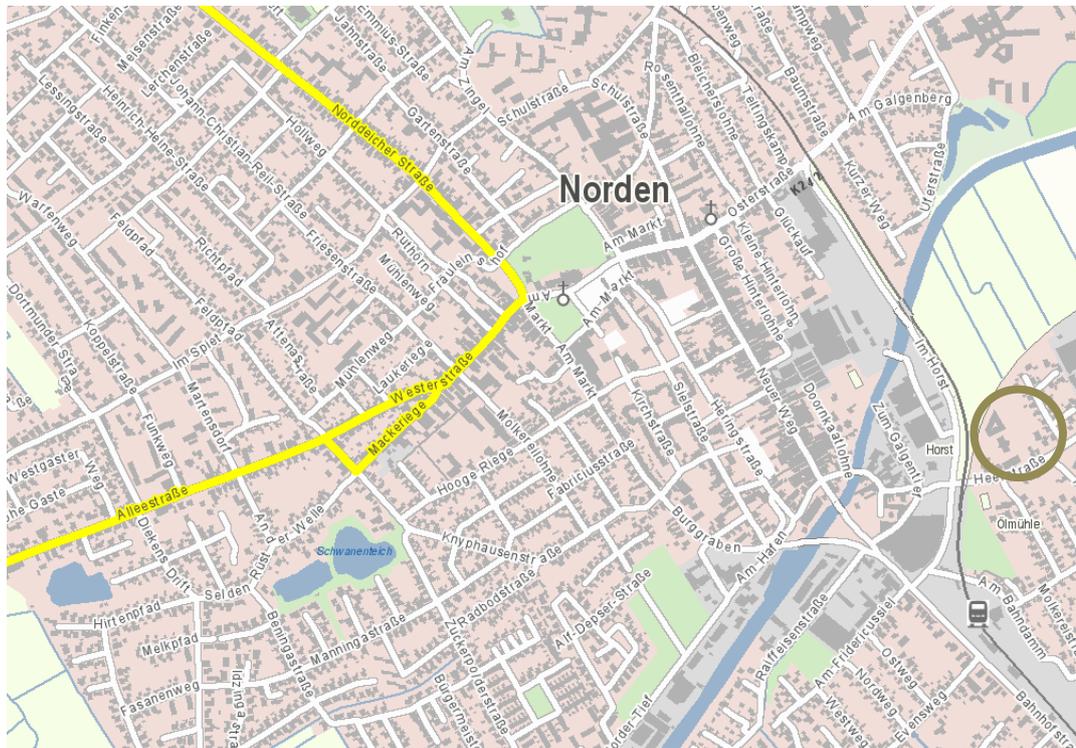


STADT NORDEN

VORHABENBESCHREIBUNG

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



Quelle: Niedersachsen Navigator

ANLAGE 4 ZU VEP

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	Vorhaben.....	3
2	Bestand und Umgebung.....	3
3	Erschließung	5
4	Städtebauliches Konzept.....	6
5	Bauvorhaben und Gestaltung	7
6	Ver- und Entsorgung.....	11



1 Vorhaben

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 Appartements zur Verfügung die individuell zu gestalten sind. Im Bedarfsfall kann das umfassende Serviceangebot der Pflegeeinrichtung genutzt werden, in der 40 Pflegeplätze in Einzel- und Doppelzimmern sowohl für kurze Zeit (z.B. nach einem Klinikaufenthalt) oder dauerhaft angeboten werden können. Bei der Versorgung im Bereich des betreuten Wohnens wird besonderer 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 der Appartements des betreuten Wohnens wird damit eine Lebensqualität ermöglicht, die neben individuellen Freiräumen auch die notwendige Sicherheit für eine individuelle Lebensgestaltung bietet.

Im Seniorenwohnpark Nordlicht vereinen sich auf dem gesamten Gelände (nicht gleichzusetzen mit dem Plangebiet) Betreutes Wohnen, stationäre und ambulante Pflege. Bei Bedarf ist ein Wechsel der verschiedenen Wohnformen im Wohnpark möglich.

