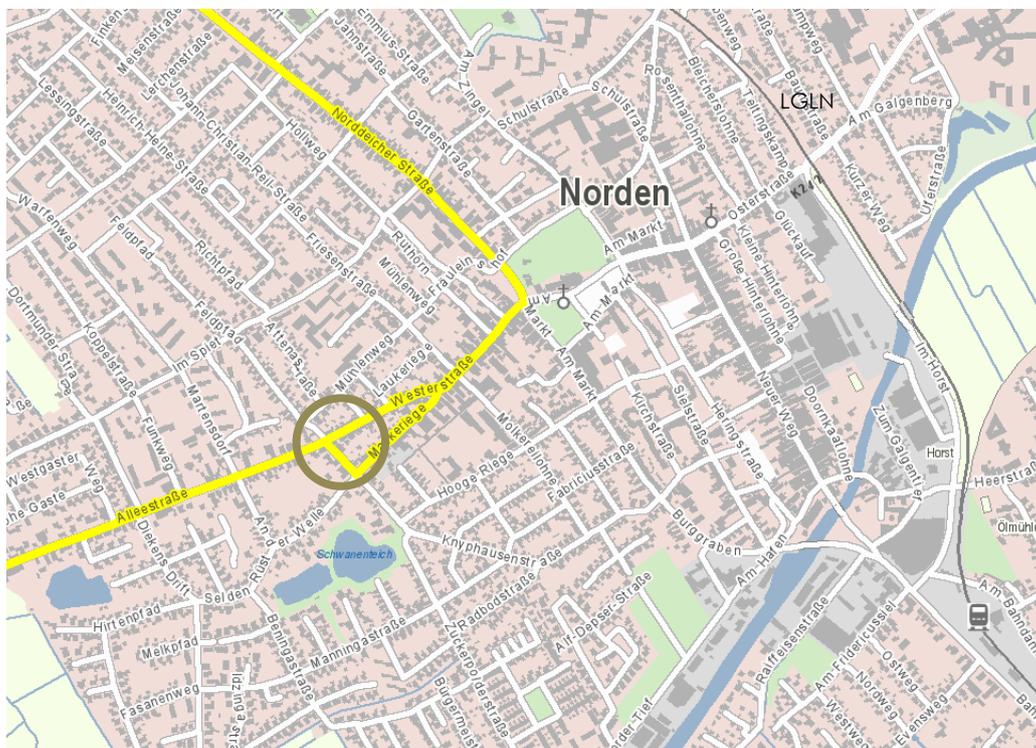


STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 197 V „KNYPHAUSENSTRASSE 32“

Gem. § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31



Quelle: Niedersachsen Navigator

SATZUNG

24.08.2015

stadtplanung & architektur

osterstraße 10
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage und Bestand.....	5
1.2.1	Nähere Umgebung	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.....	5
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Raumordnung.....	6
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
2.4	Stadtentwicklungskonzept (STEK).....	8
3	Städtebauliches Konzept.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
3.3	Gestaltung	9
3.4	Verkehrliche Erschließung / Parkplätze	9
4	Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz).....	10
4.1	Natur und Landschaft	10
4.1.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
4.1.2	Auswirkungen der Planung.....	11
4.1.3	Eingriff in Natur und Landschaft.....	12
4.2	Lärmschutz.....	12
5	Städtebauliche Daten.....	12
6	Festsetzungen	13
	Nutzungsart / Bauweise.....	13
6.1	Textliche Festsetzungen	13
6.1.1.	Nutzungsart.....	13
6.1.2.	Überschreitung der Grundfläche	13
6.1.3.	Baumerhalt.....	14
6.2.	Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen).....	14
6.2.1.	Werbeanlagen.....	14
6.3	Hinweise	14
6.3.1.	Bodenfunde.....	14
6.3.2.	Altablagerungen	15
6.3.3.	Erkundigungspflicht.....	15

7	Ver- und Entsorgung.....	15
7.1	Wasserversorgung.....	15
7.2	Abwasserbeseitigung.....	15
7.3	Gas- und Elt- Versorgung	15
7.4	Abfallbeseitigung	15
7.5	Oberflächenentwässerung	15
7.6	Telekommunikation.....	15
8	Durchführungsvertrag.....	15
9	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004	16
9.1.	<i>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)</i>	16
9.2.	<i>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2).....</i>	16
9.3.	<i>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1).....</i>	16
9.4.	<i>In Kraft treten.....</i>	16

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der Malermeister Andreas Freese möchte seinen Malerei-Fachbetrieb sowie das Floristikgeschäft Adenium an der Knyphausenstraße 32 in Norden erweitern bzw. die Betriebsflächen optimieren.

