

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V

Gebiet: „Nördlich Zum Bahnkolk“

Auflistung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB vom 31.07.2017- 01.09.2017 eingegangenen Stellungnahmen

stadtplanung & architektur

The logo for 'urbano' consists of a dark grey square with the word 'urbano' written in white lowercase letters inside it.

urbano

Teil A: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

1	Deutsche Bahn, vom 22.08.2017	
	<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p><u>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</u></p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn AG Emissionen entstehen, die zur Immissionen an der benachbarten Bebauung führen können.</p> <p>Aufgrund des großen Abstandes der Bahntrasse zur Bebauung wird eine Unbedenklichkeit erwartet. Eine Fachstellungnahme wird den Genehmigungsunterlagen beigelegt.</p>
2	Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V., vom 28.08.2017	
	<p>in oben bezeichneter Angelegenheit teilen wir mit, dass seitens des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland e. V. gegen das geplante Vorhaben insoweit keine Bedenken bestehen, als das sichergestellt ist, dass in der derzeit von der Netto Marken-Discount AG & Co. KG genutzten Lagerhalle-/gebäude der Firma Lottmann künftig kein Einzelhandel zulässig ist.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen, sofern im ehemaligen Gebäude „Lottmann“ kein Einzelhandel getätigt wird.</p> <p>Für den Bereich des Geländes „Lottmann“ befindet sich bereits der Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V, Gebiet „Südlich Zum Bahnkolk“ im Aufstellungsverfahren. Es ist die Festsetzung von Wohnnutzungen vorgesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
3	Entwässerungsverband Norden, vom 02.08.2017	
	<p>der angemessenen Berücksichtigung der unverzichtbaren Regenrückhaltung gebührt meine ausdrückliche Anerkennung.</p> <p>Die Weiterleitung gedrosselter Abflussmengen zum nächstgelegenen Verbandsgewässer ist unproblematisch - auch angesichts der geringen Entfernung.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzutragen.</p>	<p>Das Lob zur Berücksichtigung der Regenrückhaltung wird sehr gerne zur Kenntnis genommen, ebenfalls dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.</p>
4	Gemeinde Hage, vom 31.07.2017	
	<p>gegen die beabsichtigte Änderung des o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen seitens der Samtgemeinde Hage keine Bedenken.</p> <p>Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sind nicht beabsichtigt oder bereits eingeleitet. Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, liegen mir nicht vor.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen und keine zweckdienlichen diesbezüglichen Informationen vorliegen.</p>
5	IHK, vom 30.08.2017	
	<p>den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden sind.</p>
6	Landkreis Aurich, vom 30.08.2017	
	<p>Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<ul style="list-style-type: none"> • Aus brandschutztechnischer Sicht werden Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben. <p>Der Netto Discounter und die Bäckerei mit Backshop werden durch eine Brandwand getrennt. Jedoch ist die Brandwand nicht konsequent ausgeführt. Über die Anlieferung „Netto, Bäckerei“ ist ein Brandüberschlag möglich.</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist die Brandwandführung zu ändern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die eingereichten Unterlagen wurden hinsichtlich der Belange der Unteren Deichbehörde und der Unteren Wasserbehörde geprüft. <p>In der Begründung unter Punkt 7.5 Ver - und Entsorgung wird auf das parallel zur Bauleitplanung erstellte Oberflächenkonzept hingewiesen. Dieses liegt der UWB vor.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dort unter Punkt 2 „örtliche Verhältnisse“ der östliche Graben A1, A2 als Gewässer II. Ordnung ausgewiesen ist. Dies ist nicht richtig. Das Gewässer II. Ordnung Nr. 65, Norderschloot beginnt erst in ca. 50,0 m östlicher Richtung. Dies hat zur Folge, dass die Entwässerungsgräben von den Anliegern zu unterhalten sind. Die weiterführenden Gräben sollten als Schaugraben ausgewiesen werden.</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen aus abfall- und boden- schutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Folgendes ist jedoch zu beachten:</p> <p>Das beplante Gebiet befindet sich nach dem Stand des</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Brandschutzes Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben werden.</p> <p>Die Pläne werden diesbezüglich geprüft und den Vorgaben des Brandschutzes gemäß angepasst.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Angaben werden im Plan geändert. Die Anliegergräben A1 und A2 können von der Privatstraße aus gereinigt werden. Die Ausweisung dieser Gräben und von Graben E als Schaugräben ist sinnvoll und sollte von der Stadt Norden vorgenommen werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken erhoben werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>Kartenmaterials in einem Bereich in dem sulfatsaure bzw. potentiell sulfatsaure Böden erfasst sind (siehe Anlage: Auszug aus dem NIBIS-Kartenserver des LBEG). Bei dem Grundstück für die geplante Neuerrichtung des Discounters „netto“ und die Firmenumsiedlung des Bäckereibetriebes Grünhoff handelt es sich jedoch um eine durch Brand freigewordene Fläche, auf der bereits ein Verbrauchermarkt errichtet worden war. Somit ist das beplante Gebiet bereits anthropogen überprägt und negative Auswirkungen auf Schutzgüter durch sulfatsaure Böden sind nicht zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren weise ich darauf hin, dass sich angrenzend zum beplanten Grundstück der Altstandort Nr. 452.019 .5.905.0002- Theodor Jakobs - DEA Tankstelle mit Waschanlage befindet.