In der vorliegenden Planung der Erweiterung um Appartements des betreuten Wohnens handelt es sich um die Nachverdichtung („Lückenschluss“) von innerörtlichen Flächen. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere die Anforderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB „... an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ...“ berücksichtigt.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 14.06.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 168 V „Heerstraße 4-6 - Erweiterung“ in der Stadt Norden neu aufzustellen.

2 Bestand und Umgebung

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.



Blick von der Heerstraße, rechts Plangebiet



östlich der Zufahrt, Planbereichsfläche

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 Heffdamstraße anschließen. Westlich des Grundstückes befindet sich das Seniorenwohn- und Pflegeheim Nordlicht mit seiner Zufahrt und den Parkplatzanlagen. Das Grundstück ist Eigentum des Vorhabenträgers.



Quelle: LGLN

- ursprüngliche Grundstücksfläche
- neu erworbene Grundstücksfläche
- - - Geltungsbereich Plangebiet

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, einem 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.



Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 5.047 m², d.h. etwa 0,5 ha auf.

3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Heerstraße in etwa 200 m Entfernung von der Kreuzung Im Horst/ Heerstraße. 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.

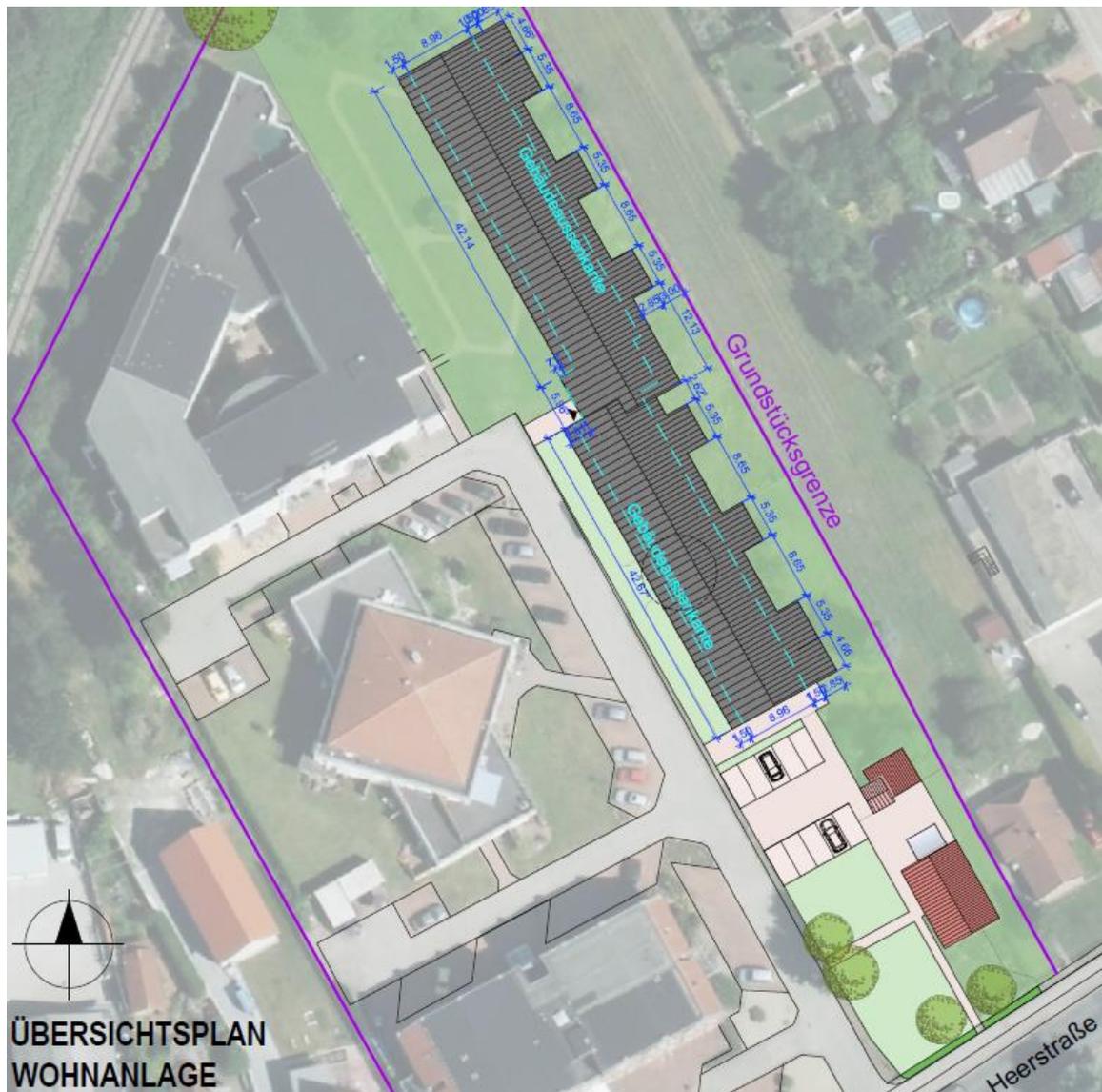
Die B 72 ist Teil des überregionalen Straßenverkehrsnetzes und bindet in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich und Emden und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 an.

