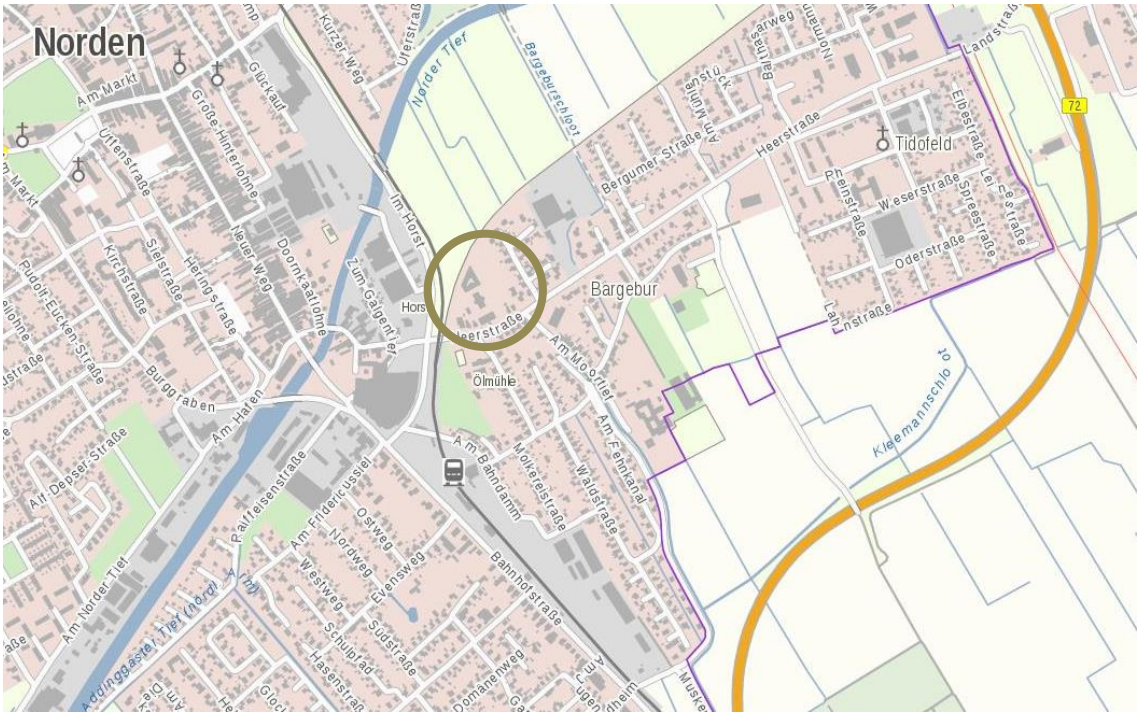
STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

NEUAUFSTELLUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 168 V „HEERSTRASSE 4-6 - ERWEITERUNG“

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



Quelle: Niedersachsen Navigator

ENTWURF

09.11.2018

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 Allgemeines 4

1.1 Bestand 4

1.2 Planungsabsichten 4
1.2.1 Umsiedelung der Verwaltung 4
1.2.2 Neubau von Wohnappartements mit Gemeinschaftsbereich.... 4
1.2.3. Aufstellungsbeschluss 5

1.3 Lage und Bestand....6
1.4 Geltungsbereich 7

1.5 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz....7

2 Planungsvorgaben 8

2.1 Raumordnung....8

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan....10

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne....11

2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK)....13

3 Städtebauliches Konzept....13

3.1 Art der baulichen Nutzung 14

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise....14

3.3 Gestaltung 14

3.4 Verkehrliche Erschließung / Parkplätze 15

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz) /....15

4.1 Natur und Landschaft 15
4.1.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes....16
4.1.2 Auswirkungen der Planung....16
4.1.3 Eingriff in Natur und Landschaft....17

4.2 Lärmschutz....18

5 Städtebauliche Daten....18

6 Festsetzungen 19

Nutzungsart / Bauweise....19

6.1 Textliche Festsetzungen....19
6.1.1. Nutzungsart....19
6.1.2. Überschreitung der Grundfläche 19
6.1.3. Bauweise 19
6.1.4. Traufhöhe und Geschossigkeit im südlichen überbaubaren Bereich 20
6.1.5. Baumanpflanzungen 20
6.1.6. Gehölzerhalt....20
6.1.7. Lärmschutz 20

6.2 Örtliche Bauvorschriften....21
6.2.1. Dachform im südlichen überbaubaren Bereich....21
6.2.2. Werbeanlagen....22
6.3 Hinweise....22
6.3.1. Bodenfunde....22
6.3.2. Altablagerungen....22
6.3.3. Erkundigungspflicht....22
6.3.4. Rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan....23
6.3.5. Baumschutz....23
6.3.6. Technische Regelwerke....23

7 Ver- und Entsorgung....23
7.1 Wasserversorgung....23
7.2 Abwasserbeseitigung....23
7.3 Gas- und Elt- Versorgung....23
7.4 Abfallbeseitigung....23
7.5 Oberflächenentwässerung....23
7.6 Telekommunikation....23

8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2017....24
8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)....24
8.2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)....24
8.3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)....24
8.4. In Kraft treten....24

Anlage:

Lärmschutzgutachten, *Büro für Lärmschutz Papenburg*
Entwurf Oberflächenentwässerungsplan, *ARGO Ingenieurgemeinschaft Norden*

1 Allgemeines

1.1 Bestand

Der Seniorenwohnpark Nordlicht an der Heerstraße 4-6 in Norden ist seit vielen Jahren in Norden ansässig und bietet vielfältige Dienstleistungen im Bereich Seniorenwohnen und Pflege. Am Standort sind bereits 3 Gebäude mit verschiedenen Dienstleistungen vorhanden.

Im Bereich des betreuten Wohnens stehen den Mietern individuell von den Bewohnern zu gestaltende Appartements zur Verfügung. Gleichzeitig kann das umfassende Serviceangebot der Pflegeeinrichtung genutzt werden.
40 Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern werden sowohl für kurze Zeit (z.B. nach einem Klinikaufenthalt) oder dauerhaft angeboten. Bei der Versorgung durch das Fachpersonal wird besonderen Wert auf eine häuslich vertraute Atmosphäre gelegt.
Darüber hinaus wird eine kompetente Senioren- & Krankenpflege zu Hause sowie eine 24-Stunden-Unterstützung für alle Bewohner des Seniorenwohnparks in Zusammenarbeit mit Angehörigen und Ärzten angeboten.
Den Bewohnern wird damit eine Lebensqualität ermöglicht, die neben individuellen Freiräumen auch die notwendige Sicherheit für eine individuelle Lebensgestaltung bietet.

Im Seniorenwohnpark Nordlicht vereinen sich Betreutes Wohnen, stationäre und ambulante Pflege. Bei Bedarf ist ein Wechsel der verschiedenen Wohnformen im Wohnpark möglich.

1.2 Planungsabsichten

1.2.1 Umsiedelung der Verwaltung

Von der Nordlicht Immobilien GmbH wurde im Jahr 2017 das östlich benachbarte Gebäude an der Heerstraße 7 erworben. Für das ehememalige Wohngebäude wurde bereits eine Nutzungsänderung beantragt, die die Umsiedlung der Verwaltung der Nordlicht GmbH, die bislang im vordersten Pflegegebäude an der Heerstraße angesiedelt war, vorsieht. Dadurch wird in der Pflegeeinrichtung wichtiger Platz für besondere Therapieformen gewonnen.

1.2.2 Neubau von Wohnappartements mit Gemeinschaftsbereich

Die Grundstücksparzelle des neu erworbenen Grundstücks erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zur Bahntrasse der Museumseisenbahn und grenzt dabei unmittelbar an die Grundstücksflächen der Nordlicht GmbH an. Es ist geplant, auf diesem Grundstücksstreifen 24 Appartements für das Betreute Wohnen zu errichten, wobei 23 Appartements vermietet und ein Appartement als Gemeinschaftsbereich (z.B. für private Feierlichkeiten der Bewohner) zur Verfügung gestellt werden soll.

Das geplante Wohngebäude soll als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach in Form von zwei versetzt aneinandergereihten Baukörpern ausgebildet werden. Die vorgesehenen 1,50m breiten Dachüberstände an den Traufseiten dienen als Wetterschutz für die vorgelagerten Balkone auf der Süd-Westseite des Wohngebäudes sowie für den an der Nord-Ostseite gelegenen offenen Laubengang zur Erschließung der Wohnungen. Somit ist eine Nutzung der Balkone / Terrassen sowohl bei leichtem Regen als auch bei starker Sonneneinstrahlung möglich. Gleichzeitig wird im Erschließungsgang ein trockener Zugang zu den Wohnungen ermöglicht.