Die Betriebe befinden sich bereits an der Knyphausenstraße 32. In der Umgebung sind Wohn- und Geschäftsgebäude vorhanden. Über die Jahre ist der Malereibetrieb langsam aber stetig gewachsen. Im Jahre 2007 wurde der Floristikbetrieb „Kreative Floristik Adenium“ integriert, so dass die vorhandenen Räumlichkeiten jetzt vollkommen ausgelastet sind. Seitdem sind die räumlichen Anforderungen für Lagerung, Büro und Ausstellung weiter gestiegen, die Kapazitätsgrenzen allerdings längst erreicht. Für beide Betriebe fehlen Räumlichkeiten, sowohl an Büro- als auch an Ausstellungsflächen.

Im Zuge der geplanten Erweiterung sollen beide Betriebe von einer geringfügigen Vergrößerung profitieren. Der Floristikbetrieb soll durch den geplanten pavillionartigen Neubau in Richtung der jetzigen Parkplatzfläche erweitert werden. Die jetzige Floristikbetriebsfläche wird in diesem Zuge zu Büro- und Ausstellungsräumen für den Malereibetrieb umfunktioniert.

Der politische Wille, bei Baumaßnahmen auf innerörtliche Bauflächen ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückzugreifen, wird mit der geplanten Firmenerweiterung umgesetzt. Ebenso wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB entsprochen.

Gleichermaßen wird auch den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes, wonach die Innenentwicklung der Ortschaften durch maßvolle Verdichtung geeigneter Ortsteile grundsätzlich der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich vorzuziehen und mit dem Ziel eines schonenden Landschaftsverbrauches auf Flächen sparende Bau- und Erschließungsformen hinzuwirken sei, entsprochen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung („Lückenschluss“) von innerörtlichen Flächen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „... an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ...“ berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 197 V „Knyphausenstraße 32“ in der Stadt Norden aufzustellen.

Gemäß § 13 a BauGB kann „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ... im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 qm, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (...).“

Demnach erfüllt das Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Dies ist am 21.10.2014 vom Rat der Stadt Norden beschlossen worden.

1.2 Lage und Bestand

Die geplante Erweiterung des Betriebsgebäudes soll unmittelbar am vorhandenen Betrieb in der Knyphausenstraße 32 erfolgen.

Das vorhandene Firmen- und Wohngebäude befindet sich in der Knyphausenstraße zwischen den angrenzenden Straßen Westerstraße und der Mackeriege. Es bildet ein gemeinsames Ensemble mit dem Wohngebäude Westerstraße 48b. Die Zufahrt zum Firmengelände befindet sich in der Knyphausenstraße, der Zugang zu den vorhandenen Wohnungen im Obergeschoss des Gebäudes befindet sich an der Westerstraße.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Von der Westerstraße abgehend ist eine, dem Wohngebäude an der Westerstraße zugehörige, Einfahrt vorhanden. Eine weitere Zufahrt befindet sich an der Knyphausenstraße. Hieran bindet ein Parkplatz für Kunden- und Firmenfahrzeuge an, der mit einer Hecke umgeben ist. Südöstlich an den Parkplatz angrenzend ist eine als Rasenfläche genutzte Flurstücksparzelle vorhanden. An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Garage vorhanden.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (Knyphausenstraße) ist ein Gehweg vorhanden.

1.2.1 Nähere Umgebung

Im näheren Umfeld befinden sich eine Bäckerei, Metzgerei, sonstige Geschäfte und Dienstleistungen sowie eine Arztpraxis. Insgesamt ist die Nachbarschaft allerdings durch Wohngebäude und eine verdichtete Wohn- und Geschäftsbebauung entlang der Westerstraße sowie entlang der Mackeriege geprägt.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 162/3 und 163/2 der Flur 9 Gemarkung Norden mit einer Gesamtgröße von ca. 1.297 m², d.h. etwa 0,13 ha.

