

Stadt Norden

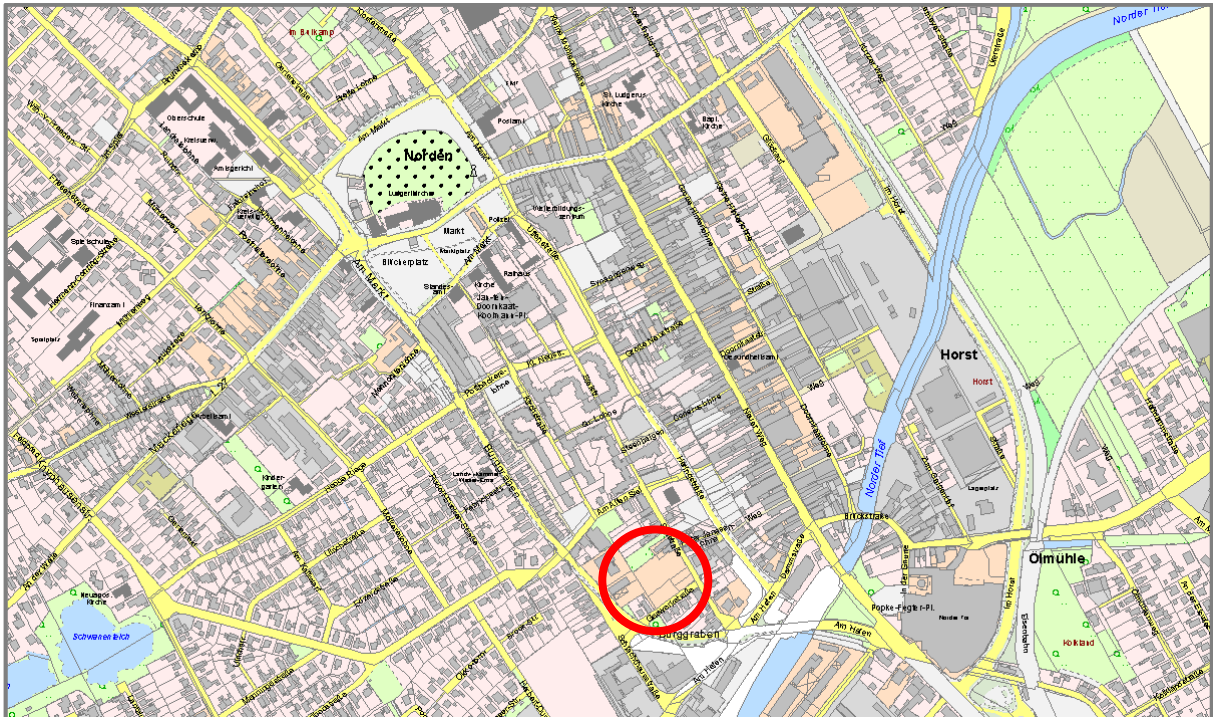
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187 V

„Gaswerkstraße /Ecke Sielstraße“

Teil B: BEGRÜNDUNG

mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil C

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Planungsstand: 04.02.2015

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	5
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Landesraumordnung	5
4.2	Regionale Raumordnung	6
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Norden	6
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	7
5.1	Bestand	7
5.2	Denkmalschutz	8
5.3	Immissionen	9
5.4	Altlasten	10
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise und Baugrenzen	12
6.4	Verkehrerschließung	13
6.5	Anlagen für den ruhenden Verkehr	13
6.6	Anlagen für die Abfallentsorgung	13
6.7	Immissionsschutz	14
7	Natur und Landschaft	16
8	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	17
9	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	17
10	Flächenbilanz	18
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
	Teil C: Vorhaben und Erschließungsplan	20

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- A. Die Planzeichnung**
- B. Die nachfolgende Begründung**
- C. Der Vorhaben- und Erschließungsplan**

Weitere Anlagen dieser Begründung:

- Die Anlagen des schalltechnischen Berichts Nr. 3522-14-L1
- Orientierende Bodenuntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts
- Konzept zur Sanierung vom 03.11.2014

P:\Projekte\Norden\BBP187V_gaswerkstr\nor_vbbp187v_bg_15092014.docx 05.02.2015 12:08:00

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 187 V dient der öffentlich – rechtlichen Absicherung eines Vorhabens für eine Wohnanlage. Der Vorhabenträger (Branscheid Immobilien GbR) beabsichtigt, die Erschließung und den Bau von drei Wohngebäuden mit jeweils sechs Wohneinheiten sowie vier Gebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten auf einem Grundstück an der Gaswerkstraße / Sielstraße 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 nicht innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes und werden folglich als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gem. § 34 BauGB beurteilt. Da sich das angestrebte Vorhaben nicht aus der näheren Umgebung städtebaulich ableiten lässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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. 187 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. 5.920 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. 187 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. 0,6 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich.



