Stadt Norden

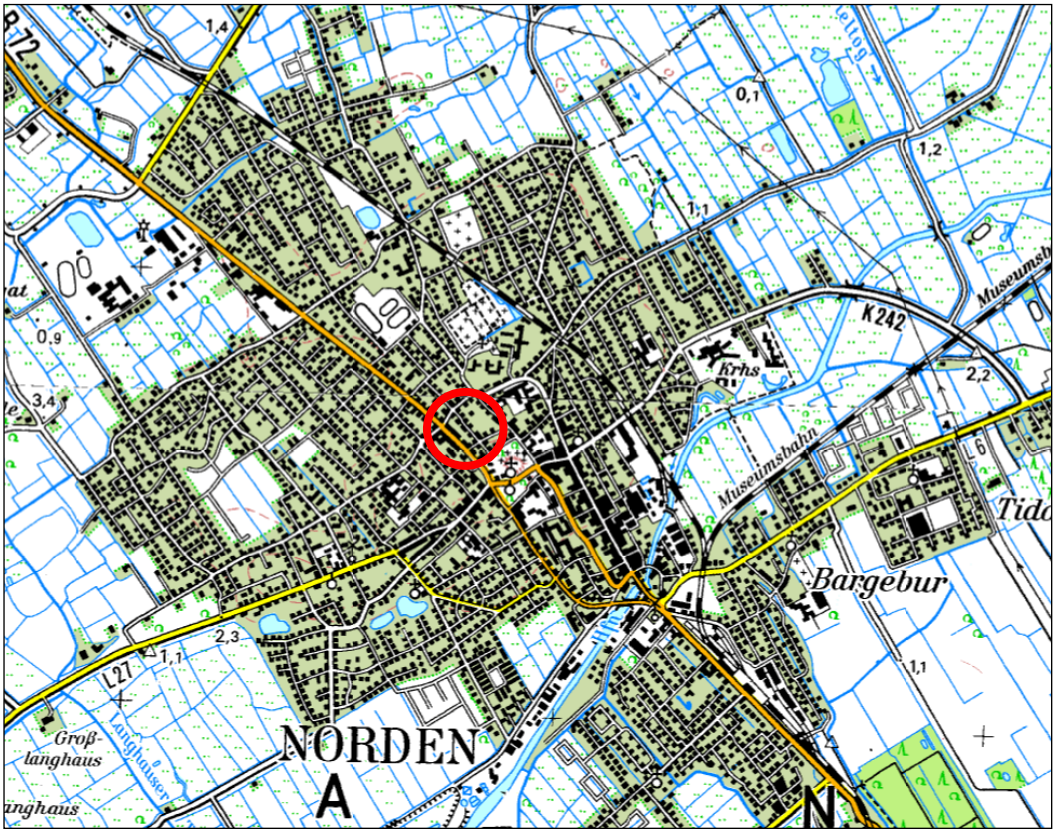
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 170 V

„Bullkamp“

Teil B: BEGRÜNDUNG

mit Vorhaben und Erschließungsplan als Teil C

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Planungsstand: 07.11.2013 **Übersichtskarte**

Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden

Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung ... 3
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung ... 4
3 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ... 4
4 Planungsvorgaben ... 5
4.1 Landesraumordnung ... 5
4.2 Regionale Raumordnung ... 5
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden ... 6
4.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
5 Bestand und gegenwärtige Nutzung ... 7
5.1 Bestand ... 7
5.2 Denkmalschutz ... 8
5.3 Altlasten ... 8
6 Inhalt und Auswirkungen der Planung ... 8
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
6.3 Bauweise und Baugrenzen ... 9
6.4 Verkehrserschließung ... 9
6.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr ... 10
6.6 Anlagen für die Abfallentsorgung ... 10
7 Natur und Landschaft ... 11
8 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ... 12
9 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ... 13
10 Flächenbilanz ... 14
11 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ... 14
Teil C: Vorhaben und Erschließungsplan ... 16

Anlage dieser Begründung:

- **Artenschutzrechtliche Prüfung (Fledermäuse) vom 19.07.2013**

P:\Projekte\Norden\bbp170V_eden\BBP\nor_vbbp170v_bg_02102013.docx 12.11.2013 14:44:00

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 170 V dient der öffentlich – rechtlichen Absicherung eines Vorhabens für eine Wohnanlage. Der Vorhabenträger (Eden Immobilien) beabsichtigt, die Erschließung und den Bau von drei Wohngebäuden mit jeweils sechs Wohneinheiten auf einem Grundstück an der Gartenstraße im Innenstadtbereich der Stadt Norden zu realisieren.

