

Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 160 V

„Wohnheim – Behindertenhilfe Norden“

Teil C: BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Planungsstand: 05.01.2012

Übersichtskarte

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



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
4	Planungsvorgaben	4
4.1	Landesraumordnung	4
4.2	Regionale Raumordnung	5
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Norden	6
4.4	Andere Satzungen	6
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	7
5.1	Bestand	7
5.2	Immissionen	7
5.3	Denkmalschutz	9
5.4	Alllasten	9
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise und Baugrenzen	10
6.4	Verkehrsflächen	10
6.5	Andere Satzungen	11
7	Abwägungsrelevante Belange	11
7.1	Natur und Landschaft	11
7.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	13
9	Flächenbilanz	14
10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
10.1	Bodenfunde	14
10.2	Altlagerungen / Altstandorte	15
10.3	Lage der Versorgungsleitungen	15

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- A. Die Planzeichnung
- B. Der Vorhaben- und Erschließungsplan
- C. Die nachfolgende Begründung mit Anlagen

Anlage dieser Begründung: Schalltechnische Beratung, IEL GmbH, 02.08.2011

P:\Projekte\Norden\bn_160\vor_160\BauV_30042011.docx 05.01.2012 15:47:00

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 160 V dient der öffentlich – rechtlichen Absicherung eines Vorhabens für ein Wohnheim der Behindertenhilfe Norden gGmbH. Der Vorhabenträger (Behindertenhilfe Norden gGmbH) beabsichtigt, auf einem Grundstück am Westinteler Weg eine Wohnanlage für insgesamt 36 Personen mit geistiger oder mehrfacher Behinderung zu realisieren.

Das ist zurzeit teilweise, in einer Tiefe von ca. 35 m, durch eine Abrundungssatzung (gem. § 34' BauGB) abgedeckt, die am 30.05.1985 vom Rat der Stadt Norden beschlossen wurde. Durch das westlich angrenzende Wohnbaugelände sowie durch die östlich gelegene Straßenrandbebauung wird mit der Planung eine Baulücke geschlossen und die Siedlungsstruktur in diesem Bereich arrondiert. Vor diesem Hintergrund ist derzeit eine Realisierung des Wohnheimes aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 V erforderlich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 160 V wird das Angebot an Unterkünften für behinderte Personen in der Stadt Norden und der Umgebung entsprochen. Dies erfolgt über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Norden ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung von Vorhaben und Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung der Kosten für Vorhaben, Erschließung sowie dessen Planungskosten.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- A. Die Planzeichnung
- B. Der Vorhaben- und Erschließungsplan
- C. Die nachfolgende Begründung mit Anlagen

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 160 V dient insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Norden im Sinne von § 13a BauGB, wonach die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen kann.

Bei einer Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² ist keine überschlägige Prüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB erforderlich. Mit einer Plangebietsgröße von rd. 0,6 ha wird diese Voraussetzung für den Verzicht auf eine Vorprüfung erfüllt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 160 V wird im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalles aufgestellt. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², der räumliche Geltungsbereich ist bereits in einem Teilbereich verbindlich überplant und damit in das Siedlungsgefüge integriert. Folglich dient diese Bauleitplanung der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 160 V ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Plangebiet ist überwiegend von einer Bebauung umgeben und wird teilweise durch eine Abrundungssatzung abgedeckt. Durch das Vorhaben werden nur in einem geringen Umfang Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, die als kleinräumige Arrondierung zu bewerten sind.

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

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

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im Landkreis Aurich im nordwestlichen Bereich der Stadt Norden. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 22/6 der Flur 3, Gemarkung Norden, mit einer Größe von rd. 0, 55 ha.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan der vorliegenden Begründung ersichtlich.

