

Stadt Norden

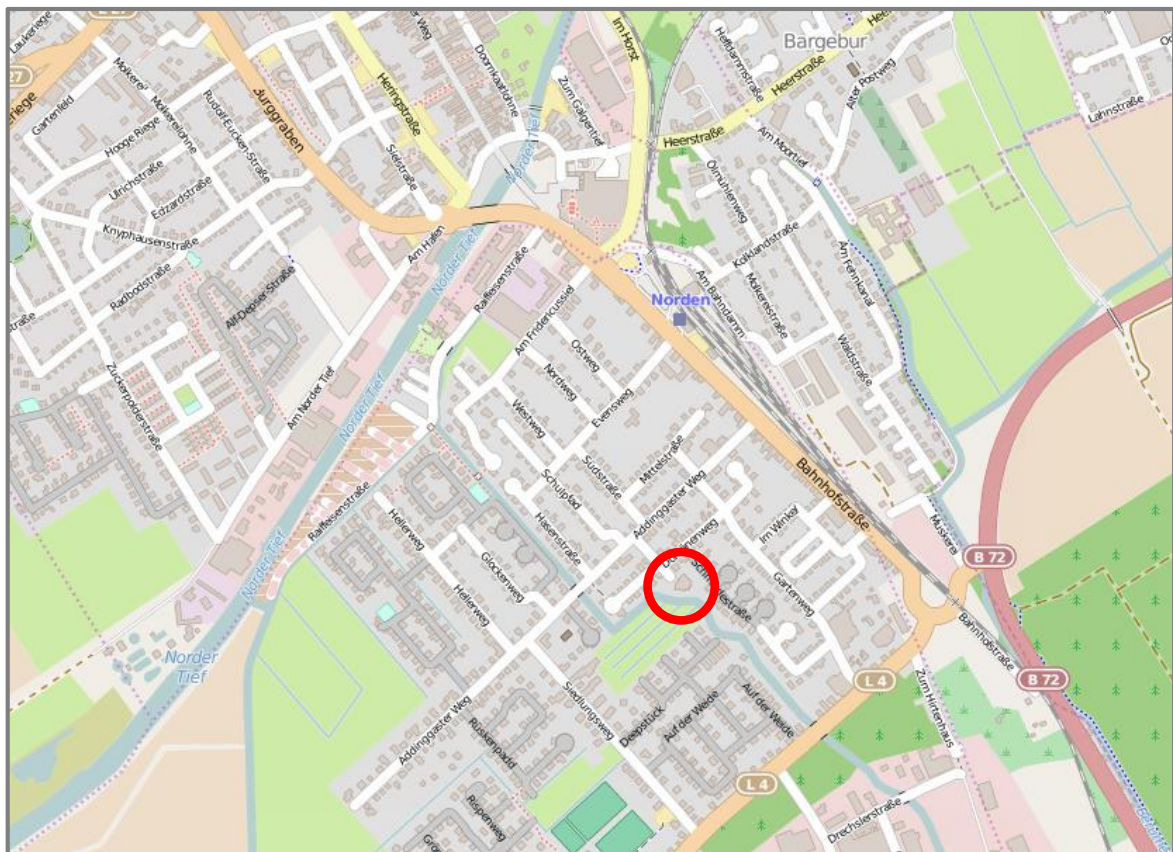
Bebauungsplan Nr. 9 (Süderneuland I)

1. Änderung

„Kindergarten / Domänenweg 19a“

BEGRÜNDUNG

Innenbereichsbebauungsplan gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 29.05.2015

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	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung.....	4
3.2	Landesraumordnung.....	4
3.2.1	Regionale Raumordnung	5
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Norden.....	5
3.4	Bebauungspläne.....	6
3.5	Informelle Planungen.....	7
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	7
4.1	Nutzung	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise und Baugrenzen	9
5.4	Flächen für den Verkehr	10
6	Natur und Landschaft.....	10
7	Abwägungsrelevante Belange	11
7.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
7.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	11
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	12
9	Hinweise	12

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte, die entsprechend der starken Nachfrage ausgebaut wird. Mit der angestrebten baulichen Erweiterung wird die Möglichkeit geschaffen, eine von insgesamt 4 Kindergartengruppen in eine Krippengruppe umzuwandeln, um damit das Betreuungsangebot von Kindern bis 3 Jahre zu verbessern.

Mit diesem neuen Betreuungskonzept sind neue Räumlichkeiten in Form eines Gruppenraumes für die Kinderkrippen, eines Speiseraumes mit Essensausgabe, sowie eines Personalraums erforderlich.

