

Stadt Norden

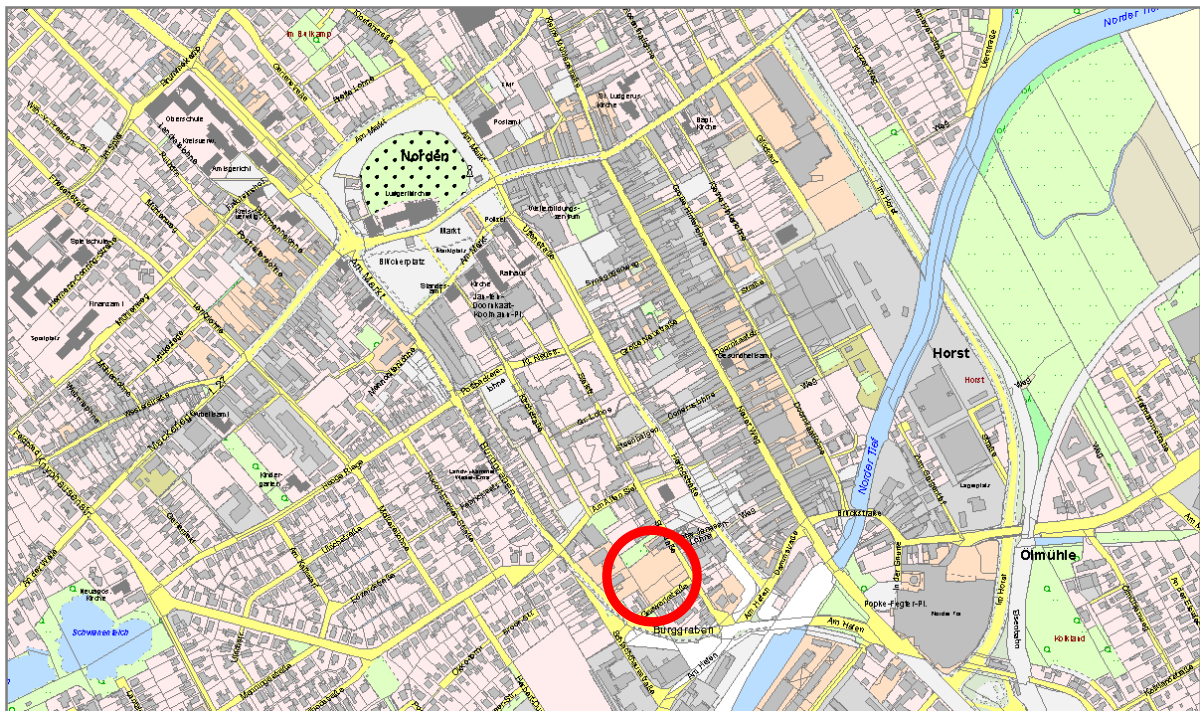
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 187 V

„Gaswerkstraße / Ecke Sielstraße“

Abwägungsvorschläge

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsstand: 17.08.2015

Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis zum 31.07.2015

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen: 1. Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. – mit Schreiben vom 08.07.2015 2. Entwässerungsverband Norden - mit Schreiben vom 25.06.2015 3. Samtgemeinde Hage - mit Schreiben vom 26.06.2015 4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen - mit Schreiben vom 08.07.2015 5. NLWKN, Aurich - mit Schreiben vom 21.07.2015 6. LBEG - mit Schreiben vom 09.07.2015 7. EWE Netz GmbH - mit Schreiben vom 16.07.2015 8. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH - mit Schreiben vom 10.06.2015 9. Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH – mit Schreiben vom 06.07.2015 10. Stadt Norderney - mit Schreiben vom 09.07.2015	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
--	--

Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:

11.	Landkreis Aurich – mit Schreiben vom 29.07.2015 Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: • Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht. Gleichwohl ist bei einer Flächenversiegelung zu prüfen, ob nicht nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden. Trifft dies zu, so sind entsprechende Maßnahmen zur Rettung oder Umsiedlung zu veranlassen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auch wenn nach § 13a BauGB die Eingriffsregelung nicht angewendet werden muss, sind die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. • Durch eine gezielte Voruntersuchung der Böden auf dem Areal ist festgestellt worden, dass es kontaminierte Bereiche gibt, die auf Altlasten aus der Öl- und Kohlelagerung herrühren. Bei der Erschließung des Areals ist zu berücksichtigen, dass nicht nur der Schadstoffanteil der Böden untersucht wird, sondern auch eine ständige Untersuchung des Oberflächengewässers bzw. des Grundwassers erforderlich ist. Eine direkte Einleitung von anfallendem Oberflächengewässer bzw. Wasser aus einer Grundwassersenkung während der Erschließung bzw. der	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Erläuterung: Der Artenschutz gem. §44 BNatSchG wird in der Planung beachtet. Jedoch werden mit der Planung keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Die Untersuchungen werden im Zusammenhang mit dem Sanierungsmonitoring durchgeführt.
-------------------	--	--

