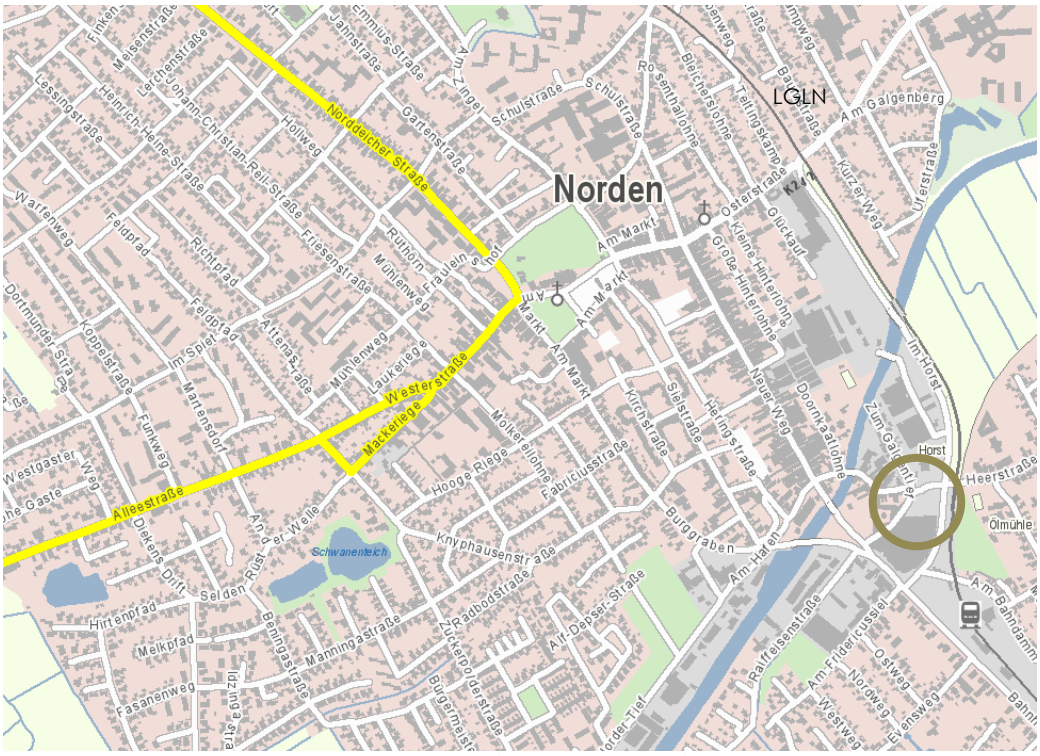
STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 130 V,1. Änderung,
Gebiet: SÜDLICHER STADTEINGANG – ZWEIRAD THEDINGA

Gem. § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften ge m. § 84 NBauO
und Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130V



Quelle: Niedersachsen Navigator

ENTWURF

02.03.2017

stadtplanung & architektur

osterstraße 10
26506 norden

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

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

urbano

Inhaltsverzeichnis:

1 Allgemeines 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Lage und Bestand 5
1.3 Geltungsbereich 5
1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz 5

2 Planungsvorgaben 6
2.1 Raumordnung 6
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan 7
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne 8
2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK) 9
2.5 Einzelhandelskooperation in Ostfriesland 10

3 Städtebauliches Konzept 11
3.1 Art der baulichen Nutzung 12
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 12
3.3 Gestaltung 12
3.4 Verkehrliche Erschließung / Parkplätze 12

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz) 13
4.1 Natur und Landschaft 13
4.1.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 14
4.2 Lärmschutz 14

5 Städtebauliche Daten 15

6 Festsetzungen 15
Nutzungsart / Bauweise 15
6.1 Textliche Festsetzungen 15
6.1.1. Nutzungsart 15
6.1.2. Überschreitung der Grundfläche 16
6.1.3. Bauweise 16
6.1.4. Gehölzpflanzung 16
6.2 Hinweise 16
6.2.1. Bodenfunde 16
6.2.2. Altablagerungen 17
6.2.3. Erkundigungspflicht 17

7 Ver- und Entsorgung 17
7.1 Wasserversorgung 17
7.2 Abwasserbeseitigung 17
7.3 Gas- und Elt- Versorgung 17
7.4 Abfallbeseitigung 17
7.5 Oberflächenentwässerung 17
7.6 Telekommunikation 17

8 Durchführungsvertrag 17

9 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004 18
9.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2) 18
9.2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2) 18
9.3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1) 18
9.4. In Kraft treten 18

Anlage:
Mitteilung über Raumverträglichkeit, LK Aurich

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Firma Zweirad Thedinga ist ein seit 1921 existierendes Unternehmen und wird seit 1991 in der 3. Generation vom Inhaber Herrn Onno Thedinga geführt.

Gegenwärtig ist der Betrieb im ehemaligen Raiffeisenmarkt in der Raiffeisenstraße in Norden untergebracht. Der bisherige Betriebsstandort befand sich an der Osterstraße 144 und sollte ursprünglich an Ort und Stelle erweitert werden. Im Zuge der Umbau- und Erweiterungsplanungen wurde festgestellt, dass sich durch den Umbau kein zufriedenstellendes Ergebnis bezüglich der Kundenfreundlichkeit (Vorhaltung einer Vielzahl von Fahrradmodellen, Parkmöglichkeiten, Annahme und Ausgabe von Reparaturrädern) erzielen ließ, so dass mit Hilfe der Wirtschaftsförderung der Stadt Norden nach einem alternativen Betriebsstandort gesucht wurde.