Aufgrund der aktuell festgesetzten Baugrenzen ist eine Erweiterung der Kindertagesstätte nicht möglich und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) erforderlich. Hierbei erfolgt zum einen die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche und zum anderen die Aufhebung einer festgesetzten Verkehrsfläche. Entsprechend der Bestandssituation wird der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt und die Baugrenzen neu geordnet. Im Geltungsbereich der 1. Änderung werden die weiteren Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung und Bauweise) aus der ursprünglichen Planfassung übernommen.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes, in zentraler Lage des Ortsteils Süderneuland I, überplant. Zusätzlich ist das Plangebiet überwiegend von einer Bebauung umgeben. Vor diesem Hintergrund wird diese Bebauungsplanänderung als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung durchgeführt.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 9 (Süderneuland I) 1. Änderung „Kindergarten / Domänenweg 19a“ dient der Innenentwicklung der Stadt Norden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

3.2.1 Regionale Raumordnung

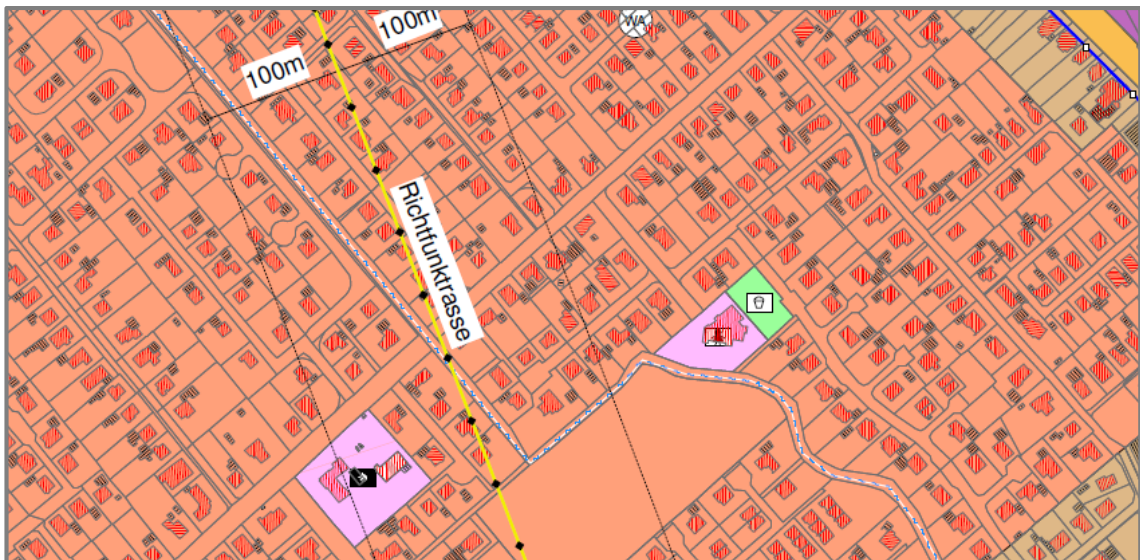
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtskräftig.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramms gilt das Landesraumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

3.3 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 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Die umliegenden Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) wird das gesamte Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