</p> <p>Ferner sollten folgende Hinweise in die Genehmigung aufgenommen werden:</p> <p>Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.</p> <p>Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z O der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch den bereits anthropogen überprägten Bereich keine Auswirkungen auf Schutzgüter durch sulfatsaure Böden zu erwarten sind.</p> <p>Der Hinweis auf die Tankstelle mit Waschanlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung und Begründung) sind Hinweise auf den Umgang mit Altablagerungen vermerkt.</p> <p>Der Hinweis auf den Umgang mit Recyclingschotter wird beachtet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall - und Bodenschutzbehörde zulässig.</p> <p>Die Untere Abfall - und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Stadt Norden plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung, um auf dem beplanten Grundstück einen Discounter und einen Bäckereibetrieb errichten zu können.</p> <p>Zu 1.</p> <p>Als Altablagerung werden gemäß § 2 Abs . 5 Ziffer 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, bezeichnet, wenn durch sie schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.</p> <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p>	<p>Zu1.</p> <p>In den Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung und Begründung) sind Hinweise auf den Umgang mit Altablagerungen vermerkt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>Der Verpflichtete nach § 4 Abs. 3 BBodSchG (u. a. Verursacher, Grundstückseigentümer) hat Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen, die dazu führen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Da der Verpflichtete nach § 4 Abs. 3 BBodSchG in der Regel nicht selbst beurteilen kann, welche Maßnahmen erforderlich sind, ist es nach § 10 Abs. 1 BBodSchG notwendig, die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich hinzuzuziehen.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Gern.§ 4 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. 1 S. 502) in der zurzeit gültigen Fassung hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.</p> <p>Sollte es dennoch zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen sein, so hat der Verpflichtete nach § 4 Abs. 3 BBodSchG dafür Sorge zu tragen, dass der Boden in der Art saniert wird, dass hiervon keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit ausgehen. Da dies der Verpflichtete nach § 4 Abs. 3 BBodSchG in der Regel nicht selbst beurteilen kann, ist es nach § 10 Abs. 1 BBodSchG notwendig, die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich hinzuzuziehen.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Nach § 7 Abs. 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen zur Verwertung ihrer Abfälle verpflichtet. Die</p>	<p>Zu 2.</p> <p>In den Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung und Begründung) sind Hinweise auf den Umgang mit Altablagerungen vermerkt.</p> <p>Zu 3.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung. Der Vorrang entfällt, wenn die Beseitigung der Abfälle den Schutz von Mensch und Umwelt nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 S. 2 und 3 KrWG am besten gewährleistet. Eine Verwertung hat nach § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Die Verwertung erfolgt ordnungsgemäß, wenn sie im Einklang mit den Vorschriften des KrWG und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht. Sie erfolgt schadlos, wenn nach der Beschaffenheit der Abfälle und der Art der Verwertung Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit nicht zu erwarten sind, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf erfolgt.</p> <p>Bei der Verwendung von Recyclingschotter (gebrochener Bauschutt) dürfen keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen entstehen. Erfahrungen mit entsprechenden Materialien zeigen, dass Recyclingschotter Kontaminationen aufweisen kann, die Boden- und Grundwasserverunreinigungen hervorrufen. Daher darf für eine uneingeschränkte Verwertung nur Recyclingschotter verwendet werden, der die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA - Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (1997, 2003) einhält.</p> <p>Sofern Recyclingschotter bei der Baumaßnahme verwendet werden soll, der die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 nicht einhält, darf dies nur auf Antrag mit Genehmigung der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich erfolgen. Der Landkreis prüft nach § 62 KrWG in solchen Fällen, ob durch die Verwendung des Materials das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere Gefahren für die Umwelt und das Grundwasser erwartet</p>	<p>In den Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung und Begründung) sind Hinweise auf den Umgang mit Altablagerungen vermerkt.</p> <p>Der Hinweis auf den Umgang mit Recyclingschotter wird beachtet.</p>