Als zukunftsorientierter Standort wurde die unbebaute Fläche an der Kreuzung Im Horst / Brücksstraße zur Errichtung eines Zweiradgeschäftes mit Montagebereich geprüft und für geeignet befunden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Gesamtplan „Norder Tor“) sah an dieser Stelle ursprünglich die Errichtung des Polizeistandortes vor, so dass die vorgesehenen Bauflächen zur Errichtung eines Zweiradgeschäftes nicht ausreichend dimensioniert sind. Dies macht die Änderung des seinerzeit aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Planbereich befindet sich rückwärtig des Norder Tores unmittelbar an der Kreuzung Im Horst/ Brückstraße / Heerstraße.

Der politische Wille, bei Baumaßnahmen auf innerörtliche Bauflächen ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückzugreifen, wird mit der geplanten Firmenumsiedlung 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 14.06.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 130 V, 1. Änderung, Gebiet „Südlicher Stadteingang – Zweirad Thedinga“ in der Stadt Norden aufzustellen.

Grundsätzlich fällt gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes unter die Pflicht zur Erstellung einer Umweltprüfung, allerdings erst ab einer Größe von mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche. Diese wird mit der Planung unterschritten, eine UVP ist daher nicht erforderlich.

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. Eine UVP ist nicht erforderlich.
Dies ist am 14.06.2016 vom Rat der Stadt Norden beschlossen worden.

1.2 Lage und Bestand

Das Grundstück (entspricht dem Änderungsgebiet) befindet sich am südöstlichen Rand der Stadtmitte der Stadt Norden. Das derzeit unbebaute Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Gehwege vorhanden. Es markiert die südwestliche Ecke der Straßen Im Horst, Brückstraße und Heerstraße. Gegenüber ist ein Getränkemarkt ansässig, die östliche Seite der innerörtlichen Verbindung Im Horst wird durch die Eisenbahnstrecke flankiert. Unmittelbar südlich und westlich angrenzend befindet sich das Einkaufszentrum Norder Tor mit seiner Rückseite bzw. Anlieferungsfläche.

Im näheren Umfeld befindet sich das Einkaufszentrum Norder Tor mit Verbrauchermärkten, Textilgeschäften, Apotheke, Optiker, Bäcker, Schuhladen, Gastronomiebetrieben und sonstigen Einzelhändlern. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Parkdeckzufahrt (Anfahrtsrampe) des Einkaufszentrums. Daran angrenzend befindet sich ein öffentliches Verwaltungsgebäude des Landkreises Aurich (Jugendamt), gegenüber zwei Wohngebäude sowie das Betriebsgelände eines Getränkegroß- und Einzelhandels. Auf der gegenüberliegenden Seite des Norder Tores ist die historische Frisiamühle vorhanden.

Insgesamt ist die Nachbarschaft durch eine gemischte Nutzung mit überwiegend geschäftlichem Charakter geprägt.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 9/28 der Flur 1 Gemarkung Süderneuland 2 sowie einem Teilstück des Flurstückes 47/50 der Flur 31 Gemarkung Norden mit einer Gesamtgröße von ca. 1.521 m², d.h. etwa 0,15 ha.
Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist dem Übersichtsplan zur Begründung sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist unmittelbar an der Kreuzung der Straßen Brückstraße und Im Horst gelegen. Aufgrund der Lage und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine direkte Zufahrt zum Grundstück nicht möglich. Daher wird das Grundstück über die Zufahrt zur angrenzenden Anlieferungsfläche des Einkaufszentrums „Norder Tor“ (durch Baulast gesichert) mit erschlossen.

In einer Entfernung von etwa 200m wird die Straße Neuer Weg, der Geschäftsmittelpunkt der Stadt Norden erreicht. Der Bahnhof befindet sich ebenfalls in einer Entfernung von 200m zum Plangebiet. Die Bundesstraße B72 wird über die Straßen Im Horst/Bahnhofstraße

(Anschlussstelle Norden Bahnhof) bzw. über die Heerstraße (Anschlussstelle Norden Tidofeld) nach etwa 1 km erreicht.

