

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2011 bis zum 28.10.2011

<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Planung / Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Landkreis Aurich – mit Schreiben vom 26.10.20112. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden – mit Schreiben vom 28.10.20113. Samtgemeinde Hage – mit Schreiben vom 26.09.20114. Polizeiinspektion Aurich /Wittmund – mit Schreiben vom 05.10.20115. Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr – mit Schreiben vom 04.10.20116. Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen – mit Schreiben vom 05.10.2011	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:</p>	
<p>07. Wirtschaftsbetriebe Norden – mit Schreiben vom 30.09.2011 Das Plangebiet liegt in unserem Strom-, Gas- und Wasserversorgungsgebiet. Der Punkt 8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher zu ändern. Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom kann vom Westlinter Weg erfolgen. Gegebenenfalls ist das vorgelagerte Leitungssystem zu verstärken. Die Gas- und Trinkwasserversorgung kann ebenfalls über den Westlinter Weg erfolgen. Im Übrigen bitten wir bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung der vorliegenden Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH — Stadtwerke Norden- inklusive der Anlage 1, welche mit Datum vom 15.06.2009 aktualisiert wurde und damit ihre allgemeine Gültigkeit für Arbeiten innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Norden hat.</p>	<p>07. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Erläuterung: Die Begründung wird unter Kap. 8 im Sinne der Stellungnahme ergänzt. Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
<p>08. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – mit Schreiben vom 19.10.2011 zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische</p>	<p>08. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, 26789 Leer, Jahnstraße 5, Tel. (0491) 88 – 7435, so früh wie möglich, mindestens 10 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>09. Kabel Deutschland – mit Schreiben vom 21.10.2011 Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>09. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
<p>10. Ostfriesische Landschaft – mit Schreiben vom 14.10.2011 Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Da sich in dem angefragten Areal eine Kuppe befindet, handelt es sich jedoch um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche. Da Denkmalsubstanz nicht ausgeschlossen werden kann, sollten um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, den Umfang notwendiger Ausgrabungen zu ermitteln und Verzögerungen möglichst zu vermeiden, frühzeitig vor geplanten Bodeneingriffen Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Bei Vorhandensein einer Fundstelle sind vor einer Bebauung Ausgrabungen notwendig. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Bei einer Ausgrabung</p>	<p>10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planunterlage / Begründung redaktionell ergänzt. Erläuterung: Die weitere Tief- und Ausbauplanung wird im Sinne der Stellungnahme mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Der Hinweis auf Bodenfunde wird auf der Planunterlage und in der Begründung redaktionell ergänzt.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. 5. 517), 55 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2011 bis zum 28.10.2011

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

<p>11. verschiedene Anwohner – mit Schreiben vom 11.10.2011 Als Eigentümer und / oder Bewohner eines in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Wohnheim der Lebenshilfe gelegenen Einfamilienhauses geben wir folgende Stellungnahme ab: 11.1 Der z.Z. noch gültige Bebauungsplan 131 für die Fläche zwischen „Westlinteler Weg“ und der Straße „In der Wildbahn“ sieht eine lockere Bebauung vor, nach Auskunft von Herrn von Hardenberg (Fachdienst 3.1) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4. Dies würde wohl einer 1-Familienhaus-Bebauung entsprechen. Die Einsichtnahme in die ausliegenden Pläne ergibt nun einen massiven Baukomplex mit äußeren Abmessungen von 58,6 m entlang dem Westlinteler Weg und 54,7 m in die Tiefe des Grundstücks.</p>	<p>11.1. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme besteht für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der angeführte Bebauungsplan Nr. 131 hat keine Rechtskräftigkeit erlangt. Folglich sind die Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung nicht verbindlich. Die beschreibenden Inhalte der Stellungnahme besitzen keine</p>
--	--

