

STADT NORDEN

VORHABENBESCHREIBUNG

ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 130 V, 1. Änderung,
Gebiet: „SÜDLICHER STADTEINGANG –
ZWEIRAD THEDINGA“



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



Inhaltsverzeichnis:

1 Vorhaben.....	3
2 Bestand und Umgebung.....	3
3 Erschließung	5
4 Städtebauliches Konzept.....	5
5 Bauvorhaben und Gestaltung	6
6 Ver- und Entsorgung.....	9
7 Durchführung.....	10

1 Vorhaben

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 Polizeistandes 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.

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.

2 Bestand und Umgebung

Das zu bebauende Grundstück stellt den Großteil des Änderungsgebietes der Bebauungsplanänderung dar. Das derzeit unbebaute Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das komplette 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.

Das Änderungsgebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Stadtmitte der Stadt Norden. 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.



Blick aus der Heerstraße auf linksseitigen Planbereich



Blick von Im Horst auf Planbereichsfläche

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.

3 Erschließung

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.



Blick aus der Brückstraße, Kreuzungsbereich Im Horst



Blick von der Heerstraße zur Brückstraße

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.

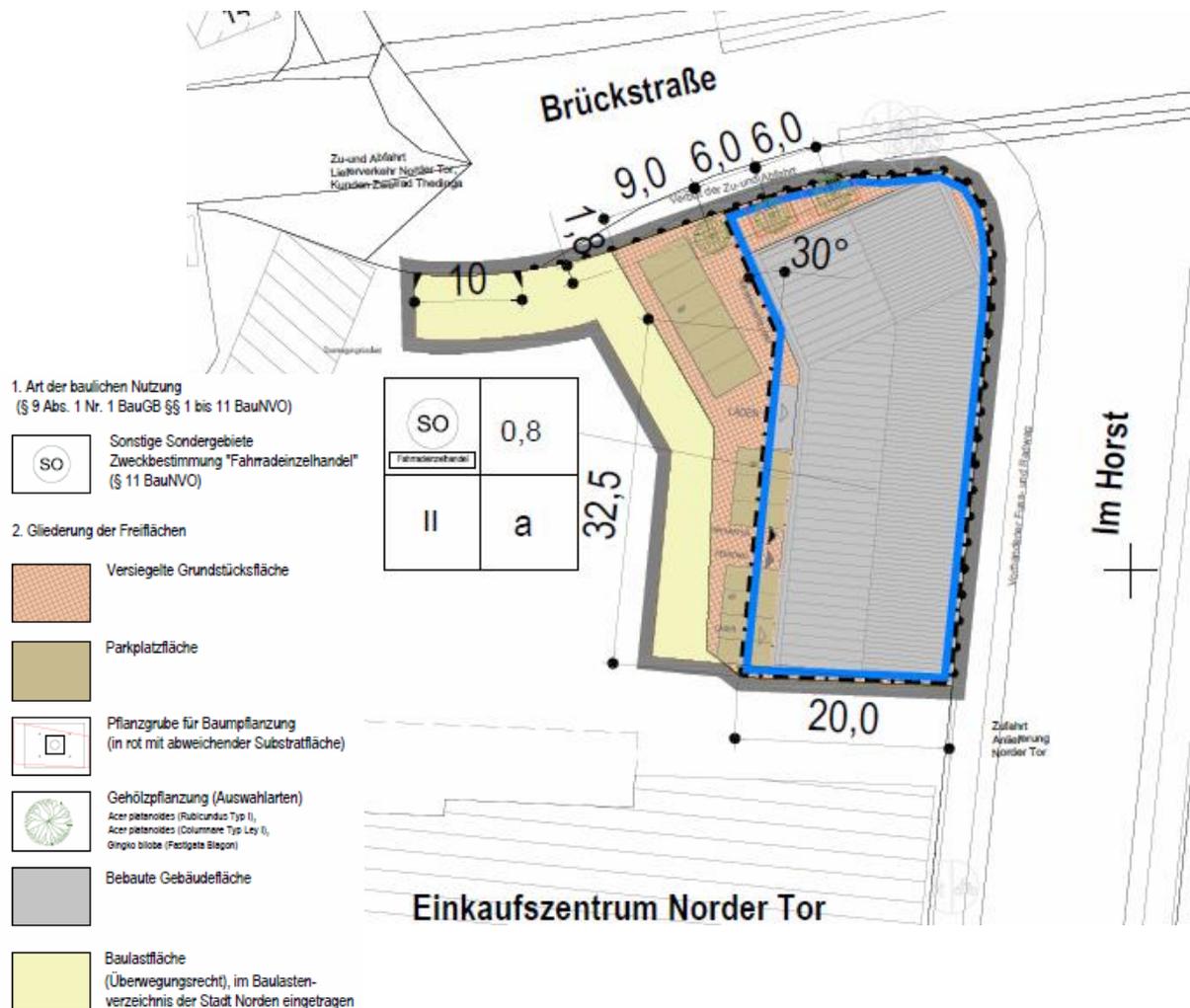
4 Städtebauliches Konzept

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.