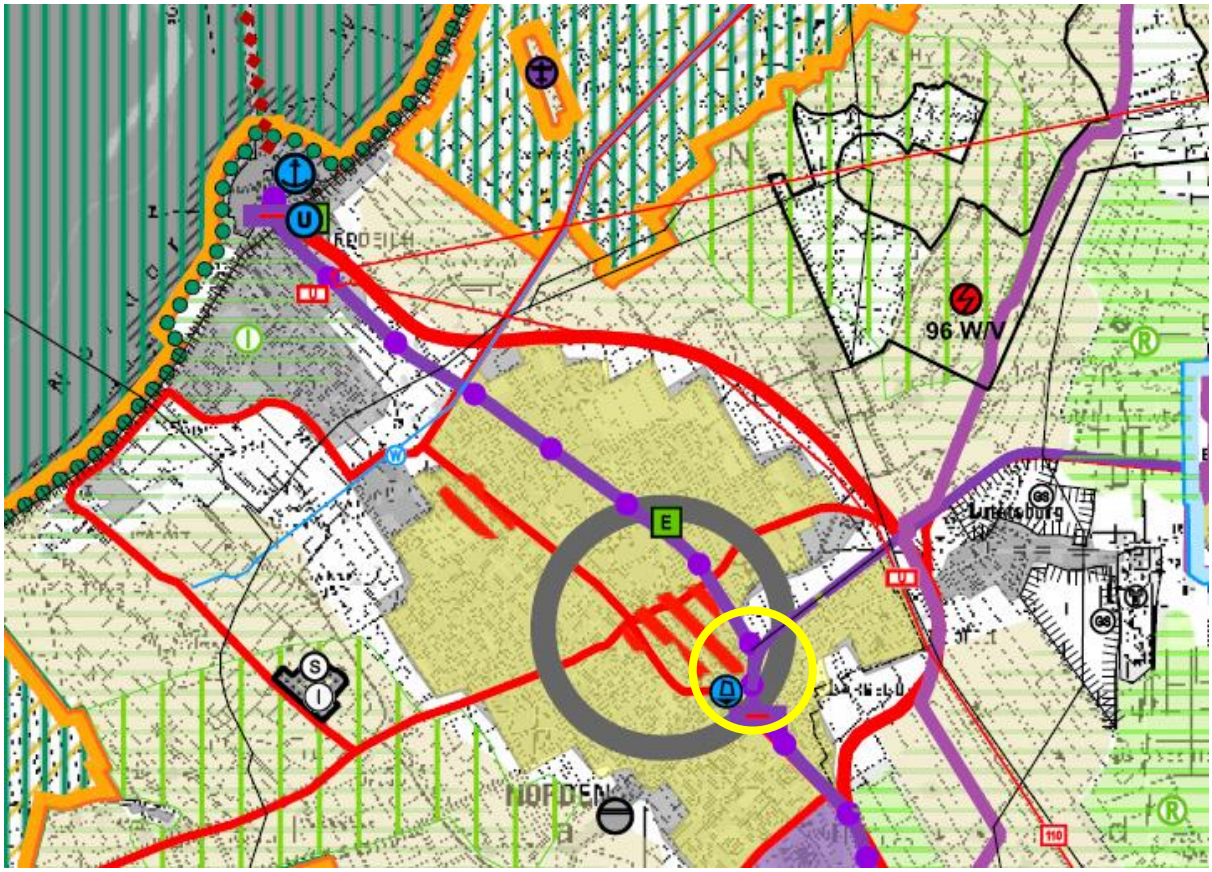
Die B 72 ist Teil des überregionalen Straßenverkehrsnetzes und bindet in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich und Emden und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 an.

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 seine Gültigkeit verloren. Das RROP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die Genehmigung des Entwurfes wird kurzfristig erwartet.
Daher sind die Aussagen des Entwurfs des RROP 2015 als in der Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und demnach als Planungsvorgabe der Raumordnung zu beachten.



Ausschnitt aus dem Entwurf RROP 2015 - ohne Maßstab

Planungsgebiet "Südlicher Stadteingang"

Im Entwurf des RROP 2015 (zeichnerischer Teil) ist der Änderungsbereich bzw. das nähere Umfeld als Mittelzentrum, Zentraler Siedlungsbereich, Vorhandensein wichtiger Hauptverkehrsstraßen und Eisenbahnlinie, Sportboothafen sowie als Standort mit der besonderen Bedeutung „Erholung" dargestellt.

In der beschreibenden Darstellung zum Entwurf des RROP 2015 ist unter Kapitel 4.1 „Gewerbliche Wirtschaft und Logistik“ Ziffer 01 dargestellt, dass die räumlichen Rahmenbedingungen zur Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft geschaffen werden sollen. Zudem solle der vorhandene Unternehmensbesatz gepflegt und weiterentwickelt werden. Bei der Planung von Einzelhandelsprojekten seien das Kongruenzgebot (Verkaufsflächengröße und Warensortiment), das Konzentrationsgebot (innerhalb zentraler Siedlungsgebiete), das Integrationsgebot (städtebaulich integrierte Lagen), das Abstimmungsgebot (interkommunale Abstimmung) sowie das Beeinträchtigungsgebot (ausgeglichene Versorgungsstrukturen unter Beibehaltung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) zu berücksichtigen (Kap. 2.3.1 „Einzelhandel“ des RROP 2015).

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 130V, 1. Änderung Gebiet: „Südlicher Stadteingang – Zweirad Thedinga“ entspricht den Zielen der Raumordnung.

