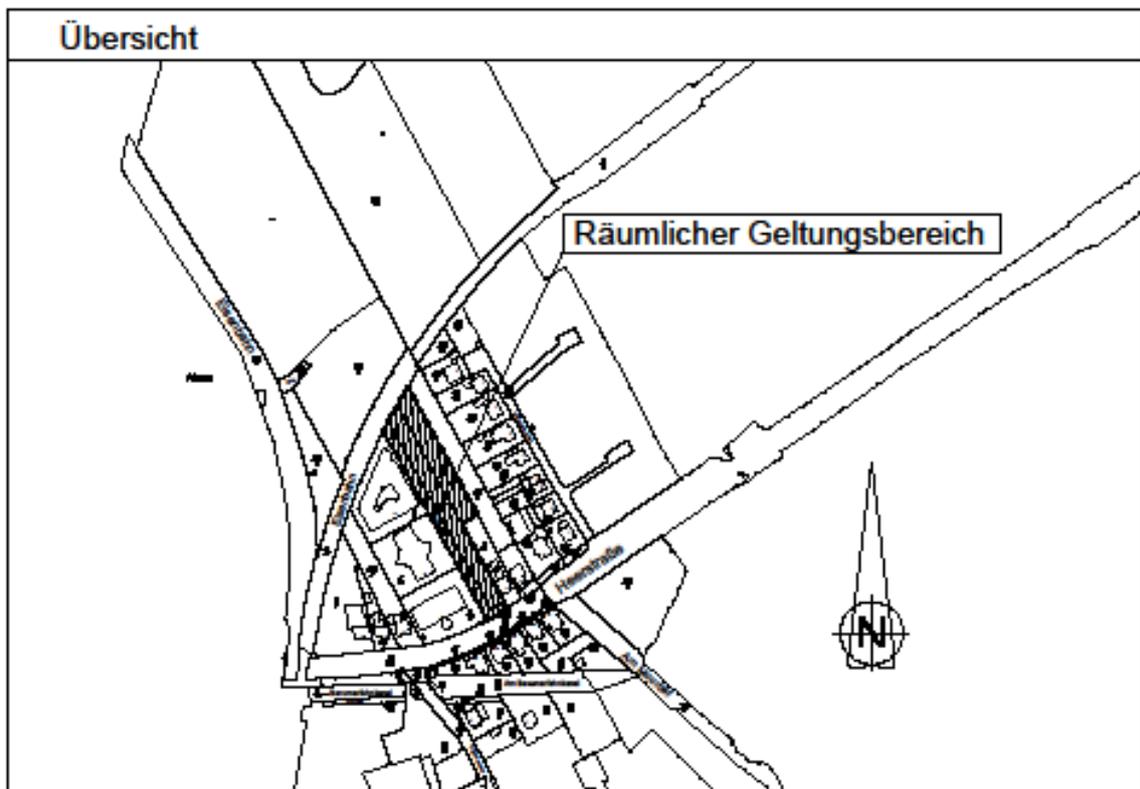


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 V
„Heerstraße 4 – 6 - Erweiterung“

Begründung

1. Erweiterung

HN nagel consulting GmbH
Lilienweg 30
26409 Wittmund



Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	
1.	Anlass und Ziel der Planung	(Seite 3)
2.	Planungsvorgaben	(Seite 4)
II.	A.) Planungsinhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
1.	Inhalt der Planänderung	(Seite 5)
2.	Art der baulichen Nutzung	(Seite 5)
3.	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	(Seite 5 - 6)
4.	Erschließung	(Seite 6 - 7)
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	(Seite 7)
6.	Textliche Festsetzung	(Seite 8)
7.	Hinweise	(Seite 9)
8.	Auswirkung des Vorhabens und Hin- Weise für die Abwägung	(Seite 9 - 10)
9.	Städtebauliche Übersichtsdaten	(Seite 10)
III.	B.) Planungsinhalt Vorhaben- und Erschließungsplan	
1.	Inhalt der Planänderung Vorhaben	(Seite 11)
2.	Art der baulichen Nutzung Vorhaben	(Seite 11)
3.	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise Vorhaben	(Seite 12)
4.	Erschließung Vorhaben	(Seite 12 – 13)
5.	Naturschutz und Landschaftspflege Vorhaben	(Seite 13 – 14)
6.	Textliche Festsetzungen Vorhaben- und Erschließungsplan	(Seite 14)
7.	Örtliche Bauvorschriften über Ge- staltung Vorhaben	(Seite 14 – 15)
8.	Hinweise Vorhaben	(Seite 15)
IV.	Projektbeschreibung	
I.	Bauabschnitt	(Seite 16 – 17)
II.	Bauabschnitt	(Seite 17)
V.	Durchführung und Kosten	(Seite 18)
VI.	Verfahrensvermerke	(Seite 18)