Das Vorhaben erweitert das Angebot von Wohnraum in der Innenstadt Nordens. Dabei wird mit der Planung der demographischen Entwicklung, die zur erhöhten Nachfrage von kleineren Wohnungen in zentraler Lage führt, entsprochen. Die hier beabsichtigte Nachverdichtung einer bereits besiedelten Fläche ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen zu befürworten.

Die betreffenden Flächen befinden sich im Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45, in dem hier überwiegend eine nicht überbaubare Fläche eines Wohngebietes festgesetzt ist. Das geplante Vorhaben kann daher nicht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt werden. Daher werden die Flächen für das Vorhaben bauleitplanerisch neu geordnet. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 erforderlich.

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

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Norden ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB abgeschlossen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

A. Die Planzeichnung

B. Die nachfolgende Begründung

C. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil dieser Begründung

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 170 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. 2.500 m² wird diese Voraussetzung für den Verzicht auf eine Vorprüfung erfüllt.

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 berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nur im Rahmen der öffentlichen Auslegung innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 170 V ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Das Plangebiet ist überwiegend von Bebauung umgeben und befindet sich in zentraler Ortslage der Stadt Norden. Das geplante Vorhaben dient der Innenentwicklung, da es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes im Ortskern handelt.

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.

3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Norden mit einer Größe von rd. 0,25 ha.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich.

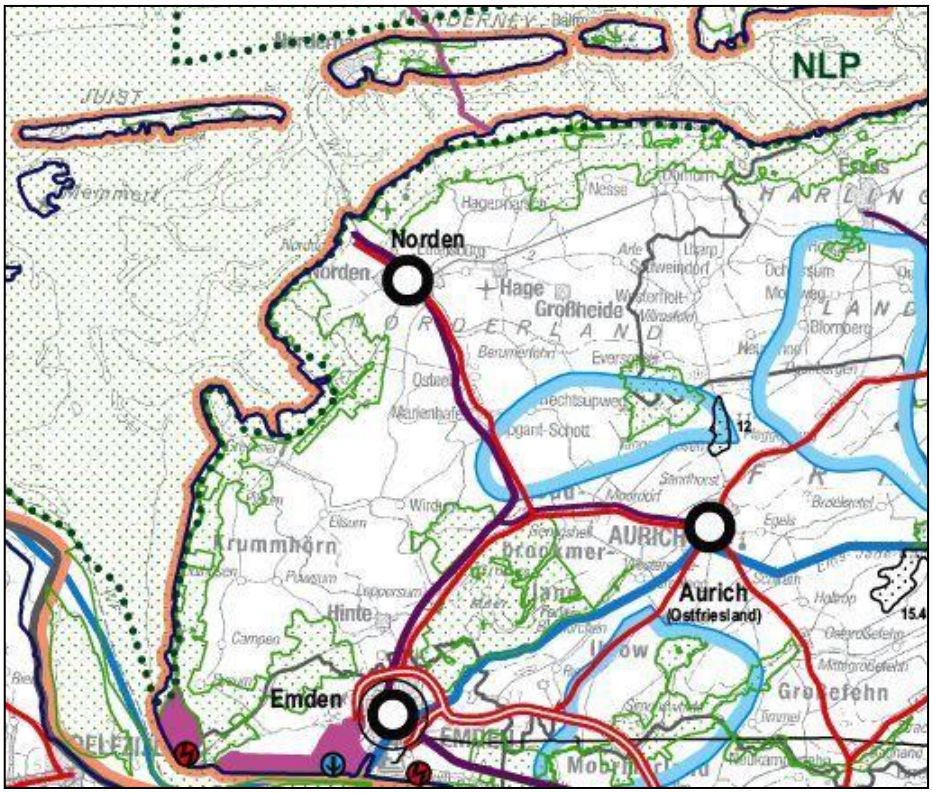
Lage des Plangebietes

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 08. Mai 2008, geändert mit Inkrafttreten am 03.10.2012). 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 Bedarfs. 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. 170 V steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen.



Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Auszug (ohne Maßstab)

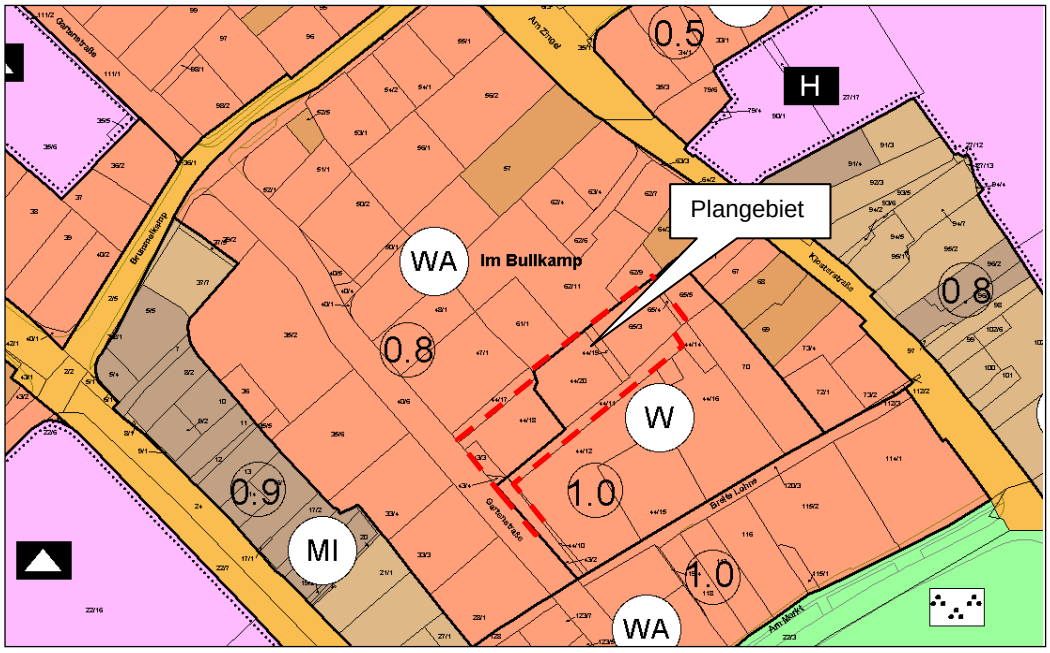
4.2 Regionale Raumordnung

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 Wohnbaufläche (W) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und 1 dargestellt. Damit entspricht die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) der Darstellung im Flächennutzungsplan.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, Auszug (ohne Maßstab)

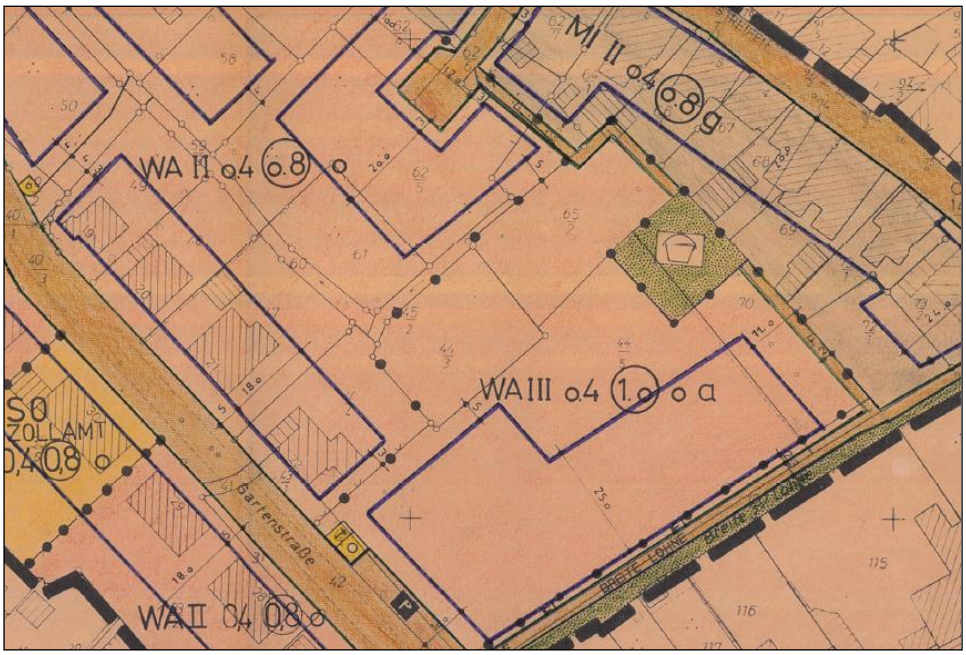
4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 170 V ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 45 erforderlich. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 1 aufgenommen:

