

**STADT NORDEN
LANDKREIS AURICH**

**Bebauungsplan Nr. 20
„Am Zingel/Schulstraße“ – 2. Änderung**

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

16.05.2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3887 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



INHALT

1. VORBEMERKUNG	3
2. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.3 Städtebauliche Ausgangssituation	4
2.4 Planungsrahmenbedingungen	4
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	7
4.3 Hinweise	8
4.4 Städtebauliche Daten (Flächenbilanz)	8
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	9
5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	9
5.2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	9
5.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	9
5.4 Artenschutz	10
5.5 Verkehrliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	11
6. ERGÄNZENDE ANGABEN	11
6.1 Daten zum Verfahrensablauf	11
6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	12



1. VORBEMERKUNG

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der zum 01.01.2007 neu in das Baugesetzbuch aufgenommene § 13a BauGB regelt das Verfahren und die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wird ein „beschleunigtes Verfahren“ eingeführt.

Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der sog. UP-Richtlinie der EU in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen; bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf das Vorhaben, das der Bebauungsplan begründet, nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Für die vorliegende Planung muss zunächst überprüft werden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Die grundsätzliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB wäre unter folgenden Bedingungen gegeben:

- Die zu realisierenden Grundflächen des B-Planes betragen nicht mehr als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Diese Voraussetzungen liegen in diesem Fall vor, da die Grundfläche in dem Plangebiet unter 20.000 m² liegen wird. Die zu versiegelnde Grundfläche im Plangebietes beträgt ca. 16.350 m². Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt.
- Zudem unterliegt das Vorhaben, das den Bebauungsplan begründet, keiner Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.



2. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung

in der geltenden Fassung.

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Zingel/Schulstraße“ 2. Änderung liegt im Zentrum der Stadt Norden im Bereich der Schulstraße und der Straße Am Zingel. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 99/5 der Flur 19 der Gemarkung Norden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 23.353 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen; die Lage in der Stadt Norden ist im Übersichtsplan auf der Planzeichnung besonders hervorgehoben.

2.3 Städtebauliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der bestehenden Pflegeeinrichtung der AWO in der Stadt Norden, Schulstraße 71.

Der Änderungsbereich ist über die Schulstraße erschlossen. Auf dem Gelände befinden sich neben dem Hauptgebäude, in dem sich vorwiegend die Pflegeeinrichtungen und die Verwaltung befindet, drei eingeschossige Gebäude mit Altenwohnungen sowie einigen untergeordneten Nebenanlagen (Garagen und Gewächshaus).

Neben der Bebauung wurden Wege und Grünflächen, einschließlich Gehölzpflanzungen angelegt.

2.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden sind die Flächen im Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenzentrum“ dargestellt.

Im Umfeld des Plangebietes sind im Norden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“, im Westen ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenzentrum“, im Süden und Südosten und Südwesten Allgemeine Wohngebiete und vereinzelt Gemeinbedarfsflächen für Schulen.

Die Bebauungsplanänderung kann direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es bedarf hier keiner weitergehenden Änderung.



Abb. Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden



☐ Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Plangebiet liegt der seit dem 14.10.1964 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 vor. Der Änderungsbereich ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Änderungsbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es ist geplant, die bestehende Pflegeeinrichtung der AWO in der Schulstraße 71 umzubauen, zu sanieren und um einen Anbau zu erweitern. Wesentlicher Hintergrund dieser Planung sind der dauerhafte Erhalt der Wirtschaftlichkeit der Pflegeeinrichtung sowie die Anpassung der baulichen Gegebenheiten an heutige und zukünftige Anforderungen.

Die Pflegeeinrichtung „Altenwohnzentrum Norden“ wird derzeit von der Arbeiterwohlfahrt betrieben. Die AWO wird den Betrieb auch während und nach den Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen fortsetzen.

In der vollstationär zugelassenen Pflegeeinrichtung „Altenwohnzentrum Norden“ leben derzeit bis zu 188 pflegebedürftige Menschen, verteilt auf 128 Einzelzimmer und 30 Doppelzimmer.



Das Altenwohnzentrum Norden wurde im Jahr 1966 erstellt und letztmalig in den Jahren 1988/89, insbesondere im Bereich der Außenfassade des Hauptgebäudes, saniert.