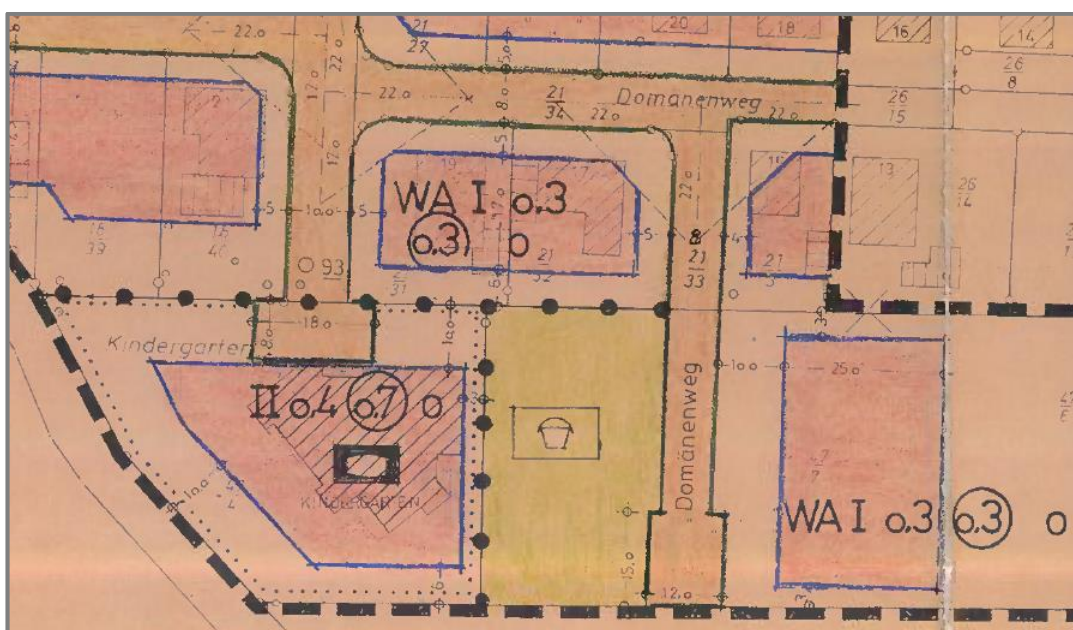


Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Auszug ohne Maßstab)

Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.4 Bebauungspläne

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Kindergarten festgesetzt. Weiterhin werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie eine offene Bauweise (o) und eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 9 (Süderneuland I) (Auszug ohne Maßstab)

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) wird innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche aufgehoben und durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ersetzt. Ferner erfolgt eine Neuordnung der Baugrenzen.

Aufgrund der Überplanung von bestehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 9 (Süderneuland I) - 1. Änderung „Kindergarten / Domänenweg 19a“ tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) (ursprüngliche Planfassung) außer Kraft.

Begründung

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

3.5 Informelle Planungen

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden. Nach dieser städtebaulichen Rahmenplanung ist entsprechend der Kindertagesstättenbedarfsplanung (Landkreises Aurich) eine rechnerische Überversorgung von Kindergartenplätzen und eine Unterversorgung von Krippenplätzen festzustellen.

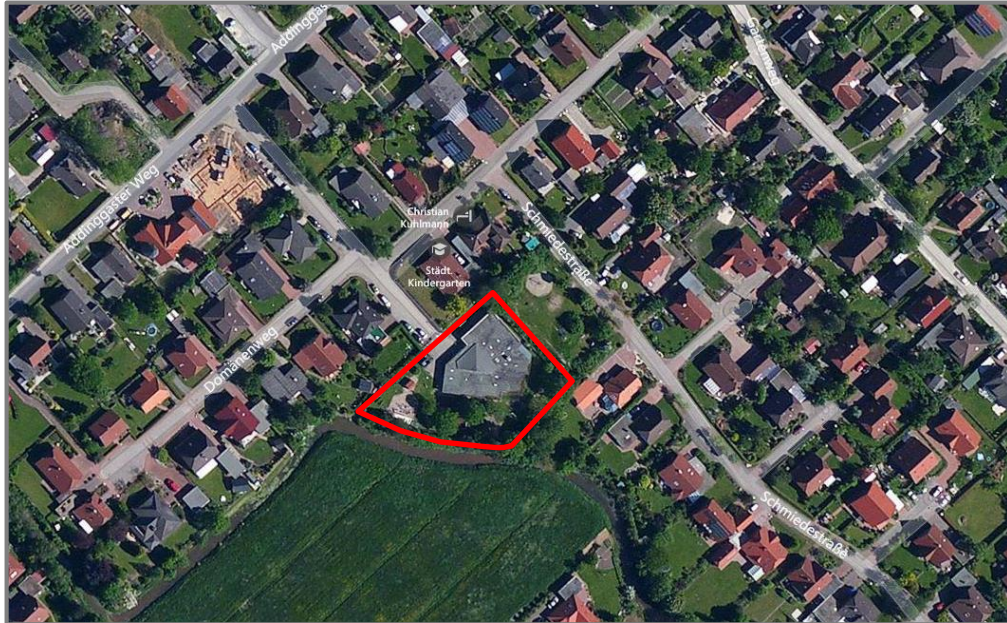
Vom Landkreis Aurich wurden in der Stadt Norden, für das Kindergartenjahr 2014/2015 674 Kindergartenplätze (3-6 Jahre) festgestellt. Dessen Bedarfsplanung geht von 651 Plätzen bei 3,5 Kindergartenjahrgängen aus. Bei den Plätzen für Kinder bis 3 Jahre ist ein Bedarf von 245 Plätzen festgestellt worden, bei einer Zahl von 206 verfügbaren Plätzen. Der Platzbedarf für den Krippenbereich ist weiter steigend. Die jährliche städtische Umfrage zu den Kindergarten- und Krippenplätzen belegt im Jahr 2014 eine Vollbelegung der Kindergarten und Krippenplätze mit einem anhaltenden Mangel an Krippenplätzen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus dem Betriebsgelände des Kindergartens Süderneuland (Domänenweg 19a), der zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus insgesamt 4 Kindergartengruppen besteht, die eine Halbtagsbetreuung anbieten. Bei dem Kindergarten

handelt es sich um eine Einrichtung der Stadt Norden, auch Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Norden.



