

Stadt Norden
Begründung zur Abgrenzungssatzung
„Addinggaster Weg“



Inhalt

1.	Einleitung	S. 3
2.	Anlass und Ziele der Planung	S. 3
3.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	S. 3
3.1	Lage des Gebietes	S. 4
3.2	Raumordnung und Landesplanung	S. 5
3.3.	Regionalplanung	S. 5
3.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Norden	S. 5
3.5.	Landschaftspflege und Naturschutz	S. 6
3.5.1.	Naturschutzfachliche Vorgaben	S. 6
3.5.2.	Bestandsaufnahme	S. 6
3.5.3.	Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter	S. 7
3.5.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	S. 7
3.5.5.	Kompensationsmaßnahmen	S. 7
3.6.	Beteiligungsverfahren	S. 8
3.6.1.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	S. 8
3.6.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit	S. 8
3.7.	Sonstige für den Bebauungsplan erhebliche Belange	S. 8
4.	Inhalt der Abgrenzungssatzung	S. 9
4.1.	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	S. 10

1. Einleitung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 19.06.2013 die Aufstellung einer Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den südwestlichen Bereich der Bebauung des Addinggaster Weges im Norder Ortsteil Süderneuland I gebilligt.

Die Aufstellung von Satzungen gem. dem Baugesetzbuch ist in dem zur städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Maße eine der gemeindlichen Pflichtaufgaben. Dementsprechend soll die Innenbereichssatzung „Addinggaster Weg“ zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Norder Stadtgebietes und insbesondere des Ortsteiles Süderneuland I beitragen und zur gleichermaßen sozialgerechten wie umweltverträglichen und nachhaltigen Ortsentwicklung beitragen.

Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Weiterhin sind Maßgaben zu berücksichtigen, die aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NnatSchG) abzuleiten sind.

2. Anlass und Ziele der Planung

Bei der von der Satzung betroffenen Fläche handelt es sich um die Straßenrandbebauung des westlichen Endes des Addinggaster Weges, die historisch gewachsen ist. Eine Bauleitplanung für dieses Gebiet besteht nicht. Insbesondere bei den südlich an den Addinggaster Weg grenzenden Grundstücken handelt es sich um für eine Wohnbebauung sehr große, zum Teil deutlich über 1500 qm umfassende Flurstücke. Diese Grundstücke dienten früher vornehmlich der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse, werden heute jedoch im Wesentlichen als Ziergärten genutzt oder liegen brach.

Teilweise sind aber die rückwärtigen Grundstücksflächen mit Wohngebäuden bebaut, weitergehende Wünsche von rückwärtigen Bebauungen sind der Verwaltung der Stadt Norden vorgetragen worden. Grundsätzlich ist eine solche Innenverdichtung als sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu begrüßen, zur Schaffung einer Rechtssicherheit wird jedoch diese Innenbereichssatzung erforderlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet nicht notwendig,

3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Rechtmäßigkeit sowie die Gestaltung der Innenbereichssatzung hängen weitgehend von der Beschaffenheit der betroffenen Fläche sowie der ihrer unmittelbaren Umgebung ab. Daneben sind ihre Lage im Stadtgebiet und die daraus resultierenden Funktionen wichtige Faktoren für zukünftige Nutzungen.

Weitere Funktionen und Vorgaben ergeben sich aus den kommunalen und überörtlichen Planungen. Dies betrifft sowohl die formellen Planungen, wie Bauleitpläne, wie städtebauliche Rahmenpläne oder die Dorferneuerungsplanung.

Die hieraus resultierenden Vorgaben sind bei der Gestaltung der Innenbereichssatzung zum Teil streng einzuhalten, in jedem Fall aber zu berücksichtigen und gegebenenfalls abzuwägen. Ebenso kann die Innenbereichssatzung auch die Änderung anderer Planungen bewirken oder erfordern.

3.1 Lage des Gebietes

Das Gebiet der Innenbereichssatzung befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Norder Ortsteiles Süderneuland I. Im Nord- und Süd-Westen grenzt das Abgrenzungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im Nordosten grenzt ein Wohngebiet des Ortsteiles Süderneuland I an. Südlich befindet sich der Räumstreifen des Verbandsgewässers „Siedlungsschloot“.