Aufgrund des Gebäudealters, der baulich bedingten eingeschränkten Betreuungsmöglichkeiten sowie der geringen Zimmergrößen und der teils fehlenden oder nicht barrierefreien Bäder ist eine Sanierung des Gebäudes erforderlich.

Geplant sind nach Sanierung 194 Pflegeplätze mit einer überwiegenden Verteilung auf Einzelzimmer. Die Pflegeeinrichtung wird sich weiterhin auf ein Gebäude konzentrieren. Ziel der Sanierung ist es, die Kapazität leicht zu steigern sowie die Anzahl der Einzelzimmer und insbesondere die Größe der Bewohnerzimmer insgesamt zu erhöhen. Hierzu wird ein nördlicher Teil des Hauptgebäudes abgerissen. Der zentrale, 4-geschossige nördliche Bereich des Hauptgebäudes sowie der 2-geschossige, südliche Teil werden komplett barrierefrei und energetisch saniert. Des Weiteren erhält der 2-geschossige, südliche Teil des Hauptgebäudes eine eingeschossige Aufstockung. Der derzeit eingeschossige, östliche Teil des Hauptgebäudes wird abgerissen, um an gleicher Stelle einen 4-geschossigen Neubau für insgesamt 60 Bewohner erstellen zu können.

Nach erfolgter Erweiterung und Sanierung des Altenwohnzentrums Norden bietet das Altenwohnzentrum Norden Platz für insgesamt 194 Bewohner in 136 Einzelzimmern und 29 Doppelzimmern. Die Zimmer werden großzügiger, moderner und erhalten alle ein eigenes barrierefreies Bad.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorgelegten Objektplanung.

Im Bebauungsplan wird für den Änderungsbereich entsprechend der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung „Altenzentrum“ - festgesetzt

Die Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dienen der Errichtung einer Altenwohnanlage. Zulässig sind alle hiermit verbundenen bauliche Anlagen wie z. B. Altenwohnungen, Büro- Verwaltungsräume, Werkstätten, Lagergebäude, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

Planungsrechtlich ist es nicht erforderlich für Flächen für den Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu normieren. Auch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, aber zulässig. Im vorliegenden Fall wird das geplante Vorhaben durch eine überbaubare Grundstücksfläche und der Festsetzung einer Grundflächenzahl festgelegt.

Die Baugrenzen sind im Plangebiet so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und Ausrichtung der Freiflächen ermöglicht wird.

Aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich, dass die Vorschriften des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO über die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Vorschriften nach § 23 Abs. 5 BauNVO nicht anwendbar sind. Dies liegt in der Tatsache begründet, dass Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO darstellen.

Alle erforderlichen baulichen Anlagen sind dementsprechend im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen. Aufstellflächen, etwa für die Fahrzeuge, sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.



Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Als zulässige Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung. Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Längere Gebäude bedürfen einer abweichenden Bauweise. Der Bauteppich ist so angelegt, dass größere Gebäude als in der offenen Bauweise zulässig, gebaut werden können. Teilweise sind diese auch schon auf dem Grundstück vorhanden.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Gesamthöhe des Gebäudes festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf die geplante (max. viergeschossig) bzw. vorhandene Bebauung abgestimmt. Mögliche Planungsspielräume sind berücksichtigt. Die Abgrenzung zur Geschossigkeit berücksichtigt dabei den bauordnungsrechtlichen Aspekt, dass die Festsetzung bei den vorhandenen baulichen Anlagen tatsächliche Gebäude trennt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens. Um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung im Gebiet zu gewährleisten und unerwünschte Aufschüttungen auf dem Baugrundstück zu verhindern, beschränkt der Bebauungsplan die Höhe des Erdgeschosssockels. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen in der Mitte des Gebäudes darf nicht mehr als 0,50 m über der zur Erschließung des betreffenden Grundstückes dienenden Verkehrsfläche (Mitte der Verkehrsfläche) liegen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Da der Spielraum, den die Legaldefinition des Begriffes „Vollgeschoss“ eröffnet, selbst bei zwingend festgesetzten Geschosshöhen zu erheblichen Unterschieden zwischen verschiedenen realisierten Gebäudehöhen führen kann, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festlegung der Gebäudehöhe noch einmal begrenzt.