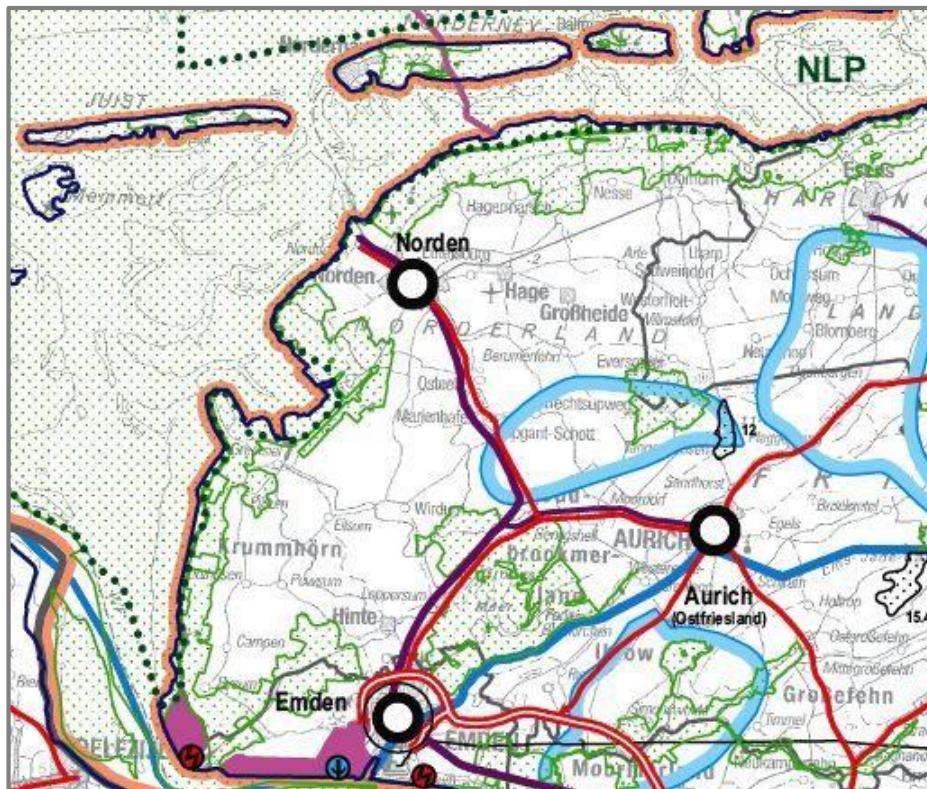
Lage des Plangebietes

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. 187 V steht den im NLRÖP genannten Zielen nicht entgegen.



Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Auszug (ohne Maßstab)

