

STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 89a, 3. ÄNDERUNG V „SÜDLICH ZUM BAHNKOLK“

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



Quelle: Niedersachsen Navigator

ENTWURF

11.11.2018

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	Planungsanlass	4
1.2	Lage und Bestand.....	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.....	6
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Raumordnung	6
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
2.4	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	9
3	Städtebauliches Konzept.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	11
3.3	Gestaltung	11
3.4	Verkehrliche Erschließung	11
3.4.1	Ruhender Verkehr	12
4	Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz).....	12
4.1	Natur und Landschaft	12
4.1.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
4.1.2	Auswirkungen der Planung	13
4.1.3	Eingriff in Natur und Landschaft.....	15
4.2	Lärmschutz	15
5	Städtebauliche Daten.....	15
6	Festsetzungen	16
	Nutzungsart / Bauweise.....	16
6.1	Textliche Festsetzungen	16
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag	16
6.1.2.	Überschreitung der Grundfläche	16
6.1.3.	Nebenanlagen.....	17
6.1.4.	Gebäudehöhe	17
6.1.5.	Pflanzgebot	17
6.2.	Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen).....	18
6.2.1.	Außenwände	18
6.2.2.	Werbeanlagen.....	19

6.3	Hinweise	19
6.3.1.	Bodenfunde.....	19
6.3.2.	Altablagerungen	19
6.3.3.	Erkundungspflicht	19
6.3.4.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	20
6.3.5.	Technische Regelwerke	20
7	Ver- und Entsorgung.....	20
7.1	Wasserversorgung.....	20
7.2	Abwasserbeseitigung.....	20
7.3	Gas- und Elt- Versorgung	20
7.4	Abfallbeseitigung	20
7.5	Oberflächenentwässerung	20
7.6	Telekommunikation.....	20
7.7	Löschwasserversorgung	20
8	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2017	21
8.1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)	21
8.2.	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)	21
8.3.	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1).....	21
8.4.	In Kraft treten.....	21

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Norddeich östlich der Norddeicher Straße war über viele Jahre ein Getränkefachgroßhandel und Getränkeabholmarkt ansässig. Im Sommer des Jahres 2014 erfolgte aus betriebsstrukturellen Gründen eine Fusion mit einer ebenfalls in Norden ansässigen Getränkefirma. Der gemeinsame Geschäftsbetrieb fand seitdem an der Brückstraße in Norden statt.

Der ehemalige Standort an der Norddeicher Straße 244c sollte zunächst bis zum Herbst 2015 als reiner Getränkeabholmarkt weiter betrieben werden. Nachdem im Spätsommer 2015 ein benachbarter Discountmarkt durch ein Feuer zerstört wurde, wurde die ohnehin geplante Schließung vorgezogen, so dass die Gebäude für den sofortigen Betrieb des Discountmarktes zur Verfügung gestellt wurden. Parallel wurden Planungen von der Betreibergesellschaft des Discountmarktes zur Neuerrichtung des Geschäftes am ursprünglichen Standort aufgenommen. Die Grundstückseigentümer der nördlich und südlich der Straße Zum Bahnkolk befindlichen Grundstücke haben ein Planungsbüro aus Aurich mit der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes beider Grundstücke beauftragt.

Nördlich der Straße Zum Bahnkolk wurde die Neuerrichtung eines Discountmarktes sowie eines Bäckereibetriebes geplant. Die Baumaßnahme wird derzeit umgesetzt. Südlich angrenzend soll der Lückenschluss zur südlich angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden.

Sobald der Umzug des Discountmarktes in den Neubau erfolgen kann, ist der Abbruch der vorhandenen Gebäude und dem Parkplatz auf dem Grundstück vorgesehen. Das sich auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus soll ebenfalls für die Neubebauung abgebrochen werden.

Das Planungskonzept sieht anstelle der ehemaligen Nutzung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung die Errichtung von 6 freistehenden Wohngebäuden mit jeweils max. 13 Wohnungen vor.

Die Wohnbebauung soll in Anlehnung an die im Ortsteil Norddeich übliche Mischnutzung aus Dauer- und Ferienwohnen als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der politische Wille, bei Baumaßnahmen auf innerörtliche Bauflächen ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückzugreifen, wird mit der geplanten Wohnbebauung umgesetzt.

Ebenso wird dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB entsprochen. Im vorliegenden Fall handelt es sich größtenteils um eine Umstrukturierung von bislang gewerblich bzw. zu Wohnzwecken genutzten Flächen im Siedlungszusammenhang.

Somit 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.

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 südlichen Ortsrand Norddeichs. Die mit der Planung ermöglichten Bauflächen dienen vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich der touristischen Ausrichtung des Ortes Norddeich. 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. 4.000 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.