Nr. Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
<p>werden.</p> <p>Grundsätzliche Bedenken bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um keinen geschützten Bereich nach dem Bundesnaturschutzgesetz.</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Daten über herausragende faunistische oder floristische Wertigkeiten vor.</p> <p>Auch wenn bei diesem Verfahren die Eingriffsregelung (§§ 14ff BNatSchG) nicht zu berücksichtigen ist, ist vor Baubeginn (Baufeldräumung et c.) und einer Flächenversiegelung zu prüfen, ob nicht nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden.</p> <p>Trifft dies zu, so sind entsprechende Maßnahmen zur Rettung oder Umsiedlung zu veranlassen.</p> <p>Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es ist bereits bei der Planung darauf zu achten, dass durch die Neubauten/ Hallen oder die Installation externer Lichtquellen die Lichtabstrahlung in die freie Landschaft gering gehalten wird. Durch Lichtleiteinrichtungen oder eine entsprechende Platzierung der Lichtquellen auf den Arbeitsbereich kann die Lichtabstrahlung reduziert werden.</p> <p>Die Auswirkungen innerhalb des Planbereichs sollten mit Hilfe moderner Lichteinrichtungen so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p><u>Hinweise:</u></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Auf die Einhaltung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird im zu schließenden Durchführungsvertrag mit dem Investor hingewiesen.</p> <p>Auf die Planung von bedarfsgerechter und nicht störender Lichtquellen wird im zu schließenden Durchführungsvertrag mit dem Investor hingewiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>Hinweis: Nach Anlage des Regenrückhaltebeckens soll laut Planunterlagen keine Einsaat der Rohbodenfläche erfolgen. Um die Ausbreitung unerwünschter Pflanzenbestände zu unterdrücken, wird vorgeschlagen für den Bereich eine Gras-Kräutermischung einzusäen um möglichst rasch eine geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten. Wird eine Sukzession weiter verfolgt, ist darauf zu achten, dass sich keine invasiven Arten wie Herkulesstaude, Kanad. Goldrute, Jap. Knöterich o.a. ansiedeln.</p>	<p>Der Hinweis / Vorschlag wird zur Kenntnis genommen.</p>
7	Landwirtschaftlicher Hauptverein, vom 21.08.2017	
	<p>folgende Anmerkungen zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 89a (Nördlich zum Bahnkolk) der Stadt Norden möchten wir zu bedenken geben:</p> <p>Wir wünschen eine Kompensation auf den Grundstücken bzw. in dem bezeichneten Gebiet. Eine Kompensation außerhalb wird die Landwirtschaft zusätzlich belasten und muss zwingend ausgeschlossen werden.</p> <p>Eine Entwässerung in diesem Gebiet darf die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht belasten. Eine weitere Vernässung muss zwingend ausgeschlossen werden, um die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu ermöglichen.</p> <p>Vor allem möchten wir auf die vorhandenen Gräben abstellen. Zur Verdeutlichung haben wir einen Luftbildabdruck beigefügt. Der in blau gekennzeichnete Graben wird in ein Gewässer II. Ordnung aufgewertet werden. Diese Aufwertung und Würdigung sollte auch für das in rot gekennzeichnete Gewässer (in den Planungen als Graben E bezeichnet) erfolgen, da sich mit diesem B-Plan die</p>	<p>Es ist keine externe Kompensation vorgesehen.</p> <p>Eine Vernässung wird ausgeschlossen durch eine leichte Sohleintiefung des Grabens A2 und durch die Bemessung des Regenrückhaltebeckens auf den für eine unversiegelte Fläche geltenden Meliorationsabfluss.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>Bedeutung deutlich erhöhen wird. Die genannten Planungen halten wir über dies nur mit einem ausreichenden Regenrückhaltebecken gerade vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen für verträglich (das ein solches in den Planungen vorgesehen ist, stimmt uns sehr positiv).</p> <p>Der Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche darf nicht die Wirtschaftsfähigkeit der anliegenden Landwirte beeinflussen. Produktionsgrundlage sind auch die in dieser Planung vorgesehenen Flächen. Eine Abwägung und Ausdehnung der Bebauung hat mit Augenmaß zu erfolgen.