Die einzelnen Appartements verfügen jeweils über einen Wohn- Eßraum mit Küchenzeile (unterfahrbar), ein Schlafzimmer, ein Bad mit bodengleicher Dusche, WC, unterfahrbares Waschbecken sowie einen kleinen Abstellraum. Alle Wohnungen verfügen zudem jeweils über

eine Terrasse oder einen Balkon. Dem Eingangsbereich gegenüberliegend steht jedem Appartement zusätzlich ein Abstellraum für private Geräte o.ä. zur Verfügung. Dieser wird ebenfalls über den Laubengang erreicht und bewirkt einen zusätzlichen Wetterschutz für die Eingangsbereiche. Alle Wohnungen sind behindertengerecht (Schwellen <2cm) und haben eine Größe von jeweils 56 m² zuzüglich 6m² Abstellraum.
Zusätzlich zu den privaten Abstellräumen werden im Bereich des Aufzuges Räumlichkeiten zum Unter- bzw. Abstellen von Rollatoren und Rollstühlen für alle Bewohner vorgesehen.
Der geplante Gebäuderiegel schließt die gesamte Wohn- und Pflegeeinrichtung der Nordlicht GmbH gen Osten ab. Von der Heerstraße ist von dem langgestreckten Gebäuderiegel lediglich die Giebelfassade zu erkennen. Sie orientiert sich in ihrer Bauweise in Art und Maß an der umgebenden Bebauung.

1.2.3. Aufstellungsbeschluss

Um eine seit langer Zeit ortsansässige Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung in ihren Bemühungen zur bedarfs- und zukunftsorientierten Weiterentwicklung des erfolgreichen Wohnkonzeptes mit Pflegeeinrichtung zu unterstützen, hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 07.12.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 168 V, „Heerstraße 4-6 - Erweiterung“ in der Stadt Norden neu aufzustellen.

Der politische Wille, bei Baumaßnahmen auf innerörtliche Bauflächen ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückzugreifen, wird mit der geplanten Erweiterung der Wohn- und Pflegeeinrichtung 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.

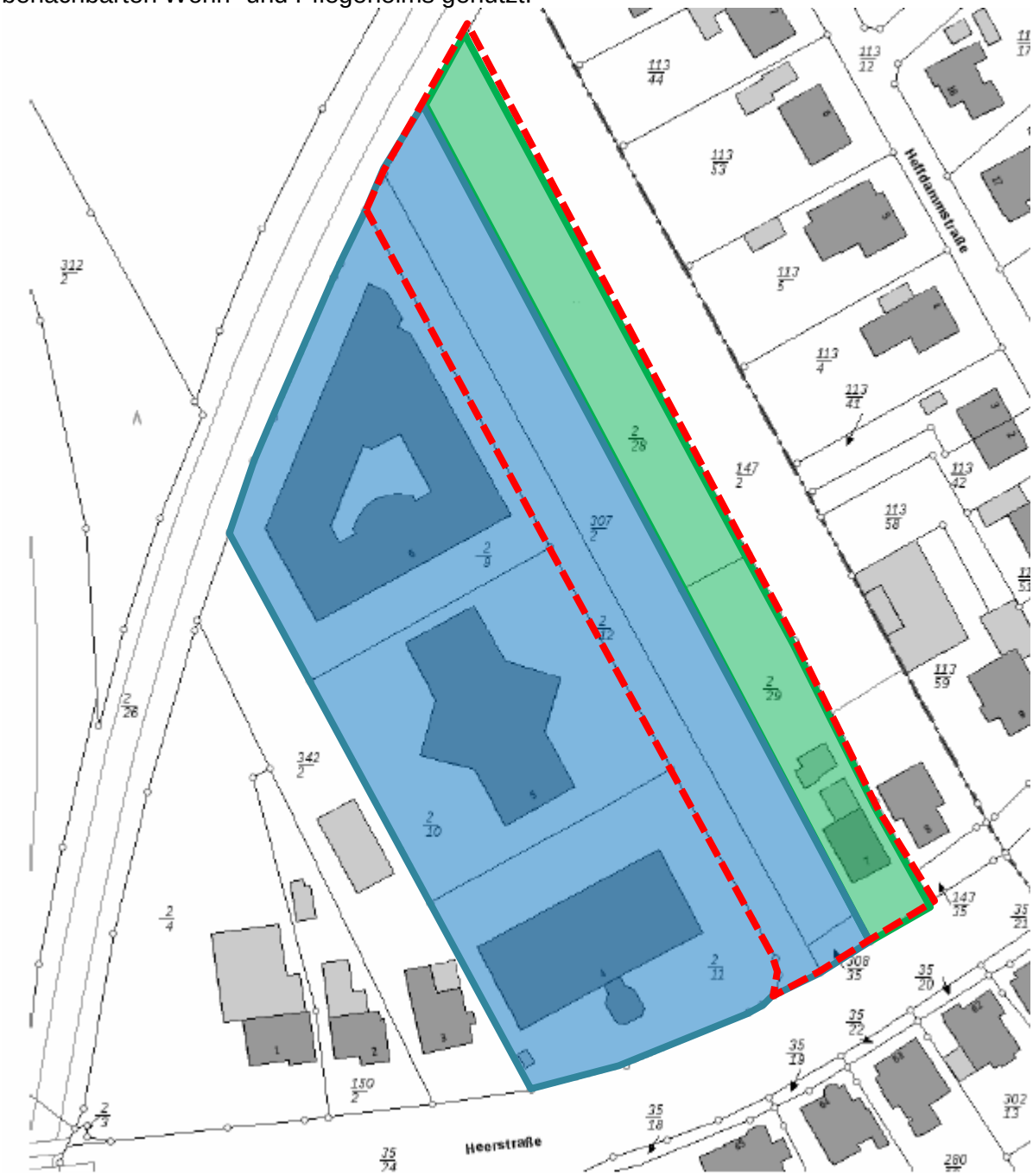
Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung („Lückenschluss“) von innerörtlichen Flächen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „... an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8c) BauGB „die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ berücksichtigt.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB unter einzuhaltenden Bedingungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet ist überwiegend von Bebauung umgeben und befindet sich am östlich der Innenstadt der Stadt Norden. Die Planung dient der Erweiterung einer bestehenden Wohn- und Pflegeeinrichtung. Die Entwicklung des Plangebietes dient der Innenentwicklung der Stadt Norden im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVP-Gesetz besteht nicht. Ebenso ist eine überschlägige Vorprüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² entbehrlich. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von max. 2.000 m², so dass die Obergrenze deutlich unterschritten wird.
Demnach erfüllt das Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wird gem. §13a Abs. 2 BauGB im Rahmen einer angemessenen Frist im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Demnach erfüllt das Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Eine UVP ist nicht erforderlich.

Mit Rechtskrafterlangung dieser Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ wird der Teilbereich des VEP „Heerstraße 4-6“ der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.

1.3 Lage und Bestand

Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Rand der Stadtmitte der Stadt Norden an der Heerstraße. Das hier befindliche ehemalige Wohngebäude (Haus-Nr.7) wird seit Genehmigung der Nutzungsänderung als Verwaltungsgebäude (Büro- und Sozialräume) des benachbarten Wohn- und Pflegeheims genutzt.