	einzelnen Bauphasen in die RW Kanäle oder Gräben ist nur nach Erteilung einer Einleitungsgenehmigung zulässig.	
12.	BUND - Ostfriesland – mit Schreiben vom 03.08.2015 Gegen die Vorhabenrealisierung machen wir keine Bedenken geltend. Informativ möchten wir auf folgendes Hinweisen: • Der auf dem Flurstück 226/1 geplante Kinder-Spielplatz sollte, der Vornutzung des Geländes geschuldet, tiefgründig mit unbelastetem Bodenmaterial (Sand) aufgebaut werden. Flüchtige Schadstoffe des Unterbodens sollten, auch über längere Zeiten, den Oberboden nicht kontaminieren können. Das sollte auch sichergestellt sein, wenn die Gründung der Spielgeräte eingebracht wird. • Im Plangebiet ist die Anpflanzung von 10 Bäumen und deren dauerhafte Sicherung vorgesehen. Das gesunde Wachstum dieser Bäume bedingt einen von Schadstoffen freien Wurzelraum, vorausschauend auf den adulten Baum, mit einem Durchmesser entsprechend der Krone und einer Tiefe von wenigstens 1 Meter (Grundwassergrenze).	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die kontaminierten Grundstücksbereiche werden einer Bodensanierung unterzogen. Eine Eignung für Wohnzwecke ist daher sichergestellt. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird eine ausreichende Bodenbeschaffenheit sichergestellt.

	- Im Plangebiet ist die Anlage von Heckenpflanzen aus der Lageplanung ersichtlich, nicht jedoch für den Kinderspielplatz (226/1). Im Interesse der Nutzungsqualität sollte eine natürliche Teil-Beschattung zum Schutz gegen starke Sonnenstrahlung bei Kleinkindern in Erwägung gezogen werden. - In der textlichen Festsetzung wird die Berankung von Garagen/Unterständen mit, z.B. Efeu, festgesetzt. Im Weiteren ist die Bedachung dieser Nebengebäude mit Bitumenbahnen vorgesehen. Die Dachneigung erlaubt es ohne Weiteres diese Dächer als "Lebende Dächer" herzustellen. Neben dem ökologischen Effekt im urbanen Bereich, wird dadurch der Erhitzung des Plangebietes durch große Bitumenflächen entgegengewirkt, was die Wohnqualität verbessern würde.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Auf eine Eingrünung des Kinderspielplatzes wird unter Berücksichtigung der bereits geplanten Anpflanzungen verzichtet. Die Möglichkeit einer sozialen Kontrolle der spielenden Kinder (bis zu 6 Jahren) wird höher gewichtet als eine Eingrünung der Spielfläche. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Aufgrund des erhöhten Investitionsbedarfs und des größeren Unterhaltungsaufwandes, insbesondere bei einem Leckagefall, wurde auf eine Dachbegrünung verzichtet. Die in der Stellungnahme genannten ökologischen Effekte werden durch eine Wandbegrünung sowie durch die allgemeinen Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert.
13.	BUND - Ostfriesland – mit Schreiben vom 28.06.2015 Ich möchte Sie bitten, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen. Wir bemühen uns derzeit eine BUND-Gruppe Norden ins Leben zu rufen. Die uns von der Landesgeschäftsstelle zugesandten Dokumente auf CD haben bei uns Besorgnis hinsichtlich der Kontamination und möglicher Ausspülungen von Giftstoffen in das Norder Tief, hervorgerufen. Ich möchte Sie bitten, uns weiterhin über die Landesgeschäftsstelle zu beteiligen. Zusätzlich erbitte ich die Beteiligung, vorzugsweise auf dem Wege der elektronischen Post (bund.ostfriesland@bund.net) oder an die Postadresse	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung erfolgt eine Sanierung der kontaminierten Grundstücksbereiche. Die Sanierungsarbeiten werden fachgutachterlich betreut. Eine Ab- bzw. Einleitung von belastetem Wasser kann daher ausgeschlossen werden.

	BUND Regionalverband Ostfriesland z.Hd. Wolfgang Braukmann, Kuhweg 11 D-26532 Großheide	
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 22.06.2015 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Niederlassung Nord, Jahnstraße 5, 26789, Leer, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.
15.	Ostfriesische Landschaft – mit Schreiben vom 29.06.2015 Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken. In dem genannten Areal sind Bodendenkmäler bekannt. Vor einer Bebauung bzw. vor Bodeneingriffen ist daher eine archäologische	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

	Untersuchung notwendig. Es sind ausreichend lange Fristen für diese Untersuchung einzuplanen. Um einen Überblick über die erforderlichen Untersuchungen/Ausgrabungen zu bekommen, sind zunächst Prospektionen notwendig. Aus deren Ergebnissen resultieren Art und Umfang der Untersuchungen und Dokumentationen. Die Maßnahmen einschließlich der Kostenregelung sind nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu regeln. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.	Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren. Die in der Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft geforderten Untersuchungen und ggf. erforderlichen Maßnahmen werden vor Baubeginn durchgeführt. Gemäß dem Vorhabendurchführungsvertrag ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten 3 Wochen vorher der Ostfriesischen Landschaft anzuzeigen.
16.	NLGN - Katasteramt Norden – mit Schreiben vom 28.10.2015 Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Planunterlage wurde durch das LGLN, Katasteramt Norden bereitgestellt. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung wird im weiteren Verfahren erstellt.

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis zum 31.07.2015

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:

Keine	Fehlanzeige
--------------	-------------