Derzeit ist das Zweiradgeschäft montags bis freitags von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr sowie an Samstagen von 9:00 Uhr bis 13:30 Uhr geöffnet. Um dem Standort entsprechend agieren zu können, soll im Bebauungsplan eine Ladenöffnungszeit werktags von 7:30 bis 21:00 Uhr allgemein zugelassen werden. Dem Vorhabenträger wird damit ein gewisser Spielraum gewährt. Dieser bewegt sich innerhalb der nach TA Lärm geregelten sogenannten „Tagwerte“ im Bereich von Verkaufsstätten. Die Nachtruhe wird somit gewährleistet.

Der Änderungsbereich wird entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert als Sondergebiet, allerdings mit der Zweckbestimmung „Fahrradeinzelhandel“ festgesetzt. Gesonderte Stellplatzflächen sollen nicht festgesetzt werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Einzelhandel sowie der Betriebszeiten (ausschließlich tagsüber) sind Lärmschutzfestsetzungen nicht erforderlich.



5 Bauvorhaben und Gestaltung

Wie schon in Kap. 1 beschrieben, möchte der Vorhabenträger einen Neubau für den Verkauf, die Lagerung sowie die Reparatur von Fahrrädern errichten. Der Betrieb soll kundenfreundlich und optisch großzügig mit breiten Ladengassen eingerichtet werden. Anstelle eines sonst üblichen Verkaufstresens werden im Laden an mehreren Standorten jeweils an den Themenschwerpunkten Terminals für die Beratung untergebracht. Das Ladenkonzept ist auf Beratung und die Präsentation verschiedenster Fahrradmodelle ausgerichtet.

Die geplante zweigeschossige Stahlhalle soll mit einer vorgehängten Fassade aus wärmeisolierten Fassadenplatten (Sandwichplatten) oder gefärbten Faserzementplatten errichtet werden. Für die Eingangsüberdachung von max. 15m² Fläche sollen auch abweichende Farben zugelassen werden, um eine Eingangsbetonung zu erzielen.

Der Eingangsbereich sowie der der Brückstraße zugewandte Ladenbereich sind bis unter den Dachfirst für eine großzügige, freundliche und helle Präsentation der Fahrräder offen gestaltet. Im mittleren Gebäudeteil wird obergeschossig eine offene Galerie eingezogen, die die Lagerhaltung des Geschäftes beinhalten wird. Mit der Lagerung an Ort und Stelle kann gewährleistet werden, dass verschiedenste Varianten von Fahrradmodellen vorgehalten werden können. Allein durch Variationen (Rahmenhöhe, Art des Lenkers, Position der Lampen, Farbe, Transportkörbe, Gangschaltung etc.) kommen pro Fahrradmodell einige Varianten zusammen.

Die Anlieferung der Ware (Fahrräder und Einzelteile) erfolgt im hinteren Gebäudeteil über ein Rolltor. Dahinter befindet sich eine Hebebühne mittels derer die Ware direkt ins Lager im Obergeschoss befördert wird. Die Hebebühne ist im Bereich der Fahrradmontage untergebracht. Bei Kundenbestellungen wird also die im Lager des Obergeschosses befindliche Ware mittels Hebebühne wieder in den Montagebereich befördert, wo sie endmontiert und dann in den Ladenbereich ausgeliefert werden kann. Diese Abwicklung ist für den Kunden sowie für das Personal gleichermaßen zeitsparend und bequem.

Im hinteren Ladenbereich sind die Kleinteileabteilung sowie die Präsentation von Kinderfahrrädern untergebracht. Hier befindet sich auch der Übergang zum abgetrennten Montagebereich. Reparaturfahrräder werden ebenfalls in diesem Ladenbereich angenommen. Für eine optimale Erreichbarkeit und kurze Verkehrswege ist eine zweite Außentür für die Anlieferung und Ausgabe der Reparaturfahrräder vorgesehen.