Das Plangebiet wird umgeben von der Knyphausenstraße am südwestlichen Rand, der Westerstraße am nordwestlichen, einem Wohnhaus mit Zugang von der Mackeriege sowie der rückwärtigen Bebauung zwischen diesen beiden Straßen.

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist dem Übersichtsplan zur Begründung sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

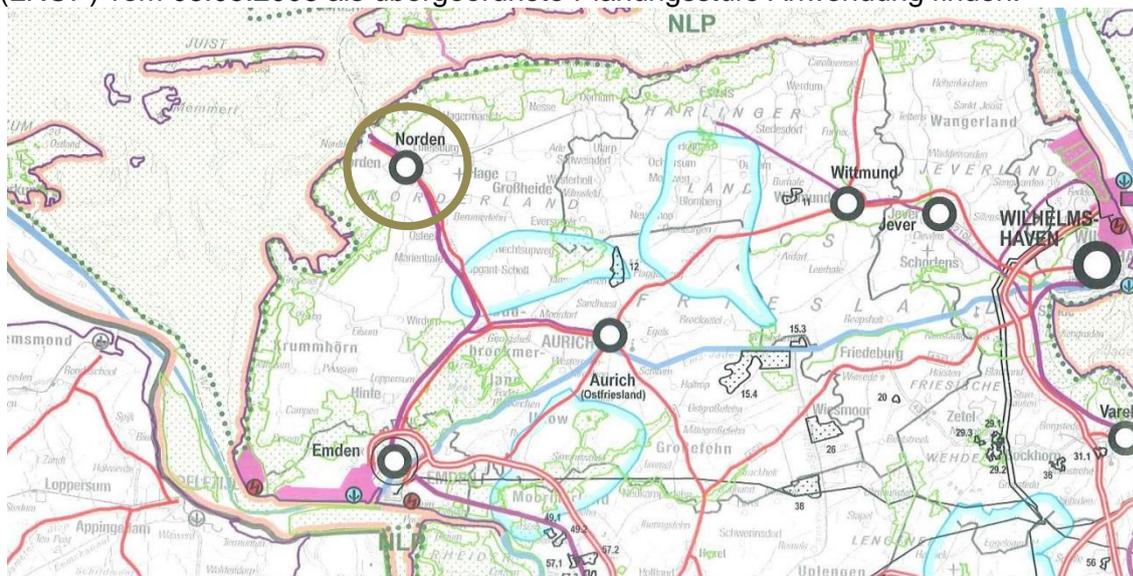
Das Plangebiet befindet sich nördlich bzw. nordöstlich der Knyphausenstraße im westlichen Zentrum der Stadt Norden. Es wird über die Knyphausenstraße (Firmengelände) sowie über die Westerstraße (Wohnungen) direkt erschlossen. Im östlichen Verlauf der Westerstraße und der Mackeriege wird nach etwa 350 m die Stadtmitte der Stadt Norden mit allen Einrichtungen der Nahversorgung erreicht. Über den dortigen Kreisverkehr wird nach etwa 1,5 km in südlicher Richtung die Anschlussstelle „Bahnhof/Zentrum“ der B 72, Ortsumgehung Norden erreicht. Die B 72 ist Teil des überregionalen Straßenverkehrsnetzes und bindet in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich und Emden und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 an.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Da der bestehende Entwurf des RROP 2004 noch grundlegender Überarbeitung und einer UVP bedarf, wird bis dahin das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 08.05.2008 als übergeordnete Planungsstufe Anwendung finden.



Ausschnitt aus dem LROP - ohne Maßstab

Die Stadt Norden ist im LROP als Mittelzentrum mit Anbindung an die Haupt-eisenbahnstrecke Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie mit Anbindung an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B210 Aurich - Emden dargestellt. Weitere Darstellungen sind im LROP nicht enthalten.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Mischgebiet (MI) stehen den Aussagen des LROP nicht entgegen.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß § 8 (2) sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits als Mischgebietsfläche dargestellt. Desweiteren ist eine GFZ von 0,7 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

