

STADT NORDEN

VORHABENBESCHREIBUNG

Vohabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a,
2. Änderung V, „Nördlich Zum Bahnkolk“

Zum Bahnkolk, 26506 Norden

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



ENTWURF

17.05.2017

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis.....Seite 02

Vorhaben.....Seite 03

Bestand und Umgebung.....Seite 03

Raumordnerische Beurteilung.....Seite 04

Verkehrsflächen.....Seite 05

Architektur und Gestaltung

Bäckerei und Nettomarkt.....Seite 06

Dach - Bäckerei.....Seite 08

Dach - Nettomarkt.....Seite 08

Aussenfassade - Bäckerei und Nettomarkt.....Seite 09

Notwendige Einstellplätze - Bäckerei und Nettomarkt.....Seite 09

Wohnhäuser.....Seite 10

Dach - Wohnhäuser.....Seite 11

Aussenfassade - Wohnhäuser.....Seite 11

Notwendige Einstellplätze - Wohnhäuser.....Seite 11

Vorgaben zum Baumschutz.....Seite 12

Werbeanlagen - Nettomarkt.....Seite 13

Werbeanlagen - Bäckerei.....Seite 14

Vorhaben

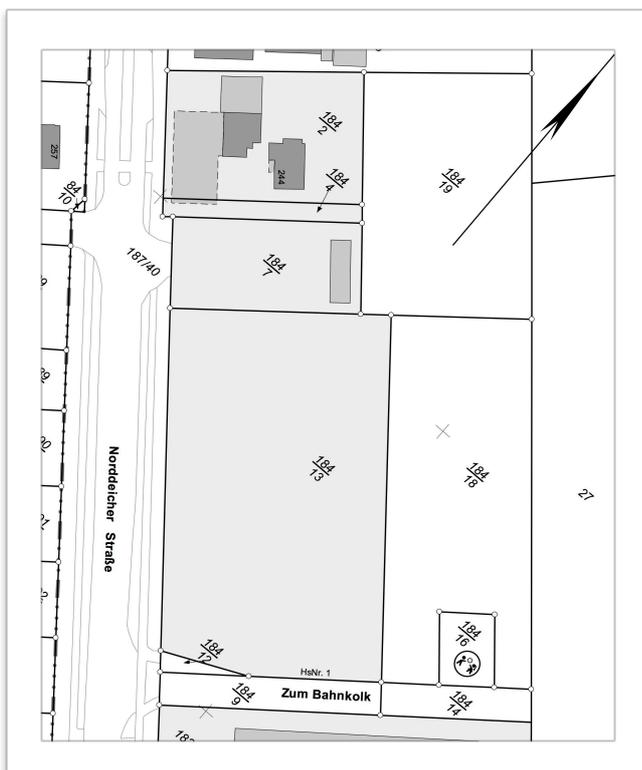
Der Bäckermeister Lars Grünhoff beabsichtigt, den am 20. September 2015 bei einem Feuer zerstörten Netto-Verbrauchermarkt wieder zu errichten. Zugleich ist es geplant seinen Bäckereifachbetrieb zusammen mit dem Bäckereicafé an den Standort „Am Bahnkolk“ zu verlegen um seine Betriebsflächen zu optimieren. Als weitere Baumaßnahme plant Herr Grünhoff, zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten auf dem angrenzenden Grundstücksteil zu erstellen.

Der aktuelle Standort des Bäckereibetriebes Grünhoffs Backstuvv GmbH befindet sich an der Tunnelstraße 1a in 26506 Norden. Dieser Hauptstandort ist die Produktionsstätte, von der die Filialen täglich beliefert werden. Über die Jahre ist der Bäckereibetrieb stetig gewachsen. Allein von 2003 bis 2013 kamen acht Filialen dazu. Seitdem sind die räumlichen Anforderungen für Produktion, Lagerung, Büro und Café stetig gestiegen und die örtliche Kapazitätsgrenze ist erreicht. Der guten Betriebsentwicklung und den aktuellen Erfordernissen soll mit einem neuen Betriebsgebäude an der Norddeicher Stichstraße „Zum Bahnkolk“ entsprochen werden. Der Einkaufsmarkt Netto, einer der umsatzstärksten Verbrauchermärkte in ganz Norddeutschland und wichtiger Nahversorger für Norddeich ist momentan provisorisch in einer benachbarten ehemaligen Getränkehalle (Norddeicher Straße 244C) untergebracht und soll im Zuge dieser Baumaßnahme wiederhergestellt werden.

Beide Betriebe profitieren von den Neubauten und bleiben auf diese Weise durch optimierte Arbeitsflächen auch zukünftig wettbewerbsfähig.

Die zwei neuen Wohngebäude sollen entlang der geplanten Verlängerung der Straße „Zum Bahnkolk“ entstehen und Wohnraum und Urbanität durch ihre Integration in dem Mischgebiet erzeugen.

