

Kopiert u. vertält  
26.11.13 / illu.

V-Bau-3

21.11.2013  
SB.: von Hardenberg

## Mitteilung zu Beschluss-Nummer

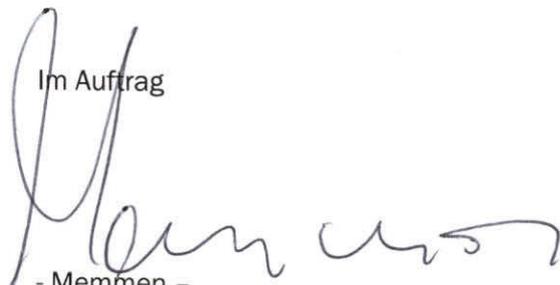
0739/2013/3.1

TOP: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 170V; Gebiet: Bullkamp;  
Abwägung und Satzungsbeschluss

Zur o. g. Beschluss-Nr.

- erhalten Sie weitere Anlagen (Anlage 3 „Vorhabendurchführungsvertrag“).
- erhalten Sie eine neue Sitzungsvorlage. Diese ist gegen die alte auszutauschen.
- wird mitgeteilt:  
In der Anlage 1 sind die Planbegründung sowie die beiden Pläne zum Vorhaben- und Erschließungsplan auszutauschen.

Im Auftrag



- Memmen -

(Städt. Baudirektor)

# Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 170 V „Bullkamp“

Die Stadt Norden, Am Markt 15 in 26506 Norden – vertreten durch die Bürgermeisterin –  
- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

EDEN Immobilien, Osterstraße 19 in 26506 Norden – vertreten durch Herrn Jakobus Eden als  
deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer –  
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

schließen folgenden Vorhabendurchführungsvertrag:

## Teil I Allgemeines

### § 1

#### Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Bullkamp“ (Wohnanlage mit drei Wohngebäuden mit jeweils sechs Wohneinheiten) und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke, Flurstücke 43/3, 43/4, 43/5, 43/6 (teilweise), 44/11, 44/18, 44/19, 44/20, 65/3 und 65/4 der Flur 25 der Gemarkung Norden. Hierfür ist ein Bebauungsplan Nr.170 V „Bullkamp“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Aufstellung befindlich. Alle Flurstücke bis auf den zum Vertragsgebiet gehörenden Teil des Flurstücks 43/6 befinden sich im Eigentum von Herrn Jakobus Eden. Hinsichtlich des Teilstücks des Flurstücks 43/6 wurde am 11.11.2013 ein Grundstückskaufvertrag zwischen der Eigentümerin Stadt Norden und Herrn Jakobus Eden geschlossen.

## § 2

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)

## Teil II Vorhaben

### § 3

#### Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung und Erschließung von drei Wohngebäuden mit jeweils sechs Wohneinheiten sowie 4 Nebengebäuden entsprechend der dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügten Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit 27 Stellplätzen. Der Vorhabenträger hat die Flurstücke 44/11 und 43/5 der Flur 25, Gemarkung Norden, von der Stadt Norden erworben und die eingetragenen Baulasten zur Sicherstellung der Erschließung der südöstlich angrenzenden Grundstücke übernommen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr.170 V in diesem Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### § 4

#### Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner:
  1. zeitnah nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 170 V „Bullkamp“ mit dem Vorhaben zu beginnen
  2. das Vorhaben innerhalb von drei Jahren (vom Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.170 V „Bullkamp“ an gerechnet) fertig zu stellen
  3. nicht mehr als vier Wohneinheiten als touristische Freizeitwohneinrichtungen für einen wechselnden Personenkreis zu nutzen
  4. in geeigneter Weise anzuzeigen welche Wohnungen eine der Ziffer 3 entsprechende Nutzungsmöglichkeit bieten; regelmäßig kann dieses in dem jeweiligen Kaufvertrag erfolgen; eine entsprechende Übersicht über die Zuordnung der Wohnungen ist der Stadt vorzulegen
  5. die in Hinblick auf die Nutzung der einzelnen Wohneinheiten unter Ziffer 3 übernommene Verpflichtung an die Erwerber weiterzugeben und sicherzustellen, dass auch diese im Falle einer Weiterveräußerung die Verpflichtung ebenfalls weiterzugeben haben
  6. den Erwerbern keine Vermittlungsprovision oder Vermarktungskosten, die mehr als 5% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer beträgt, abzuverlangen
  7. den Beginn der Erdarbeiten mindestens drei Wochen vorher der Stadt Norden und dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft anzuzeigen

## § 5

### Sicherung

Zur Sicherung der in § 4 Abs. 2 Ziff. 3 eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, jeden von der Nutzungseinschränkung betroffenen Wohnungseigentümer bei Zuwiderhandlung zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 512 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach DIN 277) an die Stadt Norden zu verpflichten. Hierdurch soll ein direktes Forderungsrecht der Stadt entstehen. Diese Verpflichtung ist im Falle der Weiterveräußerung weiterzugeben.