Quelle: LGLN

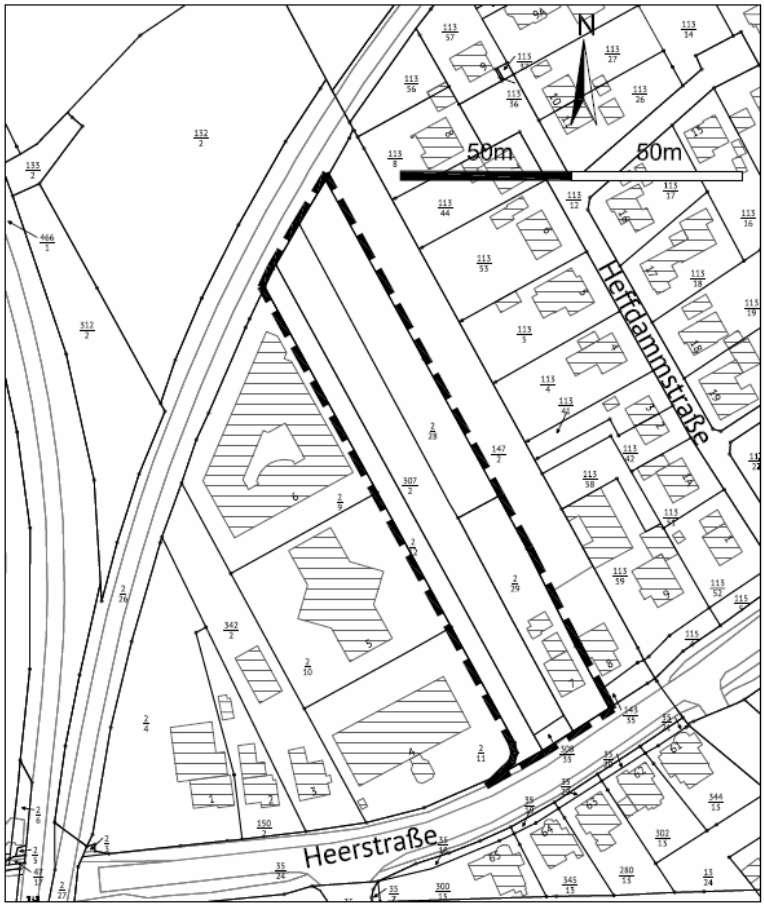
Unmittelbar an der Heerstraße ist ein Geh- und Radweg vorhanden. Rückwärtig des Gebäudes erstreckt sich das Grundstück in nördlicher Richtung bis zur Bahntrasse der Museumseisenbahn. Östlich an das Grundstück angrenzend ist eine Grünfläche vorhanden, an die die rückwärtigen Gärten der westlichen Bebauung der Heffdammstraße anschließen. Westlich des Grundstückes befindet sich das Seniorenwohn- und Pflegeheim Nordlicht mit seiner Zufahrt und den Parkplatzanlagen. Das Grundstück ist Eigentum des Vorhabenträgers.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere Wohngebäude sowie ein Metallbaubetrieb (Ausstellung). In unmittelbarer Nähe befindet sich gegenüber ein Discountmarkt sowie eine Bäckereiverkaufsstelle. Im näheren Umfeld (etwa 300m) befindet sich das Einkaufszentrum Norder Tor mit Verbrauchermärkten, Textilgeschäften, Apotheke, Optiker, Bäcker, Schuhladen, Gastronomiebetrieben, Zweiradhandel und sonstigen Einzelhändlern.

An der Heerstraße sind Haltestellen des ÖPNV vorhanden, zudem befindet sich der ZOB und der Bahnhof der Stadt Norden in nur 500 m Entfernung.

Insgesamt ist die Umgebung durch eine gemischte Nutzung geprägt.

1.4 Geltungsbereich



Das Plangebiet befindet sich nördlich der Heerstraße im Ortsteil Süderneuland 2. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5.047 m², d.h. etwa 0,5 ha.
Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist dem nebenstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.

1.5 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Heerstraße, etwa 200 m östlich der Kreuzung Heerstraße/ Im Horst. Die Zufahrt erfolgt über das benachbarte, sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Grundstück an der Heerstraße.

Der Bahnhof der Stadt Norden befindet sich in einer Entfernung von etwa 500m zum Plangebiet. Die Bundesstraße B72 wird über die Straßen Im Horst/Bahnhofstraße (Anschlussstelle Norden Bahnhof) oder über die Heerstraße (Anschlussstelle Norden Tidofeld) nach etwa 800m erreicht.

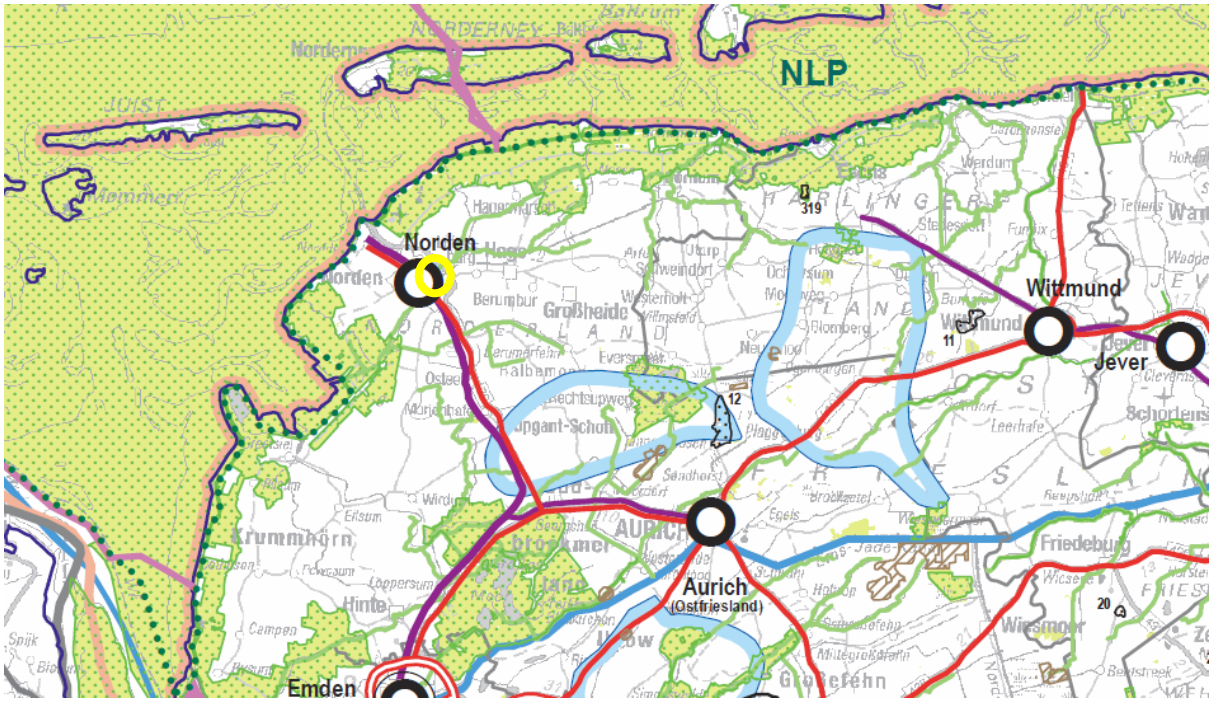
Die B 72 ist Teil des überregionalen Straßenverkehrsnetzes und bindet in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich und Emden und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 an.

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. Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 30. September 2014 den ersten Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Aurich beschlossen. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der ersten beiden Beteiligungsverfahren befindet sich nunmehr ein zweiter überarbeiteter Entwurf [RROP 2018 (2)] in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren bis zum 02.11.2018.

Bis dahin ist das Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 als übergeordnete Planung zu verstehen und verbindlich zu beachten. Die Stadt Norden ist im LROP als Mittelzentrum dargestellt. Neben der dargestellten Bahnverbindung sowie einer Hauptverkehrsader mit Anschluss an das Bundesautobahnnetz ab der Stadt Emden ist im LROP keine weitere Darstellung enthalten.