Mit der Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 170 V tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 außer Kraft.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird eindeutig das Rechtsverhältnis zu anderen Bebauungsplänen geregelt und im Plan selbst verdeutlicht.



Bebauungsplan Nr. 45, Auszug (ohne Maßstab)

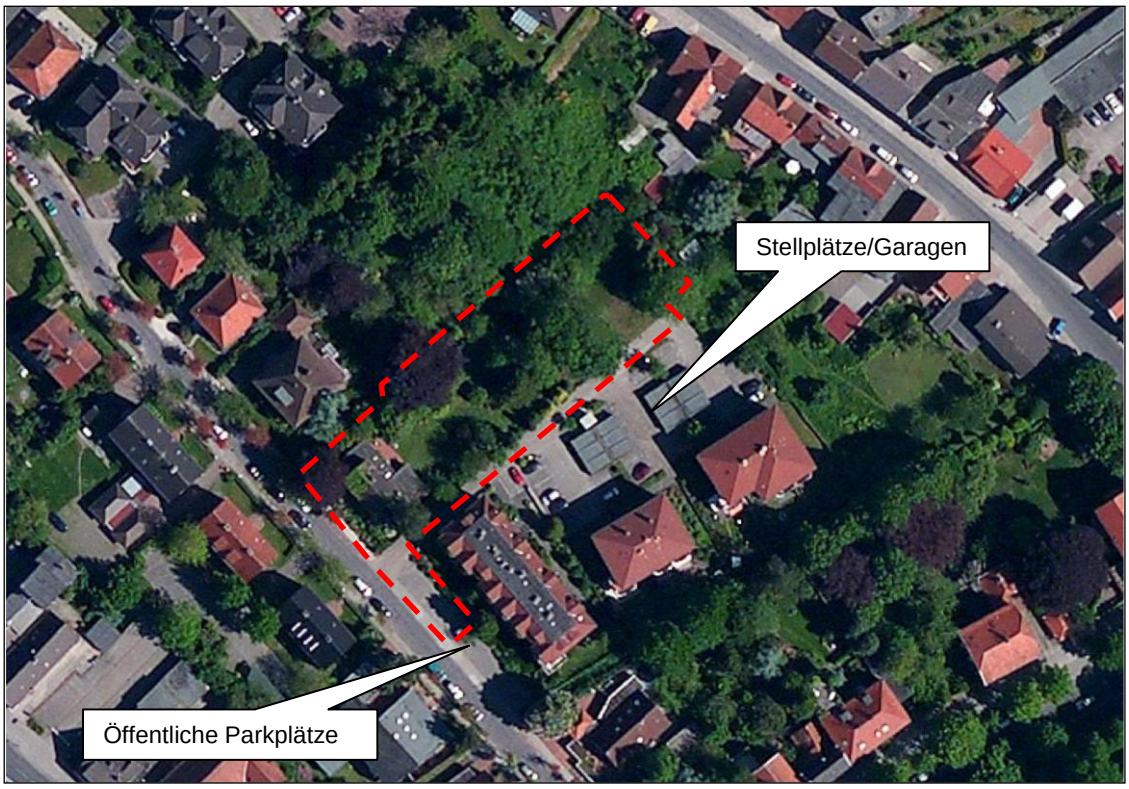
5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

5.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage der Stadt Norden und ist zum heutigen Zeitpunkt überwiegend unbebaut. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens wird ein bestehendes Wohngebäude beseitigt. Das Gebiet ist durch eine überwiegend verdichtete Bebauung geprägt, die hauptsächlich durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet ist.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Garagen und Stellplätze für die umliegenden Nutzungen, dessen Zugänglichkeit über eine Privatstraße innerhalb des Plangebietes gewährleistet ist. Zum heutigen Zeitpunkt befindet sich die Straßenparzelle im Eigentum der Stadt Norden. Die Zugänglichkeit der Garagen und Stellplätze ist über Baulasten abgesichert. Im Bereich der Gartenstraße befinden sich öffentliche Parkplätze, die im Rahmen dieser Planung teilweise einer privaten Nutzung zugeführt werden.