Anlage 1 Lärmschutzgutachten

Anlage 2 Durchführungsvertrag

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Ziel der Planung

Zielstellung der 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der Flächen eines vorhandenen Seniorenparks, der seit nunmehr 12 Jahren an der Heerstraße 4-6 besteht. Durch den Zukauf des Nachbargrundstückes ist nunmehr die räumliche Möglichkeit zur Erweiterung gegeben. Vorhabenträger ist die Nordlicht Immobilien GmbH.

Für die Erweiterung des vorhandenen Betriebes sind vom Vorhabenträger folgende zu erreichende Ziele vorgegeben u.a. :

- Unterbringung der Verwaltung im neu zu errichtenden Gebäude
- Erweiterung der Pflegeeinrichtung für Tagespflege
- Optionale Erweiterungsmöglichkeit der Seniorenanlage im II. Bauabschnitt
- Schaffung von PKW-Einstellplätzen für zusätzliche Besucher

Der Erweiterungsbereich der 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf den in der Planunterlage gekennzeichneten Geltungsbereich.

Die Anbindung der Seniorenanlage an die Landesstraße 6 Heerstraße ist gesichert.

Parkplätze für die bestehende Seniorenanlage sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Für die geplante Erweiterung werden neue Parkplatzflächen ausgewiesen.

Die Betriebsumstrukturierung und Erweiterung beeinträchtigt nicht den fließenden Verkehr auf der Heerstraße, da sich das derzeitige Verkehrsaufkommen nur geringfügig verändern wird. In enger Abstimmung mit der Stadt Norden soll ein neues Gebäude zur Aufnahme der Verwaltung und zur Einrichtung einer Tagespflege entstehen. Im II. Bauabschnitt ist ein weiteres Gebäude zur Erweiterung der Pflege bzw. Tagespflege geplant. Dieses Gebäude soll in Form und Größe dem I. Gebäude entsprechen.

Das Planvorhaben wurde bereits dem Bau- und Sanierungsausschuss am 01.02.2012, dem Verwaltungsausschuss am 14.02.2012 und dem Rat der Stadt Norden am 20.03.2012 vorgelegt und positiv entschieden. In der Ratssitzung am 26.04.2012 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die baubezogene Betriebserweiterung.

2. Planungsvorgaben

2.1. Ziele der Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung

Der rechtsgültige Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Gestaltungskonzept zur Erschließung und Bebauung des Gebietes wurde in enger Abstimmung vom Vorhabenträger mit der Stadt Norden erstellt. Die 1. Erweiterung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 A BauGB durchgeführt.

Sie baut auf dem Gestaltungskonzept der vorliegenden Begründung einem neuen Lärmschutzgutachten und einem vorhandenen ökologischem Gutachten auf.

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens und Bekanntmachung der Satzung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange tritt sie in Kraft. Im Gebiet der Satzung ist dann ein Vorhaben zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Stadt Norden wird den zur Zeit geltenden Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt in Form einer Berichtigung an die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anpassen.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heerstraße 4 -6 – 1. Erweiterung“ liegt südlich der Museumsbahn und westlich der Eisenbahnlinie Norden – Norddeich und nördlich der Landesstraße 6 (Heerstraße) und wird von diesen beiden Verkehrswegen eingegrenzt. Es liegt ca. 800 m vom Norder Stadtkern entfernt.

Die Fläche der geplanten Erweiterung ist 0,4 ha groß. Sie besteht aus einer Zufahrtstraße und einer derzeit brach liegenden Gelände- fläche. Die Erschließung der Gesamtfläche ist gesichert.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2/28, 307/2, 308/35 und 2/12, Flur 1, Gemarkung Süderneuland 2. Der Boden des Geländes hat eine gute Tragfähigkeit als Baugrund und liegt ca. 1,00 m über NN.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt die Fläche des Plan- gebietes als Straßenverkehrsfläche und Wohnbaufläche dar. Die innere Entwicklung der Stadt Norden wird durch das Vorhaben nicht be- einträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an das Vorhaben angepasst.

Der regionale Raumordnungsplan für den Landkreis Aurich ist derzeit in Erarbeitung.

Die Kombination aus diesen Anordnungen wird im Vorhabenbe- zogenen Bebauungsplan 168 V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ be- rücksichtigt.

