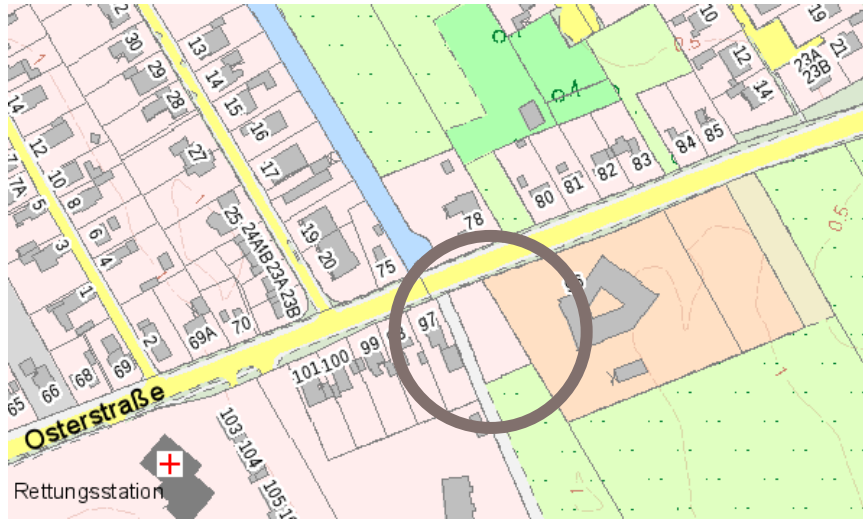


STADT NORDEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBESCHREIBUNG



Quelle: Niedersachsen Navigator LGLN

BAUVORHABEN A. EILTS OSTERSTRASSE 96 a, 26506 NORDEN

Stand 10.09.2013

stadtplanung & architektur

Nordseestraße 28
26506 Norden

fon 04931 - 95 94 96
fax 04931 - 93 47 93 0

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

1 Vorhaben.....	3
2 Bestand und Umgebung.....	3
3 Erschließung	4
4 Städtebauliches Konzept.....	4
5 Bauvorhaben und Gestaltung	4
6 Ver- und Entsorgung.....	5
7 Durchführung.....	5
7.1. Durchführungsfrist	6
7.2 Kosten und Realisierung.....	6
8 Planzeichnungen	7

1 Vorhaben

Der Fachbetrieb für Elektrotechnik Eilts und Ehmen möchte seinen Firmensitz verlagern. Der Betrieb befindet sich derzeit am Looger Weg innerhalb eines Wohngebietes in einem Privathaus. Über die Jahre ist dieser Betrieb stetig gewachsen, so dass die Kapazitäten nunmehr vollkommen ausgelastet sind. Im Zuge eines in den nächsten Jahren geplanten Generationenwechsels soll nun die Verlagerung des Firmensitzes vollzogen werden.

Als Standort des neuen Firmengebäudes wurde auf eine innerörtliche, bislang als Mähwiese genutzte Fläche zwischen dem Ende der südseitigen Bebauung (Bereich Johann-Christian-Reil-Haus) und dem Kompetenzzentrum der Raiffeisen-Volksbank an der Osterstraße 96 a zurückgegriffen, die entwickelt werden kann.

Das neue Betriebsgebäude soll neben kleineren Wohneinheiten im Obergeschoss und einem Garagenbau mit Abstellräumen für Firmenfahrzeuge auf dem rückwärtigen Grundstück mehrere Büroräume, Lager- und Ausstellungsflächen sowie Sozial- und Besprechungsräume beinhalten.

Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung („Lückenschluss“) von innerörtlichen Flächen. Damit wird sowohl dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB als auch den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes, wonach die Innenentwicklung der Ortschaften durch maßvolle Verdichtung geeigneter Ortsteile grundsätzlich der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich vorzuziehen und mit dem Ziel eines schonenden Landschaftsverbrauches auf Flächen sparende Bau- und Erschließungsformen hinzuwirken sei entsprochen. Ebenso werden die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „... an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ...“ berücksichtigt.

2 Bestand und Umgebung

Das Grundstück befindet sich östlich der Ubbo-Emmius-Klinik zwischen der letzten Wohnbebauung an der östlichen Osterstraße (Haus Nr. 97) sowie dem Kompetenzzentrum der Raiffeisen-Volksbank (Haus Nr. 96). Es handelt sich um das Flurstück 58/4 der Flur 9 in der Gemarkung Norden mit einer Größe von insgesamt ca. 0,1 ha (1.010 m²). Auf diesem soll das geplante Betriebsgebäude an der Osterstraße 96 a errichtet werden.

Das Grundstück befand sich bislang im Eigentum der Raiffeisen-Volksbank und wurde wie ein Teil der gärtnerischen Anlage als Mähwiese mitbewirtschaftet. Auf dem Grundstück sind keine Gebäude vorhanden. Entlang der Osterstraße ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.

Wie bereits beschrieben grenzt das Kompetenzzentrum der Raiffeisen-Volksbank östlich an das Plangebiet an. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wanderweg Derk-de-Haan-Padd. Im Anschluss daran befinden sich Wohnhäuser entlang der Osterstraße sowie im rückwärtigen Bereich das Johann-Christian-Reil-Haus und das Gelände der Ubbo-Emmius-Klinik. Nördlich angrenzend an die Osterstraße befindet sich weitere Wohnbebauung.

Die Nutzung im östlichen Bereich der Osterstraße ist somit geprägt durch eine Mischnutzung aus Siedlungsbereichen und Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.