## § 6

### Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehört der Abbruch des auf dem Flurstück 44/18 vorhandenen Gebäudes.

## Teil III Öffentliche Verkehrsflächen

## § 7

### Beweissicherung

- (1) Der gegenwärtige Zustand der Gartenstraße in dem Abschnitt zwischen den Straßen „Am Markt (Nordseite)“ und „Brummelkamp“ wird vor Baubeginn zu Beweissicherungszwecken im Rahmen einer gemeinsamen Bestandsaufnahme durch einen Vertreter der Stadt, Frau Dipl.-Ing. Beck, und durch den vom Vorhabenträger beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das Straßenbauhandwerk, Herrn Meino Heuer, 26524 Hage, Hauptstr. 79, festgestellt und durch das Gutachten des Sachverständigen dokumentiert.
- (2) Das genannte Gutachten wird hiermit von der Stadt als Wiedergabedokument des gegenwärtigen Straßenzustandes anerkannt.
- (3) Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens trägt der Vorhabenträger.

## § 8

### Sicherheitsleistung

- (1) Für die möglicherweise erforderliche Instandsetzung der durch die Baumaßnahmen eintretenden Straßenschäden ist durch den Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Zu diesem Zweck ist bei der Stadt eine unbefristete und unwiderruflich selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaft eines Kreditinstitutes in Höhe von 5.000,00 € (in Worten: fünftausend Euro) vor Beginn der Baumaßnahmen zu hinterlegen.
- (2) Die Stadt kann die Sicherheitsleistung nach Abs. 1 nur in Anspruch nehmen, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen gegenüber der Stadt trotz Fristsetzung nicht nachkommt. Die Kosten der Bürgschaft trägt der Vorhabenträger.
- (3) Die nach Abs. 1 zu hinterlegende Bürgschaft hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Ausgeber gegenüber der Stadt zur Zahlung auf erste Anforderung verpflichtet ist.
- (4) Die Erfüllungsbürgschaft ist umgehend an den Vorhabenträger herauszugeben, wenn festgestellt wurde, dass seitens der Stadt keine Ansprüche auf Beseitigung von Straßen-

schäden, die durch die Baumaßnahmen des Vorhabenträgers eingetreten sind, bzw. auf sich daraus ergebenden Schadensersatz bestehen.

## § 9

### Abnahme

- (1) Seitens des Vorhabenträgers ist die Fertigstellung des Vorhabens umgehend bei der Stadt anzuzeigen und ein gemeinsamer Termin zur Erfassung des aktuellen Zustandes der von dieser Vereinbarung betroffenen Straße zu vereinbaren.
- (2) Der in § 7 benannte Sachverständige prüft umgehend, ob nach der Beweissicherung Schäden an der in § 7 bezeichneten Straße entstanden sind. Sämtliche von dem in § 7 dieser Vereinbarung bezeichneten Sachverständigengutachten abweichenden Straßenzustandsbilder sind zu dokumentieren.
- (3) Die Kosten für diese Prüfung übernimmt der Vorhabenträger.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich eventuell entstandene Straßenschäden innerhalb von 4 Wochen nach Feststellung durch geeignete Fachunternehmen nach den aktuellen anerkannten Regeln der Technik auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Die Stadt behält sich vor und ist berechtigt für festgestellte Schäden einen geldwerten Ausgleich zu fordern.
- (5) Entsprechende Zahlungen sind innerhalb von 2 Wochen nach schriftlicher Aufforderung der Stadt durch den Vorhabenträger auf das Konto 1230 der Stadtkasse Norden bei der Sparkasse Aurich-Norden, BLZ 283 500 00, zu leisten.