</p> <p>Wir bitten die genannten Punkte beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen und ggfs. auch Absprachen mit uns zu tätigen, sodass es für alle Beteiligten zu akzeptablen Lösungen kommen kann.</p>	<p>Die genannten Gräben A1, A2 und E sollten schaufpflichtige Gräben III. Ordnung werden. Eine Aufwertung als Gewässer II. Ordnung würde zu einer Mehrbelastung für den Entwässerungsverband Norden führen.</p> <p>Die Umsetzung der Planung bedeutet einen Verlust von etwa 6.900 m² Grünlandfläche im unmittelbar an die Bebauung in Norddeich angrenzenden Bereich. Die Nutzung der angrenzenden Fläche ist – auch im Falle einer Nichtumsetzung der vorgesehenen Planung - aufgrund bereits vorhandener Wohnbebauung auf eine reine Grünlandnutzung beschränkt.</p>
8	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, vom 14.08.2017</p>	
	<p>aus Sicht des Landesamtes für Bergbau Energie und Geologie Meppen - Bereich Bergbau- wird zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Nach hier vorliegenden Informationen ist im Bereich kein Bergbau umgegangen. Gegen die Planungen bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Der Mitwirkungsaufwand gern. Baugebührenordnung (BauGO) entfällt. Der Zeitaufwand für diese Stellungnahme beträgt weniger als 15 Minuten (§5 BauGO letzter Satz).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie keine Bedenken bestehen.</p>
9	<p>LGLN Norden, vom 31.07.2017</p>	
	<p>gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>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:</p> <p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch Sicht der LGLN (Katasteramt Norden) keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die Planunterlage wurde vom öbvVI G. Hattermann aus Emden gefertigt, welcher auch die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung erteilen wird.</p>
10	LGLN Hannover, Kampfmittelbeseitigung, vom 09.08.2017	
	<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gern. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Ein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel besteht nicht.</p>
11	Landwirtschaftskammer, vom 02.08.2017	
	<p>Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen dass keine Bedenken bestehen.</p>
12	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, vom 31.07.2017	
	<p>seitens der NLStBV -GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Bitte um Übersendung eines Genehmigungsexemplars wird entsprochen.</p>
13	NLWKN, vom 04.08.2017	
	<p>gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch das neue Entwässerungskonzept zu gewährleisten.</p> <p>Auf folgenden Punkt möchte ich hinweisen:</p> <p>Löschwasserversorgung: Für die Brandbekämpfung sollten die Löschwassermengen gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 bereitgestellt werden.</p> <p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB 1 (landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen. Dies geschieht entweder aus dem Nachweis der Hydrantenradien und Hydrantenleistungsfähigkeit oder durch den Bau eines Löschwasserbrunnens.</p> <p>Die Information wird zur Kenntnis genommen und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen dass landeseigene Gewässer nicht nachteilig betroffen sind.</p>
14	OOWV, vom 31.07.2017	
	<p>wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Versorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Inwieweit das vorhandene Versorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Die Anforderungen bezüglich Vermeidung von Überbauung, Freilegung, Funktionsbeeinträchtigung und Bepflanzung werden befolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Albers von unserer Betriebsstelle in Marienhaf, Tel.: 04942-9102 11, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p>
15	Ostfriesische Landschaft, vom 04.08.2017	
	<p>gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. 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), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Der Hinweis ist im Bebauungsplan gegeben.</p>
16	Stadt Norderney, vom 04.08.2017	