4 Städtebauliches Konzept

Die in Kap. 1 bereits beschriebenen Planungsabsichten werden im Folgenden konkretisiert.

Das geplante Wohngebäude für das betreute Wohnen sowie des Gemeinschaftsraumes soll als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach in Form von zwei versetzt aneinandergereihten Baukörpern mit beidseitigen 1,50 m 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 Lärche-Raute-Schalung) aus einem nicht brennbaren Werkstoff vorgesehen. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit Ziegeleindeckung. Entsprechend der geplanten Nutzung als Wohnanlage für Senioren im betreuten Wohnen sollen Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ und „Verwaltung Seniorenwohnanlage“ festgesetzt werden.



Das vorhandene Gebäude an der Heerstraße wird saniert und zukünftig von der Verwaltung der Nordlicht GmbH genutzt. Es handelt sich um ein ehemaliges Wohngebäude im typischen ostfriesischen Baustil mit Satteldach und rotem Klinker.

5 Bauvorhaben und Gestaltung

Von der Nordlicht Immobilien GmbH wurde im Jahr 2017 das östlich benachbarte Gebäude an der Heerstraße 7 erworben. Für das ehemalige 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.

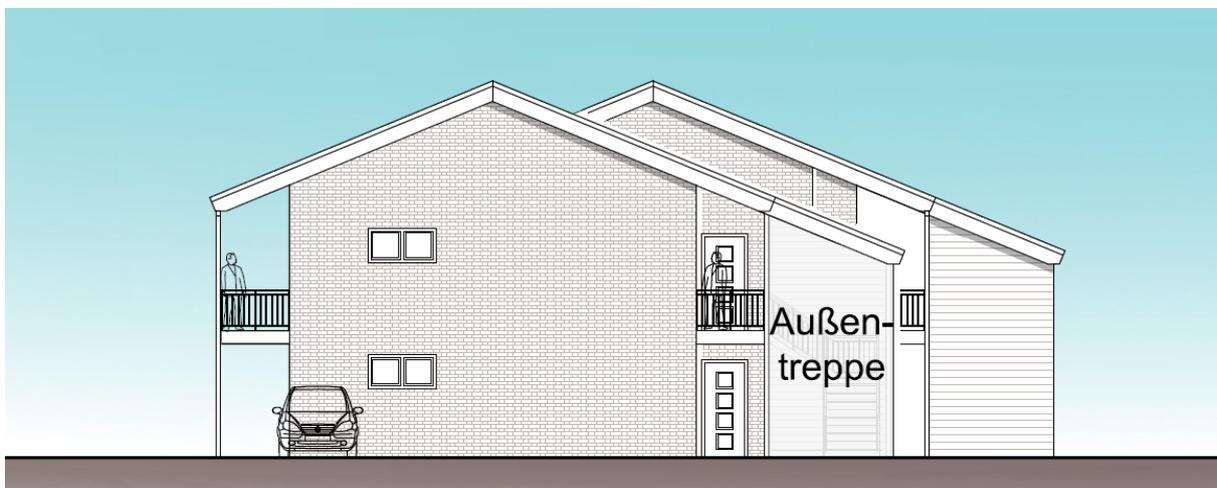
Die Grundstücksparzelle des neu erworbenen Grundstücks erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zur Bahntrasse der Museumseisenbahn und grenzt dabei unmittelbar an die Grundstücksflächen der Nordlicht GmbH an.