## Teil IV Ausgleich

### § 10

#### Anpflanzungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 170 V durchzuführen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### § 11

#### Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung der Umsetzung dieser Anpflanzungsmaßnahme ist durch den Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung zu erbringen. Zu diesem Zweck ist bei der Stadt eine unbefristete und unwiderruflich selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaft eines Kreditinstitutes in Höhe von 5.000,00 € (in Worten: fünftausend Euro) vor Beginn der Baumaßnahmen zu hinterlegen.
- (2) Die Stadt kann die Sicherheitsleistung nur in Anspruch nehmen, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen gegenüber der Stadt trotz Fristsetzung nicht nachkommt. Die Kosten der Bürgschaft trägt der Vorhabenträger.
- (3) Die nach Abs. 1 zu hinterlegende Bürgschaft hat die Bestimmung zu enthalten, dass der Ausgeber gegenüber der Stadt zur Zahlung auf erste Anforderung verpflichtet ist.
- (4) Die Rückgabe der Erfüllungsbürgschaft nach § 11 Abs. 1 erfolgt nach Durchführung der formellen Abnahme dieser Maßnahme. Der abnahmefähige Zustand ist im Regelfall ab letztem Drittel des Monats Juni gem. DIN 18916 erreicht.

## § 12

### Abnahme

Seitens des Vorhabenträgers ist die Fertigstellung der Anpflanzungen bei der Stadt anzuzeigen und ein gemeinsamer Termin zur Abnahme zu vereinbaren.

## Teil V Schlussbestimmungen

## § 13

### Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages, die Kosten seiner Durchführung sowie sämtliche durch das Vorhaben entstehenden Kosten (Planungs- und Erschließungskosten etc.), einschließlich der Kosten für die verfahrensrechtlich erforderlichen Bekanntmachungen im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne.

## § 14

### Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

## § 15

### Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser in Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 12 BauGB aufheben soll, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb der in § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 dieses Vertrages genannten Fristen durchgeführt worden ist. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## § 16

### Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Be-

stimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (3) Das Eigentum an den Originalplänen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den dazugehörigen Anlagen geht mit dem Satzungsbeschluss auf die Stadt über. Die Gutachten und Begründung sind zusätzlich in digitaler Form (pdf- oder Word-Format) zur Verfügung zu stellen.

## § 17

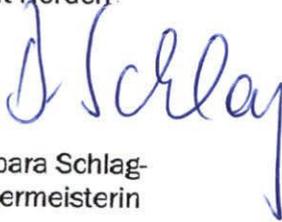
### Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.  
(2) § 16 Abs. 1 wird abweichend von Abs. 1 sofort wirksam.