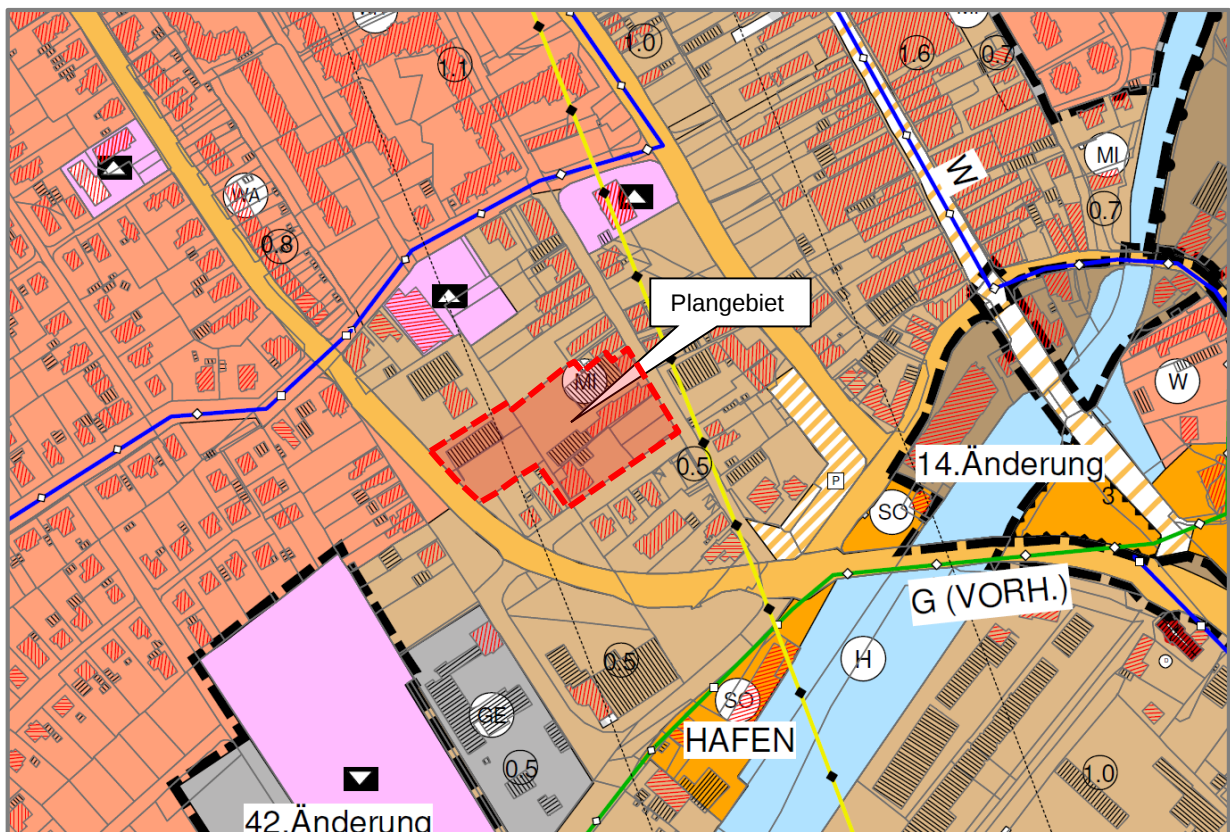
4.2 Regionale Raumordnung

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 Mischgebiet (MI) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 dargestellt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, Auszug (ohne Maßstab)

Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

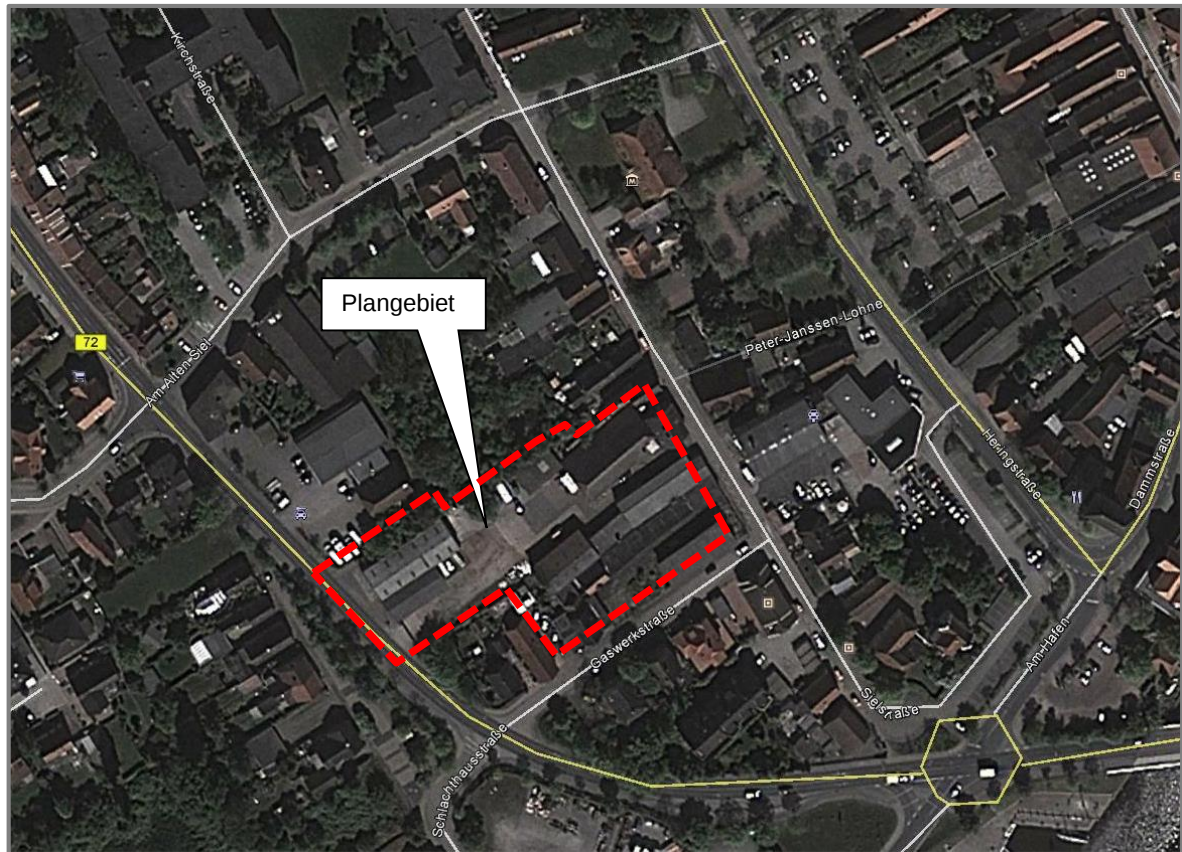
Trotz der Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Im vorliegenden Fall entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Stadt Norden wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchführen.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