Bestand und Umgebung



Der zerstörte Nettomarkt befand sich entlang der Norddeicher Straße. Die Zufahrt erfolgte über die Stichstraße und führte auf den vorgelagerten Parkplatz. (siehe Norddeicher Straße Hausnummer 244B auf nachfolgendem Plan)

Das Grundstück ist zur Seite der Norddeicher Straße durch einen Graben und Bepflanzung begrenzt. Es befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Begleitend zur Norddeicher Straße besteht beidseitig ein Fuß- und Radweg.

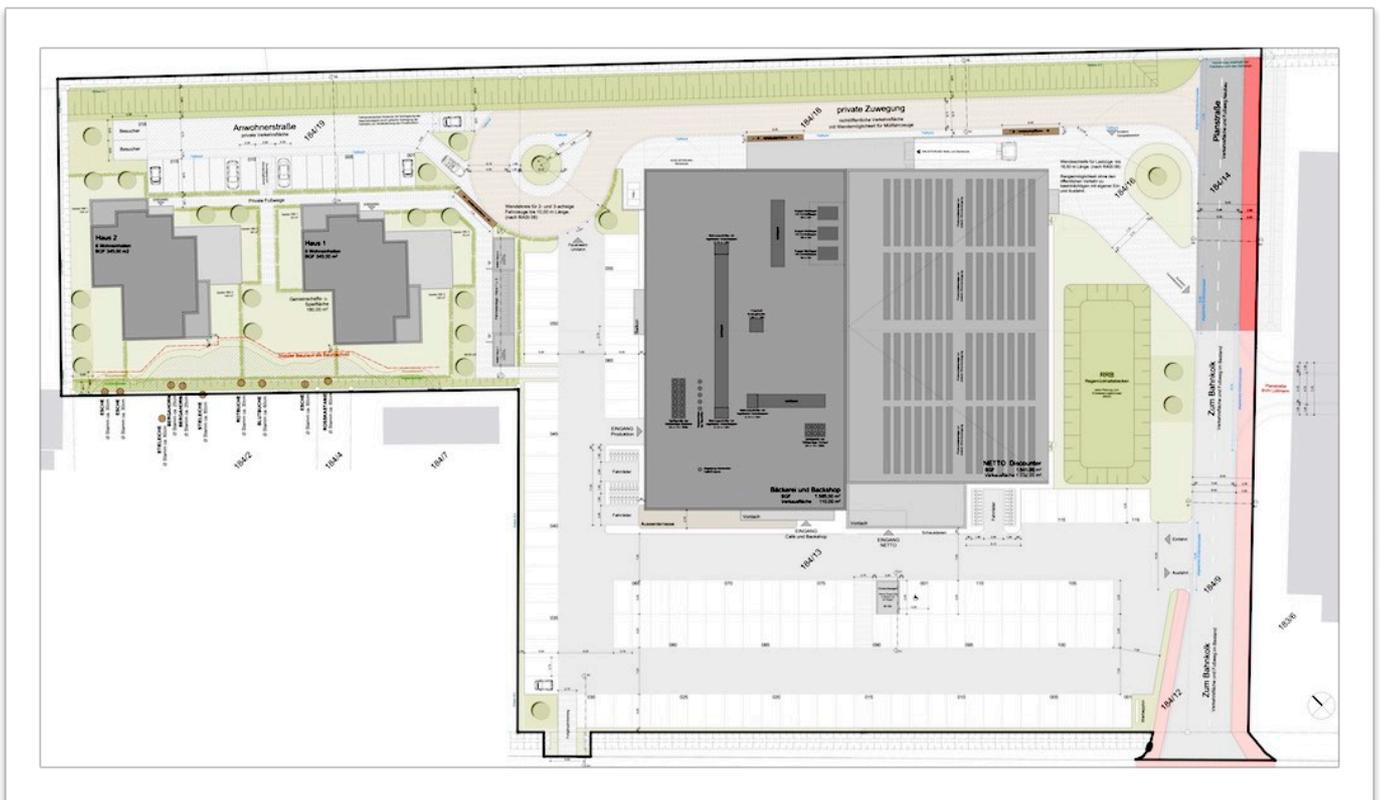
Nördlich des Flurstückes 184/13 befindet sich das Flurstück 184/18 und 184/19. Diese befinden sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und sind bisher unbebaut. Das nähere Umfeld beherbergt einen ehemaligen Getränkehandel, eine Tankstelle, Wohn- und Ferienhäuser, eine Apotheke, Gästehäuser, Hotels und Pensionen.

Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Norddeicher Straße ist im Umfeld des Plangebietes durch eine Mischnutzung aus Wohn-, Ferien-, Touristik-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen geprägt.

Durch ein ortstypisches Erscheinungsbild der Aussenfassaden der Wohnhäuser und der Gebäude auf der Gewerbefläche, fügt sich das gesamte Bauvorhaben passend in die bestehende bauliche Situation ein. Das spezielle Konzept der Schaubäckerei soll zudem als interessanter Besucherpunkt für Einheimische und Touristen zugleich wirken.