Es ist geplant, auf diesem Grundstückstreifen 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 < 2 cm) und haben eine Größe von jeweils 56 m² zuzüglich 6m² Abstellraum.



Ansicht aus Richtung Heerstraße (Südansicht)



Teilansicht Eingangsseite Neubau (Ostansicht) – zu sehen sind 6 Wohneinheiten



Teilansicht Balkon-/Terrassenseite Neubau (Westansicht) – zu sehen sind 6 Wohneinheiten

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 mit ortstypischen roten Klinkern verblendet werden. Das Gebäude erhält ein Satteldach mit anthrazit- oder graubrauner Tonziegeleindeckung.

Im Außenbereich werden 6 Einstellplätze für das Betreute Wohnen, 2 Einstellplätze für Besucher sowie 2 Einstellplätze für die Verwaltung errichtet.

Der geplante Erweiterungsbau ist in den der Vorhabenbeschreibung anliegenden Plänen umfangreich dargestellt. Der Neubau fügt sich optisch in die Umgebung ein, so dass ein einheitliches und geschlossenes Siedlungsbild erzielt wird. Die vorhandene Wohn- und Pflegeeinrichtung Nordlicht wird mit dem Ergänzungsbau in Richtung Osten begrenzt, so dass ein eigenes Quartier entsteht.

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.

Im Einzelnen:

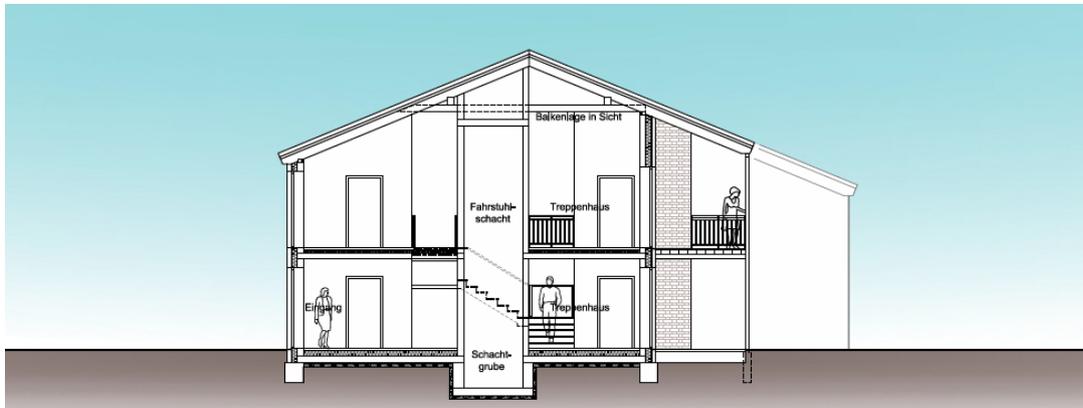
Konstruktion und Material:

Dach:



Der Neubau erhält ein Satteldach, welches den Baukörper an beiden Traufseiten um 1,50 m überragt, so dass sowohl die vorgelagerten Balkone als auch die anliegenden Laubengänge vom Dach überdeckt werden.

Die Dacheindeckung soll mit anthrazitgrauen oder rotbraunen Dachziegeln gem. RAL-Farben 7015-7022, 7026, 7031, 7037, 7039, 7043, 8002-8019 erfolgen.



Schnitt durch Mitteltrakt (Haupttreppe und Aufzug)

Außenwände:

Die geplante Seniorenwohnanlage 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 versehen werden.

Die sich an den offenen Laubengang anschließenden Abstellräume erhalten zur Gliederung der Fassade eine außenseitige Fassadenbekleidung (ähnlich Lärche-Raute-Schalung) aus einem nicht brennbaren Werkstoff. Die Fassadenplatten sollen eine unbehandelte Lärchenholzoptik imitieren, welche aufgrund der Witterungseinflüsse im Laufe der Zeit silbrig verwittert. Der Farbton ist in etwa vergleichbar mit den RAL-Farben 7023, 7030, 7033 und 7037.