Städtebaulich wird daher, um den Charakter des Ortes beizubehalten, das Plangebiet den gemischten Bauflächen (Mischgebiet) zugeordnet.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Osterstraße im östlichen Bereich der Stadt Norden. Es wird über die Osterstraße direkt erschlossen. Im westlichen Verlauf der Osterstraße wird nach etwa 600 m die Stadtmitte der Stadt Norden mit allen Einrichtungen der Nahversorgung erreicht. Im östlichen Verlauf der Osterstraße gelangt man an die Anschlussstelle „Zentrum“ der B 72, Ortsumgehung Norden. Die B 72 ist Teil des überregionalen Straßenverkehrsnetzes und bindet in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich und Emden und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A 31 an.

4 Städtebauliches Konzept

Das Grundstück befindet sich im Übergangsbereich zwischen vorhandenen kleingliedrigen Einfamilienwohnhäusern (unmittelbar westlich angrenzend) sowie eines großvolumigen Gebäudes mit Dienstleistungsnutzung (Kompetenzzentrum der Volks- und Raiffeisenbank östlich angrenzend).

Um dem Übergang zwischen den verschiedenartigen Gebäudekomplexen zu begegnen, wird das neue Firmengebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einer Gesamthöhe von max. 7,80m errichtet. Im hinteren Grundstücksbereich wird zusätzlich ein niedrigeres Nebengebäude zur Unterbringung von überdachten Stellplätzen (Garagen) und Abstellräumen errichtet.

5 Bauvorhaben und Gestaltung

Das geplante Firmengebäude des Elektrobetriebs Eilts und Ehmen besteht aus einem Hauptgebäude mit Unterbringung von Büro-, Ausstellungs-, Lager- und Personalräumen im Erdgeschoss sowie weiteren Büro- und Besprechungsräumen im Obergeschoss. Des Weiteren sind im Obergeschoss 3 Wohneinheiten für Personal vorgesehen.

Die Büroflächen werden unmittelbar von der Osterstraße aus erreicht (Haupteingang). Unmittelbar zugeordnet befinden sich zwei Einstellplätze. Das Lager wird intern über einen Zugang vom Büro aus, aber auch von außen über einen Zugang und ein Tor erreicht. Unmittelbar zugeordnet sind die überdachten Stellplätze im Nebengebäude für die Firmenfahrzeuge und den notwendigen Einstellplatzbedarf der Wohnungen. Ferner werden vom Lager aus ein Personalraum sowie die Sanitärbereiche erreicht.

Der Zugang zu den 3 Wohneinheiten im Obergeschoss erfolgt über eine außen liegende Treppe.

Dach

Die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) erhalten jeweils ein Pultdach mit etwa 6-7° Dachneigung. Die Eindeckung erfolgt mit nicht glänzenden Zinkblechen gem. der Farbvorgaben des Bebauungsplanes.

Außenwände

Die Außenwände der Gebäude des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) werden mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) gem. der Festsetzungen des Bebauungsplanes verblendet.

Die Außenwände oberhalb des ersten Vollgeschosses (1. Obergeschoss, Dachgeschoss) werden mit einer Bekleidung aus Zinkblechen verkleidet. Auch hier werden die Farbvorgaben des Bebauungsplanes eingehalten.

Außenbereich

Die Außenflächen seitlich des Gebäudes dienen der Erschließung des rückwärtigen Lagers und der Einstellplätze und müssen daher befestigt werden. Dieses soll mittels Pflasterung mit sog. „Ökopflaster“, also wasserdurchlässigem Pflasterbelag mit einem hohen Fugenanteil geschehen.

Der restliche Außenbereich – insbesondere der Streifen entlang des Wanderweges - soll gärtnerisch gestaltet werden. Es ist vorgesehen, eine Rasenfläche anzulegen und die vorhandenen Gehölze zu pflegen. Weiterhin sollen randlich des Gebäudes und im Vorgartenbereich kleinere Beete mit Stauden- oder einheimischen Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Parkplätze

Es werden 5 überdachte Stellplätze in dem rückwärtigen Nebengebäude geschaffen, ein Stellplatz im Freien an die Garagen angrenzend sowie zwei weitere Stellplätze im vorderen Bereich eingerichtet. Diese sind direkt der Bürofläche zugeordnet und für Besucher/innen vorgesehen. Somit sind 8 Stellplätze vorgesehen.

Weitere Einzelheiten sind den anliegenden Planzeichnungen des Architekturbüros Reinhard Schneider zu entnehmen (Kap. 7). Die Pläne sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz. Es ist geplant, an das Abwassernetz des Nachbarn, der Volks- und Raiffeisenbank anzuschließen und von dort in den vorhandenen Kanal in der Osterstraße einzuleiten. Die Abstimmung der möglichen Maßnahmen erfolgt derzeit.

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird von dem Grundstück in vorhandene offene Gräben und von dort in Richtung Galgentief abgeführt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen.

7 Durchführung

Gemäß §12 BauGB kann die Stadt Norden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhabenträger ist damit zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei der Vorhabenträgerin handelt es sich um Frau Angelika Eilts, Looger Weg 30, 26506 Norden. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücksfläche des Plangebietes..

7.1. Durchführungsfrist

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Planung innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein gleichlautender Durchführungsvertrag wird mit der Stadt Norden geschlossen.

Wird die Planung nicht innerhalb der genannten Frist durchgeführt, wird die Stadt Norden den Bebauungsplan nach den gesetzlichen Vorgaben aufheben. Ansprüche seitens des Vorhabenträgers aus der Aufhebung können gegenüber der Stadt Norden nicht geltend gemacht werden.

7.2 Kosten und Realisierung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Realisierung einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen der Stadt Norden keine Kosten.

8 Planzeichnungen

Die Planzeichnungen sind dem Anhang zur Vorhabenbeschreibung zu entnehmen.