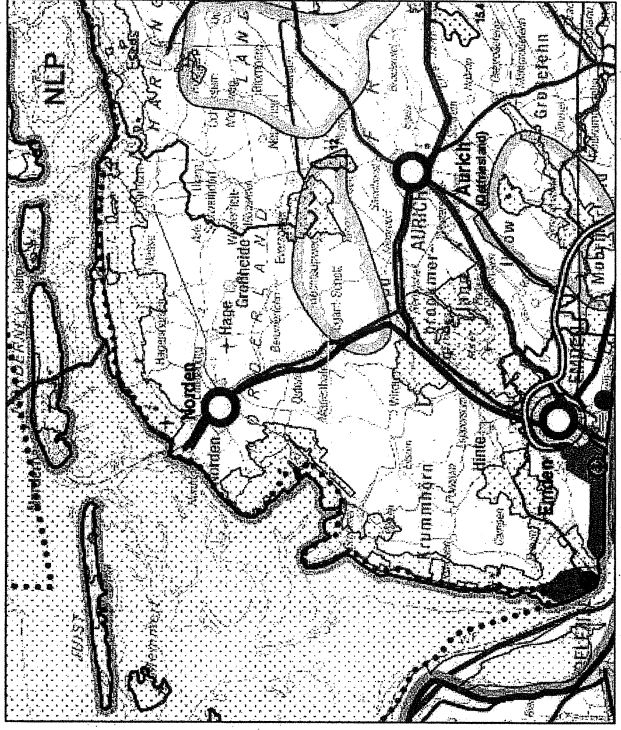
4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 22.05.2008). Die Stadt Norden ist im NLROP als Mittelzentrum des nordwestlichen Ostfrieslands ausgewiesen und damit einer der Standorte für zentrale

Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfes. Dargestellt ist die Haupteisenbahnstrecke Norddeich – Emden sowie die Hauptverkehrsstraße von Norddeich nach Aurich bzw. in Richtung Emden mit dortigem Anschluss an die Autobahn.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 160 V steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen.



Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Auszug (ohne Maßstab)

4.2 Regionale Raumordnung

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

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

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, Auszug (ohne Maßstab)

Gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Im vorliegenden Fall entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes jedoch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.4 Andere Satzungen

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 160 V ist zurzeit teilweise Bestandteil einer Abrundungssatzung (gem. § 34 BauGB), die am 30.05.1985 vom Rat der Stadt Norden beschlossen wurde. Entlang des Westlinteler Weges verläuft der Geltungsbereich dieser Satzung mit einer Breite von rd. 35 m. Durch das westlich angrenzende Wohnbaugebiet sowie durch die östlich gelegene Straßenrandbebauung wird mit der Planung eine Baulücke geschlossen und die Siedlungsstruktur in diesem Bereich arrondiert. Mit der Rechtskraft des

Bebauungsplanes Nr. 160 V wird die in diesem Teilbereich liegende Abrundungssatzung aufgehoben.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

5.1 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche. Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch den Westlinteler Weg sowie im Osten und Westen durch eine Wohnbebauung begrenzt.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Westlinteler Weg.

5.2 Immissionen

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme zu Wohnzwecken stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngewohnliche Maß hinaus verbunden ist.

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

Zur Begutachtung der Freizeit / Sportnutzung Nutzung des Innenhofes wurde eine schalltechnische Beratung beauftragt (siehe auch Anlage 1: schalltechnische Beratung), bei der die immissionsrechtliche Genehmigungsfähig untersucht wurde und eine Aussage zu den voraussichtlichen Schallimmissionen getroffen werden.

Hierbei soll sichergestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ eingehalten werden.

Die nächstgelegene zu schützende Wohnbebauung befindet sich in der „Mozartstraße 13“ und dem „Westlinteler Weg 56“. Diese Wohnbebauung unterliegt der Schutzbedürftigkeit eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“.

Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung gelten für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

„Allgemeines Wohngebiet (WA)“	
tags, außerhalb der Ruhezeiten:	55 dB(A)
tags, innerhalb der Ruhezeiten:	50 dB(A)
nachts:	40 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags: an Werktagen 06.00 bis 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen 07.00 bis 22.00 Uhr

nachts: an Werktagen 00.00 bis 06.00 Uhr
und 22.00 bis 24.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen 00.00 bis 07.00 Uhr
und 22.00 bis 24.00 Uhr

Ruhezeiten: an Werktagen 06.00 bis 08.00 Uhr
und 20.00 bis 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen 07.00 bis 09.00 Uhr
13.00 bis 15.00 Uhr
20.00 bis 22.00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch die bei bestimmungsgemäßer Nutzung des Innenhofes bewirkten Schallimmissionspegel nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall lassen sich Kommunikations- und Spielgeräusche durch die Heimbewohner als Geräuschquellen ableiten.