II A.) Planungsinhalt Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Inhalt der Planänderung

Der Konzeption liegen folgende Prämissen zugrunde:

- Einordnung der Erweiterungsbauten auf z.Zt. unbebauten Flächen, deren Erschließung über bereits befestigte Flächen.
- Erhaltung der strukturbestimmenden Landschaftsbestandteile.
- Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung.
- Einordnung in das städtebauliche Konzept der Stadt Norden.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im nördlichen Planbereich wird als MI-Gebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Im südöstlichen Bereich angrenzend an die vorhandene Seniorenanlage wird die Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche privat gekennzeichnet.

Im südöstlichen Bereich wird eine Fläche als private Stellplätze mit angrenzender privater Grünfläche (P) Rasenfläche festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich wird ein Pflanzstreifen mit Pflanzgebot festgesetzt. Das MI-Gebiet soll mit zwei Baukörpern bebaut werden. Die Gliederung des Bauteppichs wird durch Baugrenzen detaillierter festgelegt.

Nach § 6 BauNVO sind in Mischgebieten zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen werden sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V168 „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgelegt:

II-geschossig (zzgl. Dachgeschoss)		
Grundflächenzahl	GRZ	0,6
Geschoßflächenzahl	GFZ	1,2
offene Bauweise		o
Firsthöhe	FH:	9,50 m
Traufhöhe	TH:	7,00 m

Die privaten Grünflächen, die private Erschließungsstraße, die privaten Parkflächen sind auch auf die o.g. GRZ und GFZ anrechenbar. Um die harmonische Baugestaltung in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet zu erreichen, wurden die Festsetzungen mit Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. (Siehe textliche Festsetzung)

4. Erschließung

4.1. Verkehr

Das Plangebiet ist an die Landesstraße L6 (Heerstraße) angeschlossen.

Die L 6 verbindet das Plangebiet mit dem überregionalen Verkehr.

Eine Änderung der Zufahrten ist durch die geplante Baumaßnahme nicht erforderlich. Die Leitungsführungen der Versorgungsunternehmen sind gesichert.

4.2. Trinkwasser

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Norden angeschlossen.

4.3 Gas- und Stromversorgung

Die vorhandene Gas- und Stromversorgung der EWE AG kann genutzt werden. Die Hauptanschlussleitungen sind in der Heerstraße verlegt.

4.4 Telekommunikation

Die Deutsche Bundespost/Telekom unterhält das telekommunikative Leitungsnetz und wird dies auf das Plangebiet erweitern. Alternativ Anbieter können ebenfalls genutzt werden.

4.5. Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem (SW, RW) entwässert.

Anfallendes Schmutzwasser (SW) wird über einen ausreichend dimensionierten SW-Kanal an die vorhandene Schmutzwasserleitung aus dem Plangebiet heraus abgeleitet von dort der zentralen, städtischen Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird an die vorhandene Oberflächenentwässerung angeschlossen und in ein Gewässer (Vorfluter) geführt.

4.6. Löschwasser

Vorhandene Hydranten im Nahbereich dienen der Versorgung dieses Bereiches. Erforderliche Löschwasserhydranten werden mit dem Kreisbandschutzprüfer abgestimmt. Die Tiefbaumaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der vorliegenden Leitungsschutzanweisungen der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH.

4.7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Aurich. Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Heerstraße aufzustellen, da die Müllfahrzeuge nicht in die privaten Erschließungsstraßen fahren sollen und können.

4.8. Immissionsschutz

Bezüglich der Gewährleistung des Immissionsschutzes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005, Teil 1 im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung tagsüber eingehalten. Angrenzende Parkplätze werden in einem Abstand von 15 m von der nächtlichen Nutzung durch Hinweisschilder ausgeschlossen.

Außerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Anordnungen der geplanten Baumaßnahmen und Nutzungsarten keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Die geplanten neuen Baukörper auf dem Bauteppich sind durch die Hinterbebauung weitgehend abgeschirmt.

Detaillierte Angaben sind aus dem Lärmschutzgutachten zu entnehmen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Eingriffsbestimmung und Ausgleichsmaßnahmen /Umweltbeitrag

Durch die geplante Betriebsumstrukturierung und –erweiterung werden keine schutzwürdigen Landschaftselemente beseitigt. Die zusätzliche Versiegelung von Grünflächen soll so umweltverträglich als möglich erfolgen. Die zusätzlich, notwendige Versiegelung der geplanten Straßen und Wege sowie PKW-Stellplätze soll durch die Auswahl der Pflasterbeläge (Aquadrain) für die innere Erschließung verringert werden. Als nordöstlicher Abschluss des Plangebietes ist ein Pflanzstreifen mit Pflanzgebot vorgesehen.

