

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 96 A
„Hooge Ses“



Antragsteller:

Geora

Verfasser:

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



Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Änderung / Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 96 A als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 A zur Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Mit der Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die bestehende Brachfläche entsprechend der umliegenden Wohnbebauung zu entwickeln.

Geltungsbereich: Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Norden, im Ortsteil Ekel, mit einer Größe von rd. 0,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem beiliegenden Übersichtsplan (siehe Anlage) zu entnehmen.

Ziele der Planung:

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauland in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich angrenzend zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 A, der für den westlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Aufgrund der erforderlichen Neuordnung für Wohnzwecke erfolgt ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, der die Änderung Bebauungsplanes zum Ziel hat.

Altablagerungen:

Westlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich Altablagerungen einer ehemaligen Hausmülldeponie. Eine Situationsbeschreibung ist dem anliegenden Bericht zu entnehmen. Die weiteren erforderlichen Untersuchungen werden im weiteren Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der Planung sind die gesunden Wohnverhältnisse nachzuweisen.

Rahmenbedingungen: Der Erschließungsträger verfügt über die angegebenen Flächen und wird sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Norden zur Übernahme sämtlicher Planungskosten verpflichten. Sämtliche Planungen und dessen Änderungen, erfolgen in enger Abstimmung mit der Stadt Norden. Maßnahmen zum Ausgleich von Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits zum heutigen Zeitpunkt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet werden. Mit der angestrebten Bauleitplanung wird eine Grundflächen von weniger als 20.000m² in Anspruch genommen, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist. Mit der Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro Weinert beauftragt.

Wir hoffen auf eine wohlwollende Prüfung und stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

Norden, den 05.09.2016



Georg Ahrends (Antragsteller)

Anlage:

- Übersichtsplan
- Erkundung der Alllastensituation



BÖKER und PARTNER · Cloppenburg Str. 2-4 · 26135 Oldenburg

Georg Ahrends**Im Stuvort 14
26506 Norden**

dc/16P200

Oldenburg, den 08.06.2016

**Hoog Ses, Norden
Erkundung der Altlastensituation****Bericht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über das Architekturbüro Kremer und Kremer, Norden, wurden wir beauftragt, die Altlastensituation nordwestlich der ehemaligen städtischen Hausmülldeponie Hoog Ses zu erkunden und hinsichtlich einer Bebauung mit Wohngebäuden zu bewerten.

Dazu wurden zunächst die dem Landkreis Aurich vorliegenden Unterlagen eingesehen und anschließend auf dem Grundstück Baggereschürfe durchgeführt.

Aktenlage

Zur Rekultivierung der Hausmülldeponie (1960 – 1978) Hoog Ses im Nordosten der Stadt Norden wurden 1978 7.000 m³ „Erde“ auf ca. 3 ha Fläche einplaniert. 1990/91 wurde durch das Büro Kulturtechnik GmbH, Bremen, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die eine östlich gerichtete Grundwasserfließrichtung ergab. Es gab daraufhin regelmäßige Messungen des Zustandes des Grundwassers. Eine Gefährdung der benachbarten Siedlung wurde ausgeschlossen.

1997 erfolgten ergänzende Untersuchungen durch das Büro GfL, Bremen. Dabei wurden im Bereich des o.g. Grundstücks bei Sondierungen Müllreste vorgefunden. Im Ergebnis stellten die Gutachter fest, dass dieser Bereich zur Altdeponie gehört und nicht bebaut werden darf. Die Darstellung der Müllverbreitung befindet sich in der Anlage 2. Deshalb wurde dieser Bereich im BPlan von 1997 auch ausgeschlossen.