Norden,

25.11.13

Stadt Norden

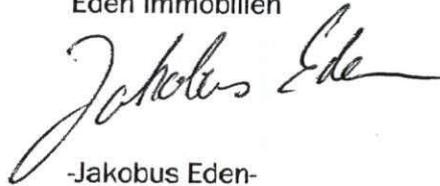


-Barbara Schlag-  
Bürgermeisterin

Norden,

20.11.2013

Eden Immobilien



-Jakobus Eden-  
Geschäftsführer

# Stadt Norden

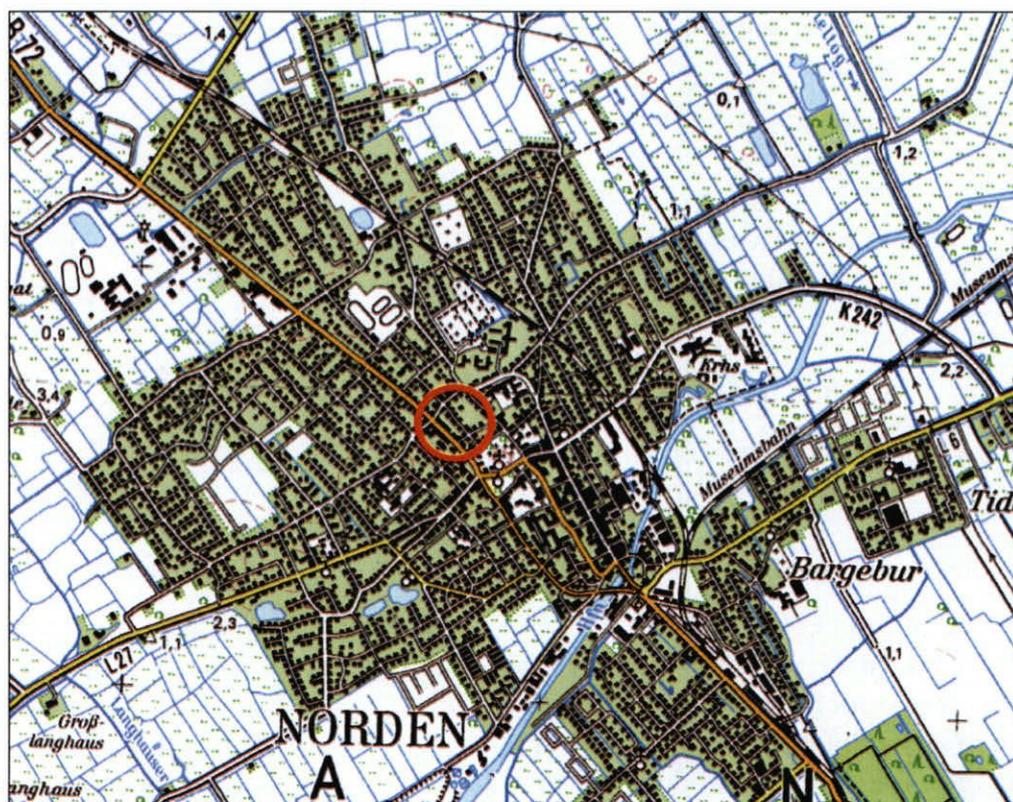
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 170 V

„Bullkamp“

Teil B: BEGRÜNDUNG

mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil C

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Planungsstand: 19.11.2013

Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden

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



**Inhaltsverzeichnis**

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

**Anlage dieser Begründung:**

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Fledermäuse) vom 19.07.2013

## 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 m<sup>2</sup> ist keine überschlägige Prüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB erforderlich. Mit einer Plangebietsgröße von rd. 2.500 m<sup>2</sup> 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.