Durch die Erweiterung der Stichstraße „Zum Bahnkolk“ in nordöstliche Richtung soll das gesamte Gebiet einschließlich der geplanten Wohnungsneubauten erschlossen werden. „Zum Bahnkolk“ soll so verlängert werden, dass eine städtebauliche Entwicklung der hintergelegenen Planflächen möglich gemacht werden kann.



Raumordnerische Beurteilung

Eine Raumordnerische Beurteilung des geplanten Einzelhandelsgroßprojekts zum Wiederaufbau und der Erweiterung des Nettomarktes und der Bäckerei wurde vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Aurich durchgeführt.

Fazit:

Seitens der unteren Landesplanung im Landkreis Aurich wird das Vorhaben als raumverträglich eingestuft.

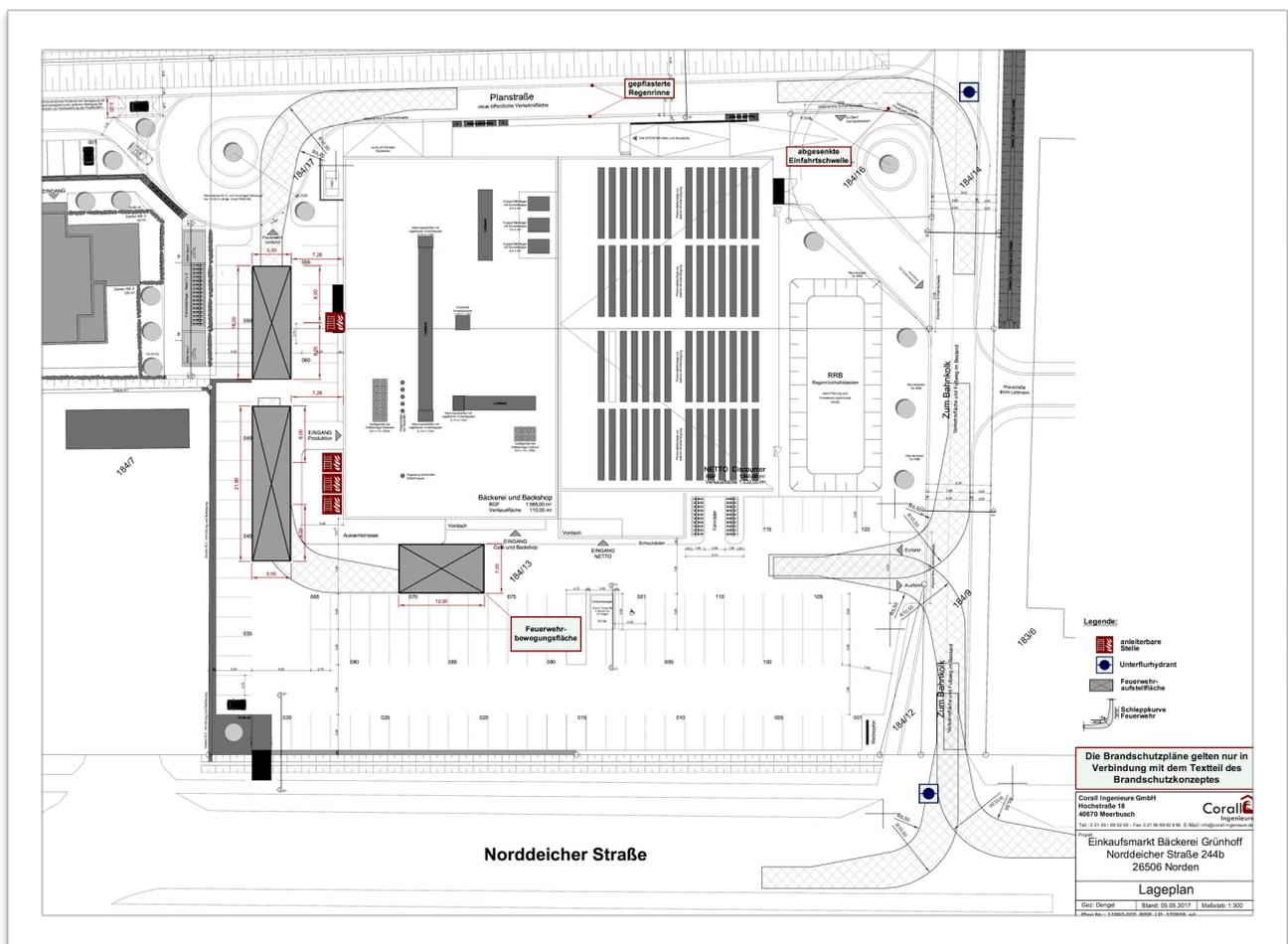
Verkehrsflächen

In der Folge soll die Verlängerung von „Zum Bahnkolk“ öffentlich gewidmet werden. Die Zuwegungen zur Anlieferung des Nettomarktes und der Bäckerei sowie die Anbindung der geplanten Wohnungsneubauten an „Zum Bahnkolk“, soll als private Zuwegung erstellt werden und verbleibt mit allen Pflichten im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Rahmenbedingungen zum Abtransport von Abfällen und der Befahrung der privaten Zuwegung durch die Abfallwirtschaftsbetriebe sind hinlänglich geklärt. Diese bedürfen einer vertraglichen Niederschrift zwischen dem Vorhabenträger als Eigentümer und den Abfallwirtschaftsbetrieben. Die Einfahrt der privaten Zuwegung, die Abfahrt der Anlieferungszone des Nettomarktes sowie die Zu- und Abfahrt für den Parkplatz des Nettomarktes und der Bäckerei werden über Tiefborde an „Zum Bahnkolk“ angeschlossen.