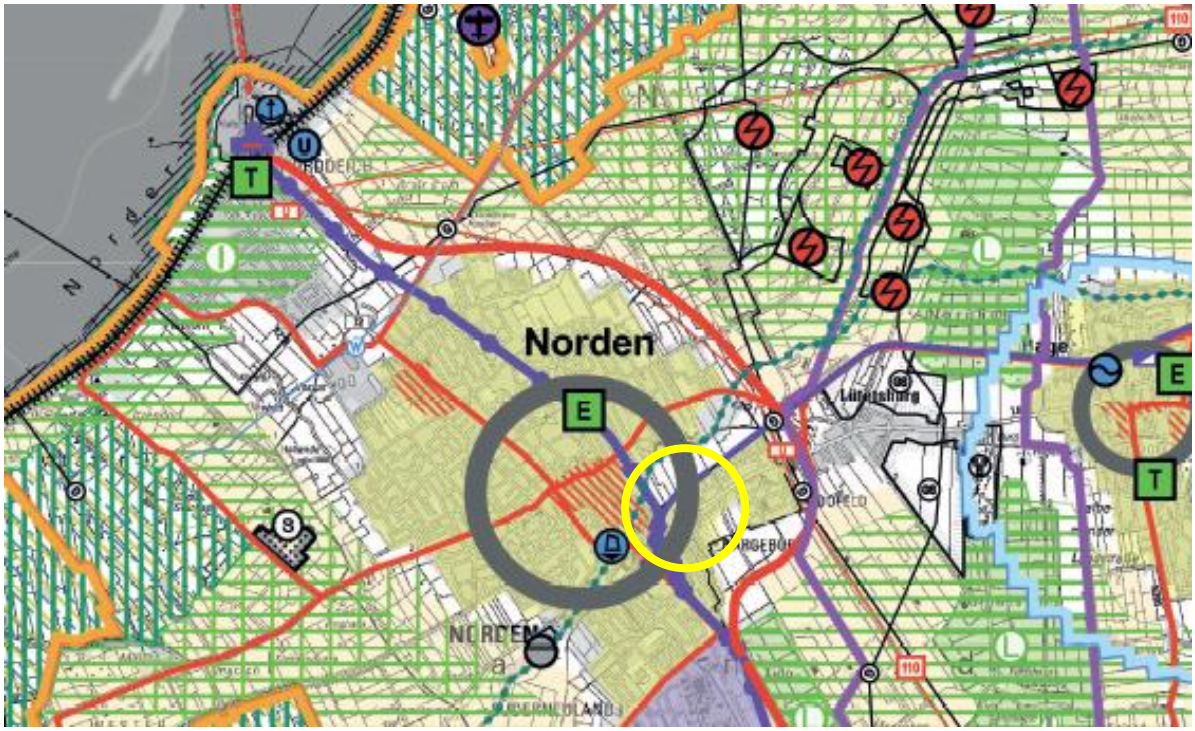


Ausschnitt LROP 2017, ohne Maßstab

Plangebiet

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Aussagen des LROP 2017 nicht entgegen.

Die Darstellungen des Entwurfs des RROP 2018 sind als in der Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und demnach als Planungsvorgabe der Raumordnung zusätzlich zu beachten.



Ausschnitt aus dem Entwurf RROP 2015 - ohne Maßstab

Planungsgebiet “Heerstraße 4-6 - Erweiterung“

Im Entwurf des RROP 2018 (zeichnerischer Teil) ist der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung 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 RROP 2018 ist im Kap. 2. „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ ausgeführt, dass „in allen Teilräumen (…) ein qualitativ hochwertiges Angebot an ambulanten, teilstationären und stationären Einrichtungen zur Pflege älterer Menschen mit Behinderungen gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden (soll). Dieses gilt auch für ergänzende sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen. Dabei sollen auf den individuellen Hilfebedarf ausgerichtete Hilfestrukturen unter besonderer Berücksichtigung des Vorrangs ambulanter Leistungen vorrangig ausgebaut werden“ (Kap. 2.2.2 „Pflege älterer und behinderter Menschen“ des RROP Entwurf 2018)

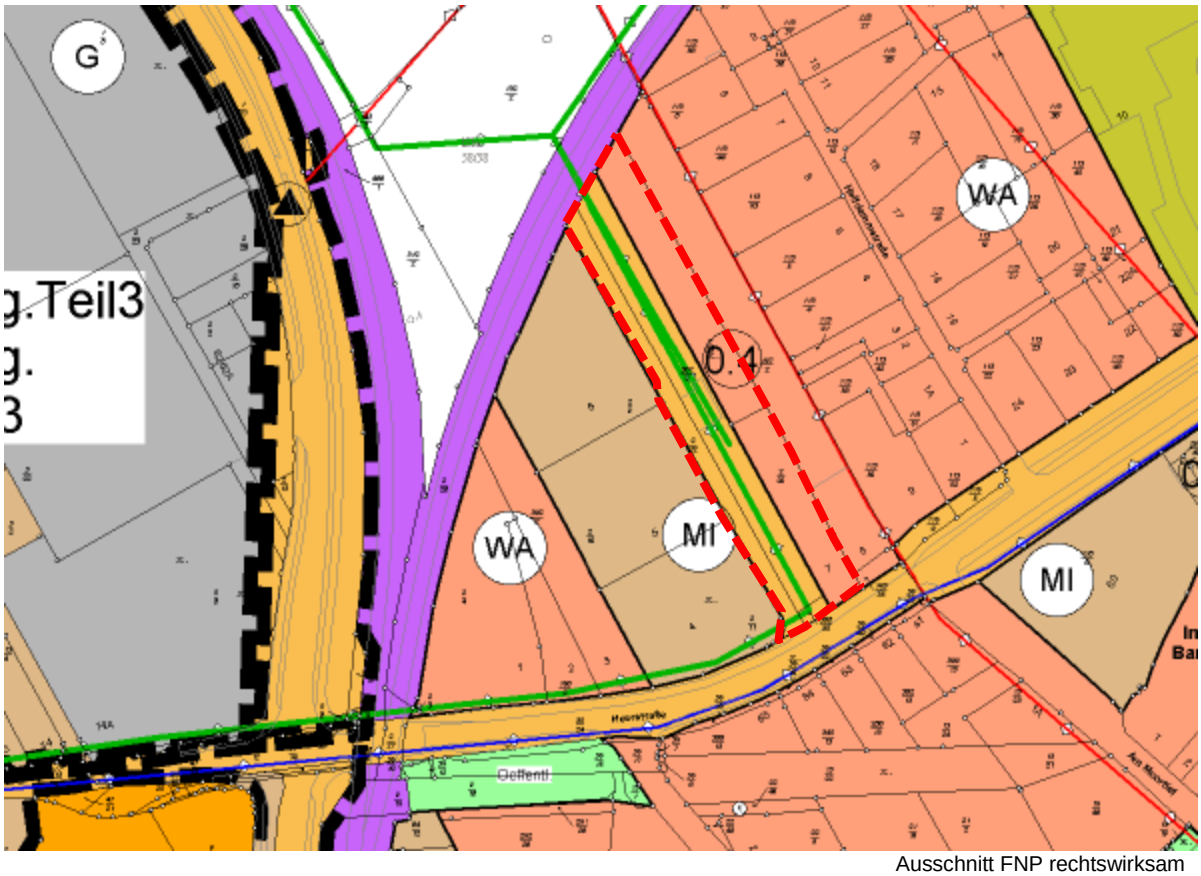
Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168V, „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ entspricht mit der Schaffung von 23 barrierefreien und behindertengerechten Wohnappartements sowie der Verlagerung der Verwaltungseinheit in unmittelbarer Nachbarschaft zur Pflegeeinrichtung der Nordlicht GmbH den 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 an der westlichen Plangebietsgrenze als Öffentliche Verkehrsfläche mit einer Gasleitung und an der östlichen Plangebietsgrenze als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt.

Die eingetragene Gasleitung ist lt. Auskunft der Stadtwerke Norden nicht mehr vorhanden. Auf den Grundstücken der Mischgebietsfläche befinden sich 3 Gebäude der Nordlicht GmbH mit Wohn- und Pflegeeinrichtung sowie Gebäuden für das betreute Wohnen. Auf der Wohnbaufläche befindet sich an der Heerstraße das jetzige Verwaltungsgebäude für die Nordlicht GmbH.