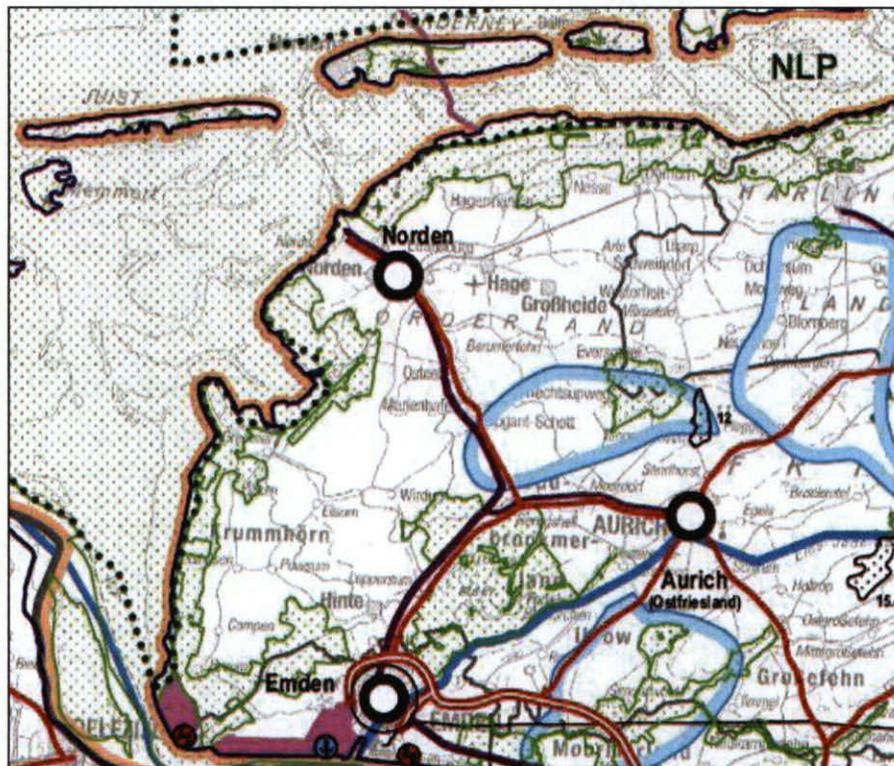
Lage des Plangebietes

## 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)

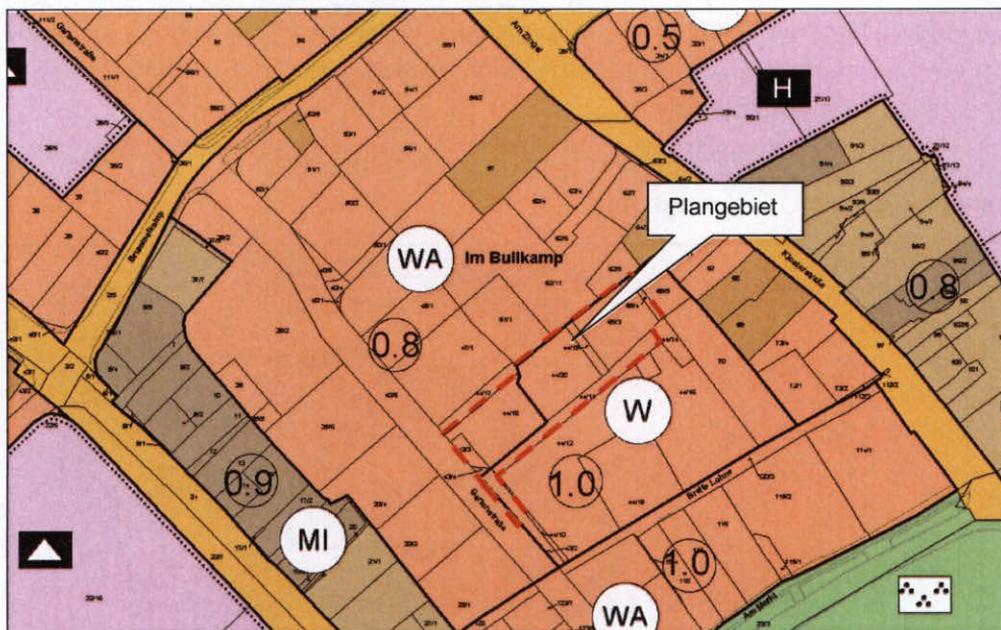
### 4.2 Regionale Raumordnung

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.

Neben der Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich der Gartenstraße öffentliche Parkplätze als private Stellplätze festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen wird verzichtet, da die entsprechende Trafoanlage

bereits an anderer Stelle realisiert wurde. Entsprechend der aktuellen Flurstücksgrenzen wird die Fläche für Abfallbehälter angepasst. Die Lage und Flächengröße unterscheiden sich nur unwesentlich von der vorherigen Festsetzung, so dass hier keine Eingriffe in die Nutzungsrechte der Anlieger vorbereitet werden.



Bebauungsplan Nr. 45, Auszug (ohne Maßstab)

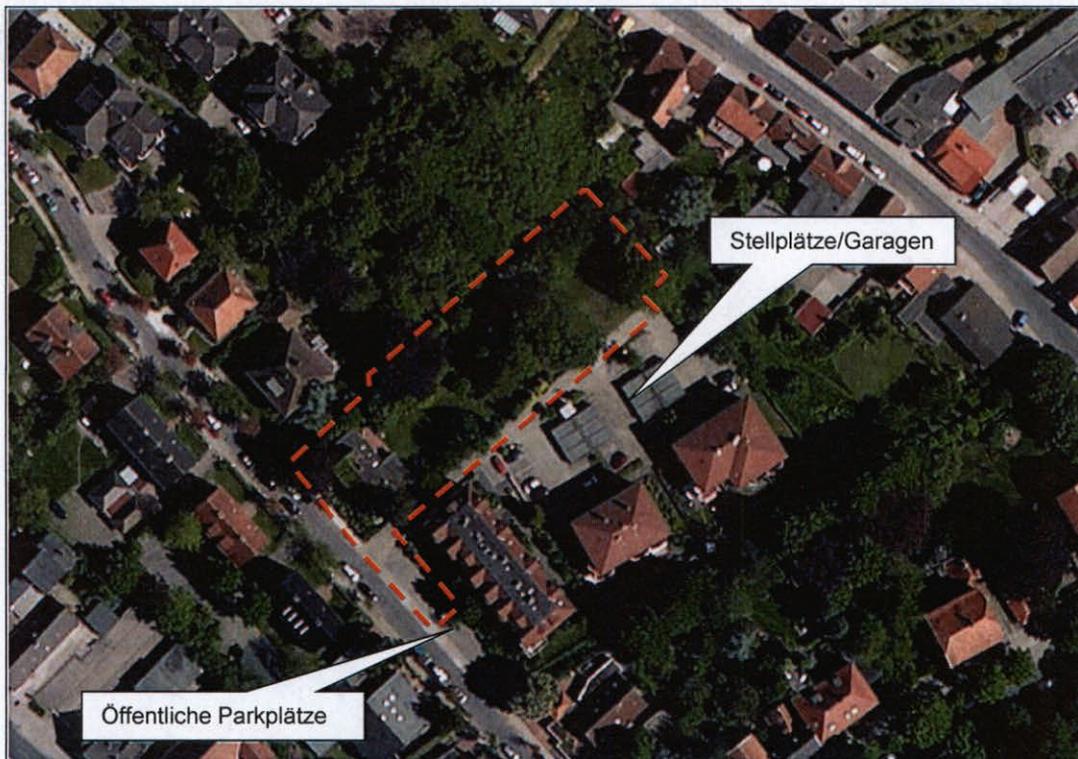
## 5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

