungsplanes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Unter Hinweis auf Nr. 38.2 VVBauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) wird um Übersendung einer Nebenausfertigung Ihrer Entscheidung bzw. der rechtskräftigen Planunterlagen einschl. Begründung gebeten.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung.*

Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH, Stadtwerke Norden, Feldstraße 10, 26506 Norden, 27.12.2010: Bezugnehmend auf die Aufhebung des oben genannten Bebauungsplanes ergeben sich für die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH keine betroffenen Belange. Bedenken bestehen nicht. Weitere Anregungen können nicht gegeben werden.

*Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung.*

#### **5.4 Relevante Abwägungsbelange**

Gem. § 1 Abs. 7 sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

##### **5.4.1 Belange der Umwelt**

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bauliche Vorhaben gem. den §§ 34 und 35 BauGB (Bauen um Innen- bzw. Außenbereich) beurteilt. Damit sind keine größeren, als die bisher möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Aufhebung der bisherigen Festsetzungen begründet keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, so dass keine weiteren Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

#### 5.4.2. Sonstige abwägungsrelevante Belange

Raumordnerische Belange stehen den Planungszielen nicht entgegen, das aktuell geltende Landestraumordnungsprogramm trifft keine expliziten Aussagen zum Plangebiet.

Verkehrliche Belange werden nicht berührt, da durch die Aufhebung des Planes keine verkehrlichen Änderungen zu erwarten sind.

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden insofern berührt, als dass durch die Aufhebung der Nutzungsfestsetzung „Mischgebiet – Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung“ die mögliche Bandbreite der Nutzungen erweitert wird.

#### 6. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ihre städtebauliche Auswirkung

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129V hat voraussichtlich keine städtebaulich bedeutsamen Auswirkungen, da das Planungsgebiet seit langem baulich genutzt ist und auch weiterhin genutzt werden kann. Störende Auswirkung auf das Ortsbild sind schon auf Grund der geringen Größe des Planungsgebietes und seiner bisher unauffälligen Einfügung in das Ortsbild nicht zu befürchten.

#### 7. Städtebauliche Übersichtsdaten

Die Flächengröße des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt rd. 7700 qm.

Norden, den

(Siegel)

---

Bürgermeisterin

Anlage 2  $\frac{1}{3}$  10/11

# SOZIALWERK NAZARETH E.V.



SOZIALWERK NAZARETH E.V. • Postfach 11 09 • D-26506 Norden-Norddeich

Stadt Norden  
Fachdienst Stadtplanung, Bauaufsicht  
Am Mark 43

26506 Norden

Friedenstraße 1  
26 506 Norden-Norddeich  
**Telefon**  
Sammel-Nr.: (0 49 31) 179-0  
**Telefax**  
(0 49 31) 179-101  
**e-Mail**  
mail@nazareth-norddeich.de  
**Internet**  
www.nazareth-norddeich.de  
**Unser Z.: Ra**  
**Telefon: 04931/179114**  
**Norddeich, 01.03.2010**

## Bauleitplanung der Stadt Norden, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 129V „Erweiterung Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die bestehende Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung an der Norddeicher Straße sollte ursprünglich aufgrund der starken Belegung erweitert werden. Da jedoch in den Folgejahren immer weniger unbegleitete Flüchtlingskinder nach Deutschland kamen, wurde der Um- und Erweiterungsbau zunächst nicht erforderlich und somit auch nicht durchgeführt. Seit dem Jahre 2008 nimmt das Sozialwerk Nazareth e.V. aufgrund der politischen Lage z.B. in Afghanistan oder dem Irak zwar wieder erheblich mehr ausländische Kinder und Jugendliche auf, diese können jedoch außer in den Häusern an der Norddeicher- und an der Poststraße auch im Lehmweg betreut werden.

Aus diesem Grunde haben Vorstand und Geschäftsführung des Sozialwerkes Nazareth e.V. beschlossen, von dem Vorhaben „Erweiterung der Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung“ Abstand zu nehmen.

Es wird beantragt, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen oder aber – soweit das im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung möglich ist – eine Änderung bzw. Ergänzung zu ermöglichen.

Wie bereits fernmündlich kurz erläutert, sollen der stellvertretende Geschäftsführer und ein weiterer Mitarbeiter möglichst nahe am Zentrum wohnen, weil Hintergrunddienst und Wochenend- bzw. Sonntagsdienst sichergestellt sein müssen. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, das Grundstück an der Norddeicher Straße 266, das ja aus zwei Flurstücken besteht, zu teilen und jeweils an die Mitarbeiter zu verkaufen. Sodann soll dort ein Doppelwohnhaus errichtet werden.

Ich bitte um Prüfung und Mitteilung, in welcher Größe und Gestaltung dort ein entsprechendes Gebäude gebaut werden darf bzw. unter Ausnutzung möglicher Ausnahmeregelungen errichtet werden kann und wäre sehr dankbar, wenn ein verkürztes Verfahren angewendet werden könnte.

Selbstverständlich können Sie ergänzende Hinweise und Erläuterungen jederzeit gerne vom Sozialwerk Nazareth e.V. anfordern.