Ausschnitt FNP rechtswirksam

Plangebiet

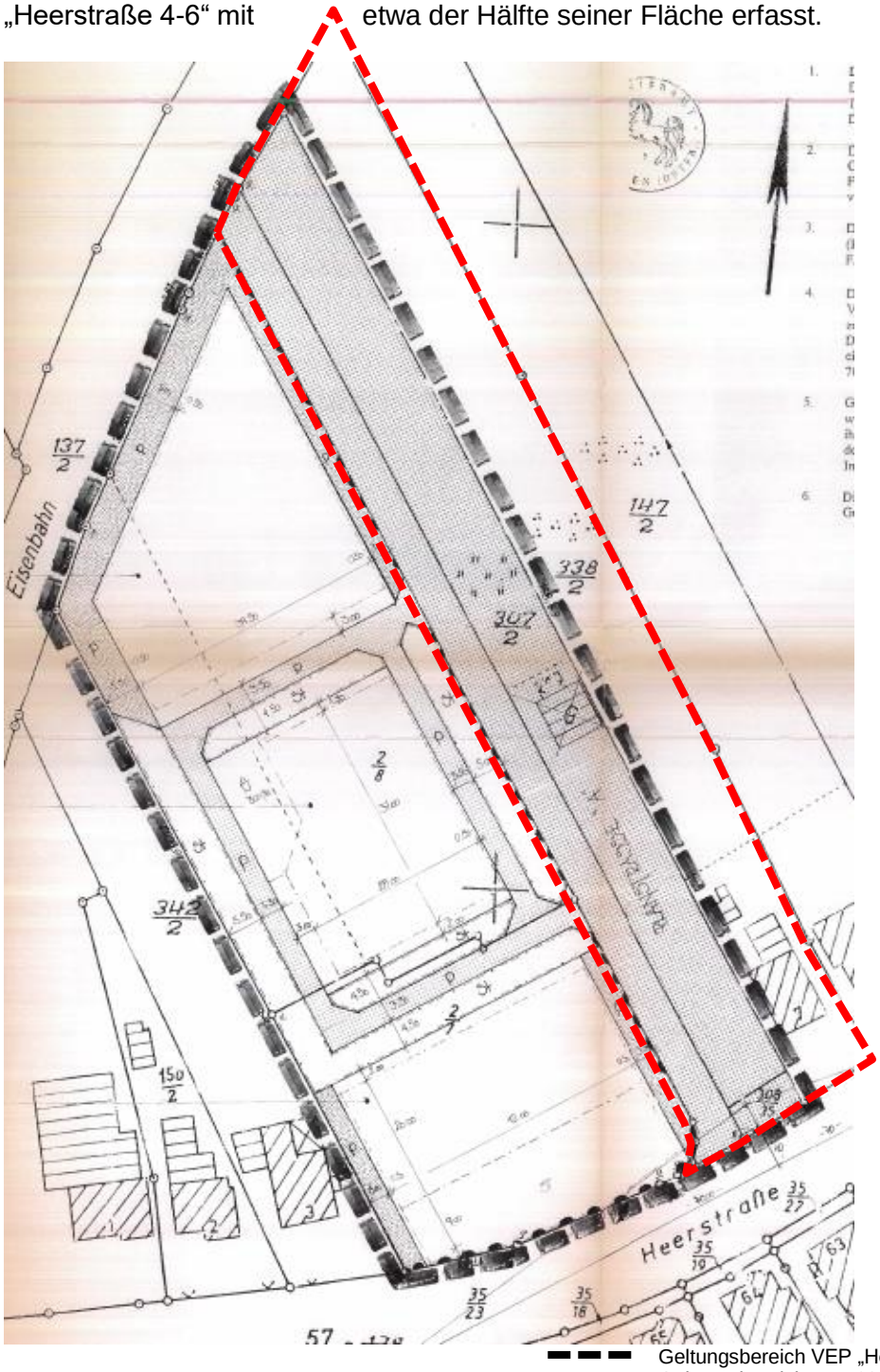
Die Darstellung entspricht nicht dem geplanten Nutzungszweck „Seniorenwohnanlage“ und „Verwaltung“ der mit der Bebauungsplanänderung erwirkt wird.
In der vorliegenden Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“) soll das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage und Verwaltung“ dargestellt werden.

Eine Änderung bzw. Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist demnach erforderlich.

Da das Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt werden soll, kann nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird daher im Sinne der Darstellungen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Sonderbaufläche (S) angepasst.

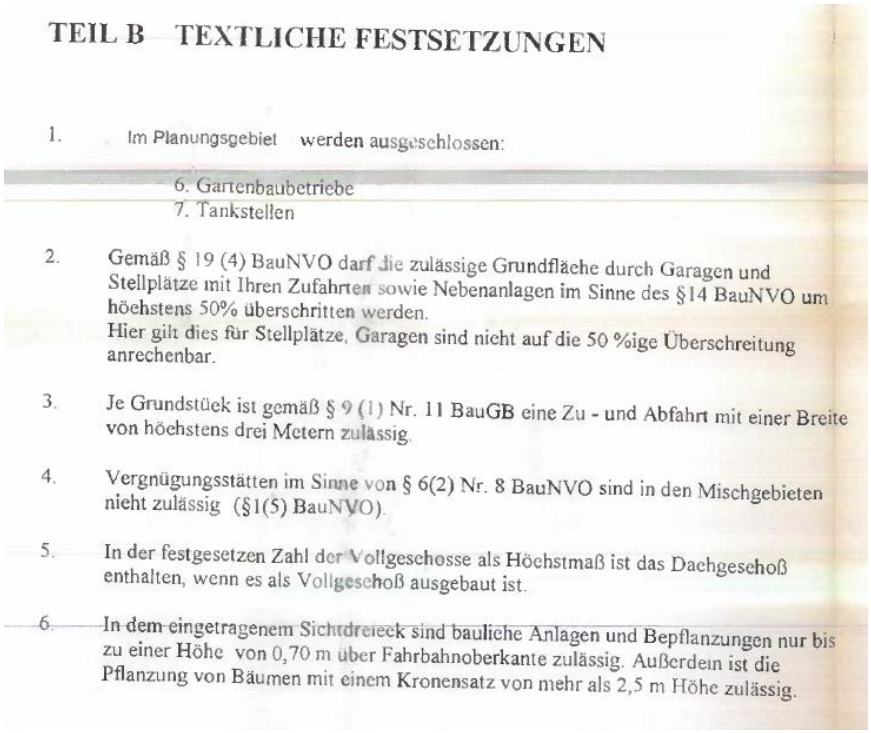
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Änderungsgebiet ist von dem rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan „Heerstraße 4-6“ mit etwa der Hälfte seiner Fläche erfasst.



Geltungsbereich VEP „Heerstraße 4-6“ (alte Karte)
Geltungsbereich BP 168 V

Der VEP „Heerstraße 4-6“ sieht Plangebiete (PG 1-3) mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und 2 Vollgeschossen (II) in geschlossener Bauweise mit Trauf- und Firsthöhenbeschränkung vor. Weiterhin sind Stellflächen für PKW, private Grünanlagen sowie Zufahrtsverbote festgesetzt.



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Planungsgebiet werden ausgeschlossen:
   6. Gartenbaubetriebe
   7. Tankstellen

2. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um höchstens 50% überschritten werden.
   Hier gilt dies für Stellplätze, Garagen sind nicht auf die 50 %ige Überschreitung anrechenbar.

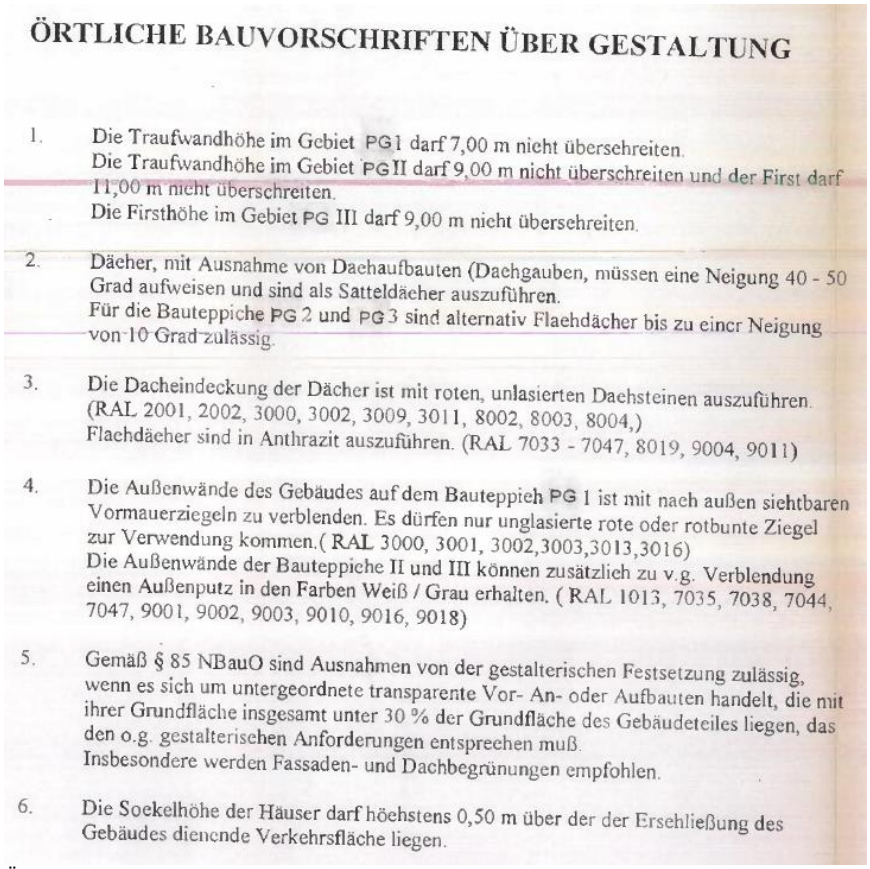
3. Je Grundstüek ist gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB eine Zu - und Abfahrt mit einer Breite von höchstens drei Metern zulässig.

4. Vergnügungsstätten im Sinne von § 6(2) Nr. 8 BauNVO sind in den Mischgebieten nicht zulässig (§1(5) BauNVO).

5. In der festgesetzen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist das Dachgeschoß enthalten, wenn es als Vollgeschoß ausgebaut ist.