5.1 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort eines Kohlen- und Ölhandels. Das Betriebsgebäude, die Hallen und Versiegelungen wurden vollständig entfernt, so dass es sich bei dem Grundstück aktuell um eine Brache handelt.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage der Stadt Norden und ist wenige Gehminuten vom Einkaufszentrum „Norder Tor“ entfernt. Das Gebiet ist durch eine überwiegend verdichtete Bebauung geprägt, die durch eine Mischnutzung gekennzeichnet ist.



Luftbild (Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist nicht mehr vorhanden)

5.2 Denkmalschutz

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 dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Da der Umfang der Erhaltung nicht bekannt ist, müssen Erdarbeiten fachlich begleitet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Ostfriesischen Landschaft (Aurich) 3 Wochen vorher anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Wird

eine Ausgrabung erforderlich, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 hingewiesen, 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.

Baudenkmäler

Entsprechend der Denkmalliste der Stadt Norden befinden sich südlich angrenzend zum Plangebiet die Baudenkmäler Gaswerkstraße Nr. 3 (Ingenieurbüro) und Nr. 6 (Wohnhaus).

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird die freie Sicht auf die Baudenkmäler nicht beeinträchtigt.

Weiterhin werden die Belange des Denkmalschutzes, durch die im Vorhaben und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudegestaltungen und deren Materialwahl gesichert. Hierbei erfolgt eine Verwendung von regionaltypischen Baumaterialien wie z.B. (unglasierte Dacheindeckungen und Vormauerziegel) mit der ein Umgebungsschutz der Baudenkmäler berücksichtigt wird. Gleiches gilt auch für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, bei der durch eine aufgelockerte Bebauung der Bauweise des Baudenkmals entsprochen wird.

5.3 Immissionen

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) ermittelt und bewertet (Anlage: Schalltechnischer Bericht).

Grundlage für eine schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002. In dieser Norm sind schalltechnische Orientierungswerte aufgelistet, die nicht überschritten werden sollen.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für den Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Der anliegende schalltechnische Bericht hat ergeben, dass geschossabhängig an einigen Fassaden der geplanten Wohngebäude durch die Verkehrsbelastung der Straße „Burggraben“

Überschreitungen der für schützenswerte Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet angestrebten schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) und am Tage und 45 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind.

Entsprechend der schalltechnischen Stellungnahme führen die umliegenden gewerblichen Nutzungen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen dieser Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe hierzu Kap 6.7.).