Neben der Zu- und Abfahrt für den Parkplatz des Nettomarktes und der Bäckerei ist eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer geplant. Diese befindet sich an der westlichen Ecke des Plangebiets und führt vom Rad- und Fußweg der Norddeicher Straße auf den Parkplatz. Hierfür wird auf 5 Metern Länge der Graben entlang des Fuß- und Radweges verrohrt und ein befestigter Überweg von 2,75m Breite geschaffen.

Für den Liefer- und Transportverkehr des Marktes und der Bäckerei sowie den privaten Autoverkehr sind Wende- und Rangierzonen sowie Park- und Haltemöglichkeiten in entsprechender Dimensionierung und Anzahl vorgesehen. Aufstell- und Umfahungsflächen für die Feuerwehr sind ebenfalls gewährleistet.



Architektur und Gestaltung

Bäckerei und Nettomarkt



Das neue Bäckereigebäude bildet zusammen mit dem Neubau des Nettomarktes eine gemeinsame bauliche Einheit. Beide Haupteingänge richten sich nach Südwesten zur Norddeicher Straße. Die Anlieferung der Rohstoffe für die Bäckerei und der Lebensmittel des Verbrauchermarktes erfolgt über eine gemeinsame Anlieferungszone an der Rückseite der Gebäude.

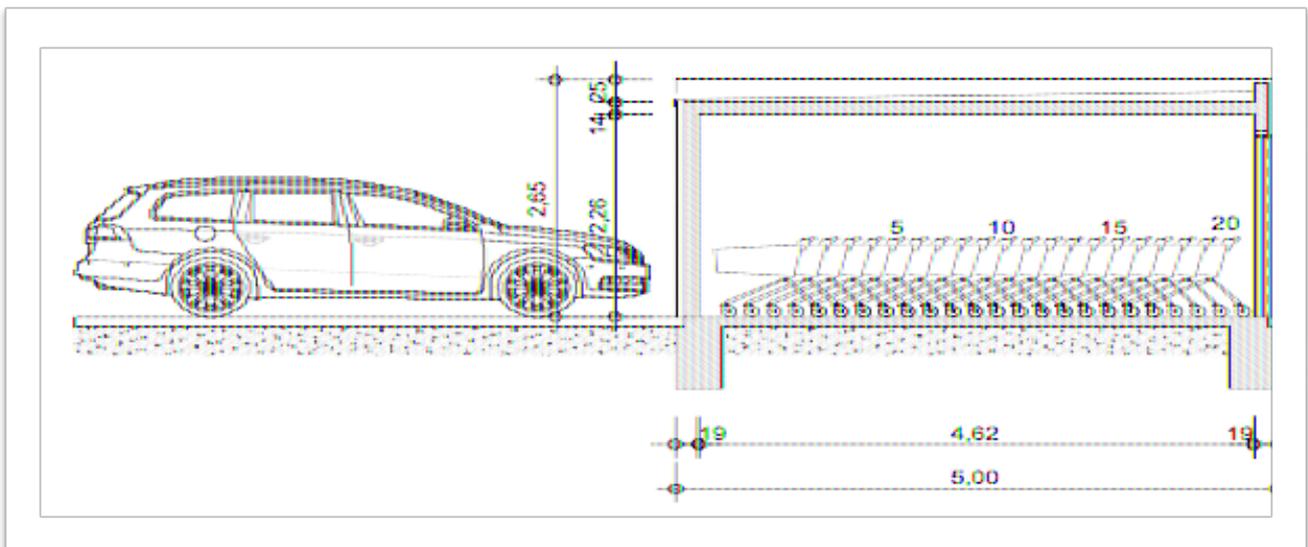
Die Bäckerei besteht aus einem zweigeschossigen Café- und Gastronomiebereich mit Außenterrasse und direkter Sichtbeziehung in das Innere der Backstube. Ein Verwaltungstrakt, Sozialräume, Lagerräumen und die Produktionshalle schließen sich nahtlos an den Gastronomiebereich an. Im rückwärtigen Hallenbereich werden die Rohstoffe zu Back- und Konditorwaren verarbeitet, kommissioniert und an die verschiedenen Filialen der Grünhoffs Backstuvv GmbH ausgeliefert. Der Nettomarkt ist ein eingeschossiger, standardisierter Hallenbau. Vorgesehen sind Verkaufsfläche, Lager- und Nebenräume. Im Hauptansichtsbereich erhalten die Gebäude eine hochwertige Vorhangfassade aus Vormauerziegeln.