Entsprechend hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89b, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ beschlossen.

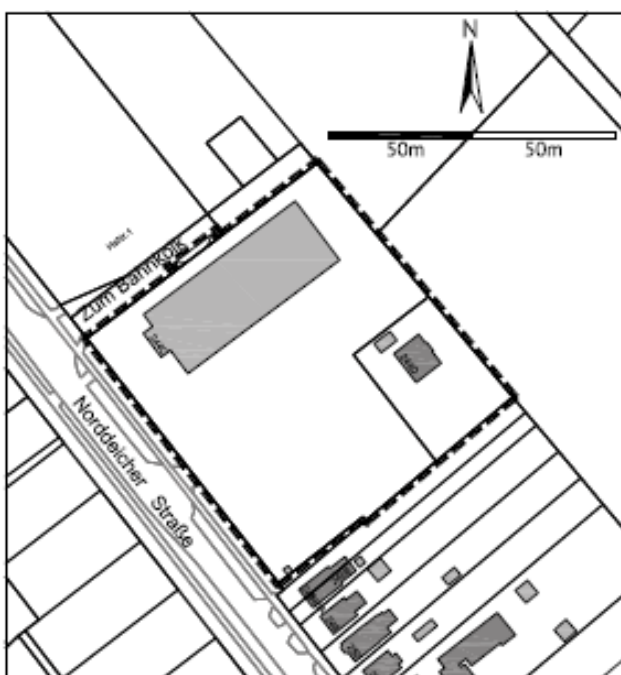
1.2 Lage und Bestand

Die geplante Errichtung von 6 Wohngebäuden soll auf der Fläche des ehemaligen Standortes des Getränkefachgroßhandels und -abholmarktes an der Norddeicher Straße 244 erfolgen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden über die Straße „Zum Bahnkolk“. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger.

Im näheren Umfeld befinden sich diverse Wohngebäude (teilweise mit Ferienwohnungsvermietung), Pensionen, Hotels, der zukünftige Discountmarkt, die zukünftige Bäckerei mit Café, eine Tankstelle mit Waschanlage, eine Apotheke, eine Praxis für Physiotherapie, Restaurants sowie Ferienwohnungen. Insgesamt ist die Nachbarschaft durch eine gemischte Nutzung geprägt. Entlang der Norddeicher Straße herrscht eine beidseitige verdichtete Bebauung vor. Rückwärtig grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

1.3 Geltungsbereich



Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lintelmarsch mit einer Gesamtgröße von ca. 11.213,50 m², d.h. etwa 1,12 ha.

Es wird nordwestlich durch die Straße Zum Bahnkolk, nordöstlich durch Grünland, südwestlich durch die Norddeicher Straße sowie südöstlich durch das Grundstück mit der Hausnummer 246 A begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus nebenstehender Übersichtskarte ersichtlich.

1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet befindet sich östlich der Norddeicher Straße am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Norddeich. Die Stadtmitte der Stadt Norden ist etwa 2,5 km entfernt.

Das Plangebiet wird über die Norddeicher Straße und die Straße Zum Bahnkolk direkt erschlossen.

Von der Norddeicher Straße (ehemalige B 72) wird nach etwa 1 km die Ostumgehung der Stadt Norden (B 72 neu) erreicht. Über diese ist das Plangebiet an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. So wird in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich (über B72) und Emden (über B210) und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 angebunden.