Die genaue Lage des Gebietes ist aus dem nachstehenden Plan ersichtlich:

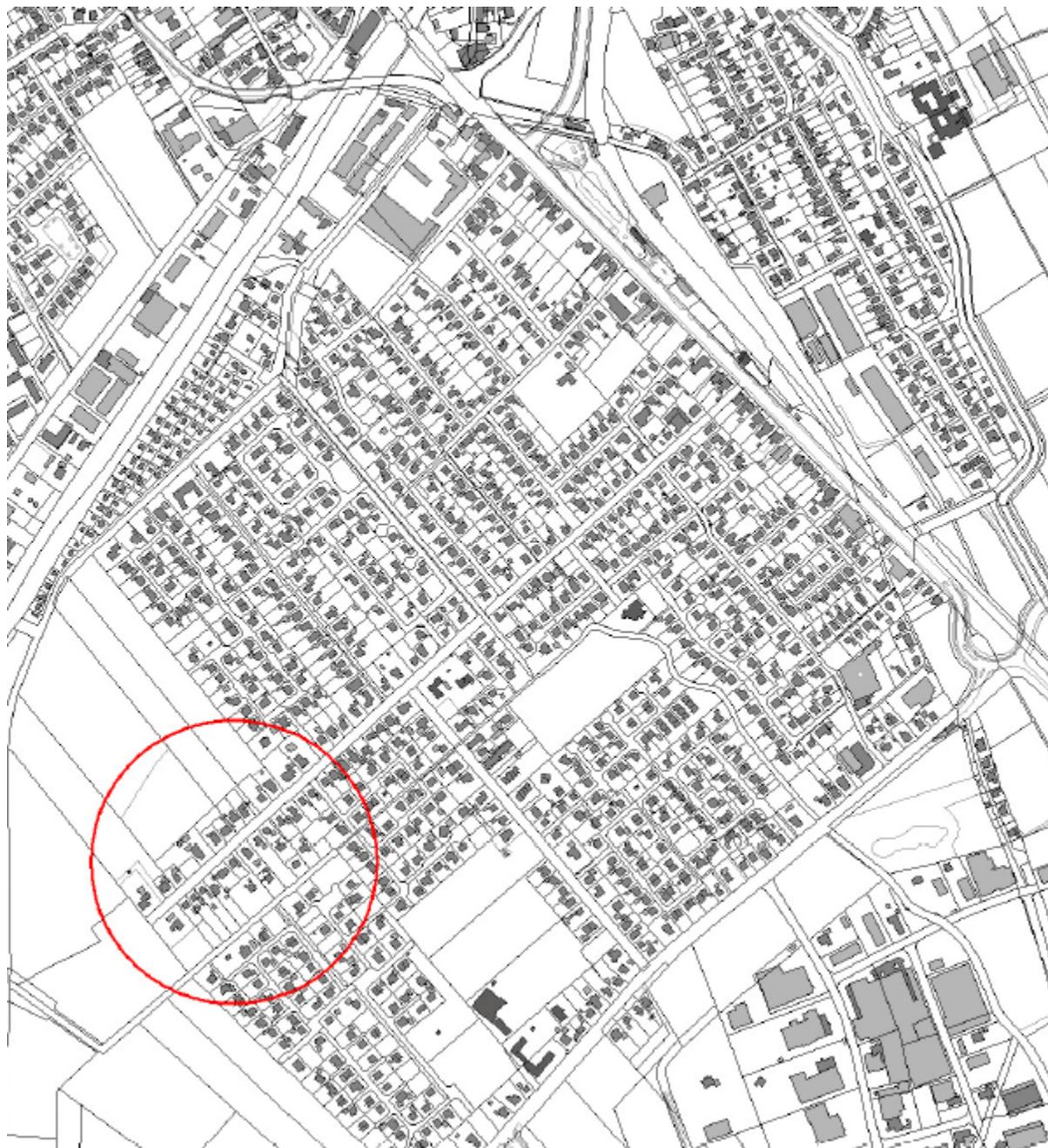


Abb. 1: Lage des Gebietes der Abgrenzungssatzung

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen stellt grobe Vorgaben für den Bebauungsplan dar.

Im Raumordnungsprogramm des Landes wird die Stadt Norden als Mittelzentrum dargestellt mit der Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs.

Des Weiteren befindet sich das Stadtgebiet im Versorgungsgebiet für Landwirtschaft und Erholung. Freiflächen, die der Landwirtschaft und Erholung dienen, unterliegen somit einem besonderen Schutz. Dem trägt diese Abgrenzungssatzung insofern Rechnung, indem sie die Innenentwicklung fördert und somit der Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft entgegenwirkt.