Als maßgebliche Geräuschquelle werden Kommunikationsgeräusche der Heimbewohner berücksichtigt. Im Allgemeinen ist es nicht zweckmäßig, jeder Person eine Punktschallquelle mit einem definierten Schalleistungspegel zuzuweisen. Stattdessen sollte die Gesamtschalleistung aller beteiligten Personen gleichmäßig auf den Innenhof verteilt werden. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass üblicherweise ca. 50 % der anwesenden Personen reden, während der Rest der Personen nur zuhört und nicht an den Äußerungen beteiligt ist.

Es ergibt sich eine Gesamtschalleistung von $L_{wa} = 87\text{ dB(A)}$. Der Innenhof hat eine Fläche von ca. 1000 m^2 , sodass sich ein flächenbezogener Schalleistungspegel $L''_{wa} = 57\text{ dB(A) / m}^2$ ergibt. Als Spitzenschalleistungspegel $L_{wA,max}$ wird ein Wert von 110 dB(A) (lautes Schreien) angenommen.

Auf Grundlage der genannten Emissionsquellen ergeben sich folgende Beurteilungspegel L_r , denen die zulässigen Immissionsrichtwerte gegenübergestellt werden.

Tabelle: Beurteilungspegel (gerundet):

Immissionspunkt	L_r , Werktag (8.00 - 20.00 Uhr)	L_r , Sonntag (09 - 13.00 Uhr, 15.00 - 20.00 Uhr)	L_r , Sonntag, Ruhe (13.00 - 15.00 Uhr)
IP01 Mozartstraße 13	45 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
1P02 Westinteler Weg 56	48 dB(A)	49 dB(A)	49 dB(A)
Immissionsrichtwert	55 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)

Die prognostizierten Spitzenschalldruckpegel sind in nachfolgender Tabelle den maximal zulässigen Geräuschspitzen gegenübergestellt.

Tabelle: Spitzenschalldruckpegel (gerundet):

Immissionspunkt	$L_{pA,max}$, Werktag (8.00 - 20.00 Uhr)	$L_{pA,max}$, Sonntag (09 - 13.00 Uhr, 15.00 - 20.00 Uhr)	$L_{pA,max}$, Sonntag, Ruhe (13.00 - 15.00 Uhr)
IP01 Mozartstraße 13	78 dB(A)	78 dB(A)	78 dB(A)
1P02 Westinteler Weg 56	79 dB(A)	79 dB(A)	79 dB(A)
Max. zul. Geräuschpegel- spitzen	85 dB(A)	85 dB(A)	80 dB(A)

Aus der Darstellung wird ersichtlich, dass in der umliegenden Nachbarschaft des geplanten Projektes die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit unterschritten werden. Die geplante Maßnahme kann deshalb aus Sicht des Schallimmissionsschutzes als genehmigungsfähig eingestuft werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ferner sind die prognostizierten Werte mit Ausnahme der sonntäglichen Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr) mehr als 6 dB unterhalb des IRW und daher gemäß TA-Lärm als „nicht immissionsrelevant“ einzustufen.

5.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 160 V keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

5.4 Altlasten

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

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erfüllung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines Wohnheimes für Personen mit einer geistigen oder mehrfachen Behinderung, die in 3 Wohngruppen zu je 12 Bewohnern untergebracht

werden. Neben den insgesamt 36 Wohneinheiten werden Sozial- und Gruppenräume, Räume für das Betreuungspersonal sowie Räume für einen familienentlastenden Dienst realisiert. Entsprechend dieser Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung eines Wohnheims für geistig Behinderte ist in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Die Belange des Nachbarschutzes werden hierbei nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Daher gilt die Unterbringung von geistig behinderten Menschen innerhalb einem Allgemeinen Wohngebiet generell nicht als rücksichtslos.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung – wie z.B. Grund- und Geschossfläche sowie die Höhe der baulichen Anlagen - wird verzichtet, da dies durch den Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt wird. Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Bauleitplanung.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, bei der jedoch keine Längenbeschränkung festgesetzt wird. Innerhalb des Plangebietes soll auf eine Längenbeschränkung verzichtet werden, um eine winkelarige Bebauung mit Seitenlängen von über 50 m zu realisieren.

In diesem vorhandenbezogenen Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen an dem geplanten Vorhaben.