5.4 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung (hier: Lagerfläche für Kohle und Öl) ist das Plangebiet in Teilbereichen als Altstandort zu beurteilen. Vor diesem Hintergrund wurde eine orientierende Bodenuntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts erstellt (siehe Anlage). Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden an insgesamt 8 Rammkernsondierungen abgeteuft, aus den Kleinbohrungen Bodenmaterial sichergestellt und einer laboranalytischen Untersuchung auf Parameter unterzogen.

Die Untersuchungen auf dem Gelände des Plangebietes kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Das Plangebiet umfasst zwei in ihrer Nutzung vollständig unterschiedliche Bereiche.
- Das Grundstück Sielstraße 19 / Burggraben 7 unterlag keiner altlastenrelevanten Nutzung.
- Das Grundstück Gaswerkstraße 7 diene als Kohlen- und Ölhandlung und muss in Teilbereichen saniert werden.
- Sollte es in bei der Gründung von Bauwerken und Verkehrsflächen zu Bodenaushub kommen, ist dieser abfallrechtlich zu deklarieren und anschließend ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Geringbelasteter Aushub kann im Zuge der Baumaßnahmen, falls bautechnisch möglich, unter versiegelten Bereichen eingebaut werden.
- Das Grundwasser ist kontaminiert und muss im Zuge der Sanierung und über einen noch zu bestimmenden Zeitraum im Anschluss beobachtet werden.

An allen Bohransatzpunkten konnten erhöhte Schadstoffgehalte (PAK, Sulfate und Arsen im Eluat) in handlungsbedürftigen Konzentrationen nachgewiesen werden, die eine Einstufung des Materials nach LAGA Z2 nach sich zieht.

Die Bohrsondierungen und Probenahmen auf dem Grundstück Sielstraße / Gaswerkstraße in Norden ergaben erhöhte Schadstoff-Gehalte in der Auffüllung, die erhöhte Entsorgungskosten bei Erdarbeiten nach sich ziehen.

Das Material ist nach einer Deklaration ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Maßnahme ist der Unteren Bodenschutzbehörde Landkreises Aurich angezeigt worden.

Ergänzend zur orientierenden Bodenuntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts wurde ein Konzept zur Sanierung erstellt (siehe Anlage). Der räumliche Geltungsbereich soll einer rück- und umbaubegleitenden Bodensanierung unter fachgutachterlicher Begleitung unterzogen werden. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden des Landkreises Aurich soll eine Sanierung der kontaminierten Bodenbereiche durch Bodenaustausch erfolgen, um dauerhaft Gefahren für die Schutzgüter und erhebliche Nachteile für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit auszuschließen.

Die Sanierung soll über den Aushub der stark belasteten Böden an den Eintragsstellen erfolgen. Dazu wird zunächst der unbelastete Oberboden des Betankungsbereichs entfernt und der Boden auf einer geschätzten Fläche von knapp 100 m² ausgehoben. Organoleptische auffälliges Material wird in Container verbracht oder auf mit Folie abgeplanten Flächen abgelagert, beprobt und abgedeckt. Die Arbeiten finden im Beisein eines Sachverständigen statt, der Aushub, Böschungen und Sohle zunächst organoleptisch begutachtet, zum Nachweis dann Proben nimmt und diese im Labor analysieren lässt. Das Sanierungsziel ist erreicht, wenn in den Bodenproben die MKW-Konzentration unter 300 mg/kg liegt.

Anschließend wird die Baugrube mit sauberem Material aufgefüllt und verdichtet.

Derartig wird auch bei der kleineren Fläche an der Sielstraße vorgegangen.

Entsprechend der orientierenden Bodenuntersuchung ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebietes im Zuge der Vorhabenrealisierung der anfallende Bodenaushub nicht bzw. nur sehr eingeschränkt verwertungsfähig ist. Es ist daher nach abfallrechtlichen Anforderungen erforderlich, sämtlichen Aushub vor Abtransport nach den Kriterien der LAGA – Mitteilung 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln; Teil I: Allgemeiner Teil (2003) in Verbindung mit Teil II: Technische Regeln für die Verwertung – Bodenmaterial (TR Boden, 2004) zu überprüfen.

Bei Erdarbeiten im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Arbeiten in kontaminierten Bereichen, so dass die bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Umwelt- und Arbeitsschutz zu beachten sind. Die Bodenarbeiten im Plangebiet erfordern eine gutachterliche Begleitung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt für das Plangebiet eine zeichnerische Kennzeichnung als für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altstandort (A).