Das Plangebiet Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ hat eine Fläche von 0,4 ha. Der rechtsgültig bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 168 V, „Heerstraße 4-6“ hat eine Fläche von 0,95 ha. Die Flächenüberlagerung der beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne beträgt 0,28 ha. Hieraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 1,07 ha.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB (Abs. 1., 1.1 weniger als 2,0 ha) Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

6. Textliche Festsetzung

Nach § 6 BauNVO sind in Mischgebieten zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen werden sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V168 „Heerstraße 4-6 - Erweiterung“

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

Nach § 17 BauNVO ist das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung in Mischgebieten wie folgt festgelegt. Mischgebiet (MI), GRZ: 0,6, GFZ: 1,2.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V168 „Heerstraße 4-6-Erweiterung“ wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt auf

GRZ: 0,6
GFZ: 1,2

festgelegt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden.

In der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist das Dachgeschoß enthalten, wenn es als Vollgeschoss ausgebaut ist.

Im Bereich der eingetragenen privaten Grünfläche (P) sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Fläche (P) ist als Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Im Bereich des eingetragenen Pflanzstreifens sind 34 Laubbäume als Hochstamm, 4 mal verpflanzt 18/20 StU, mit Ballen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Abstimmung der geeigneten Bäume und Sträucher wird mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden erfolgen.

7.0 Hinweise

Wenn, während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Eventuelle Altlastenfunde/Kampfmittel sind von Fachunternehmern zu beseitigen und ordnungsgemäß mit Nachweis zu entsorgen.

8.0 Auswirkung des Vorhabens und Hinweise für die Abwägung

In den folgenden Abschnitten werden wesentliche Auswirkungen beschrieben und die betroffenen Belange erläutert. Die erforderliche umfassende Abwägung der Hinweise und Bedenken, der Träger öffentlicher Belange und der Bürger erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses der Stadt Norden über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 V „Heerstraße 4-6- Erweiterung“.

8.1. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Der vorliegende Plan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Schließt eine Baulücke und wurde mit der städtebaulichen Konzeption der Stadt Norden abgestimmt.

Der Flächennutzungsplan wird durch Benachrichtigung angepasst.

Die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange werden berücksichtigt, da die „Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (Nr.2) und die „Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer Verbraucher nahen Versorgung der Bevölkerung“ (Nr. 8) in dem vorliegenden Plan berücksichtigt wurden. Ebenso soll der Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zur Versorgung der Bevölkerung mit altengerechtem Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

8.2. Natur und Landschaft

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB (Abs. 1., 1.1 weniger als 2,0 ha) Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Dieses ist in der Abwägung über die Belange von Natur- und Landschaft zu berücksichtigen.

Es ist in Abstimmung mit dem Verfahrensträger und der Stadt Norden Abt. Fachdienst 3.3 – Umwelt und Verkehr – örtlich festgestellt worden, dass auf der überplanten Fläche keine schutzwürdigen Güter vorhanden sind oder der Baumschutzsatzung der Stadt Norden unterliegen.

An der südöstlichen Seite des Plangebietes wird eine private Grünfläche (P) als Rasenfläche festgesetzt. Die Eingrenzung des Plangebietes in nordöstlicher Richtung wird mit einem Pflanzstreifen mit Pflanzgebot von 34 Laubbäumen als Hochstamm, 4 mal verpflanzt 18/20 StU, mit Ballen festgesetzt.

Eine Abstimmung der geeigneten Bäume und Sträucher wird mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden erfolgen.

Zur Auflockerung der Versiegelungsflächen sind Unterbrechungen mit Strauchbewuchs geplant.

Erforderliche Flächenversiegelungen werden so gering wie möglich gehalten und in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Aquadrainpflaster) durchgeführt.

8.3. Immissionen

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Landesstrasse 6 Norden – Hage. Die Verkehrslärmbelastung entsteht durch die angrenzende Heerstraße. Die direkt an der Landesstraße grenzende private Grünfläche und die dahinterliegende private Parkplatzfläche liegen zwischen der Landesstraße und dem Bauteppich. Somit werden die zu erwartenden Immissionen durch größeren Abstand gemildert. Die Immissionen werden nach DIN 18005 empfohlene Werte für Mischgebiete (60 db(A) tagsüber nicht überschreiten und 45 db(A) nachts) nur geringfügig überschreiten. Genauere Ergebnisse sind dem anliegenden Lärmschutzgutachten zu entnehmen. Empfohlen wird Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen, sowie Parkplätze im Seitenbereich des Gebäudes Haus Nr. 7 bis zu einem Abstand von 15 m durch Hinweistafeln vom nächtlichen Gebrauch (von 22.00 – 6.00 Uhr) auszuschließen.