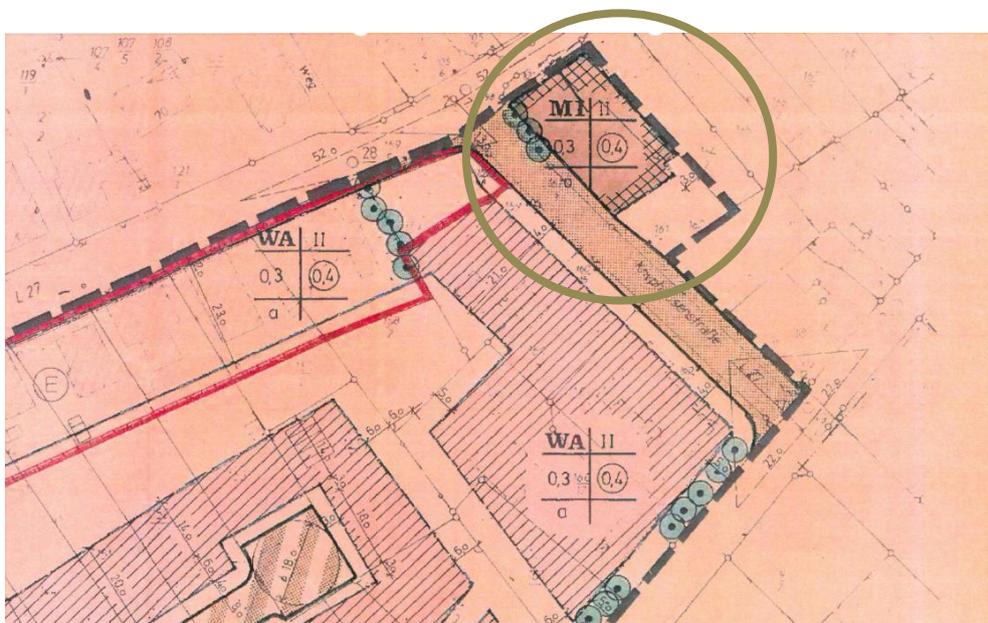
Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt FNP nach Anpassung

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Ein Teil des Plangebietes ist von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Norden erfasst. Für den südlichen Bereich des Plangebietes sind in dem Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.



Ausschnitt BP Nr. 31

Festgesetzt ist ein Mischgebiet in max. zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes Nr. 197V wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 31, der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.

2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Im Kapitel 13 „Handlungsempfehlungen zum Stadtentwicklungskonzept“ der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2006/2007 (Entwurf 2008) sind keine unmittelbaren Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Im Unterpunkt 13.2 „Weiterentwicklung als Arbeitsort – Rahmenbedingungen optimieren für die Ansiedlung von Dienstleistungen und Gewerbe“ wird die „Positionierung Nordens als Wirtschaftsstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken“ formuliert. Ein wesentlicher Bestandteil dieses Zieles sei die „kontinuierliche Bestandspflege“ sowie die „Akquisition neuer Unternehmen“. Mit der vorliegenden Planung werden zwei bestehende Betriebe gestärkt und gemäßigt weiterentwickelt. Aufgrund der Lage des Betriebes an der viel befahrenen Knyphausenstraße ist eine derartige Planung im Siedlungsumfeld zu begrüßen.

Im Unterpunkt 13.4 „Einzelhandelsentwicklung“ des STEK seien grundsätzlich a) die Innenstadt als Einzelhandelsstandort sowie b) und c) die Fachmarktstandorte an der Gewerbestraße und der Gewerbe- und Dienstleistungspark am südlichen Stadtrand als Schwerpunkt der PKW-orientierten Massenversorgung zu positionieren. Die Aussagen implizieren jedoch nicht die Aufgabe vorhandener gewerblich ausgerichteter Siedlungsbereiche in den Stadtteilen, so dass die Aussagen im Stadtentwicklungskonzept der Planung nicht entgegenstehen.

Im begleitenden Tourismus-Leitbild der Stadt Norden sind zudem folgende Aussagen formuliert, die ebenfalls der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen:

- Wir erhalten das historische Stadtbild Nordens und passen es behutsam neuen Anforderungen an.
- Wir fördern ein breites und hochwertiges Einzelhandelsangebot.
- Durch zeitgemäße Warenpräsentation und Aktionen mit Event-Charakter machen wir den Einkauf in Norden zu einem Erlebnis.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Knyphausenstraße ist im Umfeld des Plangebietes durch eine Mischnutzung aus Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen geprägt.