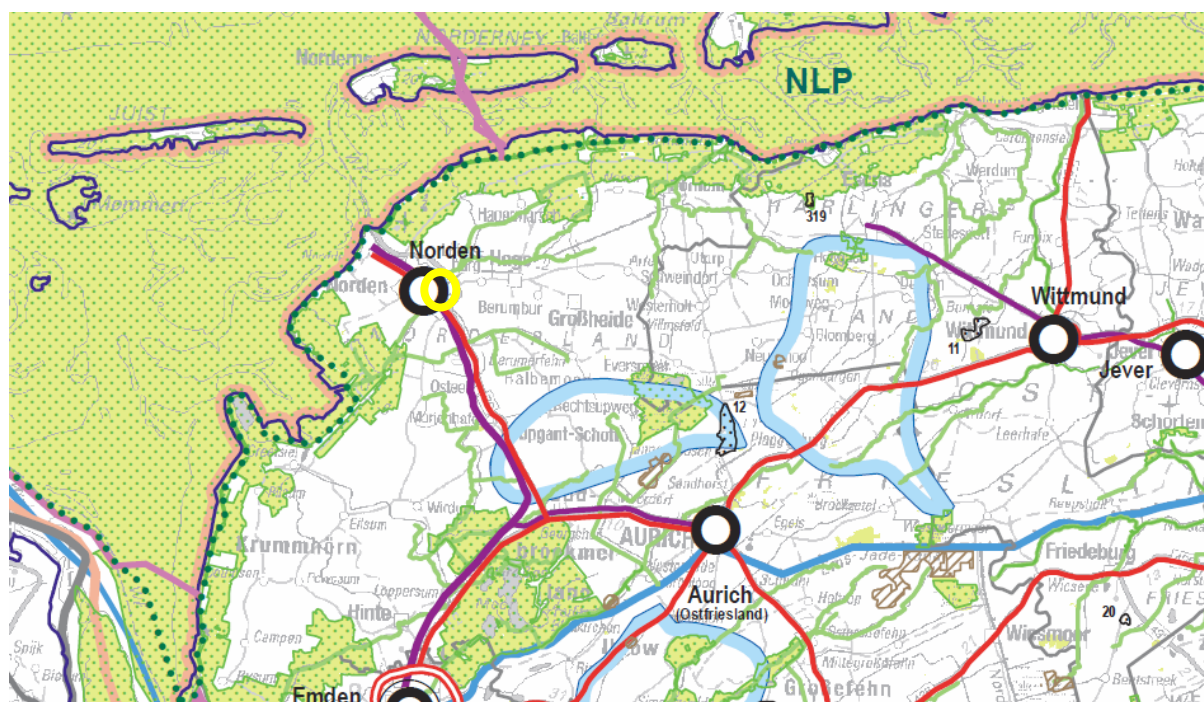
2 Planungsvorgaben

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.



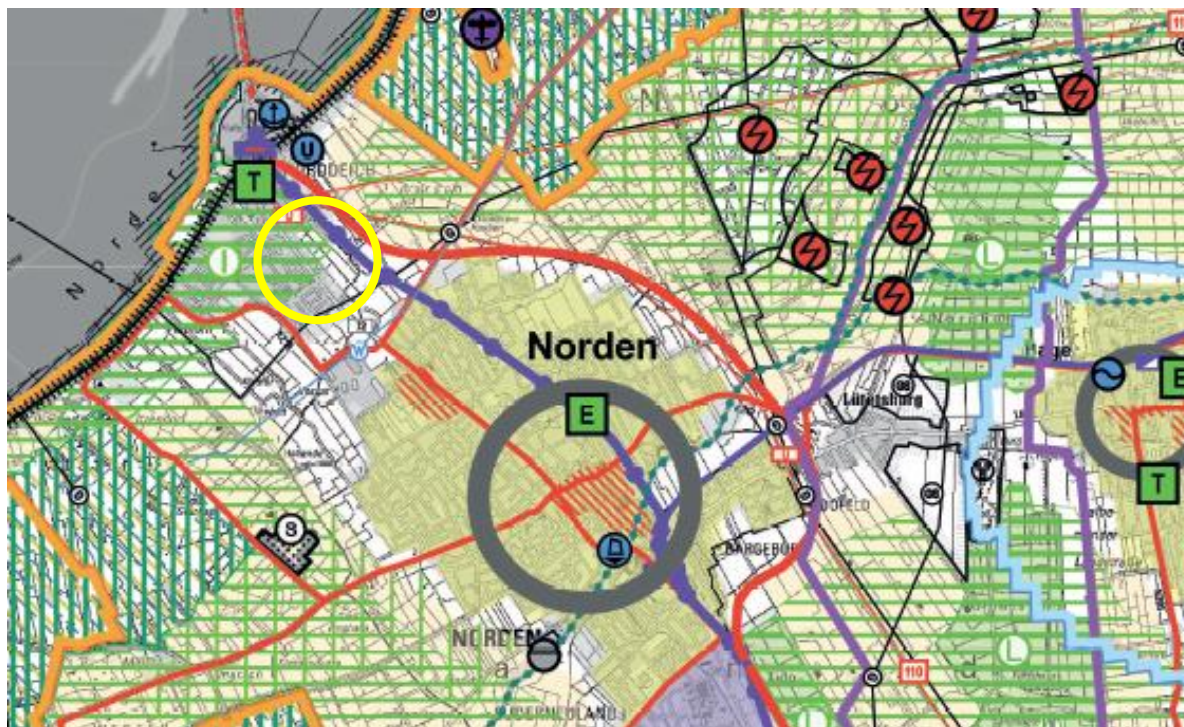
Ausschnitt LROP 2017, ohne Maßstab



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 2018 - ohne Maßstab
Planungsgebiet "Südlich Zum Bahnkolk"

Im Entwurf des RROP 2018 (zeichnerischer Teil) ist der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung als Erholungsgebiet mit „starker Beanspruchung der einheimischen Bewohner“ innerhalb der bebauten Bereiche des Ortsteiles Norddeich dargestellt.