9.0 Städtebauliche Übersichtsdaten

Fläche des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“	0,4 ha
Mischgebiet	0,23 ha
Private Stellplätze	0,07 ha
Private Grünfläche	0,01 ha
Private Erschließungsstraße	0,09 ha

vorbehaltlich genauer Vermessung.

III. B.) Planungsinhalt Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Inhalt der Planänderung Vorhaben

Der Konzeption der Vorhabenträgerin liegen folgende Prämissen zugrunde:

- Unterbringung der Verwaltung im neu zu errichtenden Gebäude
- Erweiterung der Pflegeeinrichtung für Tagespflege
- Optionale Erweiterungsmöglichkeit der Seniorenanlage im II. Bauabschnitt
- Schaffung von PKW-Einstellplätzen für zusätzliche Besucher
- Sicherung der Erschließung über die L-6 „Heerstraße“
- Anpassung und Gestaltung des Vorhabens an die vorhandene Bebauung.
- Eingliederung des Vorhabens in das städtebauliche Konzept der Stadt Norden.

2. Art der baulichen Nutzung Vorhaben

Die Art der baulichen Nutzung im nördlichen Planbereich wird als MI-Gebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Im südöstlichen Bereich angrenzend an die vorhandene Seniorenanlage wird die Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche privat gekennzeichnet.

Im südöstlichen Bereich wird eine Fläche als private Stellplätze mit angrenzender privaten Grünfläche (P) als Rasenfläche festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich wird ein Pflanzstreifen mit Pflanzgebot festgesetzt. Das MI-Gebiet soll mit zwei Baukörpern bebaut werden. Die Gliederung des Bauteppichs wird durch Baugrenzen detaillierter festgelegt.

Nach § 6 BauNVO sind in Mischgebieten zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen werden sollen im Vorhaben- und Erschließungsplan V168 „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise Vorhaben

Als Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgelegt:

II-geschossig (zzgl. Dachgeschoss)		
Grundflächenzahl	GRZ	0,6
Geschoßflächenzahl	GFZ	1,2
offene Bauweise		o
Firsthöhe	FH:	9,50 m
Traufhöhe	TH:	7,00 m

Die privaten Grünflächen, die private Erschließungsstraße, die privaten Parkflächen sind auch auf die o.g. GRZ und GFZ anrechenbar. Um die harmonische Baugestaltung in Anlehnung an das angrenzende Wohngebiet zu erreichen, wurden die Festsetzungen mit Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. (Siehe textliche Festsetzung)

4. Erschließung Vorhaben

4.1. Verkehr

Das Vorhaben wird an die Landesstraße L6 (Heerstraße) geschlossen. Die L 6 verbindet das Vorhaben mit dem überregionalen Verkehr. Eine Änderung der Zufahrten ist durch die geplante Baumaßnahme nicht erforderlich. Die Leitungsführungen der Versorgungsunternehmen werden in Abstimmung gesichert.

4.2. Trinkwasser

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Norden angeschlossen, ebenso die Dimensionierung der Leitungen.

4.3 Gas- und Stromversorgung

Die vorhandene Gas- und Stromversorgung der EWE AG kann genutzt werden. Die Hauptanschlussleitungen sind in der Heerstraße verlegt. Das Vorhaben wird an die vorhandene Versorgung angeschlossen und in Abstimmung mit der EWE AG durchgeführt.

4.4 Telekommunikation

Die Deutsche Bundespost/Telekom unterhält das telekommunikative Leitungsnetz und wird dieses auf das Vorhaben erweitern. Mit alternativen Anbieter wird ebenfalls verhandelt.

4.5. Abwasser

Das Vorhaben wird über das Trennsystem (SW, RW) entwässert. Anfallendes Schmutzwasser (SW) wird über einen ausreichend dimensionierten SW-Kanal an die vorhandene Schmutzwasserleitung angeschlossen. Von dort der zentralen, städtischen Kläranlage zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in ein Gewässer (Vorfluter) geleitet.

4.6. Löschwasser

Vorhandene Hydranten im Nahbereich dienen der Versorgung dieses Bereiches. Erforderliche Löschwasserhydranten werden mit dem Kreisbandschutzprüfer abgestimmt. Die Tiefbaumaßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der vorliegenden Leitungsschutzanweisungen der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH.

4.7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Aurich. Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der Heerstraße aufzustellen, da die Müllfahrzeuge nicht in die privaten Erschließungsstraßen fahren sollen und können. Ein entsprechender Stellplatz wird vorgesehen.