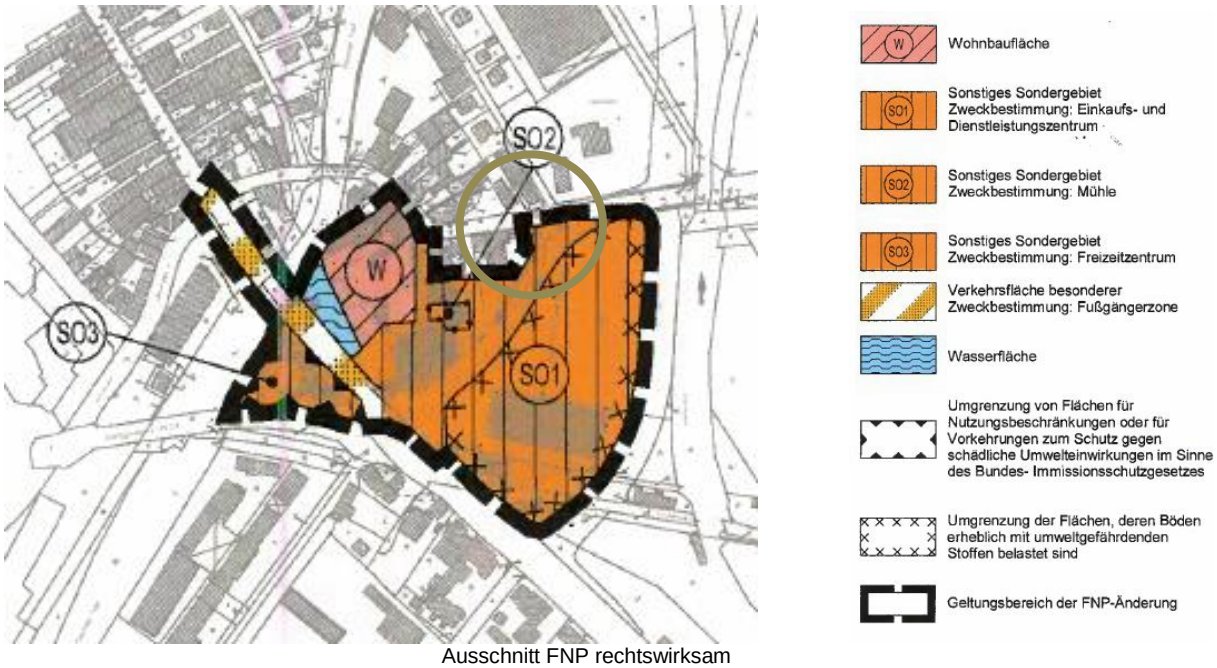
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits als Sondergebietsfläche (SO1) mit der Zweckbestimmung Einkaufs- und Dienstleistungszentrum dargestellt.

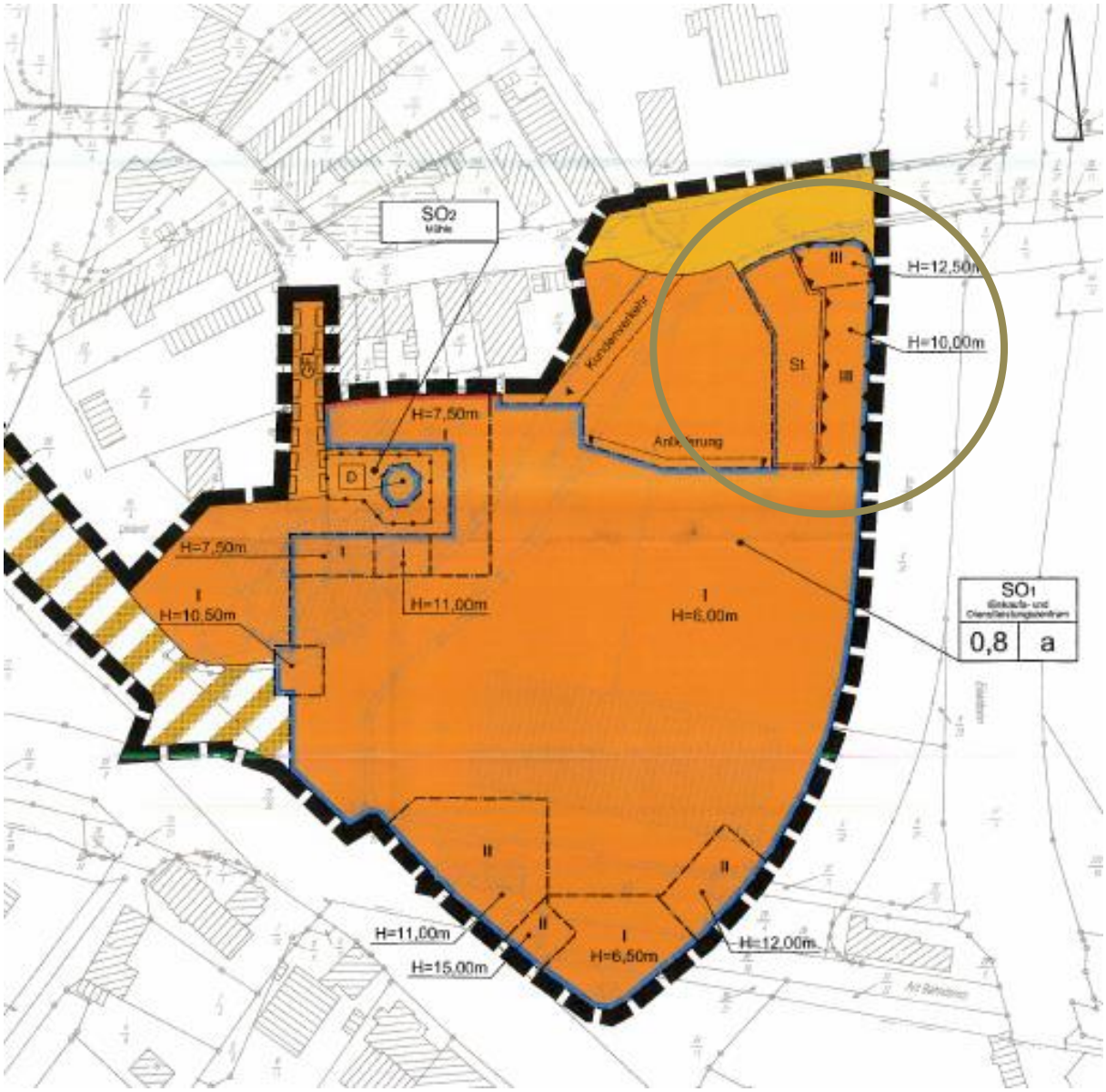
Die Darstellung entspricht dem geplanten Nutzungszweck „Fahrradeinzelhandel“ der mit der Bebauungsplanänderung erwirkt wird. Eine Änderung bzw. Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt FNP rechtswirksam

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Änderungsgebiet ist von dem rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130V, Gebiet: „Südlicher Stadteingang“ der Stadt Norden erfasst.