6. In dem eingetragenem Sichtdreieck sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Außerdem ist die Pflanzung von Bäumen mit einem Kronensatz von mehr als 2,5 m Höhe zulässig.

Textliche Festsetzungen VEP „Heerstraße 4-6“



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

1. Die Traufwandhöhe im Gebiet PG1 darf 7,00 m nicht übersehreiten.
   Die Traufwandhöhe im Gebiet PGII darf 9,00 m nicht überschreiten und der First darf 11,00 m nicht überschreiten.
   Die Firsthöhe im Gebiet PG III darf 9,00 m nicht übersehreiten.

2. Dächer, mit Ausnahme von Dachaufbauten (Dachgauben, müssen eine Neigung 40 - 50 Grad aufweisen und sind als Satteldächer auszuführen.
   Für die Bauteppiche PG 2 und PG 3 sind alternativ Flaehdächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.

3. Die Dacheindeckung der Dächer ist mit roten, unlasierten Daehsteinen auszuführen. (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3009, 3011, 8002, 8003, 8004,)
   Flachdäeher sind in Anthrazit auszuführen. (RAL 7033 - 7047, 8019, 9004, 9011)

4. Die Außenwände des Gebäudes auf dem Bauteppieh PG 1 ist mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte rote oder rotbunte Ziegel zur Verwendung kommen.(RAL 3000, 3001, 3002,3003,3013,3016)
   Die Außenwände der Bauteppiche II und III können zusätzlich zu v.g. Verblendung einen Außenputz in den Farben Weiß / Grau erhalten. (RAL 1013, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018)

5. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der gestalterischen Festsetzung zulässig, wenn es sich um untergeordnete transparente Vor- An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudeteiles liegen, das den o.g. gestalterisehen Anforderungen entsprechen muß.
   Insbesondere werden Fassaden- und Dachbegrünungen empfohlen.

6. Die Soekelhöhe der Häuser darf höehstens 0,50 m über der der Ersehließung des Gebäudes dienende Verkehrsfläche liegen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, VEP „Heerstraße 4-6“

Mit Rechtskrafterlangung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168V „Heerstraße 4-6 – Erweiterung“ wird der Teilbereich des VEP „Heerstraße 4-6“, der von der Planung überlagert wird, unwirksam.

2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2006/2007 (Entwurf 2008) sind unmittelbar zum Plangebiet bezüglich der Siedlungsentwicklung / Verwertung der Freifläche keine Aussagen getroffen. Im Kapitel 13 „Handlungsempfehlungen zum Stadtentwicklungskonzept“ werden Handlungsfelder für die Weiterentwicklung der Stadt als attraktiver Wohnstandort aufgezeigt. Es ist beschrieben, dass die Stadt als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen attraktiv sein solle und die Rahmenbedingungen zur Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnangebotsformen geschaffen werden sollen. Angesichts der bereits heute bestehenden Funktion der Stadt Norden als Zuzugsort für Ältere und der auch künftig steigenden Anteile der Älteren an der Bevölkerung komme der Qualifizierung des Wohnangebotes für diese Gruppe eine besondere Bedeutung zu. Daher sei die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Stadt bzw. der vorhandenen Bausubstanz Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen eingeräumt werden (innen vor außen). Den Nachfragetendenzen in Bezug auf Wohnraum ohne oder nur sehr kleinen Gartenflächen, auf ein hohes Maß an Privatheit, auf Wohnkomfort in Bezug auf Ausstattung (auch hinsichtlich Barrierefreiheit und Behindertengerechtigkeit) mit Nebenräumen und/oder Garagen sowie auf einen innenstadtnahen Standort seien ausreichend zu berücksichtigen.
(STEK, Fortschreibung, Kap. 13.1.1 Breites Angebot für verschiedene Nachfragegruppen sichern)

Die Planung der Erweiterung der Wohn- und Pflegeeinrichtung Nordlicht um 23 Wohnungen sowie einem gemeinschaftlich nutzbaren Bereich entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden.

3 Städtebauliches Konzept

Die in Kap. 1.2 bereits beschriebenen Planungsabsichten werden im Folgenden konkretisiert.

Das geplante Wohngebäude soll als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach in Form von zwei versetzt aneinandergereihten Baukörpern mit beidseitigen 1,50m breiten Dachüberständen an den Traufseiten ausgebildet werden.
Der geplante Gebäuderiegel schließt die gesamte Wohn- und Pflegeeinrichtung der Nordlicht Gmbh gen Osten ab. Von der Heerstraße ist von dem langgestreckten Gebäuderiegel lediglich die Giebelfassade zu erkennen. Sie orientiert sich in ihrer Bauweise in Art und Maß an der umgebenden Bebauung. Die Fassade soll überwiegend mit ortstypischen roten Klinkern verblendet werden. Einige Gebäudeteile sind zur Gliederung der Fassade mit einer außenseitigen Fassadenbekleidung (ähnlich Lärchenschalung) aus einem nicht brennbaren Werkstoff vorgesehen. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung.

Entsprechend der geplanten Nutzung als Wohnanlage für Senioren sollen Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ und „Verwaltung Seniorenwohnanlage“ festgesetzt werden.

Das vorhandene Gebäude an der Heerstraße bleibt erhalten und wird saniert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet, allerdings mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage und Verwaltung“ (SO) festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen (II) in abweichender Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten und Stellplätze ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die Errichtung der geplanten Wohnanlage gem. Vorhaben- und Erschließungsplan 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, Vorhabenbeschreibung). Es sind daher mit Ausnahme einer Regelung zu Werbeanlagen keine Gestaltungsfestsetzungen gem. §84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgesehen.

In der Umgebung sind überwiegend mit Klinkermauerwerk verblendete Fassaden anzutreffen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind die Gebäude der bestehenden Wohn- und Pflegeeinrichtung teilweise mit Außenputz (Wärmedämmverbundsystem) versehen.

Die geplante Seniorenwohnanlage für das betreute Wohnen soll mit einer Klinkerfassade aus rotbraunen Tönen entsprechend dem Farbregister der RAL-Farben RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012 sowie 8002 bis 8007, 8012 und 8015 in Kombination mit Lärchenholzverschalungen bzw. aus Gründen des Brandschutzes mit nicht brennbaren Fassadenplatten (in verwitterter Lärchenholzoptik) entsprechend der RAL-Farben RAL 7023, 7030,7033 und 7037 versehen werden.
Die Fenster sollen einen Rahmen in weiß oder dunkelgrau / anthrazit erhalten. Die Balkon- bzw. Laubengangbrüstungen erhalten Geländer aus Aluminium oder verzinktem Stahl. Aus gestalterischen und funktionellen Gründen soll die Möglichkeit zur Anbringung von Geländerfüllungen aus Glas- oder Metall ermöglicht werden.
Die Traufhöhe der geplanten Wohnriegel soll der Traufhöhe des benachbarten Gebäudekomplexes der Wohn- und Pflegeeinrichtung Nordlicht entsprechen. Daraus resultiert eine max. Traufhöhe von 6,50 m sowie einer max. Firsthöhe von 8,50 m ab vorhandenem Erdreich. Im Bebauungsplan werden die Trauf- und Firsthöhen auf einen im Gelände eingemessenen Höhenfestpunkt über Normal-Höhe-Null (NHN) bezogen. Daraus resultiert eine max. Traufhöhe von 8,25 m NHN sowie eine max. Firsthöhe von 10,50 m NHN für den Neubau. Die Dacheindeckung soll mit anthrazitgrauen oder rotbraunen Dachziegeln gem. RAL-Farben 7015-7022, 7026, 7031, 7037, 7039, 7043, 8002-8019 erfolgen.

Das vorhandene Gebäude an der Heerstraße wird in den Festsetzungen nach dem vorgefundenen Bestand festgesetzt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebäudes und dem städtebaulichen Ziel des langfristigen Erhalts werden für den überbaubaren Bereich dieses Gebäudes Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhe und Geschossigkeit sowie Örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachform festgesetzt.