4.8. Immissionsschutz

Bezüglich der Gewährleistung des Immissionsschutzes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005, Teil 1 im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung tagsüber eingehalten. Angrenzende Parkplätze werden in einem Abstand von 15 m von der nächtlichen Nutzung durch Hinweisschilder ausgeschlossen.

Das Vorhaben wird mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmmaß von $R_w = 32$ dB eingebaut.

Detaillierte Angaben sind aus dem Lärmschutzgutachten zu entnehmen.

5. Naturschutz und Landschaftspflege Vorhaben

5.1 Eingriffsbestimmung und Umweltbeitrag

Durch das Vorhaben notwendige zusätzliche Versiegelungen von Grünflächen sollen so umweltverträglich wie möglich erfolgen. Die notwendige Versiegelung der geplanten Straßen und Wege sowie PKW-Stellplätze soll durch die Auswahl der Pflasterbeläge (z.B. Aquadrain) für die innere Erschließung verringert werden.

Auf der zu überplanenden Fläche wird in Abstimmung mit der Verfahrensträgerin und der Stadt Norden Abt. Fachdienst 3.3 - Umwelt und Verkehr - an der südöstlichen Seite des Plangebietes eine private Grünfläche (P) als Rasenfläche festgesetzt. Die Eingrenzung des Plangebietes in nordöstlicher Richtung wird mit einem Pflanzstreifen mit Pflanzgebot von 34 Laubbäumen als Hochstamm, 4 mal verpflanzt 18/20 StU, mit Ballen festgesetzt. Zur Auflockerung der Parkplatz Gestaltung werden Grüninseln mit Strauchbepflanzung vorgesehen.

Eine Abstimmung der geeigneten Bäume und Sträucher wird mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden erfolgen.

Die verbleibenden, unversiegelten Flächen werden als Grünanlage angelegt. Auf dem Gelände befinden sich keine Bäume die der Bauschutzsatzung der Stadt Norden unterliegen. Jedoch ist vorgesehen, die durch die Maßnahme nicht betroffenen, vorhandenen Bäume möglichst zu erhalten.

6. **Textliche Festsetzung Vorhaben- und Erschließungsplan**

Nach § 6 BauNVO sind in Mischgebieten zulässig: 1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen werden: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V168 „Heerstraße 4-6 - Erweiterung“ : 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten

Nach § 17 BauNVO ist das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung in Mischgebieten wie folgt festgelegt. Mischgebiet (MI), GRZ: 0,6, GFZ: 1,2. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan V168 „Heerstraße 4-6- Erweiterung“ wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt auf GRZ: 0,6 und GFZ: 1,2 festgelegt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden.

In der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist das Dachgeschoß enthalten, wenn es als Vollgeschoss ausgebaut ist.

Im Bereich der eingetragenen privaten Grünfläche (P) sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Fläche (P) ist als Rasenfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Im Bereich des eingetragenen Pflanzstreifens sind 34 Laubbäume als Hochstamm, 4 mal verpflanzt 18/20 StU, mit Ballen fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Abstimmung der geeigneten Bäume und Sträucher wird mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden erfolgen.

7. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Vorhaben

Die Traufwandhöhe der zweigeschossigen Gebäude auf dem Bauteppich im Mischgebiet darf nicht mehr als 7,00 m betragen. Die Firsthöhe im Mischgebiet darf nicht mehr als 9,50 m betragen.

Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Heerstraße (Mitte) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

Dachbauten, mit Ausnahme der Dachaufbauten (Dachgauben) müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden. Alternativ sind Flachdächer auf Nebengebäuden zulässig.

Die Dacheindeckung der Dächer ist in ziegelrot oder braun in Anlehnung an die RAL-Farben (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3009, 3011, 8002, 8003, 8004) oder bei den Flachdächern in anthrazit (RAL 7033, 7047, 8019, 9004, 9011) auszuführen.

Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel in den Farben rot, rotbraun und rotblau in Anlehnung an die RAL-Farben (RAL 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016) verwendet werden.

Die Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der Erschließung des Gebäudes dienende Verkehrsfläche liegen.