Ausschnitt BP Nr. 130V

Festgesetzt ist ein Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in abweichender Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie verschiedener Gebäudehöhenbegrenzungen. Im Änderungsbereich sind dreigeschossige Baukörper mit einer Höhenbegrenzung von h=10,00m sowie h=12,50m festgesetzt. Zusätzlich ist im Änderungsgebiet eine Stellplatzfläche festgesetzt.

Es war vorgesehen, im nordöstlichen Bereich (entspricht dem vorliegenden Änderungsgebiet) ein Gebäude für Büro und Verwaltung für die örtliche Polizeiwache zu errichten. Aus den zu erwarteten Belastungen durch Verkehrslärm zu Tag- und Nachtzeiten sowie des Anlieferverkehrs resultierte die festgesetzte Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (s. nachfolgender Ausschnitt Textliche Festsetzungen 4. und 5.).

4. Flächen für Stellplätze

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind Einstellplätze für das Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Lärmschutz

Bei dem mit einer Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz belegten Gebäudeteil im Nordosten sind innerhalb der zum Zufahrts- und Andienungsbereich ausgerichteten Fassadenseite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

Ausschnitt 1 - BP Nr. 130V, Textliche Festsetzungen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Sortimente und Kontingente für den Einzelhandel festgesetzt worden (s. nachfolgender Ausschnitt Textliche Festsetzungen 1, Satz 2). Diese wurden im Rahmen der Fertigstellung des Einkaufs- und Dienstleitungszentrums ausgeschöpft.

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.700 m².

Zulässig sind:

- ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 4.050 m², davon bis zu 2.430 m² Food-Sortimente und bis zu 350 m² sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogerie/Parfümerie, Tabakwaren, Blumen)
- Fachmärkte/Geschäfte und sonstige Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 3.650 m², davon bis zu 650 m² Food-Sortiment und bis zu 590 m² sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogerie/Parfümerie, Tabakwaren, Blumen)
- Einrichtungen und Gebäude für Büro und Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeit,
- ein Parkdeck.

Ausschnitt 2 - BP Nr. 130V, Textliche Festsetzungen

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes Nr. 130V, 1. Änderung wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 V, 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 zum Plangebiet Aussagen getroffen.

aus: Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2006/2007

So solle die „Positionierung der Innenstadt als wichtigster Einzelhandelsstandort durch die Konzentration des gehobenen und höherwertigen Bedarfs … die an ein Mindestmaß von großflächigen, sogkräftigen Magnetbetrieben angehängt werden“ erfolgen. Als Fläche hierfür ist insbesondere die Entwicklung des Südeinganges als ein Anfangs- bzw. Endpunkt des sog. „Knochenprinzips“ angestrebt worden. Das Einkaufszentrum wird mit der Planung um einen Fachmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft bereichert, da sich die Sortimente ergänzen und nicht konkurrieren.

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 vorhanden Stärken“ formuliert. Ein wesentlicher Bestandteil dieses Zieles sei die „kontinuierliche Bestandspflege“ sowie die „Akquisition neuer Unternehmen“. Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehender Betrieb gestärkt und gemäßigt weiterentwickelt. Aufgrund der Lage des Betriebes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „Norder Tor“ ist eine derartige Planung im Siedlungskontext 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.

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.

Die Planung entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden.

2.5 Einzelhandelskooperation in Ostfriesland

Seit Vorlage der Ergebnisse aus einer Strukturforschung zur Situation des Einzelhandels und seiner raumwirksamen Folgeerscheinungen in Verbindung mit regionalen Arbeitskreisen verfolgt die Strukturkonferenz Ost-Friesland zusammen mit den zuständigen Industrie- und Handelskammern eine regional abgestimmte und zukunftssichere Entwicklung des regionalen Einzelhandels.
Unter der Zielsetzung der Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebensbedingungen (insbesondere im Hinblick einer guten, vielfältigen und im Nahbereich erreichbaren Versorgung der Bevölkerung) wurde im Jahre 2004 in der Regionalen Strukturkonferenz Ost-Friesland verbindlich eine interkommunale Abstimmung bei der Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben ins Leben gerufen.
Gem. der Richtlinien der Einzelhandelskooperation in Ostfriesland sind Kriterien zur Einzelfallbewertung aufgestellt, eine Meldepflicht bei Neuansiedlungen und Erweiterungen ab 400 m² Verkaufsfläche eingerichtet sowie Aufgreifschwellen für Discounter, Verbraucher- und SB-Märkte, Fachmärkte, Bau-, Garten- und Möbelmärkte sowie Fachmarktzentren definiert worden.
Bei der Meldung einer Neuansiedlung / Erweiterung sind 5 Prüfregeln zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Rahmen eines Moderationsverfahrens zu prüfen und einzuhalten.