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Der nördliche Flügel des Gebäudekomplexes ist dabei zweigeschossig vorgesehen. Nach Westen ist der U-förmige Gebäudekomplex offen. In diesem Innenhof finden sportliche Aktivitäten und Kommunikation im Freien statt.</p> <p>Die Wohnanlage umfasst neben den Wohnräumen für 36 behinderte Personen die erforderlichen Sozial-, Sanitär- und Freizeiträume sowie Räume für das Betreuungspersonal, die Verwaltung und die technische Ausstattung.</p> <p>Zwischen dem Westlinteler Weg und der parallel verlaufenden Gebäudefront befinden sich 15 Parkplätze in Schrägaufstellung. 2. weitere Parkplätze befinden sich an der Ostseite des Komplexes (wahrscheinlich für Verwaltungskräfte).</p> <p>Stellungnahme im Einzelnen:</p> <p>11.2 Die überbaute Fläche ist viel zu groß im Verhältnis zu den sehr geringen Grundstücksabmessungen.</p> <p>11.3 Grundstücks- und Gebäudeabmessungen und die innere Raumaufteilung sind nach strengen wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugeschnitten, wie es für ein gewerblich oder gewerbeähnlich genutztes Projekt erforderlich ist.</p> <p>Das heißt aber auch, dass die Lebenshilfe als Kapitalgesellschaft hier einen Gewerbebetrieb oder gewerbeähnlichen Betrieb führen will, der dann sinnvoller in den Bereich eines Gewerbegebietes zu verlagern wäre.</p>	<p>Abwägungsrelevanz.</p> <p>11.2. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Innerhalb des Plangebietes wird eine Grundfläche von rd. 60% versiegelt. Eine vergleichbare Versiegelung ist auch in einem Allgemeinen Wohngebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zusätzlichen Überschreitung durch Nebenanlagen und Garagen um weitere 50% möglich. Vor diesem Hintergrund ist die angestrebte Versiegelung vergleichbar mit der eines Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>11.3. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die Wirtschaftlichkeitsüberlegungen im Rahmen eines Bauvorhabens stehen in keinem Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung. Die Überlegungen der Wirtschaftlichkeit sind Grundvoraussetzung um ein Bauvorhaben zu</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>11.4 In der von Eigenheimbebauung geprägten Umgebung würde der Wohnheimkomplex mit davon total abweichender Bausubstanz als unübersehbarer Störkörper wirken und letztlich das Klima unter den Nachbarn erheblich belasten.</p> <p>11.4 Die Parkplatzkapazität der Anlage würde nach deren Umsetzung nicht ausreichend sein und durch unkoordiniert geparkte Fahrzeuge zu erheblichen Behinderungen des Verkehrs auf diesem Teilstück des Westlinteler Weges zwischen Warfenweg und Lehmweg führen.</p>	<p>realisieren. Die Errichtung einer Wohnanlage für Menschen mit geistiger Behinderung ist grundsätzlich auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig. Hingegen ist das allgemeine Wohnen in einem Gewerbegebiet unzulässig.</p> <p>11.4. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Innerhalb der Stellungnahme wird die „abweichende Bausubstanz als unübersehbarer Störkörper“ bewertet. Das Abweichen von einer klassischen Einfamilienhausbebauung stellt jedoch keine Missachtung der nachbarschützenden Belange dar. Das Interesse an einer Fortführung einer Einfamilienhausbebauung ist eine bloße Erwartungshaltung, die nicht abwägungsrelevant ist. Eine Missachtung nachbarschützender Belange ist nicht erkennbar, da das geplante Bauvorhaben den Anforderungen des Bauordnungsrechtes entspricht und gem. einer schalltechnischen Stellungnahme keine erheblichen Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung einwirken. Auch ein Abwehrrecht hinsichtlich einer unzumutbaren Höhe des geplanten Vorhabens kann ausgeschlossen werden, da der Baukörper überwiegend eine geringere Höhe aufweist als die umliegende Bebauung.</p> <p>11.4. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>11.5 Die nicht durchgeführte Bürgerbeteiligung im Rahmen eines Erörterungstermins stößt auf großes Unverständnis, da der vorliegende Bebauungsplanentwurf deutlich von dem Plan 131 abweicht. Außerdem ist zu befürchten, dass bei weiterer Beplanung der „Innenentwicklung“ dann doch noch großflächiger ein Gewerbegebiet installiert werden soll.</p> <p>11.6 Besser würde sich z.B. eine in Einzelhäuser (Größe etwa Einfamilienhaus/Bungalow) aufgeteilte Wohnheimanlage in die vorhandene Bebauung integrieren. Dies wäre sicher auch für die betroffenen Behinderten von höherer Lebensqualität.</p>	<p>Entgegen der Stellungnahme ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend. Die Heimbewohner sind aufgrund ihrer Behinderung nicht befähigt ein Kfz zu führen und sind daher bei der Ausweisung der Stellplätze nicht zu berücksichtigen. Die insgesamt 17 Stellplätze dienen dem Personal und der Besucher.</p> <p>11.5. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der vorliegende Bebauungsplan wurde gem. als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Hierbei wurde von dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 Gebrauch gemacht und folglich auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Planungen zu einem „großflächigen Gewerbegebiet“ sind der Stadt Norden nicht bekannt und würden auch der beabsichtigten Rahmenplanung widersprechen, die für diesen Bereich eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet vorsieht.