6.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden zur inneren Erschließung private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Zuwegung wird mit zwei Anschlüssen an den Westinteler Weg als Schleife angelegt. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird diese weitergeführt und schließt mit einer Wendeanlage ab. Für Stellplätze (St) werden eine Fläche entlang des Westinteler Weges sowie eine kleinere Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Zur Absicherung einer Feuerwehrezufahrt wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine entsprechende Zufahrt mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

6.5 Andere Satzungen

Mit der Rechtskrafterlangung des vorhandenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 160 V tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich der Abrundungssatzung „Westinteler Weg“ außer Kraft. Mit dieser textlichen Festsetzung Nr. 3 wird eindeutig das Rechtsverhältnis zwischen der Abrundungssatzung und diesem vorhandenbezogenen Bebauungsplan geregelt und im Plan selbst verdeutlicht (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3).

7 ABWÄGUNGSRLEVANTE BELANGE

7.1 Natur und Landschaft

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 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.

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. §2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 Satz 3) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 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).

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

7.2 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.

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 26.09.2011 bis zum 28.10.2011 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nur Stellungnahmen mit einem hinweisenden Charakter, die zu redaktionellen Änderungen führten abgegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zahlreiche Stellungnahmen von Bewohnern der näheren Umgebung eingegangen:

- Im Rahmen der Stellungnahme wurden maßgeblich Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgebracht. Hierbei wird die „abweichende Bausubstanz als unübersehbarer Störkörper“ bewertet, der sich nicht in das Siedlungsgefüge einfügt und eine unzumutbare Beeinträchtigung der Umgebung darstellt. Gem. der Stellungnahme sei eine Weiterentwicklung in Form einer Einfamilienhausbebauung erforderlich.

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.

Die von der Behindertenhilfe Norden e.V. angestrebte Wohnform lässt sich nicht durch kleine dezentrale Wohneinheiten realisieren. Das Investorenkonzept basiert auf einen Betreuungsbereich und Gemeinschaftsräume, die zentral angeordnet sind. Neben den tatsächlichen Baukosten steigen bei dezentral angeordneten Wohneinheiten die Betreuungskosten durch einen höheren Betreuungsschlüssel.

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.

- 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.
- Weiterhin wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung der Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Zurückstellung der Umweltbelange kritisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde 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.

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.

Ferner handelt es sich bei dem Plangebiet und dessen Umgebung um einen innerörtlichen Bereich, der überwiegend von Verkehrsflächen und Bebauung umgeben ist. Trotz der intensiv-landwirtschaftlichen Prägung des Plangebietes ist dieser Bereich von 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.

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

- 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.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Bedenken führten zu keiner Änderung der Planunterlagen. Bei den angeführten Bedenken hinsichtlich der Baukörpergestaltung und der Forderung nach einer Fortführung der Einfamilienhausbebauung, handelt es sich um eine Erwartungshaltung, die der Realisierung eines Wohnheimes widerspricht. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist nicht erkennbar. Es bestehen keine Anhaltspunkte die eine Anwendung als einen Bebauungsplan der Innenentwicklung infrage stellen, wonach die Belange des Naturschutzes zurückzustellen sind.

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Strom-, Gas- und Wasserversorgung

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

Telekommunikation

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

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Norden.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Löschwasser

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W405 von mind. 1.600 l/Min bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die hierfür erforderlichen Versorgungsanlagen sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich, Herrn Hans, und dem zuständigen Brandmeister abzustimmen.

9 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes

5.555 m²

Allgemeines Wohngebiet

4.335 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Zufahrt

663 m²

Stellplätze

401 m²

Feuerwehrezufahrt

156 m²

10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1 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 zu melden. 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.

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 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.

10.2 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.

10.3 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 XX.XX.2012

(Siegel)

Die Bürgermeisterin



Messstelle nach
§§ 26, 28 BImSchG
IEL GmbH
Kirchdorfer Straße 26
26603 Aurich
Telefon 0 49 41 - 95 58 0
Telefax 0 49 41 - 95 58 11
E-Mail: mail@iel-gmbh.de
Internet: www.iel-gmbh.de

IEL GmbH · Kirchdorfer Str. 26 · 26603 Aurich
Behindertenhilfe Norden GmbH
Herr Heeren
Stellmacherstraße 4

26506 Norden

Aurich, 02.08.2011

Neubau eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung in Norden **IEL-Projekt-Nr.: 2951-11-L1** **Schalltechnische Beratung**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Heeren,

wir beziehen uns auf die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen, auf die Besprechung zu
o.g. Projekt und auf die zwischenzeitlich durchgeführte Ortsbesichtigung.