Luftbildauszug

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Grundstücksfläche einer städtischen Kindertagesstätte, die dreiseitig von einer Wohnbebauung umgeben ist. Südöstlich angrenzend verläuft ein Fuß- und Radweg, der sich außerhalb des Plangebietes befindet und von der Planung nicht berührt wird. Südwestlich angrenzend befindet sich das Gewässer II. Ordnung des Entwässerungsverbandes Norden „Addingaster Tief“ (nördl. Arm) Nr. 1, mit einem freizuhaltenden Räumstreifen von 10 m.

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Domänenweg mit einer Gesamtbreite von 10,5m, der vollständig ausgebaut ist und über einen einseitigen Parkstreifen und einseitigem Fußweg verfügt.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Absicherung einer Kindertagesstätte im zentralen Bereich der Stadt Norden. Hierbei wird entsprechend der Bestandssituation der gesamte räumliche Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur und den bestehenden Festsetzungen werden innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf II beschränkt.

Damit werden die bestehen Festsetzungen, hinsichtlich der möglichen Grundstücksausnutzung, aus der ursprünglichen Planfassung übernommen.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der bestehenden Festsetzung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise (o) übernommen.

Innerhalb des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an der bestehenden Festsetzung orientiert. Entsprechend der Erweiterungsplanung werden die Baugrenzen erweitert. Im Bereich des „Addingaster Tiefs“ wird ein „nicht – überbaubarer“ Bereich von 10 m beibehalten, der dem erforderlichen Räumstreifen entspricht.

Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Diese Festsetzung wurde aufgenommen um die Außenflächen (Spielbereiche) von einer Bebauung freizuhalten und um den erforderlichen Räumstreifen am Addingaster Tief abzusichern.

Trotz dieser planerischen Zurückhaltung ist von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen, da die Grundstückflächen sich im Eigentum der Stadt befinden und es sich bei dem Vorhaben um eine städtische Einrichtung handelt.

5.4 Flächen für den Verkehr

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung erfolgt die Aufhebung einer kleinen öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht realisiert wurde und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden, entsprechend der Bestandssituation, keine Stellplätze festgesetzt. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt innerhalb der Verkehrsfläche des Domänenwegs, der über einen einseitigen Parkstreifen verfügt. Mit der Planung wird eine Reduzierung der Betreuungsplätze angestrebt, wodurch auch die Anzahl von Zu- und Abfahrten der Eltern sich verringert. Folglich wird mit der Planung kein zusätzlicher Stellplatzbedarf vorbereitet.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Festsetzung einer Wendeanlage zur Sicherung der Müllentsorgung nicht erforderlich. Aufgrund der Dimensionierung des Domänenweges mit einseitigem Fußweg und einseitigem Parkstreifen sind zum Zeitpunkt der Leerung ausreichende Stellflächen vorhanden. Das kurzfristige Abstellen der Abfallbehälter zum Zeitpunkt der Leerung ist Bestandteil der regulären Straßennutzung und im Bereich des Domänenweges ortsüblich.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der in dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 (Süderneuland I) überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist. Das Plangebiet ist dreiseitig von einer Wohnnutzung umgeben sowie von freien Landschaftsbereichen getrennt und damit Bestandteil der umgebenden urbanen Überformung. Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die intensive Nutzung des Kindergartens.

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die mit der Planänderung angestrebte Erweiterung eines bestehenden Kindergartens bewegt sich innerhalb der bereits heute zulässigen Grundstücksausnutzung, wonach keine zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorbereitet werden.

Entsprechend der Bestandssituation werden innerhalb des Plangebietes zwei großkronige landschaftsbildprägende Laubbäume als zu erhaltende Laubbäume zeichnerisch festgesetzt. Zur weiteren Absicherung wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten zu erhaltenden Laubbäume sind zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Süderneuland I) 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.

7 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

7.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

7.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.05.2015 bis 26.06.2015 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgenden Stellungnahmen gegeben:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planunterlagen führten.

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Norden gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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.

Gewässer II. Ordnung

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Räumstreifen des Gewässers II. Ordnung "Addingaster Tief". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten. Ausnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Norden und dem Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde 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 (Erkundungspflicht 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 RAST 06 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.

Norden, den

(Siegel)

.....

Die Bürgermeisterin