Besonders hervorzuheben ist das großzügige Café der Backstube, welches sich über zwei Ebenen erstreckt. Mit einer Galerie, einer großzügigen Aussenterrasse, einem Raum für Gesellschaften, einem Kinderspielbereich und einem interessanten Blick in die Backstube, lädt diese zum Verweilen.

Im Außenbereich, den Eingängen vorgelagert, sind 119 Stellplätze für Bäckerei und Verbrauchermarkt angeordnet. Darüber hinaus befinden sich dort Werbeanlagen, Fahrradabstellmöglichkeiten und eine Einkaufswagen-Box. Der gesamte Bereich des Parkplatzes und der Anlieferung wird, bis auf die bepflanzten Bereiche, asphaltiert.

Die Einkaufswagen-Box gegenüber der Eingänge zum Nettomarkt und der Bäckerei wird in Massivbauweise erstellt. Diese dient dem nächtlichen Schallschutz der umliegenden Wohnbebauung. Die Einkaufswagen-Box bietet Platz für 80 Einkaufswagen und wird, wie der Eingangsbereich des Nettomarkts mit HPL-Fassadenplatten in den Netto-Firmenfarben RAL 7015 (Schiefergrau) und einer Akzentuierung aus RAL 1023 (Verkehrsgelb) bekleidet.



Die Körbe der verwendeten Einkaufswagen sind aus Kunststoff und die Rollen aus Vollgummi. Dieses ist auch eine Maßnahme des nächtlichen Schallschutzes und dient ebenfalls dem Lärmschutz der umliegenden Wohnbebauung.

Dach - Bäckerei

Der Neubau erhält ein flachgeneigtes, freispannendes Elementdach (harte Bedachung) auf Bindern und Dämmung. In Teilbereichen wird es eine Stahlbetondecke mit einem Flachdachaufbau mit Gefälledämmung und Attika geben.

Auf dem Dach befinden sich technische Anlagen der Kühlung, Heizung, Lüftung und Belichtung der Bäckerei. Die Attikahöhe ist bei der Bäckerei so gewählt, das ein Blick auf die technischen Anlage so gut wie Ausgeschlossen ist.



Dach - Nettomarkt

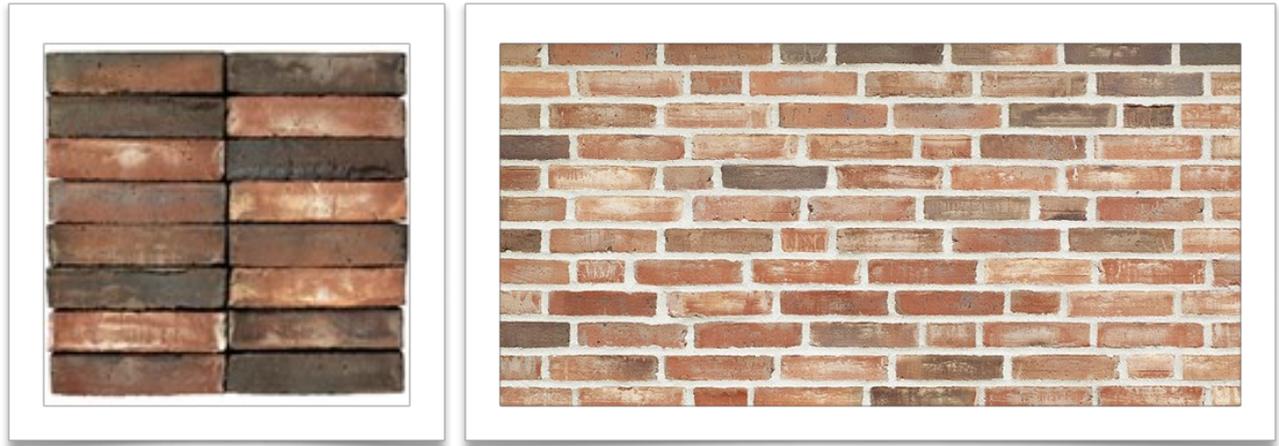
Der Neubau erhält ein flachgeneigtes, freispannendes Elementdach (harte Bedachung) auf Bindern mit Dämmung und Unterdecke. In Teilbereichen wird es eine Stahlbetondecke mit einem Flachdachaufbau mit Gefälledämmung und Attika geben.