Des Weiteren ist ein separater Personaleingang vorgesehen. Über diesen Eingang wird der im Obergeschoss gelegene Personalbereich mit Büro, Besprechungsraum, WC- und Duschbereichen sowie ein Technikraum über eine Treppe erreicht. Über diese wird auch der Lagerbereich erreicht. Der Transport der Räder ist aber wie weiter vorstehend beschrieben über die Hebebühne vorgesehen.

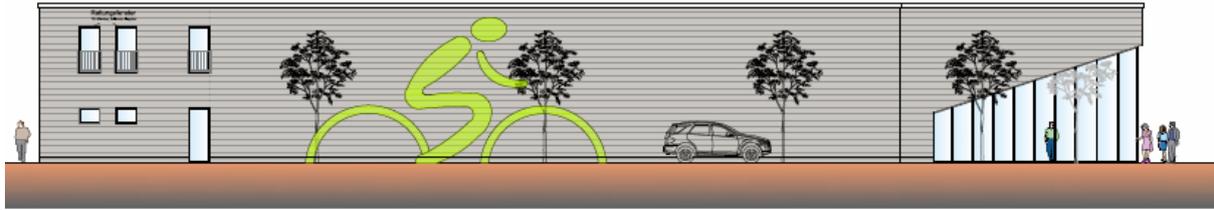
Die Traufhöhe des geplanten Bauwerks soll der Traufhöhe des benachbarten Gebäudekomplexes des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums „Norder Tor“ entsprechen. Daraus resultiert eine max. Traufhöhe von 7,20 m (gemessen ab OK Gehweg).



Ansicht aus Richtung Stadtmitte (Nordansicht)



Ansicht aus Richtung Innenstadt (Westansicht)



Ansicht Im Horst (Ostansicht)

Im Außenbereich werden abseits der Brückstraße und der Straße im Horst in einer Art „Innenhofbereich“ die Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter untergebracht. Die Zufahrt zum Zweiradgeschäft ist von beiden flankierenden Straßen aus verkehrstechnischen Gründen nicht zu bewerkstelligen. Daher wird eine 10 m breite Zufahrt in der Nähe der Zubringerrampe zum Parkdeck außerhalb der Einfädelungsspuren des Kreuzungsbereiches in Richtung der rückwärtigen Anlieferungszone des Einkaufszentrums Norder Tor eingerichtet. Da sich dieser Einfahrtsbereich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, wurde bereits eine Baulast zur Überwegung im Baulastenkataster der Stadt Norden vorgenommen. Über die gemeinsame Zufahrt werden die auf dem Grundstück des Vorhabenträgers gelegenen Einstellplätze angefahren.

Es werden 13 Kunden- und Mitarbeiterparkplätze für die betrieblichen Nutzungen auf der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers untergebracht.

Die Grundstücksfläche wird somit komplett ausgenutzt. Zur Brückstraße ist die Anpflanzung von 3 Einzelbäumen vorgesehen.

Im Einzelnen:

Dach:

Der Neubau erhält ein flach geneigtes Satteldach aus Trapezblechen, welches nach außen mit einer Attika versehen ist. Das Gebäude präsentiert sich in den Fassadenflächen dadurch als Kubus.

Außenwände:

Sandwichelementfassade aus dunklen grau-beige-Tönen entsprechend der RAL-Farben 7002, 7003, 7005, 7042 und 7043 gem. Ansichtszeichnungen mit einer dreiecksförmigen Glasfassade zum Kreuzungsbereich Brückstraße / Im Horst sowie Schaufensteranlagen zur Brückstraße sowie zum Eingangsbereich.

Die im Obergeschoss gelegenen Büroräume bzw. Teeküche und Sanitärbereiche erhalten Fenster entsprechend der RAL-Farben 7016, 7043, 7021, 7032, 7044, 9002 oder 9003. Das Lager wird indirekt über die offene Galerie belichtet.

Außenbereich:

Die Außenflächen werden mit einer Oberfläche aus wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder wasserdurchlässigem Asphalt befestigt.

Um dem Einstellplatzbedarf des Betriebes zu entsprechen, insgesamt 13 Parkplätze eingerichtet.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze werden 3 Bäume der festgesetzten Arten angepflanzt.

Zwischen Eingangsbereich und Straße ist entlang des Gebäudes eine bis zu 20m² große Außenausstellungsfläche zur Präsentation der Fahrräder geplant.

6.6 Telekommunikation

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

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 Onno Thedinga, Am Hinter Tief 20 C, 26721 Emden. 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.