Baggereschürfe

Am 31.5.2016 wurden im Beisein des Gutachters und der Söhne des Grundstückseigentümers durch

PARTNERSCHAFT

Uwe Böker

Dr. Dieter Cordes

Dr. Michael Bachmann

Register Hannover Nr. 67

KONTAKT

Cloppenburg Str. 2-4
26135 Oldenburg

Tel. 0441-9601061

Fax. 0441-9601059

box@boekerundpartner.de

www.boekerundpartner.de





die Fa. Ennen zwei Baggerschürfe auf dem Grundstück von der östlichen Grundstücksgrenze ausgeführt. Dabei zeigte sich in beiden Schürfen unterhalb einer rd. 0,2 m mächtigen humosen Sandschicht (Mutterboden) bis in eine Tiefe von 1,0 – 1,2 m unter Geländeoberkante eine Auffüllung aus Sand mit

- Bauschutt
- Glas
- Plastik
- Hausbrand
- Metall

Diese typischen Anzeichen einer Hausmülldeponie reichen ca. 10,5 m auf das Grundstück und geben die Verbreitung der Erkundung aus 1997 (s. Anlage 2) wieder.

Auf einem beträchtlichen Teil des Grundstück und einer möglichen Zuwegung befinden sich somit Hausmüllreste, die nach Vorgaben des Landkreises Aurich nicht überbaut werden dürfen.

Eine Nutzung des Geländes wäre demnach nur durch einen Aushub der belasteten Bereiche zu erreichen. Dieses sollte jedoch vorab mit den zuständigen Stellen abgestimmt werden. Erst dann wäre eine detaillierte Kostenschätzung möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
BÖKER UND PARTNER

Dr. D. Cordes

Anlage: 1 Übersichtskarte
 2 Deponiegrenze nach Erkundung Juni 1997
 3 Fotodokumentation





Kartengrundlage, digitaler Routenplaner

**Orientierende Untersuchung
Hoog Ses
Norden
Untersuchungsbericht**

Auftraggeber
Georg Ahrends
Im Stuvort 14
26506 Norden

Übersichtskarte

BÖKER und PARTNER
Partnerschaft mit beschränkter Berufshaltung
Beratende Ingenieure und Geologen
www.boekerundpartner.de