Ein Großteil des Daches wird mit einer Photovoltaikanlage überbaut. Auch hier ist die Attikahöhe so gewählt, dass ein Blick auf die flachgeneigte Photovoltaikanlage von der Nordeicher Straße so gut wie Ausgeschlossen ist.



Außenfassade - Bäckerei und Nettomarkt

Die Fassade der Bäckerei und des Nettomarktes wird zur Norddeicher Strasse und in seitlichen Teilbereichen aus einem farblich nuanciert gemischten und unglasierten Verblendstein errichtet. Die verwendeten Töne sind vergleichbar mit den RAL-Farben 2001 (Rotorange), 2010 (Signalorange), 3005 (Weinrot). Die Verblender der Fassaden werde in einer ruhigen und harmonischen Mischung ausgewählt.



Durch Mauerwerksbänder erhält die Frontfassade eine strukturbezogene Gliederung. Der Eingang des Bäckereicafés ist überdacht. Die Eingangssituation des Nettomarktes wird entsprechend des Unternehmensdesigns ausgeführt. (RAL 7015 und RAL 1023). Die hinteren Teile der Hallen erhalten eine weiß verputzte monolithische Aussenfassade. Die Fenster und Türen der Fassade werden in Anthrazitgrau, ähnlich RAL 7015 (Schiefergrau) hergestellt.

Notwendige Einstellplätze

Der Nachweis der Notwendige Einstellplätze (Estpl.) nach § 47 NBauO für den Nettomarkt und die Backstube wird nach § 47, 3.1 (Läden, Geschäftshäuser) durchgeführt, da das Vorhaben durch die Landesplanung im Landkreis Aurich als raumverträglich eingestuft wurde.

Eckdaten: 1142 m² Verkaufsfläche gesamt (Netto und Backstube)

Vorgabe: 1 Estpl. je 30m² Verkaufsfläche, hiervon 75 % Estpl. für Besucher

Gefordert: 1142 m² Verkaufsfläche = 38,0 Estpl.
75 % Estpl. für Besucher = 28,5 Estpl.

Vorhanden: 1142 m² Verkaufsfläche = 119 Estpl.
75 % Estpl. für Besucher = 89 Estpl.

Wohnhäuser

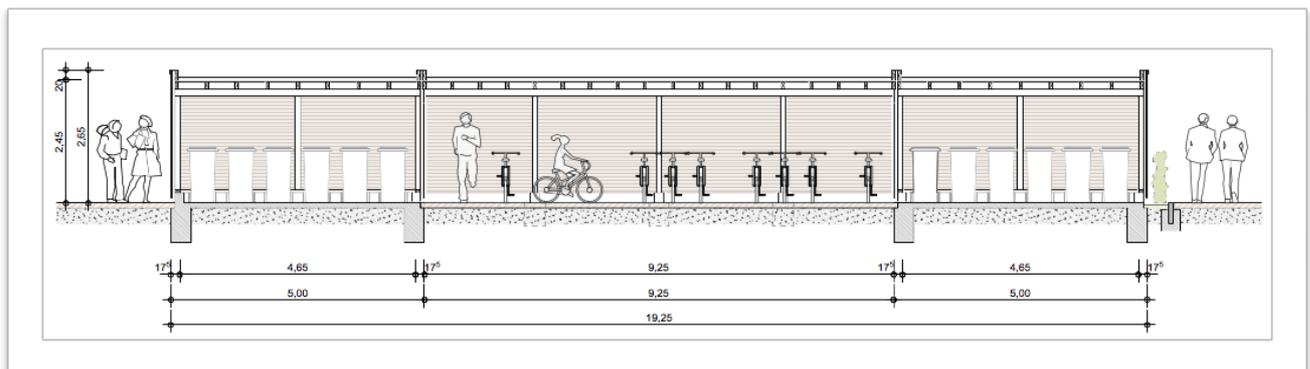
Im nördlichen Teil des Plangebietes entstehen zwei Mehrparteienhäuser mit 8 Wohneinheiten je Haus. Die Häuser sind Eigentum des Vorhabenträgers und werden zur Dauernutzung sowie als Ferienwohnungen vermietet. Die einzelnen Wohnungen haben eine Größe zwischen 65 - 85 m². Die Erdgeschosswohnungen haben je eine Terrasse und Zugang zu einem Garten. Die Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss haben je einen Balkon oder eine Dachterrasse. Die Wohnungsgrundrisse sind großzügig, offen und zeitgemäß.

Die Grundform der geplanten Wohnhäuser setzt sich aus 3 Kuben zusammen, welche versetzt um den Erschließungskern angeordnet sind. Die Subtraktionen des Baukörpers für Terrassen, Loggien, und ein eingerücktes Obergeschoss ergibt ein spannendes Fassadenspiel.

Die Erschließung der Häuser erfolgt über eine private Zuwegung und eine Anwohnerstraße mit Parkmöglichkeiten. Die private Zuwegung hat ihre Ein- und Ausfahrt auf die Straße „Zum Bahnkolk“.