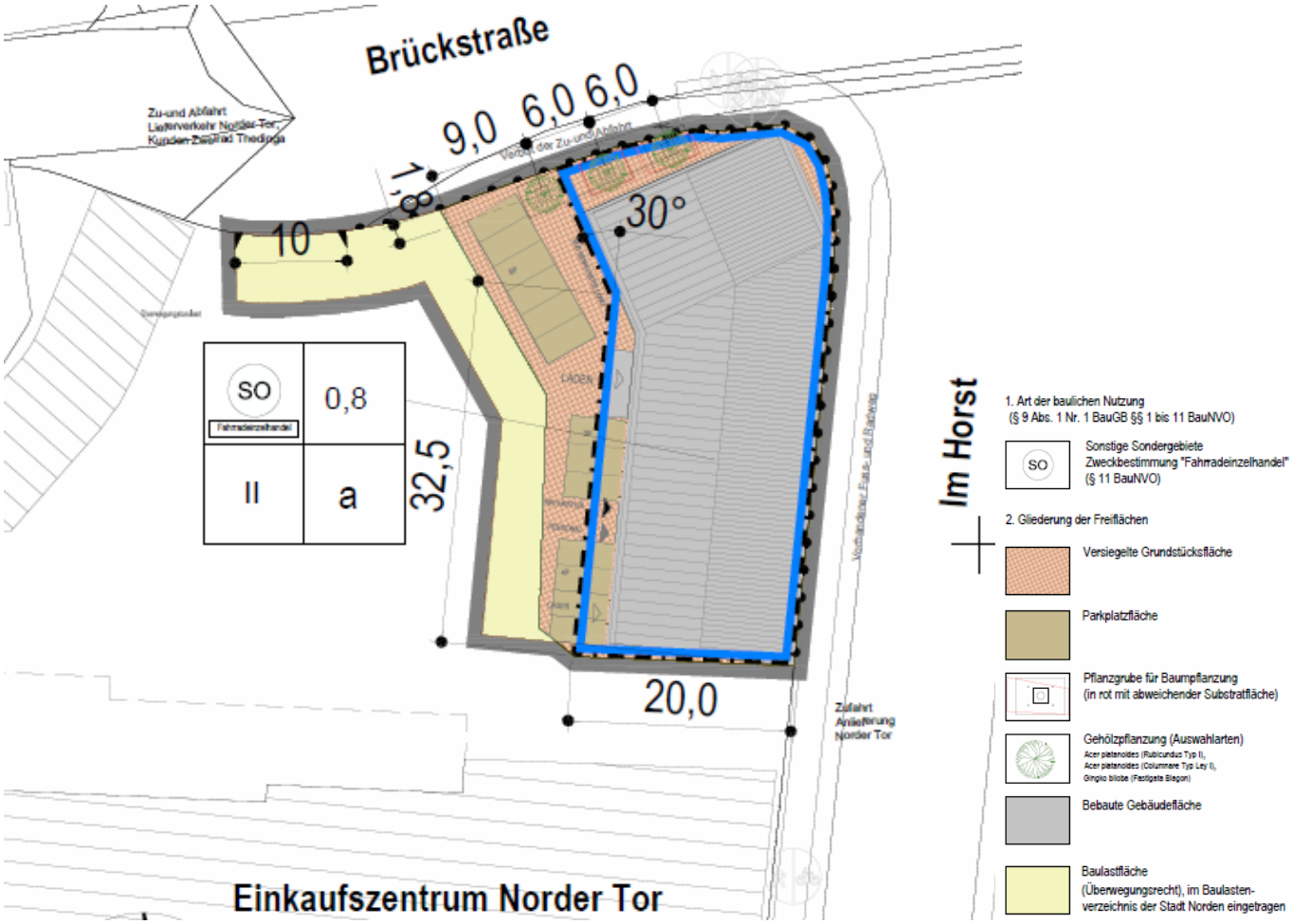
Die Stadt Norden hielt es im Rahmen des Abstimmungsgebotes und im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland für notwendig eine Beteiligung mit den Nachbargemeinden, der Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

sowie dem Einzelhandelsverband Ostfriesland vorzunehmen, da das Vorhaben im Bereich des Einkaufszentrums „Norder Tor“ entsteht, dessen Realisierung Gegenstand eines Raumordnungsverfahrens mit einer landesplanerischen Feststellung von 2005 war.
Dieses Melde- und Beteiligungsverfahren wurde vom zuständigen Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Aurich durchgeführt. Seitens der unteren Landesplanung im Landkreis Aurich wurde das Verfahren mit Mitteilung vom 14.12.2016 als raumverträglich eingestuft.

3 Städtebauliches Konzept

Die unter 1.1 Planungsanlass bereits beschriebenen Planungsabsichten werden im Folgenden konkretisiert.

Das Grundstück markiert die südwestliche Ecke der Straßen Im Horst, Brückstraße und Heerstraße. Das geplante Gebäude folgt mit seiner Außenfassade dem Straßenverlauf der Straße Im Horst bis zum beginnenden Kurvenbereich, verschwenkt dann um etwa 30° in nordwestliche Richtung und folgt dann mit der nördlichen Fassade dem Straßenverlauf der Brückstraße. Dadurch wird der Kreuzungsbereich flankiert und städtebaulich eingefasst. Die Gebäudeform ist somit ein zweifach spiegelverkehrtes „J“. Ein städtebaulich wünschenswertes Ausdehnen in westlicher Richtung entlang der Brückstraße zum weiteren Einfassen des Straßenraumes ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht regelbar.



Entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplanes sowie der geplanten Nutzung als Zweiradgeschäft soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fahrradeinzelhandel“ festgesetzt werden.
Die Ladenöffnungszeiten werden auf werktags von 7:30 bis 21:00 Uhr allgemein festgesetzt, so dass die nach TA Lärm geregelten sogenannten „Tagwerte“ im Bereich von Verkaufsstätten sicher eingehalten werden. Die Nachtruhe wird somit gewährleistet

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird unverändert als Sondergebiet, allerdings mit der Zweckbestimmung „Fahrradeinzelhandel“ festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandel sowie der Betriebszeiten (ausschließlich tagsüber) sind Lärmschutzfestsetzungen nicht erforderlich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässigen Gebäude sind in zweigeschossiger (II) abweichender Bauweise zu errichten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten und Stellplätze ist bis zu einer vollflächigen Versiegelung zulässig. Die Festsetzung orientiert sich am Erscheinungsbild der angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäude. Die Errichtung des Zweiradgeschäftes wird damit gesichert.

3.3 Gestaltung

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Gestaltung der geplanten Gebäude eindeutig durch die Planzeichnungen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestimmt (s. Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan).

In der Umgebung sind Putzfassaden (Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Norder Tor, Jugendamt des Landkreises), Hallenbauten aus Metallen und Sandwichelementen (Getränkehandel) sowie Klinkerbauten (Wohnbebauung) vorhanden.

Es ist vorgesehen gem. §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Gestaltungsfestsetzungen zur Einpassung des Vorhabens in die Umgebung zu treffen.
Die geplante zweigeschossige Stahlhalle soll mit einer vorgehängten Fassade aus wärmeisolierten Fassadenplatten (Sandwichplatten) oder gefärbten Faserzementplatten in dunklen grau-beige-Tönen entsprechend der RAL-Farben 7002, 7003, 7005,7042 und 7043 errichtet werden. Die Fenster sollen einen Rahmen entsprechend der RAL-Farben 7043, 7016, 7021, 7032,7044, 9002 oder 9003 erhalten. Für die Eingangsüberdachung von max. 15m² Fläche sollen auch abweichende Farben zugelassen werden, um eine Eingangsbetonung zu erzielen.
Die Traufhöhe des geplanten Bauwerks soll der Traufhöhe des benachbarten Gebäudekomplexes des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums „Norder Tor“ entsprechen. Daraus resultiert eine max. Traufhöhe von 7,20 m (bezogen auf OK Gehweg vorhanden).
Zudem soll eine Gestaltungsfestsetzung zur Regelung der Außenwerbung getroffen werden, damit sich die Werbeanlagen der geplanten Betriebsstätte dem Gebäude deutlich unterordnen. Gleichzeitig soll das gesamte Gebäudeensemble des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums nicht beeinträchtigt werden.

3.4 Verkehrliche Erschließung / Parkplätze

Die Zufahrt zum Ladengeschäft erfolgt indirekt über die Zufahrt zur Anlieferungszone des Einkaufszentrums „Norder Tor“. In der Änderungsplanung ist der Zufahrtsbereich mit einer 10 m breiten Einfahrt gekennzeichnet. Entlang der den Verkehrsstraßen zugewandten

Grundstücksseiten wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um die Verkehrssicherheit des Kreuzungsbereiches zu sichern. Die Sicherung der Zuwegung ist über die im Baulastenkataster der Stadt Norden eingetragene Wegebaulast bereits erfolgt.

Über die gemeinsame Zufahrt werden die auf dem Grundstück des Vorhabenträgers gelegenen Einstellplätze angefahren.
Es ist vorgesehen, 13 Kundenparkplätze für die betrieblichen Nutzungen auf der Grundstücksfläche zu errichten.

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.

Bedingt durch die Belange des Ladengeschäftes hinsichtlich Größe, Logistik und Kundenfreundlichkeit in Verbindung mit der Grundstücksgröße ist eine vollflächige Versiegelung auf dem Grundstück erforderlich.

Derzeit präsentiert sich das Grundstück als teilversiegelte innerstädtische Brachfläche. Ausgehend von der Bahnlinie (Streckenabschnitt Norden – Norddeich-Mole), dem Verkehrsgeschehen auf der Straße Im Horst/Brückstraße sowie anthropogener Geräusche auf dem Gelände werden Lärmimmissionen erwartet, die sich im Rahmen einer üblichen städtischen Nutzung bewegen. Das Planvorhaben fügt sich in bereits bebaute Bereiche ein.

Geruchsimmissionen sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.

Das Änderungsgebiet kann an bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Norden angeschlossen werden. Diese sind entlang der benachbarten Straße bereits vorhanden. Gleiches gilt für das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser.

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 ungenutzte und teilversiegelte Brachfläche verbleiben. Der Fahrradbetrieb Thedinga würde keine Umsiedlung an diesen Standort vornehmen. Dadurch würde womöglich eine Abwanderung des Betriebes erfolgen, da am derzeitigen Standort bereits Pläne zur Schaffung von Wohnnutzungen vorgesehen sind. Um an den Standard gleichartiger Unternehmen anschließen zu können, ist eine Erweiterung des Betriebes allerdings zwingend erforderlich. Dadurch würde u.U. bei einer Nicht-Realisierung der Bebauungsplanänderung auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden, wodurch evtl. für den Naturhaushalt wertvolle Bereiche beeinträchtigt würden. Zudem würde das Stadtbild weiterhin nachteilig beeinflusst sein.