8. Hinweise Vorhaben

Wenn, während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

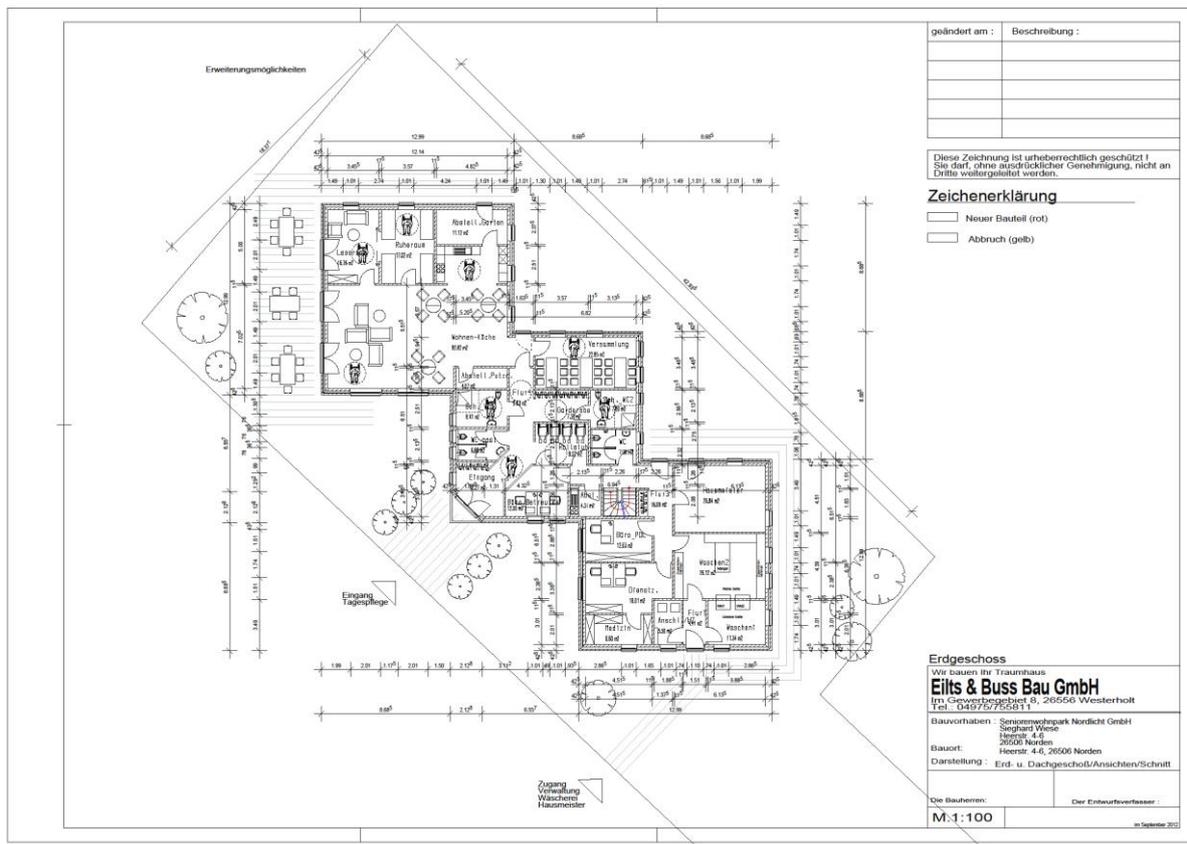
Eventuelle Altlastenfunde/Kampfmittel sind von Fachunternehmern zu beseitigen und ordnungsgemäß mit Nachweis zu entsorgen.