Im Außenbereich sind die Wohngebäude und Wohnungen ein Gärten und einem großzügigen Kinderspielbereich umgeben. Es gibt 16 Einstellplätze für Anwohner, 2 Einstellplätze für Besucher, und ein Fahrradabstellbereich in Kombination mit „Müllboxen“ zur Zwischenlagerung von Hausabfällen.

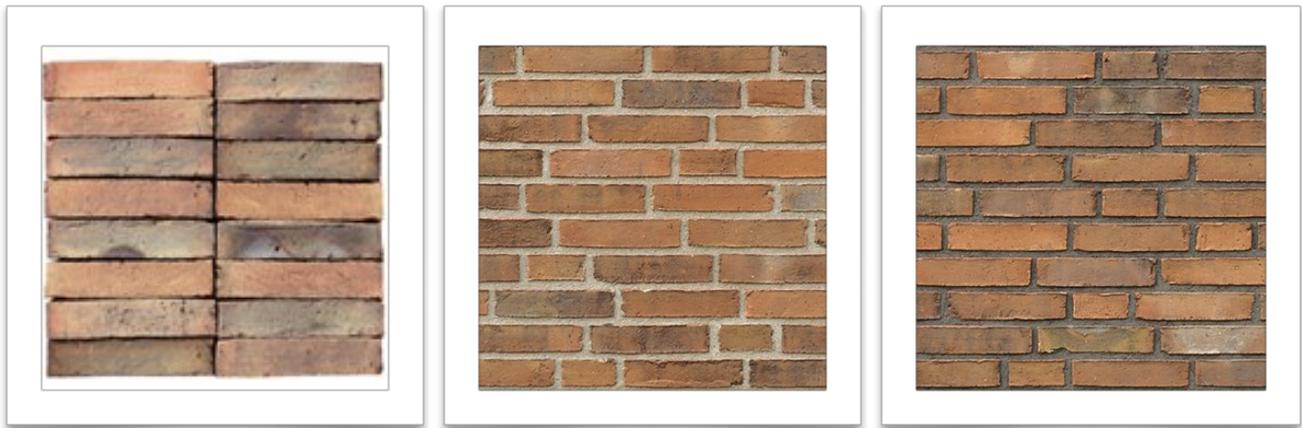


Dach - Wohnhäuser

Die Häuser erhalten ein Flachdach mit Gefälledämmung, Attiken und in Teilbereiche Dachterrassenaufbauten.

Außenfassade - Wohnhäuser

Die Fassade der Häuser besteht aus einem zweischaligen Mauerwerk. Es wird für die Wetterschale eine farblich nuancierter und gemischter, unglasierter Verblendstein verwendet, entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Norden. Der Verblendstein der Wohnhäuser wird sich im Format und Farbton etwas von der Bäckerei und dem Nettomarkt absetzen. Die verwendeten Töne sind vergleichbar mit den RAL-Farben 2001 (Rotorange), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot). Die Verblender der Fassaden werde in einer ruhigen und harmonischen Mischung ausgewählt.



Die Außenwände erhalten Mauerwerksbänder um thematisch an die Nachbarbebauung der Bäckerei und des Nettomarktes anzuknüpfen. Die Fenster und Türelemente der Fassade werden in Anthrazitgrau, ähnlich RAL 7015 (Schiefergrau) hergestellt. Die Neubauten fügen sich optisch in die Umgebung ein, so dass ein, geschlossenes und modernes Siedlungsbild entsteht.