3.3. Regionalplanung

Zur Zeit gibt es kein geltendes Regionales Raumordnungskonzept, ein RROG befindet sich in Aufstellung.

3.4. Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Darüber hinaus darf der Flächennutzungsplan als Darstellung des gemeindlichen Willens zur weiteren Entwicklung ihrer Siedlungsflächen gelten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist das Gebiet der Innenbereichssatzung als Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von max. 0.4 dargestellt.

Die Inhalte der Innenbereichssatzung entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes sind für den Bereich der Innenbereichssatzung aus dem folgenden Kartenausschnitt ersichtlich.

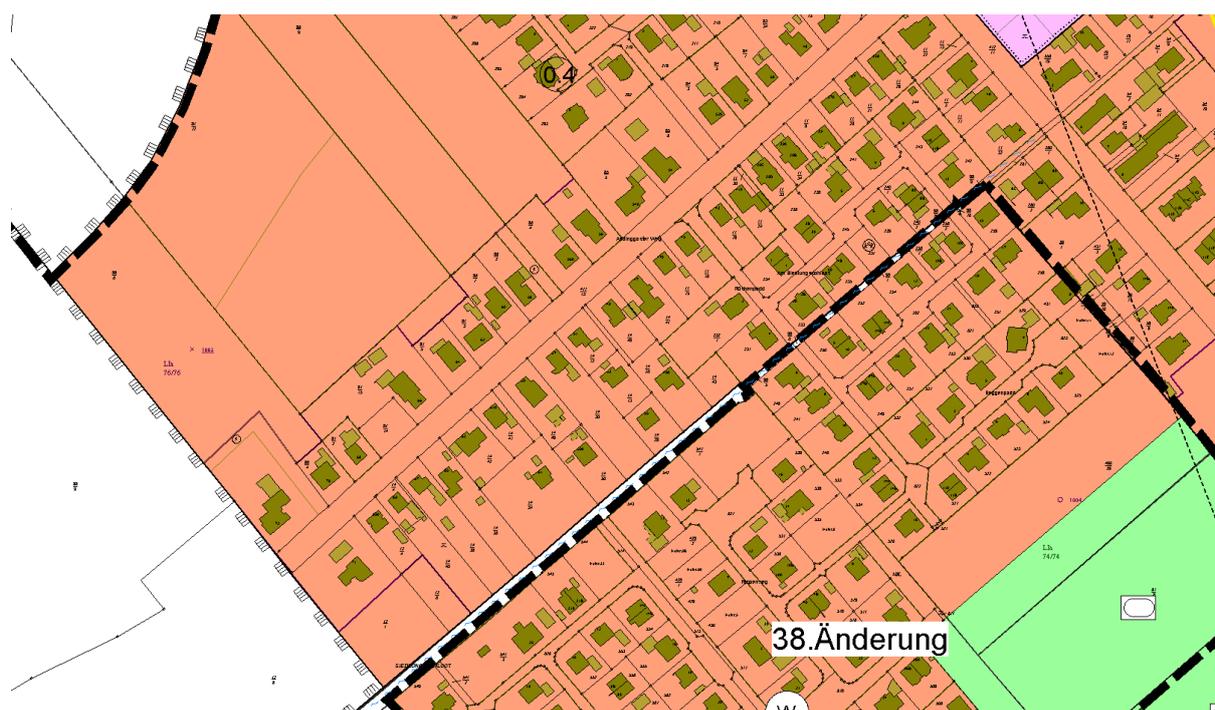


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.5. Landschaftspflege und Naturschutz

Die Belange des Umweltschutzes werden – soweit vorliegend - im Folgenden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB wird abgesehen. Die sonstigen naturschutzrechtlichen Verpflichtungen bleiben unabhängig davon bestehen. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen als auch rechtliche Vorgaben des Artenschutzes, des Biotopschutzes und des Baumschutzes (Baumschutzsatzung Stadt Norden).

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Wohnbebauung mit rückliegenden, z.T. sehr großen Gärten. Diese früher als Nutzgarten angelegten Bereiche werden heute als Ziergarten genutzt und sind überwiegend mit Obstbäumen, Ziergehölzen, niedrigeren Bepflanzungen und Rasenflächen bestanden. Bis auf einige wenige Wohnhäuser, die bereits „in zweiter Reihe“ erbaut sind, sind die Gärten weitgehend unversiegelt. Angrenzend an den westlichen und nördlichen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden grenzt ein größeres Baugebiet an.