Sie planen den Neubau eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung in Norden. Im
Rahmen dieses Neubaus ist auch ein Sport- und Freizeitplatz im Innenhof des Neubaus
geplant.

Um das Projekt planungsrechtlich abzusichern, wird der vorhabenbezogenen Bebauungs-
plan Nr. B 160 V aufgestellt. Zur Begutachtung, ob die zukünftige Nutzung des Innenhofes
aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist, muss eine Aussage zu den zu
erwartenden Schallimmissionen für die umliegende Wohnbebauung getroffen werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV-
„Sportanlagenlärmschutzverordnung“ eingehalten werden.

Die zu untersuchende Fläche befindet sich in der Stadt Norden, nordwestlich des
„Westinteler Wegs“ und südöstlich der „Mozartstraße“. Die nächstgelegene zu schützende
Wohnbebauung befindet sich in der „Mozartstraße 13“ und dem „Westinteler Weg 56“.
Diese Wohnbebauung unterliegt der Schutzbedürftigkeit eines „Allgemeinen Wohngebietes
(WA)“.

Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung gelten für ein „Allgemeines Wohngebiet
(WA)“ folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

„Allgemeines Wohngebiet (WA)“

tags, außerhalb der Ruhezeiten: 55 dB(A)
tags, innerhalb der Ruhezeiten: 50 dB(A)
nachts: 40 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags:	an Werktagen	06.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 22.00 Uhr
nachts:	an Werktagen	00.00 bis 06.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	00.00 bis 07.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
Ruhezeiten:	an Werktagen	06.00 bis 08.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 09.00 Uhr
	und	13.00 bis 15.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht
mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte dürfen durch die bei bestimmungsgemäßer Nutzung des
Innenhofes bewirkten Schallimmissionspegel nicht überschritten werden. Im vorliegenden
Fall lassen sich aus der Nutzungsbeschreibung folgende Geräuschquellen ableiten:

- Kommunikations- und Spielgeräusche durch die Heimbewohner

Das geplante Behindertenwohnheim soll zukünftig von 36 Personen in mehreren Gruppen
bewohnt werden. Diese werden von sechs festen Betreuern und sechs Praktikanten betreut.
Da die zukünftigen Heimbewohner zum Großteil tagüber in Behindertenwerkstätten tätig
sind, wird gemäß den uns vorliegenden Informationen der Innenhof werktags nur an wenigen
Stunden genutzt (Zeitraum nach Feierabend von ca. 16.00 Uhr bis max. 20.00 Uhr). An
Wochenenden, sowie in der Urlaubszeit ist je nach Wetterlage ein längerer
Nutzungszeitraum denkbar (von ca. 9.30 - 20.00 Uhr). Von diesem Zeitraum werden jedoch
aufgrund des geregelten Tagesablaufs (Frühstückszeit, Mittagszeit, etc.) und der Betreuung
in Gruppen ebenso nur wenige Stunden voll genutzt.

Die exakte Nutzung kann demnach naturgemäß nicht exakt definiert werden. Um dennoch
eine belastbare Aussage zu den zu erwarteten Schallimmissionen an der nächstgelegenen
Wohnbebauung zu erzielen wird folgender Berechnungsansatz gewählt:

Auf Grundlage der genannten Emissionsquellen ergeben sich folgende Beurteilungspegel L_{ri} , denen die zulässigen Immissionsrichtwerte gegenübergestellt werden.

Immissionspunkt	L_{ri} Werktag (8.00 - 20.00)	L_{ri} Sonntag (9.00 - 13.00 Uhr, 15.00 - 20.00 Uhr)	L_{ri} Sonntag, Ruhe (13.00 - 15.00 Uhr)
IP01 Mozartstraße 13	45 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
IP02 Westlinter Weg 56	48 dB(A)	49 dB(A)	49 dB(A)
Immissionsrichtwert	55 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)

Tabelle 1: Beurteilungspegel (gerundet)
Die prognostizierten Spitzenschalldruckpegel sind in nachfolgender Tabelle den maximal zulässigen Geräuschspitzen gegenübergestellt.