Fenster / Außentüren:

Die Fenster / Terrassen- und Balkonelemente sowie die Hauseingangstüren sollen einen Rahmen in weiß oder dunkelgrau erhalten.

Balkongeländer / Laubengangbrüstungen:

Die Balkon- bzw. Laubengangbrüstungen erhalten Geländer aus Aluminium oder verzinktem Stahl mit Vertikalstreben.

Außenbereich:

Versiegelte Flächen:

Die freibleibenden Außenflächen werden insgesamt gärtnerisch gestaltet.

Es werden Wege aus Pflastersteinen angelegt, die seitlich an dem Wohnriegel entlang zu den Wohngebäuden führen. Ein weiterer Weg wird von der Privatstraße zur Mitte des Wohngebäudes angelegt. Im Mitteltrakt ist die Aufzugsanlage sowie das Haupttreppenhaus untergebracht.

Erdgeschossig wird ein gepflasterter Weg zu den einzelnen Wohnungseingängen geführt. Obergeschossig werden die Wohnungseingänge über vorgelagerte Laubengänge erreicht. Diese werden mit einem rutsch- und frostfesten Belag versehen.

Die PKW- Einstellplätze werden ebenfalls aus Pflastersteinen mit dem entsprechenden Unterbau hergestellt. Diese werden u.U. farblich von den Fußgängerbereichen abgesetzt.

Gehölze:

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Gehölze entlang der ehemaligen Bahnstrecke (jetzt Museumseisenbahn) vorhanden. Diese verbleiben innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche mit Festsetzung im Bebauungsplan.

Westlich des als Verwaltungsgebäude geplanten Gebäudes (Haus-Nr. 7) und östlich der Zufahrt befinden sich zwei Einzelbäume. Diese bleiben mit Festsetzung zum Erhalt von Einzelgehölzen 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. Eine Fällgenehmigung wird gesondert beantragt.



Entfernung Kastanie

Erhalt Baumbestand

Neuanpflanzung

Als Ersatz ist vorgesehen, im Bereich des vorderen Parkplatzes entlang der Heerstraße 2 kleinkronige Bäume (z.B. Rotdorn) gem. Festsetzung im Bebauungsplan zu pflanzen. Die Bäume sind fachmännisch zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Sonstige Freiflächen:

Die verbleibenden Freiflächen werden als Gartenfläche mit Rasen, Sträuchern und Blumenrabatten pflegeleicht angelegt.

Regenrückhaltung:

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll – entsprechend der Angaben im Oberflächenentwässerungsplan (s. Anlage Begründung zum Bebauungsplan) - zunächst in einen neuen Staugraben an der Ostseite des Grundstücks geleitet und von dort in den nördlich des Grundstücks vorhandenen Graben eingeleitet werden.

Werbeanlagen:

Es sind keine Werbeanlagen im Plangebiet vorgesehen.

Optional wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen:

Am Verwaltungsgebäude (Haus-Nr.7) kann ein Hinweisschild zu den Öffnungszeiten sowie zur Erreichbarkeit der Ansprechpartner außerhalb der Bürozeiten neben der Haustür befestigt werden. Die max. Größe beträgt 50x30cm.

Im Bereich der Zufahrt ist grundsätzlich ein Werbeschild denkbar, allerdings nicht vorgesehen. Um eine nachträgliche Montage zu ermöglichen, wird die Größe einer Werbetafel im Vorgartenbereich der Haus-Nr. 7 bis zur Zufahrt auf ein Maß von 1,60 m Höhe, 1,20 m Breite und 0,20 m Tiefe begrenzt. Das Werbeschild darf mit warmen, nichtfarbigen Lichttönen indirekt angeleuchtet oder mit einer LED-Hinterleuchtung in warmen, nichtfarbigen Lichttönen versehen werden. Wechselnde oder bewegliche Beleuchtungen sind nicht zulässig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden erfolgen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz erfolgen.

6.3 Gas- und Eit- Versorgung

Die Gas- und Eit-Versorgung kann durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden erfolgen.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

6.5 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. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

6.6 Telekommunikation

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