3.5.1 Naturschutzfachliche Vorgaben

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete oder andere geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorhanden.

Im Freiraumkonzept der Stadt Norden werden auf das Plangebiet bezogen keine Aussagen getroffen.

3.5.2 Bestandsaufnahme

Der Boden des Plangebietes liegt im Übergang zwischen der Kalkmarsch und der Kleimarsch. Er ist aufgrund der Nutzung als überprägter Naturboden einzustufen, der von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Bodens ist. Alle unversiegelten Böden haben grundsätzlich eine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Filter und Puffer gegenüber schädlichen Substanzen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Südlich des Plangebietes grenzt an die Grundstücke ein Entwässerungsgraben zweiter Ordnung an, der auch die Oberflächenentwässerung der rückwärtigen Grundstücke sichert. Die Beseitigung des Schmutzwassers sowie der übrigen Oberflächenwässer erfolgt über gemeindeeigene Kanäle. Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen Empfindlichkeiten oder Störungen gegenüber den grundwasserführenden Schichten bekannt. Das Grundwasser steht hoch an (ca. 0,5 – 1 m). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 201 – 250 mm/a. Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Das Mesoklima ist geprägt durch, vorhandene Bebauung und gehölzbestandene Gartenflächen. Aufgrund der Siedlungsrandlage und der vorherrschenden Nord-West-Winde herrscht eine ständige Luftbewegung mit guten Luftaustauschverhältnissen. Vorbelastungen des Klimas oder der Luft sind nicht vorhanden. Das Ortsbild ist geprägt durch die vorhandene Wohnnutzung und große, baumbestandene Gartenflächen.

Floristisch und faunistisch weist das Plangebiet aufgrund der Nutzung keine Besonderheiten auf. Obstbäume, gewachsene Baumbestände, Sträucher und Hecken kennzeichnen die gärtnerisch genutzten Flächen. Seltene und geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

3.5.3 Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung gesundheitliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen) sowie regenerative Aspekte (Erholung, Wohnqualität) von Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist von einem gewachsenen Wohnumfeld auszugehen.

Durch die Festsetzung einer zweiten Baureihe im südlichen Bereich des Plangebietes sowie aufgrund zu erwartender Nachverdichtung ist mit einer Zunahme von bis zu 2.500 m² versiegelter Fläche zu rechnen. Im Plangebiet gehen durch die geplante Neuversiegelung des Bodens die Werte und Funktionen des Bodens dauerhaft verloren. Dies führt ebenfalls zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, zur Veränderung der Grundwasserspende und dem Oberflächenabfluss. Die Versiegelung von belebtem Boden ist grundsätzlich als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu bewerten.

Eine Verstärkung der bereits für die einzelnen Schutzgüter genannten Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten

3.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich stehen entsprechend der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden Bäume mit einem Umfang von mehr als 150 cm unter Schutz. Alle Handlungen, die die geschützten Bäume im Stamm-, Kronen- oder Wurzelbereich schädigen, gefährden, verändern oder sonst beeinträchtigen können, sind verboten. Der Schutz erhaltenswerter Bäume ist bereits bei der Planung und Ausrichtung der neuen Häuser zu berücksichtigen.

Ziel von Minimierungsmaßnahmen ist eine möglichst umweltschonende Bauausführung mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen. Die Vermeidbarkeit des Eingriffs selber ist nicht gegeben. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) ist der belebte Boden vor Baumaßnahmen abzuschieben und zur späteren Wiederverwendung zwischen zu lagern oder sofort auf zukünftige Pflanzenstandorte aufzubringen ist. Das Baufeld ist auf das unmittelbare Eingriffsfeld zu reduzieren, bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sind zu verhindern oder rückgängig zu machen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind Schadstoffbelastungen grundsätzlich zu vermeiden.

Bei Neuversiegelungen sollten nur Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers zulassen, z.B. Offenporige Beläge, wassergebundene Wegedecken. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

3.5.5 Kompensationsmaßnahmen

Bei der Realisierung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Neuversiegelung zu rechnen. Zur Kompensation des vorliegenden Eingriffes sind Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke des Plangebietes vorgesehen. Pro 100 m² neu versiegelter Fläche eines Grundstückes ist auf dem entsprechenden Grundstück durch die jeweiligen Eigentümer ein Baum als Hochstamm zu pflanzen (z.B. Obstbäume).