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird bei einer Zulässigkeit von einem Geschoss eine Gebäudehöhe von maximal 3,75 m, bei drei Geschossen eine Gebäudehöhe von 10,00 m und bei einer viergeschossigen Bebauung eine Gebäudehöhe von 13,00 m festgesetzt.

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 außer Kraft. Mit dieser Festsetzung wird eindeutig das Rechtsverhältnis zu anderen Bebauungsplänen geregelt und im Plan selbst verdeutlicht.

4.2 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist bereits auf den Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 20 sichergestellt worden. Die geplanten neuen Vorhaben können an bestehende Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

Energie: Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wärme erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger (Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH).

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Versorgungsträgers (Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH).

Schmutzwasserentsorgung: Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Abwasserkanalisation der Stadt Norden. Das Oberflächenwasser wird von dem Regenwasserkanalnetz der Stadt Norden aufgenommen.



Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch den Landkreis Aurich gewährleistet. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Löschwasserversorgung: Die Stadt Norden gewährleistet gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, dass die laut § 42 NBauO für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird. Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW Arbeitsplatz 405 vom Juli 1978 bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt.

Zusätzliche Löschwassermengen sowie Löschwasserentnahmestellen und andere Brandschutzmaßnahmen für den Objektschutz einzelner besonders gefährdeter baulicher Anlagen sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzulegen und dem Bauherrn bzw. Betreiber mitzuteilen.

Die Straßenbreiten sind für die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ausreichend groß bemessen. Im Übrigen wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4.3 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Sämtliche Erdarbeiten (darunter fallen u. a. der Aushub von Baugruben und Kabeltrassen sowie Kanalbauarbeiten) bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 „treten mit Rechtskraft dieser 2. Änderung in deren Geltungsbereich außer Kraft.“

4.4 Städtebauliche Daten (Flächenbilanz)

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von ca. 23.353 m² auf. Das Areal wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenzentrum“ festgesetzt.



5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

☐ Altlasten

Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der Stadt Norden derzeit keine Informationen vor.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

5.2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Zingel/Schulstraße“ 2. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der Nähe zu bekannten archäologischen Fundstellen muss mit weiteren, bisher unbekannten Bodendenkmalen gerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Bodenfunde sind der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden.

Sämtliche Erdarbeiten (darunter fallen u. a. der Aushub von Baugruben und Kabeltrassen sowie Kanalbauarbeiten) bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

5.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 20 „Am Zingel/Schulstraße“ 2. Änderung wird gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und erfüllt die Maßstäbe zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB (s. Abschnitt 1). Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und
- eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bei der Bestandsbeschreibung werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 zu Grunde gelegt.

☐ Bestand

Die planungsrechtliche Absicherung des Altenwohncentrums beruht auf dem Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Norden vom 14.10.1964. Gemäß der zur Zeit des Inkrafttretens geltenden Baunutzungsverordnung ist die Versiegelungsrate nicht beschränkt.



Neben der Bebauung (Altenwohncentrum) wurden Wege und Grünflächen, einschließlich Gehölzpflanzungen angelegt.

☐ Auswirkungen der Planung

Die Planung sieht sowohl einen Gebäudeabriss (insgesamt ca. 700 m²) als auch einen Neubau (ca. 1200 m²) vor. Hierbei ist als erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ggf. die Schädigung von Bäumen zu prognostizieren. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima und die Landschaft bzw. das Ortsbild werden als nicht erheblich beurteilt.

☐ Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Zu den Bäumen, die erhalten werden sollen, sind ausreichende Abstände der Bebauung einzuhalten. Dies gilt auch für die Bauarbeiten/Baustelleneinrichtung sowohl im Baufeld als auch außerhalb. Die DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

Sollten von den ortsbildprägenden Bäumen nicht alle erhalten werden können, z. B. auf Grund höherer Empfindlichkeiten durch Vorschädigungen, sollten Bäume auf dem Grundstück nachgepflanzt werden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen sind aufgrund der Neuregelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist der Eingriff nicht ausgleichspflichtig. Die Stadt Norden verzichtet zugunsten der Innenentwicklung auf eine Kompensation des Eingriffs.

5.4 Artenschutz

☐ Bestand

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Hierzu gehören z. B. Fledermäuse und alle heimischen Vogelarten.