### 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. Die Straßenparzelle befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. 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 Erschließungsplanes 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 Erschließungsplan 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 im Eigentum des Vorhabenträgers. 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, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden, werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Gem. der Ausführungsbestimmung zum § 47 NBauO wird von der Stadt Norden ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit veranschlagt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden entlang der Gartenstraße Flächen für 7 Stellplätze festgesetzt. Hierfür wird ein Teilbereich des öffentlichen Parkplatzes für 7 private Stellplätze überplant. 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.

Weitere 20 Stellplätze werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. 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.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde die bestehende Fläche für Abfallbehälter entsprechend der aktuellen Flurstücksgrenzen neu geordnet. Die Lage und Flächengröße unterscheiden sich nur unwesentlich von der vorherigen Festsetzung, so dass hier keine Eingriffe in die Nutzungsrechte der Anlieger vorbereitet werden. Diese überplante Stellfläche für Abfallbehälter dient nicht dem Vorhaben und wird daher nicht an den Vorhabenträger übertragen.

## 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 Jagdhabitats 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>3</sup>/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

<b>Flächenbilanz</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	2.415
davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	415
Private Verkehrsfläche beson. Zweckbestimmung	39
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>2.454</b>

## 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. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. 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.

Mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstückes 43/7 ist der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücksflächen des Plangebietes. Hinsichtlich der Grundstücksbereiche an der Gartenstraße (Flurstück 43/5 tlw.) wurde am 11.11.2013 ein Kaufvertrag mit der Stadt Norden geschlossen. Eine Eintragung ins Grundbuch ist noch nicht abgeschlossen, wird aber kurzfristig vollzogen.

### **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. Diese Straßenparzelle befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. 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 wird ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vorgehalten. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden entlang der Gartenstraße Flächen für 7 Stellplätze festgesetzt. Hierfür wird ein Teilbereich des öffentlichen Parkplatzes für 7 private Stellplätze überplant. Die hierfür erforderlichen Flächen werden vom Vorhabenträger

erworben und somit einer privaten Nutzung zugeführt. Für die erforderlichen Grundstücksbereiche (Flurstück 43/5 tlw.) wurde am 11.11.2013 ein Kaufvertrag mit der Stadt Norden geschlossen. Eine Eintragung ins Grundbuch ist noch nicht abgeschlossen, wird aber kurzfristig vollzogen.

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.

Weitere 20 Stellplätze werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Ein Stellplatzplan ist der Anlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen und damit Bestandteil dieser Satzung.

#### Stellfläche für Abfallbehälter

Entsprechend der aktuellen Flurstücksgrenzen wird die Fläche für Abfallbehälter angepasst. Die Lage und Flächengröße unterscheiden sich nur unwesentlich von der vorherigen Festsetzung, so dass hier keine Eingriffe in die Nutzungsrechte der Anlieger vorbereitet werden. Diese überplante Stellfläche für Abfallbehälter dient nicht dem Vorhaben und wird daher nicht an den Vorhabenträger übertragen.