IV. Projektbeschreibung

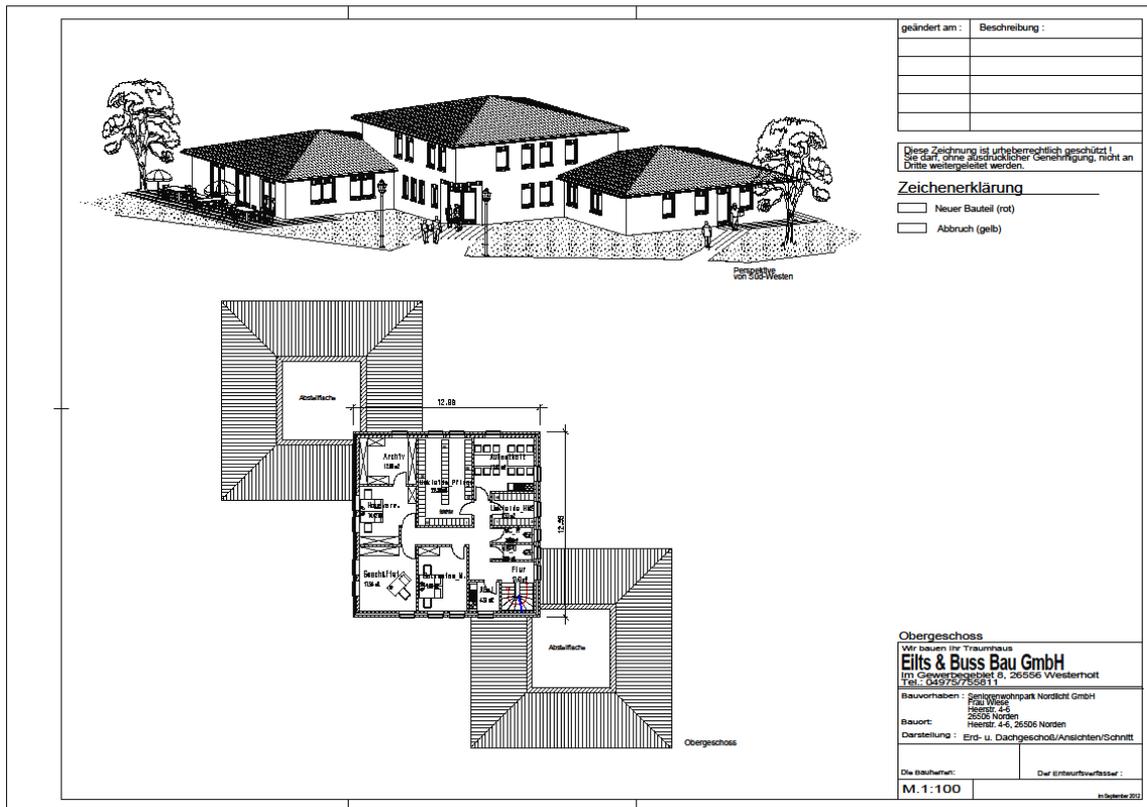
I. Bauabschnitt

Im I. Bauabschnitt ist eine Erweiterung der Seniorenanlage Nordlicht GmbH geplant. Es handelt sich um eine Tagespflegestätte und Verwaltung. Das Gebäude ist mit einem umbauten Raum von 2.368,51 cbm und einer Nutzfläche von 512,47 qm geplant. Die Gestaltung des Vorhabens Bauabschnitt I. ist aus den nachfolgenden Plänen der Firma EBB-Bau GmbH ersichtlich.

Grundrissplan EG:



Grundrissplan DG und Perspektive:



Das Gebäude soll in konventioneller Bauweise errichtet werden. Außenwände werden als Hohl-schichtmauerwerk mit Verblendfassade aus Vormauerziegeln erstellt. Die Dacheindeckung soll mit engobierten Tondachsteinen erfolgen. Es werden Schallschutzfenster mit dem Schalldämmmaß ($R_w = 32 \text{ dB}$) eingebaut. Die Ausführung erfolgt nach den derzeitigen gültigen Bauregeln und Stand der Technik. Die Anforderungen der neusten EnEV werden eingehalten. Die Schallschutzanforderung im Hochbau in der derzeit gültigen Fassung nach DIN 4109 werden beim Vorhaben berücksichtigt.

Notwendige Einstellplätze für Bewohner und Besucher werden auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fläche erstellt. Die im Abstand von 15 m Entfernung des Nachbargebäudes liegenden Einstellplätze werden durch Hinweisschilder von der nächtlichen Nutzung (22.00 – 06.00 Uhr) ausgeschlossen.

II. Bauabschnitt

Das Gebäude im II. Bauabschnitt ist in Form und Größe wie das Gebäude im I. Bauabschnitt geplant. Es soll zur Erweiterung der bestehenden Altenwohn-anlage dienen bzw. das vorhandene Angebot erweitern und ergänzen.

V. Durchführung und Kosten

Die Träger des Vorhabens die Nordlicht Immobilien GmbH trägt sämtliche Kosten, die im Zuge der Entwicklung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ enthaltenen Maßnahme entstehen werden. Zusätzliche, öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Trägerin und der Stadt Norden vereinbart und sind in der Anlage 2 „Durchführungsvertrag“ verbindlich geregelt. Die beplanten Flächen sind im Eigentum der Trägerin.

Nach Erteilung der Baugenehmigung ist eine zügige Realisierung des Objektes von der Investorin geplant.

VI. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Norden hat die Aufstellung der 1. Erweiterung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB am 26.04.2012 beschlossen.

Die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 und 3 wurde schriftlich unter Beifügung der Planunterlagen durchgeführt.

Den Betroffenen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme im Zeitraum vom bis gegeben.

Der Rat der Stadt Norden hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

Diese Begründung hat als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ dem Rat der Stadt Norden vorgelegen.

Norden, den

Bürgermeister / in

Anlage 1: Lärmschutzgutachten
Anlage 2: Durchführungsvertrag