16P200

S. Benekendorff
Juni 2016

Anlage 1



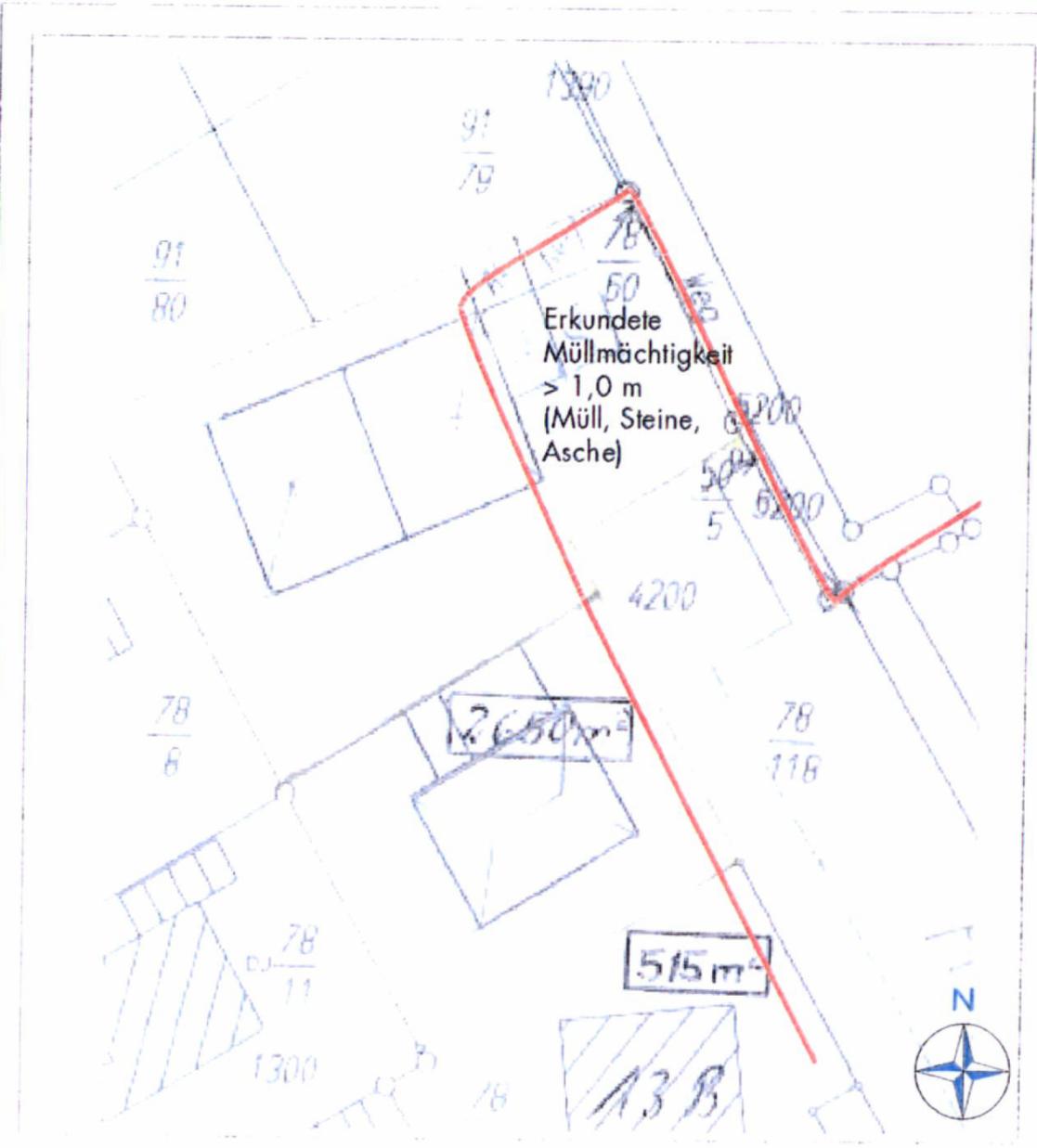
Abbildung 1: Nördlicher Baggerschurf



Abbildung 2: Südlicher Baggerschurf



Abbildung 3: Typischer Aushub, Glas,
Bauschutt, Plastik, Metall



Kartengrundlage: Gulochten Gf, 1997

**Orientierende Untersuchung
Hoog Ses
Norden
Untersuchungsbericht**

Auftraggeber
Georg Ahrends
Im Stuvort 14
26506 Norden

Deponiegrenze nach Erkundung
Juni 1997

BÖKER und PARTNER
Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung
Beratende Ingenieure und Geologen
www.boekerundpartner.de



16P200

S Benekendorff
Juni 2016

Anlage 2

Polygis - Auskunft der Stadt Norden

Maßstab 1:500 04.11.2005

Lageplan zur Baulast

Nr. 1205 BL 2009

Als Kopie ggf. unmaßstäblich!
Weitere Kopien verboten!



Stadt Norden - Fachdienst 3.1 - Stadtplanung und Bauaufsicht



Der Ausdruck erfolgt mit Genehmigung der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg. Eine weitere Vervielfältigung dieser Unterlage ist nicht erlaubt!

Stadt Norden

Gestaltungsplan "Süder Hooker"

LEGENDE

- Rasen / Grundstücksfläche
- Verkehrsfläche
- Einzelhäuser
- Buschwerk und Hecken
- Bäume

Auftraggeber:

G. Ahrends
Im Stuert 14
26506 Norden

Datum: 16.08.2016 Maßstab 1:500

GEZ.: _____

DATUM _____

NAME _____

BEARBEITET: _____

Auftragnehmer:

weiner
planungsbüro

Norddeicher Straße 7 26506 Norden
Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax: 04931 / 983 66 29