Die Bäume können potentiell eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für Gehölzbrüter haben. Die ältere Bäume können eine Funktion als Fledermausquartiere haben, da in alten Bäumen i. d. R. Stamm- oder Asthöhlen sowie Borkenabrisse vorhanden sind.

Als heimische Vogelarten können siedlungstolerante Gehölzbrüter im Plangebiet ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben.

☐ Artenschutzrechtliche Verbote

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹ formuliert. Hiernach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

¹ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, das am 01.03.2010 in Kraft tritt



4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)

Abweichend von diesen Verboten lässt § 44 (5) BNatSchG für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Ausnahmen zu. Für europarechtlich geschützte Arten (Fledermäuse, europäische Vogelarten) ist jedoch zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

□ Fazit

Da im Plangebiet lediglich die alten Bäume eine potentielle Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte haben, sollten sie erhalten werden. Ist dies nicht möglich, ist vor der Fällung die Quartiersfunktion für Fledermäuse zu prüfen.

Hinsichtlich des Potentials für Vogelarten stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

5.5 Verkehrliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Eine Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Verkehrsnetz (Schulstraße) ist vorhanden. Durch die geringfügige Kapazitätserweiterung von derzeit 188 Personen auf zukünftig 194 Bewohner nach Sanierung der Anlage wird aus Sicht der Stadt Norden keine verkehrliche Belange betroffen.

Die derzeit vorhandenen Stellplätze an der Zufahrt zum Grundstück bleiben erhalten. Die Stadt Norden geht davon aus, dass die durch die geringfügige Erweiterung notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, da Stellplätze sowohl auf den nicht überbaubaren als auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Der rechnerische Nachweis des erforderlichen Stellplatzbedarfes erfolgt auf der späteren Ebene der Baugenehmigungsebene.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Daten zum Verfahrensablauf

08.03.2011	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
01.04.2011	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB



11.04.2011
bis
13.05.2011

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Anschriften am
08.04.2011

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beteiligung bis
13.05.2011

Satzungsbeschluss durch den Rat

6.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach dem "Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend.

Die Stadt Norden hat im Zuge dieses Verfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geben, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Mit Schreiben vom 08.04.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Planunterlagen am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Zuge der Beteiligung haben die DB Services Immobilien GmbH, die Deutsche Telekom, die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, die Ostfriesische Landschaft, das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie, die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH sowie das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die Versorgungsunternehmen Deutsche Telekom, Kabel Deutschland und die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH weisen auf zum Teil im Gebiet vorhandene Rechte, Anlagen und Leitungen sowie technische und formale Erfordernissen zur weiteren Erschließung des Plangebietes hin.

Ergebnis der Abwägung:

Die Belange der Ver- und Versorgungsunternehmen werden ausreichend berücksichtigt. Im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben auf dem Baugrundstück wird eine direkte Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern und den Leitungsträgern vorgenommen.

Die Ostfriesische Landschaft und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie äußern keine grundsätzlichen Bedenken, weisen aber darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich des Klosters Marienthal befindet. Sollten im Rahmen der Maßnahmen Bodeneingriffe nötig werden, sei eine fachliche Betreuung durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft notwendig. Die Träger weisen darauf hin, dass sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Im Weiteren wird auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen nach dem Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 verwiesen, die zu beachten seien.

Ergebnis der Abwägung:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Der Hinweis auf die Meldepflicht ist in den Bauabwägungsunterlagen enthalten.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt nimmt die Planung zur Kenntnis und weist auf die Zuständigkeit des Landkreises Aurich als Immissionsschutzbehörde hin.



Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Aurich wurde im Verfahrensbeteiligt, hat aber keine Stellungnahme zu der Planung abgegeben.

Die **DB Services Immobilien GmbH** weist auf mögliche von der nordöstlich verlaufenden Bahntrasse ausgehenden Immissionen (z.B. Lärm, dynamische Schwingungen, Erschütterungen, elektromagnetische Beeinflussungen) hin. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte sei auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen seien dem Planungsträger aufzuerlegen.

Ergebnis der Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind Sanierungsarbeiten an bereits bestehenden Gebäuden sowie ein Neubau vorgesehen. Im Rahmen der Baugenehmigung werden mögliche Immissionsschutzbelange berücksichtigt.

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Pla-
nung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Norden, den

Die Bürgermeisterin