Rund 100 m südöstlich des Plangebietes schließt sich mit dem Norder Marktplatz das Zentrum der Stadt an. Damit sind alle Infrastruktureinrichtungen der Stadt in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zu erreichen.



5.2 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 170 V keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

5.3 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 einer Wohnanlage, die sich aus drei Gebäuden sowie Stellplätzen und Nebenanlagen zusammensetzt. Insgesamt werden 18 Wohneinheiten auf drei Gebäude verteilt. Entsprechend dieser Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sollen neben dem Wohnen Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

zulässig sein. Aufgrund der Lage des Vorhabens soll die Möglichkeit eröffnet werden in geringem Umfang eine touristische Infrastruktur bereitzustellen. Den Rahmen für diese Nutzungen bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Detailliertere Festlegungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des Vorhaben- und Erschießungsplanes geregelt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Anlehnung an das Investorenkonzept wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit III Vollgeschossen festgesetzt.

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

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend des Investorenkonzeptes wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – wird durch den anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt (Teil C).

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Gartenstraße über eine Stichstraße (Planstraße). Die Planstraße ist bereits im Bestand vorhanden und wird mit Realisierung des Vorhabens auf eine Mindestbreite von 4, 5 m ausgebaut. Die für den Ausbau in Anspruch genommenen zusätzlichen Grundstücksflächen werden vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

Ein Abzweig von der Gartenstraße, der bereits der Erschließung der südöstlich angrenzenden Bereiche dient, wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesichert.

Diese Wegeparzelle befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Norden und wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auf den Vorhabenträger übertragen. Die

verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher sichergestellt. Die Erschließung der künftigen Wohneinheiten wird über Baulasten gewährleistet.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird insbesondere die uneingeschränkte Zugänglichkeit von Stellplätzen und Garagen sichergestellt, die sich auf den südöstlich angrenzenden Grundstücksbereichen befinden. Folglich dient die Wegeparzelle auch der Erschließung dieser angrenzenden rückwärtigen Bereiche.

Um die Zugänglichkeit der angrenzenden Garagen und Stellplätze zu gewährleisten, ist die Straßenparzelle mit Baulasten belastet, die durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind um auch zukünftig eine Erschließung der angrenzenden Garagen und Stellplätze sicherzustellen. Die Absicherung der Erschließungssituation wird in den Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträger und der Stadt Norden öffentlich-rechtlich aufgenommen.

6.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden entlang der Gartenstraße Flächen für 7 Stellplätze festgesetzt. Weitere 20 Stellplätze werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Insgesamt ist gem. dem Wunsch der Stadt Norden ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorzuhalten. Hierbei werden gem. den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) innerhalb des Plangebietes 20 Stellplätze (d.h. 1 Stellplatz je Wohneinheit) bereitgestellt. Die verbleibenden 7 Stellplätze werden dem angrenzenden derzeit öffentlichen Parkplatz an der Gartenstraße zugeordnet. Die hierfür erforderlichen Flächen werden vom Vorhabenträger erworben und somit einer privaten Nutzung zugeführt.

Seit der Aufgabe einer Arztpraxis ist die Frequentierung des öffentlichen Parkplatzes stark rückläufig, so dass die Ausnutzung der freien Kapazitäten städtebaulich sinnvoll ist. Mit dem Hinzuziehen der öffentlichen Parkplatzflächen wird einem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt. Unter Berücksichtigung des Bodenschutzes wird eine insgesamt überdimensionierte Stellplatzausweisung, zugunsten der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum, zurückgestellt.

Ein Stellplatzplan ist der Anlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen und damit Bestandteil dieser Satzung.

6.6 Anlagen für die Abfallentsorgung

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit wird die festgesetzte Stichstraße nicht von Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren. Eine für 3-Achsige Fahrzeuge ausgelegte Dimensionierung der Verkehrsfläche (gem. RASt 06) würde das Baugebiet aus wirtschaftlichen Gründen in Frage stellen.