B- Variante
Bei einer Realisierung der Bebauungsplanänderung kann die Erweiterung des langjährigen ortsansässigen Zweiradbetriebes erfolgen und der Betrieb wettbewerbsfähig präsentiert werden.
Das geplante Bauvorhaben ist an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden, wonach sowohl die Errichtung von Nebenanlagen als auch eine sukzessive Erweiterung der baulichen Anlagen unterbunden wird. Somit wird eine Bebauung sichergestellt, die der Lage und dem ortstypischen Charakter entspricht. Zudem wird ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes geleistet. Der Kreuzungsbereich wird räumlich gefasst und die Wegebeziehungen werden eindeutiger wahrnehmbar.

4.2 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung der Straßen Im Horst, Brückstraße und Heerstraße (östlich Bahnlinie). Zudem befindet sich in etwa 25 m Entfernung zum geplanten Baukörper eine Bahnlinie.

Ausgehend von der Bahnlinie (Streckenabschnitt Norden – Norddeich-Mole), dem Verkehrsgeschehen auf der Straße Im Horst/Brückstraße sowie anthropogener Geräusche auf dem Gelände werden Lärmimmissionen erwartet, die sich im Rahmen einer üblichen städtischen Nutzung bewegen.

Lärmemissionen ausgehend vom geplanten Fahrradgeschäft bewegen sich im Rahmen einer üblichen geschäftlichen Nutzung eines durchschnittlich frequentierten Fachgeschäfts.

Für den Erwerb von Kleinteilen fahren Kunden das Fahrradgeschäft oftmals mit dem Fahrrad an. Zu reparierende Fahrräder werden größtenteils mit dem PKW gebracht. Für Kunden sind großzügige Parkplätze an der Westseite des geplanten Gebäudes vorgesehen. Die Einfahrt erfolgt über die Zufahrt zur Anlieferzone des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums Norder Tor. Außerhalb der üblichen werktäglichen Geschäftszeiten von 7:30 – 21:00 Uhr sind Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände durch Firmen- und Kundenfahrzeuge nicht zu erwarten. Die Öffnungszeiten des benachbarten Einkaufs- und Dienstleistungszentrums sind zeitlich länger zugelassen, so dass von der vorliegenden Planung keine Lärmbeeinträchtigungen ausgehen.

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. 0,15 ha (1.521 m²).

Gesamtfläche:	1520,68

Änderungsgebiet:	1520,68

Zufahrt (Baulast)	275,47
Parkplatz	155,89
Versiegelung mit Baumanpflanzung	291,58
Bebaute Fläche	797,74

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 130 V 1. Änderung, Gebiet „Südlicher Stadteingang – Zweirad Thedinga“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wurde:
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit max. zwei Vollgeschossen (II), GRZ 0,8 in abweichender Bauweise.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1. Nutzungsart

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird
- ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung “Fahrradeinzelhandel” gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-2 BauNVO festgesetzt.

Als Nutzung ist zugelassen: Fahrradeinzelhandel mit Lagerflächen und Montagebereich. Ladenöffnungszeiten von 7:30 Uhr bis 21:00 Uhr. Weitere Nutzungen werden ausgeschlossen.

Begründung:
Das Planziel „Fahrradeinzelhandel“ soll gesichert werden.

6.1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen.

Begründung:
Die zulässige Grundfläche darf gem. §19 (4) BauNVO ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan durch die unter §19 (4) Satz 1 Nr. 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 nicht begrenzt werden, um die gewünschte Nutzung im innerstädtischen Zusammenhang zu sichern.

6.1.3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Begründung:
Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden.
Für den geplanten Neubau soll eine Gebäudelänge größer 50,0 m ermöglicht werden, um den Kreuzungsbereich städtebaulich zu fassen.

6.1.4. Gehölzpflanzung

Im Plangebiet sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenze 3 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Artenliste:
Acer platanoides ‘Rubicundus Typ I‘
Acer platanoides ‘Columnare Typ Ley I‘
Ginkgo biloba ‘Fastigata Blagon’

Begründung:
Die Gehölzpflanzungen bilden mit den vorhandenen Straßenbäumen an der Straße Im Horst eine Baumreihe, der den Kreuzungsbereich räumlich einfasst und somit der Verbesserung des Stadtbildes dient. Darüber hinaus wird eine Verbesserung des Stadtklimas bewirkt.

6.2 Hinweise

6.2.1. 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 zur sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

6.2.2. 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.

6.2.3. 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 kann durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden erfolgen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz erfolgen.

7.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung kann durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden erfolgen.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann an die Regenwasserkanalisation der Stadt Norden angeschlossen werden.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann über die Deutsche Telekom oder andere Anbieter erfolgen.

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 Onno Thedinga, Am Hinter Tief 20 C, 26721 Emden. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Anteils der Grundfläche des Plangebietes das zur Bebauung vorgesehen ist.

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

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

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 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.

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am …… durch die Tageszeitungen und vom …. bis zum …… durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 31.01.2017 bis einschließlich 01.03.2017 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 27.01.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 01.03.2017 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 .....

.....
Bürgermeister