</p> <p>11.6. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die von der Behindertenhilfe Norden e.V. angestrebte Wohnform lässt sich nicht durch kleine dezentrale Wohneinheiten realisieren. Das Investorenkonzept basiert auf einen Betreuungsbereich und</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>11.7 Ein großer Teil der Behinderten soll auch Fahrrad fahren (siehe Fahrradraum für 30 Fahrräder). Radwege können im Westlinteler Weg nicht eingerichtet werden, und die Fußwege sind zu schmal und selbst für Rollatoren zu uneben. Der Westlinteler Weg dient trotz anderer Angebote als Durchgangsstraße Richtung Westermarsch/Greetsiel und selbst nach Norddeich. Die „30 km- Zone“ wird erfahrungsgemäß von den wenigsten beachtet. Es macht wenig Sinn, eine Behinderteneinrichtung an eine inzwischen tagsüber stark befahrene Stele zu legen.</p> <p>11.8 Das Wohnheimprojekt würde bei Umsetzung einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt bedeuten und bedarf deswegen einer Umweltprüfung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der hohe Versiegelungsgrad widerspricht heute allgemein gültigen Planungsgrundsätzen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser und damit auch Erneuerung von Grundwasser kaum stattfinden kann. • Bei Starkregenereignissen treten hohe Abflussspenden auf, die schadlos und nachhaltig über die vorhandenen Regenwasserkanäle abgeführt werden können müssen (Nachweis ist zu erbringen). • Die Bebauung und flächenhafte Versiegelung lässt eine angemessene Bepflanzung auch mit Solitärgehölzen zur Straßenseite und nach Osten hin auf 	<p>Gemeinschaftsräume, die zentral angeordnet sind. Neben den tatsächlichen Baukosten steigen bei dezentral angeordneten Wohneinheiten die Betreuungskosten durch einen höheren Betreuungsschlüssel.</p> <p>11.7. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Im Rahmen der Planung wird eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellflächen berücksichtigt. Die tatsächliche Nutzung und die Teilnahme am Straßenverkehr richtet sich nach den individuellen Fähigkeiten der Heimbewohner und ist daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Verkehrsprobleme oder ein erhöhtes Unfallaufkommen sind auf dem Westlinteler Weg nicht bekannt.</p> <p>11.8. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung werden die Belange von Natur und Landschaft zurückgestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als bereits abgegolten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der überwiegend von Verkehrsflächen und Bebauung umgeben ist. Trotz der intensiv-landwirtschaftlichen Prägung des Plangebietes ist dieser Bereich von</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>dem Grundstück nicht zu, so dass die Ansicht dauerhaft sehr massiv erscheinen wird und das hier übliche Ortsbild erheblich stört.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausgehend von den schlechten Gefälle- und Abflussverhältnissen wäre auch der Nachweis zu erbringen, dass das anfallende Schmutzwasser in der vorhandenen Kanalisation schadlos für andere Bürger abgeführt werden kann.• Der Eingriff kann nicht auf dem vorhandenen Grundstück ausgeglichen werden und erfordert deshalb eine Kompensation außerhalb aber doch möglichst in der Nähe des überplanten Grundstücks, wobei die zuvor beschriebene total unbefriedigende Ansicht des Wohnheims nicht kompensierbar ist. <p>Eine Umweltprüfung ist daher unbedingt erforderlich, ansonsten droht Fehlerhaftigkeit des Verfahrens!</p> <p>Eine Beteiligung und Unterrichtung der Bürger über dieses komplexe nicht allein auf sich zu reduzierende Projekt in einem öffentlichen Termin ist daher unabdingbar.</p> <p>11.9 Im Übrigen bitten wir um Übersendung des vollständigen Ratsbeschlusses vom 07.12.2010 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 160 V und dies auch im Hinblick auf eine mögliche Befangenheit von Ratsmitgliedern bei dem zur Debatte stehenden Bebauungsplanentwurf und eine rechtliche Überprüfung der Wirksamkeit des Beschlusses.</p> <p>Um Übersendung des Beschlusses bitten wir bis zum 11. November 2011.</p>	<p>der freien Landschaft abgeschnitten. Bereits zum heutigen Zeitpunkt bestehen durch die rechtskräftige Abrundungssatzung Baurechte und werden Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet.</p> <p>Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlichen vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.</p> <p>Hinsichtlich der Schmutzwasserabführung und der Oberflächenentwässerung wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die erforderlichen Antragsunterlagen eingereicht. Da es sich hierbei um ein einzelnes Bauvorhaben handelt, ist die Schmutzwasserabführung und der Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>11.9. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es liegt jedoch kein abwägungsrelevanter Inhalt vor.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>12. Pächter der Fläche – mit Schreiben vom 11.10.2011</p> <p>Hiermit weise ich darauf hin, dass für die betroffene Fläche noch ein gültiger Pachtvertrag zwischen mir und der Eigentümerin besteht.</p>	<p>12. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Pachtvertrag wurde zum 31.10.2012 gekündigt. Ansonsten ist das Grundstück lastenfrei.</p>