Um den Charakter des Ortes beizubehalten wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 (1) BauNVO).

Für das Plangebiet werden zusätzlich gestalterische Festsetzungen getroffen, um den Übergang der gemischten Nutzung zu den angrenzenden Wohnbereichen herzustellen. Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen sichern eine dem Ortsbild angepasste Bebauungsstruktur.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässigen Gebäude sind in zweigeschossiger (II), offener Bauweise zu errichten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, die GFZ mit 0,7. Die GRZ darf für Zufahrten und Stellplätze bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der

angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude und sichert den Malerei- und Floristikbetrieben eine gemäßigte Erweiterungsmöglichkeit.

3.3 Gestaltung

Da im Plangebiet bereits Bestandsgebäude vorhanden sind, wurde auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude weitestgehend verzichtet. So verfügt das Gebäude an der Westerstraße über eine verputzte Fassade, das Hauptgebäude an der Knyphausenstraße hingegen ist mit Verblendmauerwerk und einer Fassadengestaltung aus Zinkblechen versehen.



Bestandsgebäude Westerstr./Knyphausenstr.



Bestandsgebäude Knyphausenstr.

Der geplante Erweiterungsbau stellt einen pavillonähnlichen Anbau mit zahlreichen Glasflächen und lackierter Holzkonstruktion dar. Er fügt sich optisch in die Umgebung ein, so dass ein einheitliches und geschlossenes Siedlungsbild erzielt wird.

Die einzige, nach §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) getroffene Gestaltungsfestsetzung betrifft die Außenwerbung und zielt darauf ab, dass Werbeanlagen sich dem Gebäude deutlich unterordnen und das gesamte Siedlungsgefüge optisch nicht stören.

3.4 Verkehrliche Erschließung / Parkplätze

Die vorhandene Zufahrt zum Malerbetrieb sowie zum Floristikbetrieb soll im Zuge der Betriebserweiterungen um etwa 10 m in Richtung Südosten verlegt werden.

Im Bebauungsplan ist eine max. 5,00 m breite Zufahrt im Abstand von 2,00 m von der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die vorhandene Zufahrt an der Knyphausenstraße wird daher geschlossen und in einem Abstand von 2,13 m von der südöstlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 4,20 m in Abstimmung mit der Stadt Norden neu angelegt. Damit liegt die geplante Zufahrt inmitten des max. zulässigen Einfahrtsbereiches. Die im geplanten Einfahrtsbereich vorhandene Garage soll im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden. Es ist vorgesehen, 6 Kundenparkplätze für die betrieblichen Nutzungen zu errichten und 4 Parkplätze für die vorhandenen Wohnungen wiederherzustellen. Hierfür steht eine jetzt ungenutzte Rasenfläche zur Verfügung. Der hintere Bereich des Flurstückes soll nicht bebaut werden.

Vorhandene Gehölze (Bäume, Hecken) bleiben mit Ausnahme der für Zuwegungen erforderlichen Durchstiche erhalten.

Die vorhandene Zufahrt von der Westerstraße wird mit der vorliegenden Planung in einer Breite von max. 3,50 m ab westlicher Grundstücksgrenze gesichert. Die hier vorhandenen 3 Parkplätze sind von der Planung unberührt.

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)

4.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 sinngemäß, d.h. dass „von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen“ wird.

Gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Grundsätzlich haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der hochbaulichen Entwicklung eher sichernden Charakter. Die Bereiche der geplanten Bebauung werden planungsrechtlich abgesichert. Es wird lediglich eine für den Standort verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Es ist aufgrund der Errichtung des Firmengebäudes und der erforderlichen Zufahrt eine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück zu erwarten. Die erweiterte Bebaubarkeit des Bestandes soll ermöglicht werden, der Grad der Versiegelung jedoch durch eine GRZ begrenzt werden. Freiflächenbereiche sollen erhalten werden, so dass eine maximale GRZ von 0,8 nicht überschritten werden darf.