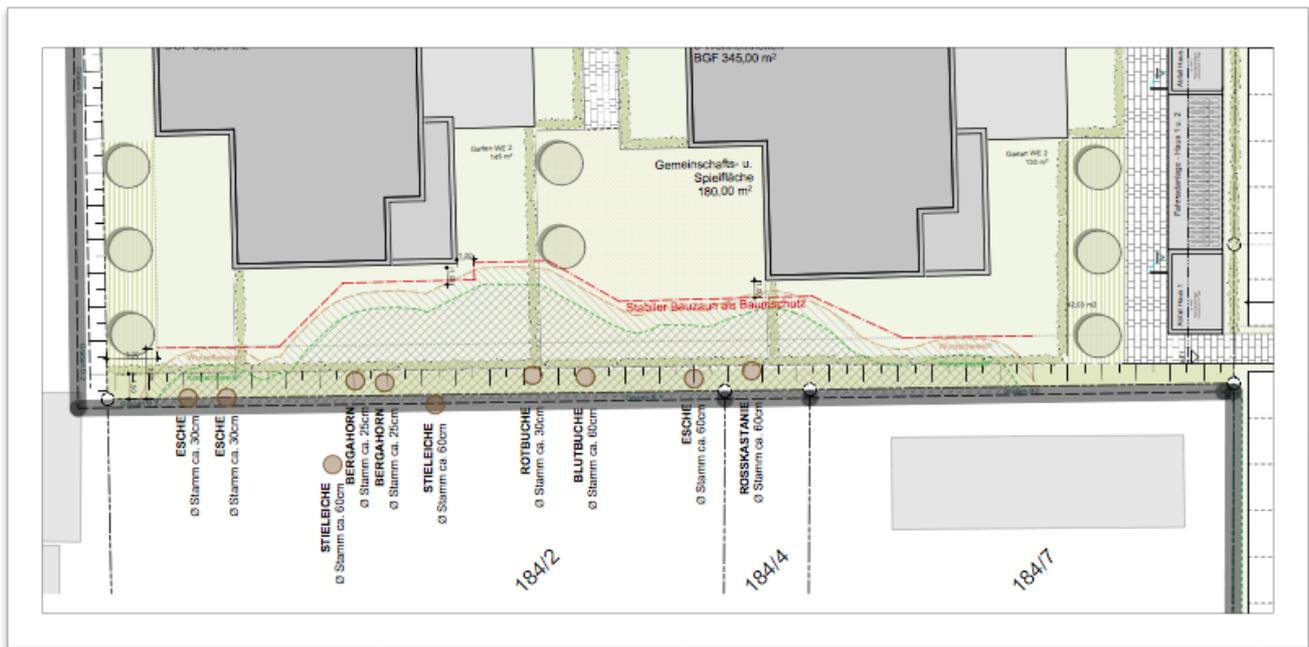
Notwendige Einstellplätze

Der Nachweis der Notwendige Einstellplätze (Estpl.) nach § 47 NBauO für die Wohnbebauung wird nach § 47, 1.2 (Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnugen) durchgeführt.

Vorgabe:	2 Häuser mit je 8 Wohneinheiten	=	16 Wohneinheiten
Gefordert:	1 Wohneinheit	=	1 Estpl.
zuzüglich	10% Estpl. für Besucher		
Vorhanden:	16 Wohneinheiten	=	16 Estpl.
	10 % Estpl. für Besucher	=	2 Estpl.

Vorgaben zum Baumschutz

Eine Besonderheit in dem Plangebiet ist der schützenswerte Baumbestand an der süd-westlichen Grundstücksgrenze direkt unterhalb der Wohnbebauung. Hier liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Schutz des Kronentraufbereichs und des Wurzelbereichs der Bäume während der Baumaßnahme.



Die Kronentraufbereiche der Bäume reichen an zwei Stellen sehr nah an die Hausfundamente heran. Zum Schutz der Wurzeln ist dort ein stabiler Bauzaun zu errichten. Dieser ist aus Holzpfosten mit Querlattung zu errichten. (Kein mobiler Bauzaun) Grundsätzlich darf im Bereich des eingezeichneten Wurzelbereiches weder Bodenabtrag noch Bodenauftrag stattfinden.

Dieses insbesondere da mit der Buche eine Baumart vorhanden ist, die gegenüber Bodenverdichtung und Sauerstoffmangel empfindlich reagiert.

Dort wo sich Schnittpunkte zwischen den Arbeitsbereichen für den Hochbau und den Wurzelbereichen nicht vermeiden lassen, sind Gründungsarbeiten in Handschachtung auszuführen. Verletzte Wurzeln sind entsprechend ZTV-Baumpflege sauber nachzuschneiden. (s. DIN 18920, Punkt 4.10) Die Vorgaben zum Baumschutz auf der Baustelle entsprechend der ZTV-Baumpflege, der DIN 18920 und der RAS-LP4 sind einzuhalten. Im Wurzelbereich dürfen keine Baumaterialien, Geräte, Container usw. gelagert werden.

Freigelegte Wurzeln dürfen nicht grundsätzlich durchgetrennt werden. Das würde einen Verstoß gegen die Baumschutzsatzung und eine Sachbeschädigung an fremdem Eigentum darstellen.

Hinweis:

Falls Wurzeln gekappt werden müssen, muss dieses bei geschützten Bäumen immer in Rücksprache mit dem Fachdienst 3.3 erfolgen.

Werbeanlagen - Nettomarkt

Wandtransparent WT-Netto-5000, Standort: Über dem Haupteingang des Nettomarkts.



Pylon PY-Netto-3000x6740, Standort: Straßenseitig zur Norddeicher Straße an der Einmündung zum „Zum Bahnkolk“



Werbeanlagen - Bäckerei

Die Werbeanlagen der Bäckerei müssen noch in ihren Abmessungen, ihrer Ausleuchtung und ihrer Position abgestimmt werden. Sie orientieren sich an den bereits vorhandenen Werbeanlagen an dem derzeitigen Standort in der Tunnelstraße 1, sowie am Design der Website der Bäckerei Grünhoff. (<https://www.baeckerei-gruenhoff.de>)

Die Ansichtspläne und die Website geben einen ersten Ausblick auf die geplante Aussenwerbung an der Backstube.

