STADT NORDEN

VORHABENBESCHREIBUNG

ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 197 V „KNYPHAUSENSTRASSE 32“

Gem. § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

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 Vorhaben 3
2 Bestand und Umgebung 3
3 Erschließung 4
4 Städtebauliches Konzept 4
5 Bauvorhaben und Gestaltung 4
6 Ver- und Entsorgung 5
7 Durchführung 6

1 Vorhaben

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 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.

2 Bestand und Umgebung

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 befindet sich eine Garage.

Bestandsgebäude Westerstr./Knyphausenstr.

Bestandsgebäude Knyphausenstr.

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

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.

3 Erschließung

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.

4 Städtebauliches Konzept

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

Um den Übergang der gemischten Nutzung zu den angrenzenden Wohnbereichen herzustellen, ist der geplante Erweiterungsbau in max. zweigeschossiger (II) offener Bauweise zu errichten. Zudem wird eine maximale Grundflächenzahl festgesetzt, um die zulässige Versiegelung zu begrenzen. Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude und ermöglicht dem Malerei- und Floristikbetrieben eine gemäßigte Erweiterungsmöglichkeit.

5 Bauvorhaben und Gestaltung

Wie schon in Kap. 1 beschrieben, soll ein Erweiterungsbau die Kapazitäten des Malereibetriebes Freese und des Floristikbetriebes „Kreative Floristik Adenium“ erweitern.

Es soll ein pavillionartiger Neubau in Richtung der jetzigen Parkplatzfläche für den Floristikbetrieb errichtet werden. Vorgesehen ist eine Ladenfläche und Nebenräume.

Der jetzige Laden des Floristikbetriebes wird dann zu einem Büro und einer Ausstellungsfläche für den Malereibetrieb umgebaut.

Durch die bauliche Erweiterung werden also beide Betriebe von einer geringfügigen Vergrößerung profitieren.

Im Außenbereich wird die jetzige Zufahrt zum Malerbetrieb sowie zum Floristikbetrieb im Zuge der Betriebserweiterungen um etwa 10 m in Richtung Südosten verlagert. Hierzu wird die vorhandene Zufahrt zurückgebaut und etwa 10 m weiter neu angelegt.

Auf einem Teilbereich der jetzigen Rasenfläche sollen Parkplätze für Kundenverkehr und Firmenfahrzeuge entstehen. Der hintere Bereich des Flurstückes soll nicht bebaut werden. Vorhandene Gehölze (Bäume, Hecken) bleiben mit Ausnahme der für Zuwegungen erforderlichen Durchstiche erhalten. Die tagsüber als Kundenparkplätze genutzten Parkplätze können nach Ladenschluss für das Abstellen der Firmenfahrzeuge dienen, so dass nicht unnötig viele Flächen versiegelt werden.

Im Einzelnen:

Dach:
Der Anbau erhält ein Flachdach mit einem Lichtfirst (gläsernes Satteldach und Giebel).

Außenwände:
Anthrazitfarben lackierte Holzkonstruktion mit Glasflächen.

Außenbereich:
Die Außenflächen vor dem Gebäude dienen der Erschließung beider Betriebe und sollen daher mit einer Pflasterung befestigt werden. Um dem Einstellplatzbedarf der Betriebe und der vorhandenen Wohnnutzungen Rechnung zu tragen, werden insgesamt 13 Parkplätze eingerichtet. 3 sind bereits an der Zufahrt Westerstraße vorhanden, weitere 10 werden im Zuge der Baumaßnahmen im Bereich der Zufahrt Knyphausenstraße neu errichtet, davon 6 für Kunden.

Der geplante Erweiterungsbau ist in den anliegenden Plänen und Perspektiven umfangreich dargestellt. Es handelt sich um einen etwa 94m² großen offenen Raum mit zahlreichen Glasflächen. Die innen sichtbare Holzkonstruktion wird außenseitig anthrazitfarben lackiert. Der Anbau fügt sich optisch in die Umgebung ein, so dass ein einheitliches und geschlossenes Siedlungsbild erzielt wird.

6 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz.

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

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

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

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bereits vorhanden.

7 Durchführung

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..

7.1. 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.