Immissionspunkt	$L_{pA,max}$ Werktag (8.00 - 20.00)	$L_{pA,max}$ Sonntag (9.00 - 13.00 Uhr, 15.00 - 20.00 Uhr)	$L_{pA,max}$ Sonntag, Ruhe (13.00 - 15.00 Uhr)
IP01 Mozartstraße 13	78 dB(A)	78 dB(A)	78 dB(A)
IP02 Westlinter Weg 56	79 dB(A)	79 dB(A)	79 dB(A)
max.zul.Geräuschpegelspitzen	85 dB(A)	85 dB(A)	80 dB(A)

Tabelle 2: Spitzenschalldruckpegel (gerundet)
Aus der Darstellung wird ersichtlich, dass in der umliegenden Nachbarschaft des geplanten Projektes die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit unterschritten werden. Die geplante Maßnahme kann deshalb aus Sicht des Schallimmissionsschutzes als genehmigungsfähig eingestuft werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ferner sind die prognostizierten Werte mit Ausnahme der sonntäglichen Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr) mehr als 6 dB unterhalb des IRW und daher gemäß TA-Lärm als „nicht immissionsrelevant“ einzustufen.

Diese Stellungnahme umfasst insgesamt vier Textseiten und den nachfolgend aufgeführten Anhang.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Stellungnahme weitergeholfen zu haben und verbleiben,
mit freundlichen Grüßen

IEL GmbH

Stefan Taesler (Dipl.-Ing. (FH))

Volker Gemmel (Dipl.-Ing. (FH))

Als maßgebliche Geräuschquelle werden Kommunikationsgeräusche der Heimbewohner berücksichtigt. Im Allgemeinen ist es nicht zweckmäßig, jeder Person eine Punktschallquelle mit einem definierten Schalleistungspegel zuzuweisen. Stattdessen sollte die Gesamtschalleistung aller beteiligten Personen gleichmäßig auf den Innenhof verteilt werden. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass üblicherweise ca. 50 % der anwesenden Personen reden, während der Rest der Personen nur zuhört und nicht an den Äußerungen beteiligt ist.

Die Summe der Schalleistungen berechnet sich dann zu:

$$L_{WA} = L_{WA,1} + (10 \lg n + 10 \lg (k/100 \%)) \text{ dB(A)}$$

$L_{WA,1}$ Schalleistung einer Person
n Anzahl der anwesenden Personen
k Anteil der Personen, die gleichzeitig an der Äußerung beteiligt sind, in Prozent.

Im vorliegenden Gutachten wird mit $L_{WA,1} = 75 \text{ dB(A)}$ für sehr lautes Sprechen gerechnet.

Es ergibt sich eine Gesamtschalleistung von $L_{WA} = 87 \text{ dB(A)}$. Der Innenhof hat eine Fläche von ca. 1000 m^2 , sodass sich ein flächenbezogener Schalleistungspegel $L'_{WA} = 57 \text{ dB(A) / m}^2$ ergibt. Als Spitzenschalleistungspegel $L_{WA,max}$ wird ein Wert von 110 dB(A) (lautes Schreien) angenommen.

Der hier beschriebene Lösungsansatz ist dem Merkblatt Nr. 10 (LUA NRW) „Geräuschimmissionsprognose von Sport- und Freizeitanlagen, Berechnungshilfen“, bzw. der VDI-Richtlinie 3770 „Sport- und Freizeitanlagen“ entnommen.