	<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an den o.g. Planungsverfahren. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
17	Stadtwerke Norden, vom 07.08.2017	
	<p>wir danken Ihnen für die Übersendung der Planungsunterlagen vom 27.07.2017 mit Eingangsstempel</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>vom 28.07.2017.</p> <p>Das Plangebiet liegt in unserem Versorgungsgebiet für Gas und Strom. Die Wasserversorgung erfolgt durch den OOWV.</p> <p>Wir bitten bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung der vorliegenden Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH - Stadtwerke Norden- inklusive der Anlage 1, welche mit Datum vom 15.06.2009 aktualisiert wurde und damit ihre allgemeine Gültigkeit für Arbeiten innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Norden hat.</p> <p>Weitere Anregungen können nicht gegeben werden. Planungen liegen zur Zeit nicht vor.</p>	<p>Der Bitte um Einhaltung der Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe wird im Zuge der Tiefbauplanung berücksichtigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen gegeben werden können.</p>
18	Telekom, vom 25.08.2017	
	<p>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 entgegen zunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen ab zugeben.</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Anregungen noch Bedenken bestehen.</p>
19	Vodafone, vom 18.08.2017	
	<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Vodafone eine</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft.</p>
20	Gewerbeaufsichtsamt, vom 06.09.2017	
	<p>vorweg möchte ich mich für die Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme, welche bedingt durch die Urlaubszeit notwendig geworden ist, bedanken.</p> <p>Vom Entwurf des o. a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89a, der die Ausweisung zweier Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen / Gästebeherbergung“ (SO1) und „Discounter / Bäckerei / Cafe“ (SO2) beinhaltet, habe ich Kenntnis genommen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, bestehen in Hinblick auf die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden zu vertretenden Belange, gegen den Planentwurf erhebliche Bedenken. Dies begründet sich folgendermaßen :</p> <p>Entsprechend dem zum Planentwurf vorgelegten schalltechnischen Gutachten der IEL GmbH (Bericht Nr.: 3849-16-L1) werden an den Immissionspunkten IP04a 2.OG, IP04b 1.OG und IP04c 2. OG die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den vom geplanten Vorhaben verursachten Gewerbelärm,</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden erhebliche Bedenken gegen den Planentwurf bestehen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V teilt sich in die Gebiete „Nördlich Zum Bahnkolk“ und „Südlich Zum Bahnkolk“. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf befasst sich mit dem nördlichen Teil. Das Lärmschutzgutachten wiederum behandelt bereits beide Teile.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>für die Nachtzeit um 2 dB(A) überschritten. Verschärfend wird im Gutachten davon ausgegangen, dass das noch neu zu beplanende angrenzende Gebiet (B-Plan Nr. 89a, 2. Änderung V „Südlich zum Bahnkolk“) in dem die o. g. Immissionspunkte liegen, zukünftig als Sondergebiet, mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI), eingestuft wird. Eine Gebietseinstufung als Wohngebiet mit höherem Schutzanspruch, ist hier allerdings durchaus denkbar, was sogar eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von über 6 dB zur Folge hätte! Die Einschätzung zur zukünftigen Einstufung des neu zu beplanenden Gebietes wird vom schalltechnischen Gutachter geteilt (siehe hierzu Nr. 4 Beschreibung der örtlichen und betrieblichen Situation des schalltechnischen Gutachten der IEL GmbH, Bericht Nr.: 3849-16-L1).</p> <p>Unter den vorher genannten Voraussetzungen (Überschreitung der Lärmrichtwerte) kann in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren (indem die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für die Bäckerei beim Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden gegeben ist) schlussfolgernd nur eine ablehnende Stellungnahme zum Vorhaben vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden abgegeben werden.