Die Lärmemissionen (vom Malerei- und Floristikbetrieb erzeugter Verkehrslärm, anthropogene Geräusche auf dem Gelände) werden sich durch die geplante Erweiterung nicht verändern. Sie werden sich weiterhin im Rahmen der üblichen Nutzung bewegen. Das Plangebiet fügt sich in bereits bebaute Bereiche ein.

Geruchsimmissionen sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen versorgt.

Das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück wird in die Regenkanalisation abgeführt. Das Grundstück ist bereits an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Knyphausenstraße angeschlossen.

4.1.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben.

A- Variante

Ohne die Durchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als private Grünfläche (Rasenfläche) verbleiben. Der Malerfachbetrieb Freese sowie das Floristikgeschäft Adenium würden ihre Firmenflächen nicht optimieren können. Dadurch würde u.U. eine Abwanderung des Betriebes erfolgen müssen, um an den Standard gleichartiger Unternehmen anschließen zu können. Dadurch würde u.U. bei einer Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden, wodurch evtl. für den Naturhaushalt wertvolle Bereiche beeinträchtigt würden.

B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes kann die Erweiterung der langjährigen ortsansässigen Handwerksbetriebe erfolgen und der Betrieb wettbewerbsfähig präsentiert werden.

Das geplante Bauvorhaben ist an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung des Grundstücks durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl beschränkt ist. Die Versiegelung von Grund und Boden wird damit eingeschränkt und somit auch die Errichtung von Nebenanlagen. Eine sukzessive Erweiterung der baulichen Anlagen wird unterbunden und eine Bebauung sichergestellt, die der Lage und dem ortstypischen Charakter entspricht.

4.1.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Werte und Funktionen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften entstehen für die Grundstücksfläche keine erhebliche Beeinträchtigungen, da die vorhandene Freifläche (Mähraasenfläche) kaum Lebensräume für Arten und Lebensgemeinschaften bietet. Zudem werden aufgrund der geringen Flächengröße, der Tatsache, dass die Nachbarbereiche bereits durch bauliche Maßnahmen geprägt und daher vorbelastet sind sowie der innerstädtischen Lage keine Beeinträchtigungen erwartet.

Die auf dem Grundstück befindliche Esche bleibt erhalten, ebenso (größtenteils) die vorhandene Lorbeerhecke.

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen verliert der Boden dauerhaft seine Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Boden wird durch Baumaßnahmen umgeschichtet und verdichtet. Die Auswirkungen der Versiegelung werden dennoch als gering eingeschätzt, da im Vergleich zu einer vergleichbaren Baumaßnahme im Außenbereich die Erschließungsstraße bereits vorhanden ist und darüber hinaus lediglich Versiegelungen für Gebäude und Umbauarbeiten auf einer für einen Handwerksbetrieb geringfügigen Grundstücksfläche erfolgen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. der zusätzlich festgesetzten maximalen Überschreitung des Versiegelungsgrades für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze auf 0,8 wird der Grad der Oberflächenversiegelung dauerhaft beschränkt.

Wasser

Die Plangebietsfläche erfährt durch die Nutzungsänderung keine bedeutende Abwertung, da durch die Begrenzung der Bodenversiegelung weiterhin Wasser in den Boden gelangen kann.

Schutzgut Luft, Klima

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird grundsätzlich das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt höheren Durchschnittstemperatur.

Durch die geplante geringfügige Bebauungserweiterung sowie den Erhalt der Gehölze und teilweisen Erhalt der Hecken werden die Schutzgüter Luft und Klima nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung wird eine innerörtliche Fläche einer Nutzung zugeführt. Blickbeziehungen in die freie Landschaft sind nicht vorhanden.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale bekannt.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird ein bestehender Ortsteil weiter entwickelt und eine Nachverdichtung ermöglicht. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht dem derzeit vorhandenen Gebietscharakter. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Die Realisierung des Bebauungsplanes wird zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

Lediglich während der Bauphase ist mit temporären Störungen der Anlieger an der Knyphausenstraße durch Baufahrzeuge zu rechnen.

4.1.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Boden durch Versiegelungen und Umbau aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Weitere Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

4.2 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich an der Landstraße 27 (Knyphausenstraße) innerhalb der Ortsgrenzen der Stadt Norden.