3.4 Verkehrliche Erschließung / Parkplätze

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Heerstraße. Über die gemeinsame Zufahrt werden die auf dem Grundstück des Vorhabenträgers bereits vorhandenen und die neu zu schaffenden Einstellplätze erreicht.
Gemäß Niedersächsischer Bauordnung ist in Abhängigkeit der Nutzung die Schaffung von Einstellplätzen erforderlich. In Mehrfamilienwohnhäusern sind 1-1,5 Einstellplätze je Wohnung erforderlich, bei Altenwohnheimen ist ein Einstellplatz je 8-15 Betten neu zu schaffen. In der vorliegenden Planung handelt es sich um Wohnungen des betreuten Wohnens. In der benachbarten Wohnanlage besitzt von 66 Bewohnern nur ein Bewohner ein Auto. Daher scheint eine Einstufung als Altenwohnheim angemessen. Bei 23 Appartements mit jeweils max. 2 Betten wird die geplante Wohnanlage über max. 46 Betten verfügen. Ausgehend vom Bedarf von 1 Einstellplatz je 8 Betten sind folglich 46:8=5,75 (=6) Einstellplätze neu zu schaffen. Zusätzlich sind in der Planung 2 zusätzliche Einstellplätze für das Verwaltungsgebäude sowie 2 Stellplätze für Besucher vorgesehen, um den Komfort der Wohnanlage zu erhöhen.

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.

Aufgrund der geplanten Errichtung der Baukörper wird eine Fläche von 1.297 m² Boden dauerhaft versiegelt. Zusätzlich werden für die Anlage von Stellplätzen, deren Zufahrten sowie für das Anlegen von Gartenwegen weitere 411 m² Grundstücksfläche versiegelt. Die Zufahrt zum geplanten Neubau ist mit 501 m² Fläche bereits vorhanden. Insgesamt verbleiben von der gesamten Plangebietsfläche von 5.047 m² insgesamt 2.838 m² als Freifläche.

Derzeit präsentiert sich das Grundstück überwiegend als private Gartenfläche (Schnittrasenfläche). Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Gehölze entlang der ehemaligen Bahnstrecke (jetzt Museumseisenbahn) vorhanden. Diese verbleiben innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche. Südlich befinden sich zwei Einzelbäume östlich der Zufahrt im Bereich des als Verwaltungsgebäude geplanten Gebäudes. Diese bleiben ebenfalls erhalten. Sie flankieren beidseitig den fußläufigen Zugang zum Gebäudeeingang. Etwa mittig auf der Plangebietsfläche befindet sich eine Kastanie. Der Baum ist krank und soll – auch unabhängig von der geplanten Baumaßnahme - entfernt werden. Diesbezüglich hat bereits mit dem FD Umwelt der Stadt Norden eine Begutachtung des Baumes stattgefunden. Als Ersatz ist vorgesehen, im Bereich des vorderen Parkplatzes entlang der Heerstraße 2 kleinkronige Bäume (z.B. Rotdorn, s. Gehölzliste Kap. 6.1.4) in Abstimmung mit der Stadt Norden zu pflanzen.

Ausgehend von der nördlich gelegenen Bahnlinie (Museumseisenbahn), dem Verkehrsgeschehen auf der Heerstraße sowie anthropogener Geräusche auf dem Gelände werden Lärmimmissionen erwartet. Die Strecke der Museumseisenbahn wird nur an vier Tagen im Jahr befahren. Die Berechnungen eines in der Gemeinde Dornum [dort Endbahnhof mit Umfahrgleis (Rangierlärm)] aufgestellten aktuellen Bebauungsplanes ergaben keinerlei Einschränkungen für ein Wohngebiet. Diese Immissionen sind daher zu vernachlässigen.
Der Verkehrslärm sowie der auf dem Grundstück ausgelöste Lärm durch Fahrzeugbewegungen bewegen sich im Rahmen einer üblichen innerstädtischen Nutzung. Zum Nachweis der Unbedenklichkeit des Verkehrslärms wurde ein Lärmschutzgutachten vom Ing. Büro Jacobs erstellt (s.a. Kap. 4.2).
Das Planvorhaben fügt sich in bereits bebaute Bereiche ein.

Geruchsimmissionen sind aufgrund der innerörtlichen Lage nicht zu erwarten.

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 Gartenfläche verbleiben. Die Nordlicht GmbH würde keine Erweiterung ihres Wohnangebotes an diesem Standort vornehmen. Um an den Standard gleichartiger Einrichtungen anschließen zu können, ist eine Erweiterung des Wohnangebotes allerdings zwingend erforderlich. Dadurch würde u.U. bei einer Nicht-Realisierung der Planung die gesamte Einrichtung aus der Stadt Norden abwandern, um die Wirtschaftlichkeit der Wohn- und Pflegeeinrichtung zu sichern und die Gesamtplanung realisieren zu können. Hierfür würde u.U. auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden, was einen größeren Schaden für die Natur und das Landschaftsbild bedeuten würden.

B- Variante
Bei einer Realisierung der Bebauungsplanänderung kann die Erweiterung der langjährigen ortsansässigen Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren 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 die vorhandene Wohn- und Pflegeinrichtung durch den neuen Wohnriegel städtebaulich ergänzt. Es entsteht ein Innenbereich, der die Gebäude der Nordlicht GmbH zu einer Einheit zusammenfasst.

4.1.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
Für die Werte und Funktionen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften entstehen für die Grundstücksfläche zusätzliche Beeinträchtigungen durch eine Mehrversiegelung gegenüber des Ist-Zustandes. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Freiflächen als Scherrasenfläche und Bewirtschaftung mit Abstellschuppen wird die Wertigkeit der Fläche als Lebensraume für Arten und Lebensgemeinschaften im Bestand als gering eingeschätzt.

Schutzgut Boden
Durch die Versiegelung im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen verliert der Boden dauerhaft seine Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Boden wird durch Baumaßnahmen

umgeschichtet und verdichtet. Darüber hinaus werden zusätzliche Flächen versiegelt. Die Auswirkungen der Versiegelung werden dennoch als nicht erheblich eingeschätzt, da durch die Erweiterung der vorhandenen Wohn- und Pflegeeinrichtung die bereits vorhandene Zufahrt auf voller Länge mitgenutzt werden kann. Dadurch wird wesentlich weniger Fläche zusätzlich versiegelt als dies bei einem Neubau im Außenbereich geschehen würde.

Wasser
Die Plangebietsfläche erfährt durch das Planvorhaben eine geringfügige Abwertung. Das anfallende Niederschlagswasser kann zum Teil vor Ort versickern. In regenreichen Situationen wird das überschüssige Wasser über den neu zu errichtenden Staugraben geleitet und von dort in das vorhandene Grabennetz abgeführt. Es ist mit einer geringen Reduzierung der Grundwasser-Neubildungsrate zu rechnen.

Schutzgut Luft, Klima

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird grundsätzlich das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und es entstehen größere Temperatur-schwankungen bei einer insgesamt höheren Durchschnittstemperatur. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch das Planvorhaben wird keine nennenswerte Veränderung des Landschaftsbildes bewirkt, da es sich um eine Hinterbebauung handelt. Die augenblicklich vorhandenen Blickachsen auf das rückwärtige Grundstück bleibt auch nach Verwirklichung der Planungsabsichten bestehen. Von der nördlichen Seite ist das Grundstück nicht einsehbar. Hier vorhandener Gehölzbestand bleibt erhalten.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale bekannt.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird ein bestehender Siedlungsbereich weiterentwickelt und eine Nachverdichtung ermöglicht. Die Festsetzung eines Sondergebietes entspricht dem derzeit vorhandenen Gebietscharakter. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.
Bei der Realisierung des Wohngebäudes wird es zu einer leichten Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs kommen und ebenso zu erhöhten Lärmemissionen durch Besucherverkehr. Darüber hinaus können Rettungseinsätze anfallen. Diese sind jedoch auch in anderen Siedlungsbereichen zu tolerieren.

4.1.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Boden durch Versiegelungen und Umbau aufgrund der bereits bestehenden zulässigen Bebauung und der damit verbundenen bereits versiegelten Flächen nicht zu erwarten. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen.

4.2 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich an der Heerstraße. Zudem befindet sich in etwa 150 m Entfernung zum geplanten Baukörper eine Bahnlinie.
Ausgehend von der Bahnlinie (Streckenabschnitt Norden – Norddeich-Mole), dem Verkehrsgeschehen auf der Heerstraße sowie anthropogener Geräusche auf dem Gelände werden Lärmimmissionen erwartet, die sich im Rahmen einer üblichen innerstädtischen Nutzung bewegen.
Lärmemissionen ausgehend von der geplanten Wohnanlage bewegen sich unterhalb des Rahmens einer üblichen Nutzung einer Wohnanlage. Dieser Umstand ist der Tatsache geschuldet, dass die künftigen Bewohner überwiegend keinen PKW mehr nutzen und sich die Verkehre durch Besucher auf ein Minimalmaß beschränken. Aus bauordnungsrechtlichen Gründen sind dennoch für die geplanten Wohneinheiten 6 neue Einstellplätze, sowie 2 Einstellplätze für die Verwaltung und 2 Einstellplätze für Besucher geplant. Während der Abend- und Nachtzeit sind keine Fahrzeugbewegungen vorhanden, so dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Gesundheit durch Lärm erwartet werden.