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnanlage, die sich aus 7 Gebäuden sowie Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zusammensetzt. Es werden randlich Gebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten und im inneren Bereich 3 Gebäude mit je 6 Wohneinheiten geplant. 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 Räume für freie Berufe oder Dienstleistungen 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 II bis III Vollgeschossen festgesetzt. Entsprechend des Investorenkonzeptes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Auf eine weitere Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung – wie Geschossfläche und 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

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da sich diese aus dem Vorhaben und Erschließungsplan ergibt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

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 Gaswerkstraße über eine Stichstraße (Planstraße). Diese Planstraße wird als private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6m bzw. 6,5m festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung insbesondere der Stellplatzflächen.

Um für den Nichtmotorisierten Verkehr eine Durchlässigkeit zu erhöhen erfolgt eine Festsetzung eines Fuß- und Radweges der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf den Burggraben führt. Das weitere innere Fuß- und Radwegenetz wird über den Vorhaben und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Zur Absicherung der verkehrlichen Belange wird angrenzend zur Straße „Burggraben“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

6.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Hierbei werden die Flächen für Garagen im angrenzenden Bereich zum „Burggraben“ festgesetzt, und durch die Errichtung von Garagen und Carports eine abschirmende Wirkung des Verkehrslärms zur erwirken. Diese baulichen Anlagen, dessen Errichtung durch den Vorhaben und Erschließungsplan sichergestellt ist, dienen daher auch als Schallschutzmaßnahme. Neben den Flächen für Garagen werden weitere Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes untergebracht, so dass insgesamt 38 Stellplätze vorgehalten werden. Die genaue Lage der Stellplätze wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Gem. der Aufführungsbestimmung zum § 47 NBauO wird ein Stellplatz je Wohneinheit veranschlagt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden insgesamt 38 Stellplätze festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Bodenschutzes wird eine insgesamt überdimensionierte Stellplatzausweisung, zugunsten der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum, zurückgestellt.

Die Anordnung der Stellplätze wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

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 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellfläche für die Abfallentsorgung (M) zeichnerisch festgesetzt.

6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) ermittelt und entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet (Anlage: Schalltechnisches Gutachten, IEL Aurich).

Grundlage für eine schalltechnische Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002. In dieser Norm sind schalltechnische Orientierungswerte aufgelistet, die nicht überschritten werden sollen.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für den Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr): 40 dB(A)

Verkehrslärm

Basis der Berechnungen ist die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) als Mittelwert über alle Tage des Jahres, die sich daraus ergebende stündliche Verkehrsstärke M (tags), M (nachts) und der jeweilige LKW-Anteil p. Verkehrszählungsergebnisse wurden im Jahr 2014 durch das Büro PGT ermittelt und herangezogen. Die Werte wurden auf das Jahr 2030 hochgerechnet.

DTV: 13.678 Kfz/24h (2030)

Mt: 804 Kfz/h

pt: 4,91%

Mn' 102 Kfz/h

pn: 4,06%.

Die Berechnungsergebnisse sind in detaillierter Form dem schalltechnischen Gutachten im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

Aus den gutachterlichen Darstellungen wird ersichtlich, dass innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit überschritten werden.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) in diesem zentralen Siedlungsbereich nicht möglich sind, müssen an den Wohngebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Diese ergeben sich gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aus der Zuordnung zu bestimmten Lärmpegelbereichen (LPB).

Der Anhang des anliegenden schalltechnischen Gutachtens enthält eine Darstellung der Lärmpegelbereiche (gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Es ergeben sich rechnerisch Lärmpegelbereiche von LPB II bis LPB III gemäß DIN 4109, Tabelle 8. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz werden wie folgt textlich festgesetzt:

Lärmpegelbereich III:

An allen der Straße „Burggraben“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Straße „Burggraben“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Straße „Burggraben“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen der Straße „Burggraben“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$, für den Lärmpegelbereich II ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Freisitze:

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der der Straße „Burggraben“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

An den Freisitzen der im schalltechnischen Bericht beschriebenen Gebäude A, B, E, F und G. Zum Schutze der Freiräume sind die Brüstungen an nachfolgenden Balkonen (siehe hierzu „Schallschutz auf Balkonen“ im Anhang des schalltechnischen Berichtes) auf eine Gesamthöhe von mind. 2 m über Fußbodenoberkante herzustellen.