Zur Sicherstellung einer Abfallentsorgung werden zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellfläche für die Abfallentsorgung (M) zeichnerisch festgesetzt.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der in dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 überwiegend als nicht überbaubare Fläche eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt ist. Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben sowie von Flächen für Stellplätze / Garagen und damit Bestandteil der umgebenden urbanen Überformung. Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung ersetzt.

Aufgrund der extensiven Nutzung der überwiegenden Plangebietsfläche entwickelten sich randlich Sukzessionsbereiche. Vereinzelt konnte sich ein großkroniger Laubbaumbestand ausbilden.

Es wurde zur naturschutzfachlichen Bewertung des Plangebietes eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fledermäuse) beim Büro für Ökologie und Landschaftsplanung (Aurich) beauftragt (siehe auch Anlage).

Zusammenfassend sind durch die geplante Bebauung im Betrachtungsgebiet keine Verluste aktueller Quartiere zu erwarten. Allerdings können im leerstehenden Wohngebäude sich zumindest zeitweise Fledermäuse aufhalten. Durch die Beseitigung des Gartens mit dem Baumbestand kommt es zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Jagdhabitate der Breitflügelfledermaus und des großen Abendseglers. Allerdings dürfte dieser Verlust nicht zu einer wesentlichen Einengung des Nahrungsgebietes führen. Bei der Bebauung ist allerdings Sorge zu tragen, dass die benachbarten Bäume nicht beeinträchtigt werden. Aus gutachterlicher Sicht steht somit der geplanten Bebauung nichts entgegen. Somit kommt es hinsichtlich der Fledermäuse nicht zum Eintreten der Verbote nach § 44 (1) BNatSchG. Damit wird zur Verwirklichung des Vorhabens keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Jedoch werden mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 45 bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt. Daher wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere die Möglichkeit der Bodenversiegelung, bereits vor dieser Planung vorbereitet. Unabhängig von den bereits bestehenden Baurechten wird eine Verringerung der Folgen für Natur und Landschaft angestrebt. Hierbei wird eine Ein- und Durchgrünung der Wohnanlage durch Laubhecken vorgenommen und insgesamt 6 Laubbäume angepflanzt.

Zur Absicherung der Anpflanzung von Laubbäumen wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind insgesamt 6 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, 4mal verpflanzt, mit Ballen anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Diese Anpflanzungen sind zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die weitere Konkretisierung der Anpflanzung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

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 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) 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. 170 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.

8 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nur im Rahmen der öffentlichen Auslegung innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im folgenden Abschnitt werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.06.2013 bis 05.07.2013 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgenden Stellungnahmen abgegeben:

- Aufgrund einer Stellungnahme des Landkreises Aurich wurde ein naturschutzfachliches Gutachten eingeholt, um die Verbotstatbestände des Artenschutzes auszuschließen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung des Vorhabens die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.
- Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine unzureichende Erschließung genannt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit der Planung eine

Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsanlage auf ein Mindestmaß von 4,5 m erfolgt. Zum heutigen Zeitpunkt beträgt die Ausbaubreite der Fahrbahn rd. 3,60 m und wird damit im Sinne der Stellungnahme verbreitert.

Im Einmündungsbereich der Gartenstraße ist eine ausreichende Einsichtnahme durch den Fußwegstreifen von rd. 2,5 m sowie durch die Parkplatzflächen bereits gewährleistet.

Insgesamt ist daher von einer deutlichen Verbesserung der Verkehrssituation auszugehen.

Insgesamt sind mit den eingegangenen Stellungnahmen keine nennenswerten Änderungen der Planunterlagen verbunden.

Aufgrund einer Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches im Bereich der Gartenstraße erfolgte eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2013 bis 07.11.2013. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen, mit Auswirkung, auf Planung abgegeben.

9 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

Strom- und Gasversorgung

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

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz 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 und dem zuständigen Brandmeister abzustimmen.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz	
Festsetzung	**Fläche in m²**
Allgemeines Wohngebiet	2.415
davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	415
Private Verkehrsfläche beson. Zweckbestimmung	39
Gesamtfläche des Plangebietes	**2.454**

11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 müssen der Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Altstadtkern von Norden direkt nördlich des Kirchareals. Daher ist vom Vorhandensein von Denkmalsubstanz auszugehen.