#### **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.

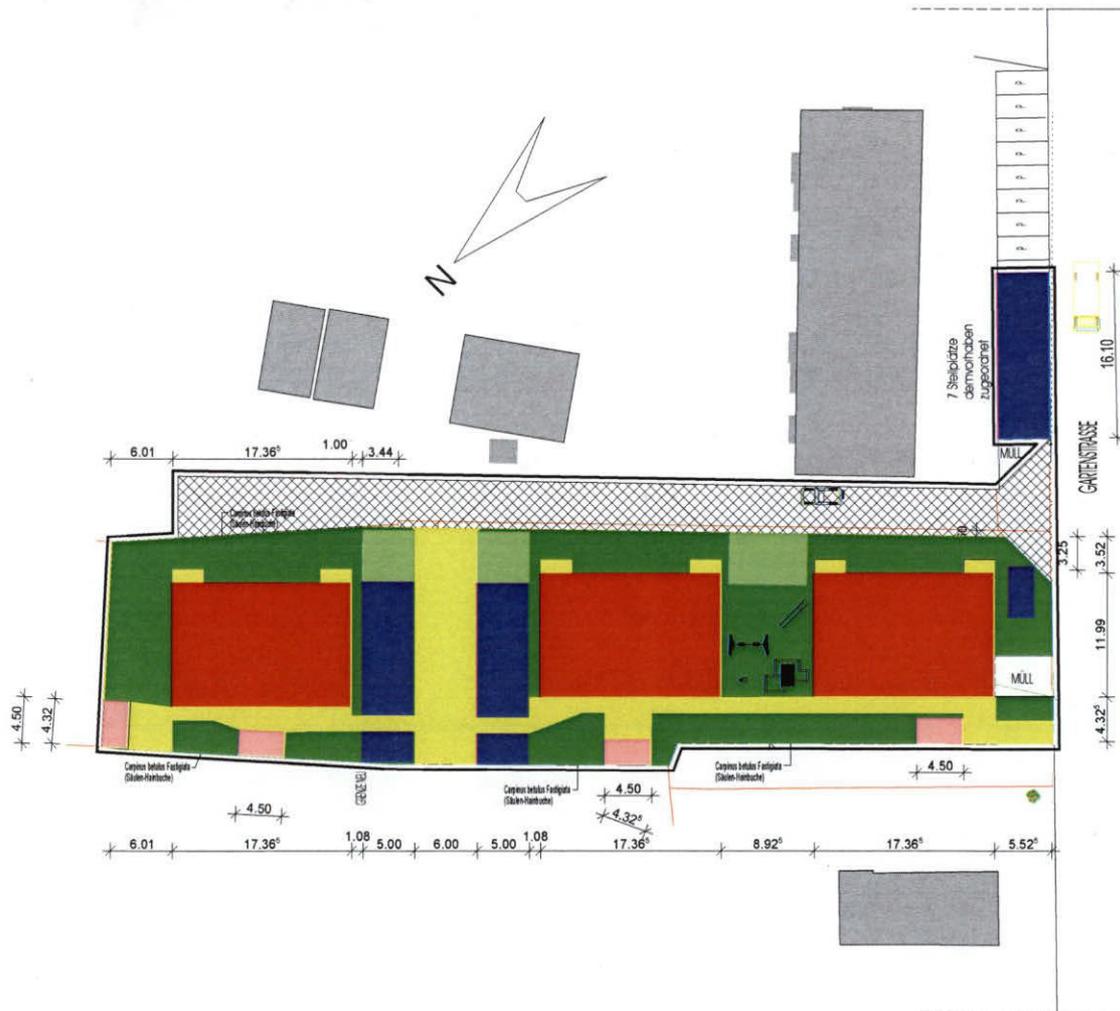
Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben insgesamt bis Anfang 2014 abzuschließen.

Norden, den

(Siegel)

.....