Sämtliche Lärmschutzwände müssen im eingebauten Zustand ein Mindestschalldämm-Maß von $R_w > 24$ dB aufweisen und dürfen keine Undichtigkeiten wie Schlitze, Fugen etc. aufweisen, die das Schalldämm-Maß mindern.

Die Anlagen des schalltechnischen Berichtes sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil C).

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben sowie von Flächen für Stellplätze / Garagen und damit Bestandteil der umgebenden urbanen Überformung. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Brache, die aus dem Abriss von gewerblichen Anlagen entstanden ist. Der Abriss diente zur Vorbereitung des geplanten Vorhabens.

Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, da das Plangebiet bereits im hohen Maß versiegelt war und es sich bei der Planung um eine Wiedernutzung brachfallender Flächen handelt. Daher wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere die Möglichkeit der Bodenversiegelung, bereits vor dieser Planung vorbereitet.

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. 187 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 XX.XX.2014 bis XX.XX.2014 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgenden Stellungnahmen abgegeben:

Dieser Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 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	5.223
davon Flächen für Stellplätze	575
Private Straßenverkehrsfläche	607
Verkehrsfläche beson. Zweckbestimmung	90
Gesamtfläche des Plangebietes	5.920

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

Es wird 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 hingewiesen, 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

Innerhalb des Plangebietes sind teilweise die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Es ist daher nach abfallrechtlichen Anforderungen erforderlich, kontaminierten Aushub vor Abtransport nach den Kriterien der LAGA – Mitteilung 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln; Teil I: Allgemeiner Teil (2003) in Verbindung mit Teil II: Technische Regeln für die Verwertung – Bodenmaterial (TR Boden, 2004) zu überprüfen.

Entsprechend der Vorgaben der TR Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Stand 2004) ist bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub fachgutachterlich zu begleiten. Im Falle, dass ein nicht zu verwertender Bodenaushub vorliegt, ist die Zuziehung eines zertifizierten Entsorgungsfachbetriebes erforderlich. Die Verwertung des Bodens ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke bzw. Sichtfelder sollten von Bewuchs und anderen Sichthindernissen von 0,80 m bis 2,5 m Höhe entsprechend den Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes (§ 13(2); NStrG) und der entsprechenden RAS-K-1 88/93 freigehalten werden. Das Maß ist ab der Oberkante Erschließungsstraße im Querschnitt anzunehmen. Daher können Einzelbäume, wenn die Stämme bis zu einer Höhe von 3,0 m astfrei gezogen werden auch in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen des Plangebietes angepflanzt werden.

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 Branscheid Immobilien GbR, Egerstraße 6, 58256 Ennepetal.

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. 5.920 m². Rund 400 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das Einkaufszentrum „Norder Tor. Damit sind alle Infrastruktureinrichtungen der Stadt in unmittelbarer fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Gaswerkstraße über eine private Stichstraße (Planstraße). Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher sichergestellt. Die Erschließung der künftigen Wohnungseigentümer wird über Baulasten gewährleistet.

Stellplätze

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden insgesamt 38 Stellplätze festgesetzt.

Insgesamt wird ein Stellplatzbedarf von 1Stellplatz je Wohneinheit vorgehalten.

Die Stellplätze werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgelegt.

Stellfläche für Abfallbehälter

Im Einmündungsbereich Planstraße / Gaswerkstraße wird eine Stellfläche für Abfallbehälter hergestellt. Diese wird durch eine Zaunanlage und einer Eingrünung umfasst und von den Wohnaußenbereichen getrennt.

Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben besteht aus einer Wohnanlage, die sich aus 7 Gebäuden sowie Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zusammensetzt. Es werden randlich 4

Gebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten und im inneren Bereich 3 Gebäude mit je 6 Wohneinheiten geplant.

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.

Die Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz der Norder Stadtwerke angebunden.

Die bauliche Gestaltung des Vorhabens ist dem anliegenden Lageplan, sowie den Gebäudegrundrissen und dem Gebäudeansichten 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 2016 abzuschließen.

Norden, den

(Siegel)

.....
Die Bürgermeisterin