Lärmemissionen der vom Malerei- und Floristikbetrieb erzeugten Verkehrs- sowie anthropogen erzeugten Geräusche auf dem Firmengelände sind gegenwärtig bereits vorhanden. Durch die geplante Erweiterung wird die gegenwärtige Situation nicht verändert.

Während der üblichen Geschäftszeiten von 7:30 (Malereibetrieb) bzw. 9:30 (Floristik) – 18:00 (beide Betriebe) sind Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände durch Firmen- und Kundenfahrzeuge zu erwarten. Sie werden sich weiterhin im Rahmen der üblichen Nutzung bewegen. Nach Geschäftsschluss werden die Firmenfahrzeuge auf den am Tage von Kunden genutzten Parkplätzen abgestellt. Auch diese gegenwärtig vorhandene Situation wird durch die Planung nicht verändert.

Während der Abend- und Nachtzeit sind keine Fahrzeugbewegungen vorhanden, so dass auf eine gutachterliche Stellungnahme eines Lärmschutz-Fachingenieurs verzichtet werden kann.

5 Städtebauliche Daten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,13 ha (1.297 m²).

Davon entfallen auf (alle Angaben cirka-Werte da zeichnerisch ermittelt):

Mischgebiet MI:	1.297 m ²
Gesamtes Plangebiet:	1.297m ²

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 197 V „Knyphausenstraße 32“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wurde:

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit max. zwei Vollgeschossen (II), GRZ 0,6, GFZ 0,7, offene Bauweise.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1. Nutzungsart

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet folgende Nutzungen des § 6 (2) Nr. 1-4 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Sonstige Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet folgende Nutzungen des § 6 (2) Nr. 3,5-8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, da hierfür im Plangebiet kein Bedarf besteht. Vergnügungsstätten sollen im Änderungsgebiet ebenfalls ausgeschlossen werden, da sich diese Nutzungsart nicht in die umliegenden Siedlungsbereiche einfügt und auch hierfür im Plangebiet kein Bedarf besteht. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden, da auch hierfür in diesem Bereich der Stadt Norden kein Bedarf vorhanden ist.

6.1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf eine Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,8 begrenzt.

Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf eine Grundflächenzahl von max. 0,8 begrenzt werden, um die gewünschte Nutzung zu sichern und gleichzeitig Freiflächen zu erhalten.

6.1.3. Baumerhalt

An der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle ist der vorhandene Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden vorzunehmen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Erhaltung des Landschaftsbildes.

6.2. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

6.2.1. Werbeanlagen

Im Plangebiet sind pro Betriebsstätte max. 2 Werbeanlagen zulässig, die waagrecht zur Fassade des Gebäudes anzuordnen sind (Flachwerbung). Die zulässigen Werbeanlagen dürfen je Anlage max. 2,00m breit und 0,50m hoch sein. Die Tiefe der Werbeanlagen darf 0,15m nicht überschreiten.

Begründung:

Das Ortsbild Nordens und seiner Ortsteile wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört. Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, das die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterordnet. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

6.3 Hinweise

6.3.1. 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 sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

6.3.2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

6.3.3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt bereits über den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz.

7.3 Gas- und Eit- Versorgung

Die Gas- und Eit-Versorgung erfolgt bereits durch das Netz der Stadtwerke Norden.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits von dem Grundstück in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeführt.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bereits vorhanden.

8 Durchführungsvertrag

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.

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

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um Herrn Andreas Freese, Pasewalker Straße 19, 26506 Norden. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksfläche des Plangebietes..

8.1. Durchführungsfrist

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Planung innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein gleichlautender Durchführungsvertrag wird mit der Stadt Norden geschlossen.

Wird die Planung nicht innerhalb der genannten Frist durchgeführt, wird die Stadt Norden den Bebauungsplan nach den gesetzlichen Vorgaben aufheben. Ansprüche seitens des Vorhabenträgers aus der Aufhebung können gegenüber der Stadt Norden nicht geltend gemacht werden.

9 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

9.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 den Aufstellungsbeschluss zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

9.2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.06.2015 durch die Tageszeitungen und vom 29.06.2015. bis zum 07.08.2015 durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.07.2015 bis einschließlich 07.08.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.07.2015 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 07.08.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

9.3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am diesen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

9.4. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden, den

.....
Bürgermeisterin