Vom Büro für Lärmschutz, Ing. A. Jacobs aus Papenburg wurde ein Lärmschutzgutachten in Bezug auf die vorliegende Planung angefertigt.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung von passiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb der Flächen des LBP III (s. Planzeichnung Bebauungsplan eine Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnanlage und Verwaltung die Schutzwürdigkeit einer Allgemeinen Wohnnutzung gem. §6 BauNVO umsetzen lässt. Hierfür wurden Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Weiterhin kommt er zu dem Schluss, dass für die Verkehrslärmimmissionen an den Immissionspunkten der Verkehrslärm auf der Heerstraße pegelbestimmend sei. Es ließe sich ohne rechnerischen Nachweis sagen, dass der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr durch den Parkplatzverkehr die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht nicht um mindestens 3 dB(A) erhöht. Eine Pegelerhöhung von 2,1 dB(A), die formal schon zu einer Erhöhung von 3 dB(A) führe, entspräche einer prozentualen Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 62 %. Diese Erhöhung ist für die Heerstraße durch den zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr nicht zu erwarten. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BlmSchV) an der vorhandenen Wohnbebauung durch den zusätzlichen An- und Abfahrtverkehrs nicht erstmals oder weitergehend überschritten. Außerdem erfolge eine Vermischung des zusätzlichen An- und Abfahrtverkehrs mit dem übrigen Verkehr. Die Berechnung von Fahrzeuggeräuschen durch den geplanten Seniorenwohnpark auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß 7.4 der TA-Lärm könne entfallen. (aus: Lärmschutzgutachten, Ing.Büro Jacobs, Papenburg)

Das komplette Gutachten ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

5 Städtebauliche Daten

Flächen
Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,50 ha (5.047 m²).

Grundstücksfläche / Plangebietsfläche	5.047 m²
Vorhandene Zufahrt	501 m²
Bebaute Flächen (Gebäude)	1.297 m²
Wege	291 m²

Parkplatzflächen	120 m²
Freiflächen / Gartenflächen	2.838 m²

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise
Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 - Erweiterung“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1. Nutzungsart

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird
- ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung “Seniorenwohnanlage und Verwaltung” gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-2 BauNVO festgesetzt.

In Verbindung mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage und Verwaltung“ sind
- Wohnungen des betreuten Wohnens, Einrichtungen für die Gemeinschaft (Treffpunkt) sowie nicht störende Dienstleistungen im Sinne des betreuten Wohnens (z.B. Friseur, Physiotherapeut, Fußpflege, Kosmetik – Aufzählung nicht abschließend) sowie
- Räumlichkeiten für die verwalterischen Belange der Wohn- und Pflegeeinrichtung und des Betreuten Wohnens sowie Aufenthalts- und Umkleidebereiche für das Pflegepersonal der Einrichtung zulässig.

Begründung:
Das Planziel „Seniorenwohnen“ mit Unterbringung der Verwaltung 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 0,6 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.
Um eine übermäßige Bodenversiegelung zu vermeiden, wird die Überschreitung der Grundfläche beschränkt. Eine Gesamt-GRZ von 0,6 ist ausreichend, um das Planziel realisieren zu können.

6.1.3. Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In dieser 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 max. 50,00 m errichtet werden. Diese ist ausreichend, um das bestehende Verwaltungsgebäude zu sichern.
Für den geplanten Neubau soll eine Gebäudelänge größer 50,0 m ermöglicht werden, um die Wohnanlage für das betreute Wohnen umsetzen zu können.

6.1.4. Traufhöhe und Geschossigkeit im südlichen überbaubaren Bereich

Im südlichen überbaubaren Bereich, bei welchem auf diese Festsetzung verwiesen wird, beträgt die minimale Traufhöhe 3,10 m ü.NHN und die maximale Traufwandhöhe 5,75 m ü.NHN. Weiterhin ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung:
Das vorhandene Gebäude an der Heerstraße soll in seiner Kleinteiligkeit langfristig erhalten bleiben. Aufgrund dessen werden für den überbaubaren Bereich dieses Gebäudes Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhe und Geschossigkeit festgesetzt.

6.1.5. Baumanpflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird an der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Heerstraße die Anpflanzung von 2 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen in Abstimmung mit der Stadt Norden entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie unterliegen unmittelbar nach der Pflanzung der Baumschutzsatzung der Stadt Norden.

Gehölzliste:
Crataegus laevigata ‘Paul’s Scarlet – Echter Rotdorn
Liquidambar styraciflua – Amberbaum
Magnolia x loebneri ‘Merrill´- Großblumige Magnolie ‘Merrill‘
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm

Begründung:
Die beiden Neuanpflanzungen dienen der Ersatzpflanzung für eine im Planbereich abgängige Kastanie.

6.1.6. Gehölzerhalt

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:
Die Festsetzung dient dem Erhalt des Landschaftsbildes sowie dem Erhalt der vorhandenen Lebensräume für Tiere.

6.1.7. Lärmschutz

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.

Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mind. folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegel-bereich	Maßgeblicher Außengeräusch-pegel L_a in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ erf. in dB	
		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	55	30	30
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R`_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu führen.
Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen II-V ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Schalldämm-Maß $R`_{w,\ ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Lüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Nordseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärmminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Dachform im südlichen überbaubaren Bereich

Im südlichen überbaubaren Bereich, bei welchem auf diese örtliche Bauvorschrift verwiesen wird, sind nur geneigte, symmetrische Dächer – mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen

Begründung:

Das vorhandene Gebäude an der Heerstraße soll in seiner Kleinteiligkeit langfristig erhalten bleiben. Aufgrund dessen werden für den überbaubaren Bereich dieses Gebäudes Festsetzungen hinsichtlich der Dachform festgesetzt.

6.2.2. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind 2 Werbeanlagen als Hinweisschilder zulässig, wobei eine Werbeanlage eine Größe von max. 0,50 m Breite, 0,30 m Höhe und 0,05 m Tiefe als Wandtafel und eine Weitere eine Größe von max. 1,60 m Höhe, 1,20 m Breite und 0,20 cm Tiefe als freistehende Anlage nicht überschreiten darf. Die Werbeschilder dürfen indirekt mit warmen, nichtfarbigen Lichttönen angeleuchtet oder mit einer Hinterleuchtung aus LED-Leuchtkörpern mit warmen, nichtfarbigen Lichttönen versehen werden. Eine Beleuchtung mit wechselnden bzw. bewegten Lichtern ist nicht zulässig.

Begründung:
Das Ortsbild der Stadt Norden wird in einigen Bereichen durch zum Teil großflächige, überdimensionierte Werbeanlagen gestört. Das Plangebiet markiert den Übergangsbereich der innerstädtischen Nutzung zu Wohngebieten. Eine Häufung von Werbeanlagen ist daher unerwünscht. Im vorliegenden Fall soll die Möglichkeit der Kennzeichnung der Funktionsbereiche – Verwaltungsgebäude mit Öffnungszeiten bzw. Wegweisung zu Pflegebereich, Wohnbereich und Betreutem Wohnen – zugelassen werden.

6.3 Hinweise

6.3.1. 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 zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

6.3.2. 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.

6.3.3. 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.

6.3.4. Rechtsverbindlicher Vorhaben- und Erschließungsplan

Mit Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 Erweiterung“ – Neuaufstellung treten die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Heerstraße 4-6“ im überlagerten Bereich außer Kraft.

6.3.5. Baumschutz

Während der Bauphase sind Baumschutzmaßnahmen gem. DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu ergreifen, um die vorhandenen Gehölze sowie deren Wurzelbereiche zu schützen.

6.3.6. Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden wird zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:
DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 – Schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile

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 Änderungsgebiet kann an bereits vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Norden angeschlossen werden.
Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll zunächst in einen neuen Staugraben an der Ostseite des Grundstücks geleitet und von dort in den nördlich des Grundstücks vorhandenen Graben eingeleitet werden.

Vom Ing.-Büro ARGO aus Norden wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Dieses wird mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichermaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

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

8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2017

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

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 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.

8.2. 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 …….. bis einschließlich …… 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 …….. eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ……. ihre Stellungnahme abzugeben.

8.3. 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.

8.4. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norden, den .....

.....
Bürgermeister