Um einen Überblick über die Art und den Umfang der Bodendenkmale zu gewinnen sollten sehr frühzeitig Prospektionen durchgeführt werden. Hierfür ist personelle und maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Eingriffstiefen ist bereits jetzt die Notwendigkeit von archäologischen Maßnahmen/Ausgrabungen zu erkennen. Deren Umfang und Art ist anhand der Prospektionen zu ermitteln.

Für die Ausgrabungen sind ausreichend lange Fristen notwendig und bereitzustellen, daher sollten die Untersuchungen möglichst frühzeitig angesetzt werden.

Umfang, Art und auch Kostenregelung (Verursacherprinzip) sind nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu regeln.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI. S. i)2, 6, 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

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.

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 Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

TEIL C: VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

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

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um EDEN Immobilien, Osterstraße 19, 26506 Norden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksflächen des Plangebietes.

Lage des Bauvorhabens und Erschließung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Norden mit einer Größe von rd. 0,25 ha.

Rund 100 m südöstlich des Plangebietes schließt sich mit dem Norder Marktplatz das Zentrum der Stadt an. Damit sind alle Infrastruktureinrichtungen der Stadt in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Gartenstraße über eine Stichstraße (Planstraße). Die Planstraße ist bereits im Bestand vorhanden und wird mit Realisierung des Vorhabens auf eine Mindestbreite von 4, 5 m ausgebaut. Die für den Ausbau in Anspruch genommenen zusätzlichen Grundstücksflächen werden vom Vorhabenträger zu Verfügung gestellt.

Diese Straßenparzelle befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Norden und wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auf den Vorhabenträger übertragen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher sichergestellt. Die Erschließung der künftigen Wohnungseigentümer wird über Baulasten gewährleistet.

Um die Zugänglichkeit der angrenzenden Garagen und Stellplätze zu gewährleisten ist die Straßenparzelle mit Baulasten belastet, die durch den Vorhabenträger zu übernehmen sind um auch zukünftig eine Erschließung der angrenzenden Garagen und Stellplätze sicherzustellen. Die Absicherung der Erschließungssituation wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Norden öffentlich- rechtlich aufgenommen.

Stellplätze

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden entlang der Gartenstraße Flächen für 7 Stellplätze festgesetzt. Weitere 20 Stellplätze werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Insgesamt ist gem. dem Wunsch der Stadt Norden ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorzuhalten. Hierbei werden gem. den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) innerhalb des Plangebietes 20 Stellplätze (d.h. 1 Stellplatz je Wohneinheit) bereitgestellt. Die verbleibenden 7 Stellplätze werden dem angrenzenden

derzeit öffentlichen Parkplatz an der Gartenstraße zugeordnet. Die hierfür erforderlichen Flächen werden vom Vorhabenträger erworben und somit einer privaten Nutzung zugeführt.

Ein Stellplatzplan ist der Anlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen und damit Bestandteil dieser Satzung.

Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben besteht im Wesentlichen aus drei gleichartigen Wohngebäuden mit jeweils 6 Wohneinheiten.

Die der Wohnbebauung zugehörigen Nebenanlagen einschließlich eines Spielbereiches für Kinder werden innerhalb des Baugebietes, entsprechend dem anliegenden Lageplan, untergebracht.

Einzelheiten sind dem anliegenden Ausführungsplänen zu entnehmen, die Bestandteil dieser Satzung sind.

Bei den Wohngebäuden werden regenerative Energien genutzt.

Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung des Vorhabens ist dem anliegenden Lageplan, sowie den Gebäudegrundrissen und dem Gebäudeansichten zu entnehmen.

Zur Verringerung der Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft erfolgt eine Ein- und Durchgrünung der Wohnanlage durch Laubhecken sowie eine Anpflanzung von insgesamt 6 Laubbäumen (Carpinus betulus Fastigiata (Säulen-Hainbuche)). Die grünordnerischen Maßnahmen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Kosten und Realisierung des Vorhabens

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Realisierung einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen entstehen der Stadt Norden keine finanziellen Aufwendungen. Die Stadt Norden wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag abschließen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben insgesamt bis Anfang 2014 abzuschließen.

Norden, den

(Siegel) .....
Die Bürgermeisterin