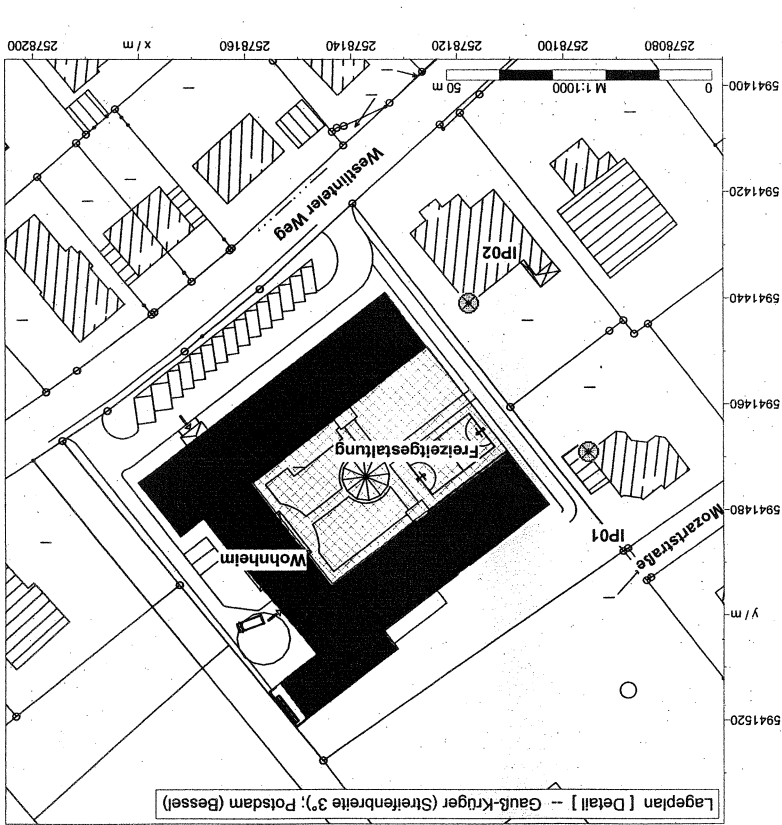
Es wird für die Berechnungen zugrunde gelegt, dass durchgängig durchschnittlich 30 Personen gleichzeitig im Innenhof anwesend sind und dass der Innenhof insgesamt 10,5 Stunden am Tag in der Zeit zwischen 09.30 und 20.00 Uhr genutzt wird.

Hinweis: Der vorliegende Berechnungsansatz wurde aufgrund nicht exakt zu definierender Nutzungsbedingungen mit hohen Sicherheitsaufschlägen versehen. Dieses betrifft insbesondere die Nutzungszeit und der berücksichtigten Schalleistung für die Kommunikationsgeräusche. Die tatsächliche Schallimmission wird demnach im späteren Betrieb geringer ausfallen.

Die Schallausbreitrechnung erfolgt gemäß DIN ISO 9613, Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, auf der Basis der Daten von Abschnitt 2. Die Berechnungen erfolgen mit dem Programmsystem IMM1®. Diese Software ermöglicht die Anwendung der erforderlichen Berechnungsmethoden. Dokumentiert werden alle berechnungsrelevanten Daten, Verfahren und Eingangsparameter (siehe Anhang „Datensatz“). Die Beurteilung der Ergebnisse erfolgt hierbei gemäß der TA-Lärm.



Übersichtskarte:
Wohnheim der Behindertenhilfe Norden



IMMI 2011-1 06/2011

Immissionspunkt		Elementgruppe		ZA		Nutzung		Richwerte dB(A)		Richwerte dB(A)	
Element	Bezeichnung	IP	IP	IP	IP	IP	IP	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IP001	IP01: Mozartstr. 13	IP	IP	IP	IP	IP	IP	55,0	40,0	50,0	35,0
IP002	IP02: Westl. W. 56	IP	IP	IP	IP	IP	IP	55,0	40,0	50,0	35,0

Flächen-SO / SO 8613		Elementgruppe		ZA		Nutzung		Richwerte dB(A)		Richwerte dB(A)	
Element	Bezeichnung	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²	Tag	Nacht	Tag	Nacht
FL0001	Freizeitgestaltung	0	0	0	0	0	0	57,0	47,1	57,0	47,1

Flächen-SO / SO 8613		Elementgruppe		ZA		Nutzung		Richwerte dB(A)		Richwerte dB(A)	
Element	Bezeichnung	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²	Tag	Nacht	Tag	Nacht
FL0001	Freizeitgestaltung	0	0	0	0	0	0	57,0	47,1	57,0	47,1

Tabelle A1: Datensatz

IP: Bezeichnung	Werktag (8-20h)				Sonntag (9-13h, 15-20h)				Sonntag, RZ (13-15h)			
	IRW	Lr	RW, Sp	Lr, Sp	IRW	Lr	RW, Sp	Lr, Sp	IRW	Lr	RW, Sp	Lr, Sp
IP01: Mozartstr. 13	55,0	44,7	85,0	78,1	55,0	45,0	85,0	78,1	50,0	45,2	80,0	73,1
IP02: Westl. W. 56	55,0	48,2	85,0	79,0	55,0	48,5	85,0	79,0	50,0	48,8	80,0	73,0

Tabelle A2: Immissions- und Spitzenpegel