Mit freundlichen Grüßen



 Elly Heuss-Knapp-Stiftung  
Müttergenesungswerk  
IK: 510341967

**Geschäftsführendes  
Vorstandsmitglied:**  
Roman Siewert  
**Geschäftsführer:**  
Dr. med. Arndt Grube

**Bankverbindungen**  
Raiffeisen-Volksbank Fresena eG (BLZ 283 615 92) Kto.-Nr.: 6601033000  
Bank für Sozialwirtschaft Hannover (BLZ 251 205 10) Kto.-Nr.: 7403700  
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) Kto.-Nr.: 0026181307

Träger der Einrichtungen ist das Sozialwerk Nazareth e.V., eingetragen im Vereinsregister Norden, gemeinnützig und mildtätig anerkannt vom Finanzamt Norden, Geml. Nr. 24

**Spendenkonto**  
Bank für Sozialwirtschaft Hannover (BLZ 251 205 10) Kto.-Nr.: 7403701

Stadt Norden  
Fachdienst 3.1

Norden, den 03.01.2011

Bauleitplanverfahren Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129V „Norddeicher Str. 262-264“

Gebiet: Glück Auf

Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 29.11.2010 bis zum 30.12.2011

Stellungnahmen

1. Öffentlichkeitsbeteiligung: keine Stellungnahmen
2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, Jahnstraße 5, 26789 Leer, 20.10.2010: Durch die o.a. Planung werden die Belange der Deutschen Telekom AG zur Zeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH, Bahnhofplatz 14, 28195 Bremen, 29.09.2009: Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen. Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich nicht um die Aufstellung, sondern die Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dementsprechend wird kein Lärmschutzgutachten erstellt, und es resultieren keine Forderungen an die Deutsche Bahn AG aus der Aufhebung des Bebauungsplanes.</p>

<p>Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V., Postfach 1444, 26694 Emden, 30.11.2010: Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. erhebt gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Norden keinerlei Bedenken.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, Postfach 100 447, 26494 Norden, 28.12.2010: Von den zugesagten Unterlagen nahmen wir Kenntnis. Die EWE hat diesbezüglich keine Einwände.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg, Postfach 1752, 26697 Emden, 29.12.2010: Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co KG, Bavinkstr.23, 26789 Leer, 30.11.2010: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus dem beiliegenden Bestandsplan ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei Baumaßnahmen 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 Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesjägerschaft Niedersachsen e.V., Schopenhauerstraße 21, 30625 Hannover, 14.12.2010: Seitens der Landesjägerschaft Niedersachsen werden nach eingehender Abstimmung vor Ort gegen das oben näher bezeichnete Vorhaben keine Einwände erhoben.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landkreis Aurich, Postfach 1480, 26584 Aurich, 29.12.2010: Zur o.a. Bebauungsplanänderung nehme ich wie folgt Stellung: es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich, 06.12.2010: Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr; Geschäftsbereich Aurich, 30.11.2010: Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen seitens des NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband, Georgstr. 4, 26919 Brake, 30.11.2010: Wir haben die o.g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Bedenken werden nicht erhoben. In der anliegenden Planunterlage sind die vorhandenen Versorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Ripken von unserer zuständigen Betriebsstelle in Marienhaf, Telefon 04942 919211 angeben lassen.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis gegeben und finden Beachtung.</p>
<p>Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, 13.12.2010: Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunden anzuzeigen.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Polizeiinspektion Aurich/Wittmund, Fischteichweg 1-5, 26603 Aurich, 06.12.2010: Die Polizeiinspektion Aurich/Wittmund erhebt gegen die Bebauungsplanaufhebung keine Bedenken.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Samtgemeinde Hage, Postfach 1160, 26159 Hage, 14.12.2010: Gegen die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Samtgemeinde Hage keine Bedenken. Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sind nicht beabsichtigt oder bereits eingeleitet. Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden, Brückstr. 38, 26725 Emden, 15.12.2010: Von der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 129V habe ich Kenntnis genommen. Am 10.12.2002 hat der Rat der Stadt Norden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 129V einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Innerhalb der von der Stadt gegebenen Frist wurde das Vorhaben, die Erweiterung der Kinder- und Jugendeinrichtung (Norddeicher Str. 262-264), nicht verwirklicht. Die ehemalige Vorhabenträgerin beabsichtigt nunmehr, auf dem Baugrundstück ein Doppelhaus zu errichten, in dem Mitarbeiter des Sozialwerkes Nazareth e.V. wohnen sollen. Gegen die Aufhebung des genannten Bebauungsplanes bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Unter Hinweis auf Nr. 38.2 VVBauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) wird um Übersendung einer Nebenausfertigung Ihrer Entscheidung bzw. der rechtskräftigen Planunterlagen einschl. Begründung gebeten.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung.</p>

Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH, Stadtwerke Norden,  
Feldstraße 10, 26506 Norden, 27.12.20010:  
Bezugnehmend auf die Aufhebung des oben genannten  
Bebauungsplanes ergeben sich für die Wirtschaftsbetriebe der Stadt  
Norden GmbH keine betroffenen Belange.  
Bedenken bestehen nicht. Weitere Anregungen können nicht  
gegeben werden.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden  
Beachtung.