</p> <p>Unter dem Punkt 4.2 Lärmschutz der Planbegründung verweisen Sie auf Maßnahmen aus dem Fazit des o. g. schalltechnischen Gutachtens. Das Gutachten schlägt für die Kompensation der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte passive Lärmschutzmaßnahmen vor. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist im Anwendungsbereich der TA</p>	<p>Die vom Gewerbeaufsichtsamt dargestellten Ausführungen betreffen daher nicht den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes, werden aber als Anregung bzw. Hinweis in das Abwägungsmaterial des Bebauungsplanes „Südlich Zum Bahnkolk“ mit aufgenommen.</p> <p>Der Entwurf „Südlich Zum Bahnkolk“ wird entsprechend der Lärmschutzbelange angepasst. Das Lärmschutzgutachten wird für den südlichen Teil auf den zu ändernden Entwurf abgestimmt. Für den hier zu behandelnden Bebauungsplan „Nördlich Zum Bahnkolk“ ist die Stellungnahme nicht von Belang.</p> <p>Bezüglich des Schutzanspruches „Wohnen“ ist zu beachten, dass die Wohnbebauung nördlich der Bäckerei als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ festgesetzt ist. Mit dieser Nutzung wird den touristischen Belangen des Ortsteiles Norddeich Rechnung getragen, wonach Ferienvermietung ausdrücklich erwünscht ist. Mit dieser Art Nutzung geht ein erhöhtes Lärmaufkommen einher (durch ständig wechselnde Bewohner, auch nächtliche An- und Abfahrten zu den Wohnungen), so dass die vom Gutachter angenommene lärmpegelorientierte Einstufung als „Mischgebiet“ angemessen ist. Gleichzeitig sind vom Bäckereibetrieb Auflagen bezüglich nächtlicher An- und Abfahrten entsprechend der eingereichten Betriebsbeschreibung einzuhalten, wonach lediglich eine geringe Anzahl von Fahrten erfolgt. Ein vom Stellungnehmer befürchtetes Störpotential zwischen Bäckereibetrieb und benachbarter Wohnbebauung wird daher nicht geteilt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Stadt Norden
	<p>Lärm nicht zulässig. Passive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie das Gutachten vorgibt, sieht die TA Lärm nicht als Mittel der Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen vor. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmbeeinträchtigung sind außerhalb der Gebäude gelegene Immissionsorte maßgeblich. Ziel der TA Lärm ist es, von vornherein für Wohnnutzungen einen Mindestwohnkomfort zu sichern, der darin besteht, Fenster trotz der vorhandenen Lärmquellen öffnen zu können und eine natürliche Belüftung sowie einen erweiterten Sichtkontakt nach außen zu ermöglichen, ohne dass die Kommunikationssituation im Innern oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden. Der gewährte Schutzstandard steht auch nicht zur Disposition des Lärmbetroffenen und kann nicht durch dessen Einverständnis mit passiven Schallschutzmaßnahmen suspendiert werden. In diesem Zusammenhang möchte ich explizit auf das Urteil des BVerwG, Urteil v. 29.11.2012 - 4 C 8/11 - hinweisen.</p> <p>Sollte es dennoch zu einer Planfestsetzung kommen, wird unter Hinweis auf Nr. 38.2 W-BauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) um Übersendung einer Planausfertigung gebeten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Konfliktlösung zwischen Gewerbe und Wohnen kann nur durch aktive Lärmschutzmaßnahmen oder durch Planänderung (in diesem Falles des südlichen Gebietes – Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“) erzielt werden. Dieses wird Bestandteil der noch im Vorentwurf befindlichen Planung „Südlich Zum Bahnkolk“. Für den hier zu behandelnden Bebauungsplan „Nördlich Zum Bahnkolk“ ist die Stellungnahme nicht von Belang.</p>
21	Jägerschaft Norden, vom 04.09.2017	
	<p>seitens der Jägerschaft bestehen keine Einwände bezüglich oben genannten Bebauungsplanes.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</p>

Teil B: Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privateinwendungen)

	Keine Stellungnahmen eingegangen	
--	----------------------------------	--