Die Bürgermeisterin



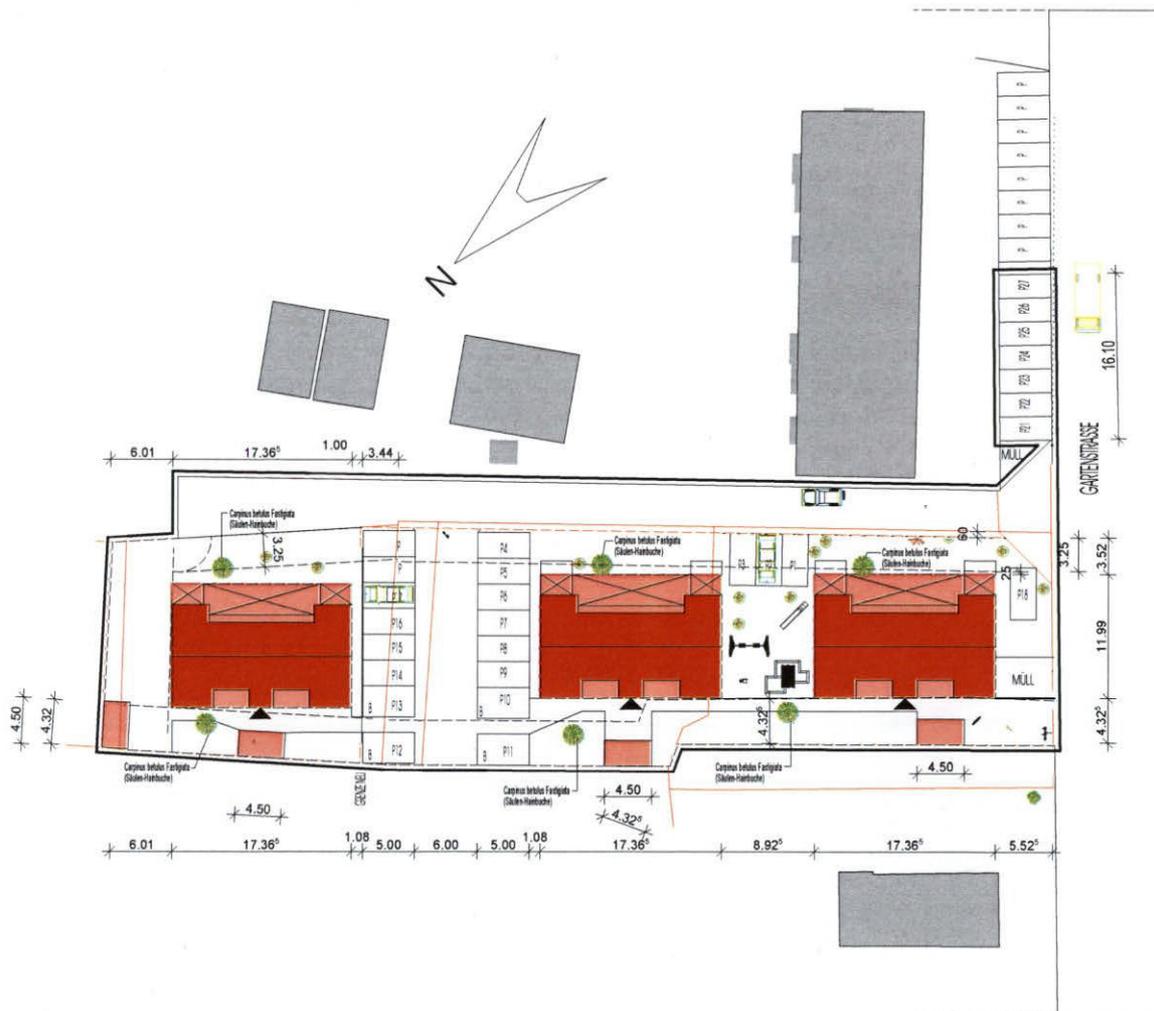
- Gebäude vorh.
- Gebäude neu
- Nebengebäude neu
- private Fahrbahn- u. Gehwegflächen
- private Fahrbahnfl. für die Allgemeinheit zugänglich
- Parkplätze
- Parkplätze wasserdurchl.
- Baulast
- Grünflächen

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.170 V

Projekt:  
 180 Neubau von 3 Mehrfamilienh.  
 Gartenstraße 22, 26506 Norden  
 Versiegelte Flächen/Aussenanlagen  
 Maßstab: 1:500

Bauherr:  
**Jakobus Eden**  
**Osterstraße 19**  
**26506 Norden**

kerstenarchitekten <  
 Norddeicher Str. 16  
 26506 Norden  
 T +49 (4931) 9 65 44 52  
 kerstenarchitekten.de



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.170 V

Projekt:  
 180 Neubau von 3 Mehrfamilienh.  
 Gartenstraße 22, 26506 Norden

Lageplan

Maßstab: 1:500

Bauherr:  
**Jakobus Eden**  
 Osterstraße 19  
 26506 Norden

kerstenarchitekten <  
 Norddeicher Str. 16  
 26506 Norden

T +49 (4931) 9 55 44 52  
 kerstenarchitekten.de