3.6. Beteiligungsverfahren

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen) anzuwenden. Dementsprechend wird der Entwurf der Innenbereichssatzung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf Dauer eines Monats ausgelegt, und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden beteiligt.

3.6.1 Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2013 aufgefordert, zum Planungsentwurf bis zum 07.11.2013 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Stellungnahme des Entwässerungsverbandes vom 08.10.2013 führte dazu, dass im Kap. 3.1 auf den südlich des Satzungsgebietes befindlichen Siedlungsschloot hingewiesen wird.

Inhaltlich der Abwägung bedurfte die Stellungnahme des Landesjägerverbandes Niedersachsen e.V / Jägerschaft Norden, in der neben einem Hinweis auf angeblich im Plangebiet widerrechtlich errichteter Gebäude Bedenken hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes geäußert wurden. Dies betraf insbesondere Belange der Qualität und Vernetzung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren sowie nicht ausreichende Kompensation der zu erwartenden und stattgefundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zudem wurde die Eignung der Grundstücke auf für weitere Wohnbebauungen aufgrund ihrer Zuschnitte und Größen bemängelt. In der Abwägung bleibt die Stadt Norden bei der Absicht, die Satzung zu erlassen weil sie der hier beabsichtigten Innenentwicklung den Vorzug gibt und die Verluste für die Natur und die Landschaft im Vergleich zu einer Siedlungserweiterung für vertretbar erachtet.

3.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.10.2013 bis zum 07.11.2013 in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt. In diesem Rahmen sind 4 Stellungnahmen von Anwohnern abgegeben worden:

In den Stellungnahmen wurden Bedenken vorgetragen die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Die Grundstücke seien zu klein und zu schmal für eine zusätzliche Bebauung
- Etwaige Zuwegungen der hinteren Bebauung würden zu nah an den nachbarlichen Grundstücken verlaufen. Zudem werden Beschädigungen eigener Gebäude durch den Baustellenverkehr befürchtet.
- Wertvolles Gartenland werde zerstört und dadurch die Lebensqualität der Anwohner eingeschränkt. Insbesondere nehme die Aufenthaltsqualität in den Gärten ab. Zudem werde durch neue Nachbarschaften die Privatsphäre eingeschränkt.
- Wertvoller Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt würde vernichtet.
- Die Entwässerung der Grundstücke würde erschwert.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass bereits jetzt durch den Räumstreifen am Siedlungsschloot Grundstücksteile nicht für Gärten nutzbar seien.

Nach Prüfung und Abwägung der vorgetragenen Bedenken hält die Stadt Norden an der Absicht des Erlasses der Abgrenzungssatzung gem. dem bestehenden Entwurf fest, weil dem Nutzen der Innenentwicklung durch bauliche Verdichtung und damit der behutsamen Schaffung von zusätzlichen Wohnraum der Vorrang gegeben wird.

3.7. Sonstige für den Bebauungsplan erhebliche Belange

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet der Innenbereichssatzung ist durch den Addinggaster Weg, der als Sammelstraße das umgebende Wohngebiet mit der Bahnhofstraße als Hauptverkehrsachse der Stadt Norden verbindet, erschlossen.

Belange der Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Abwasserentsorgung wird durch die Netze der Stadtentwässerung Norden vorgenommen.

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die EWE AG. Entsprechende Leitungen bestehen bereits.

Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

4. Inhalt der Abgrenzungssatzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist ein bauliches Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Desweiteren darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung werden gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Der überbaubare Bereich beginnt mit einem Abstand von 5m zur Straße. Dies soll den bestehenden Charakter einer aufgelockerten und großzügigen Siedlung mit einem ausreichenden Raum zwischen den öffentlichen und privat genutzten Flächen erhalten. Die zulässigen Bautiefen von 20 m bzw. 25 m bieten ausreichend gestalterischen Freiraum für neue Gebäude oder Umgestaltung von bestehenden Bauten. Für die tiefen Grundstücke südlich des Addinggaster Weges sind 2 überbaubare Bereiche von jeweils 20 m Tiefe festgesetzt. Damit wird eine geordnete Entwicklung einer 2. Baureihe in den hinteren Grundstücksbereichen ermöglicht.

Norden den

Siegel