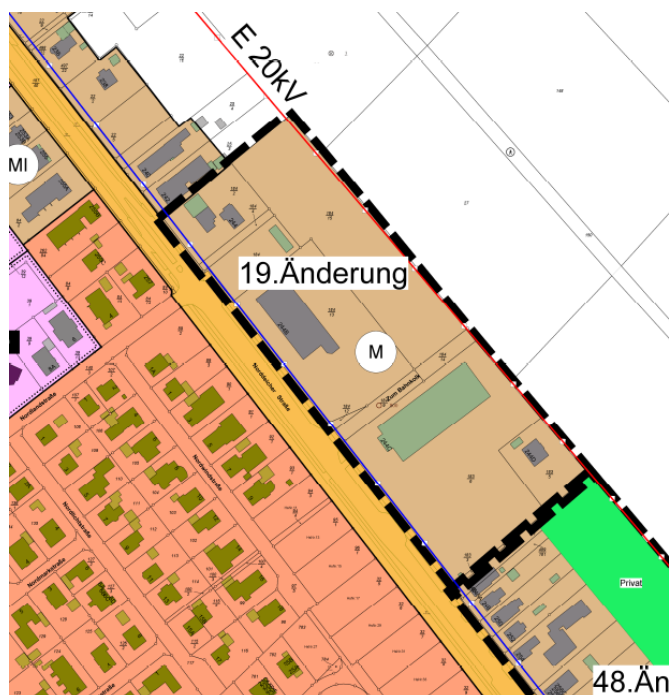
In der beschreibenden Darstellung zum Entwurf des RROP 2018 ist unter Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffer 04 dargestellt, dass alle Ortsteile der Gemeinden der Eigenentwicklung unterliegen. Norddeich als Nicht-Zentraler-Ort ist als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ beschrieben.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ entspricht 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner Gesamtheit als Mischgebiet dargestellt (s. nachfolgende Abbildung).

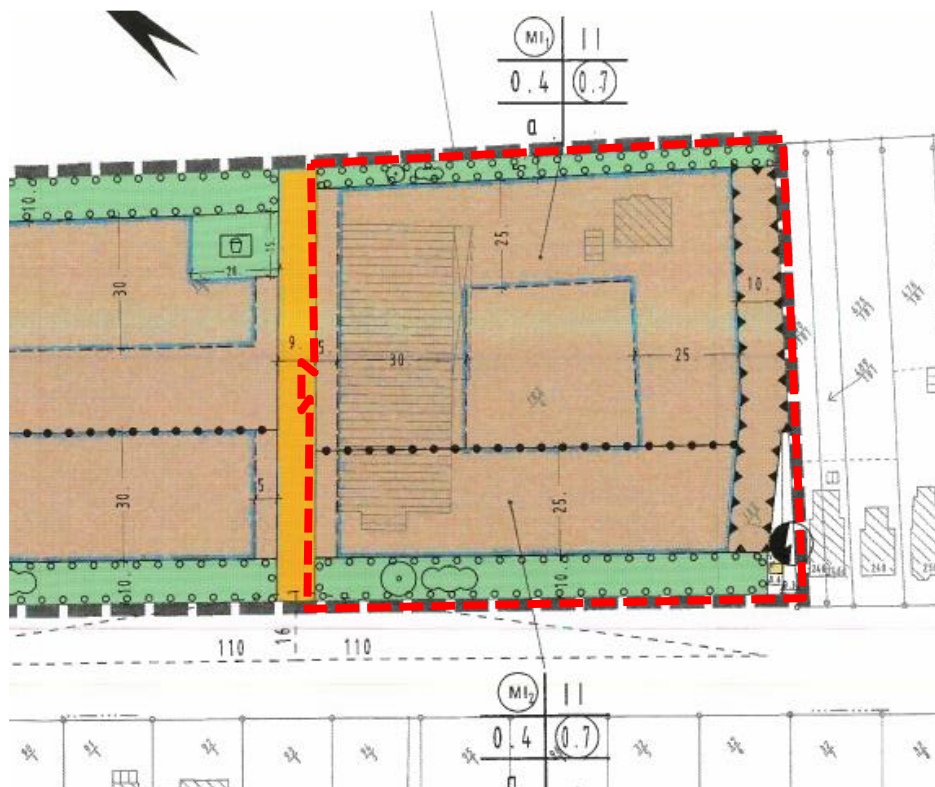


Ausschnitt FNP rechtswirksam, Stadt Norden

Gemäß § 8 (2) sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

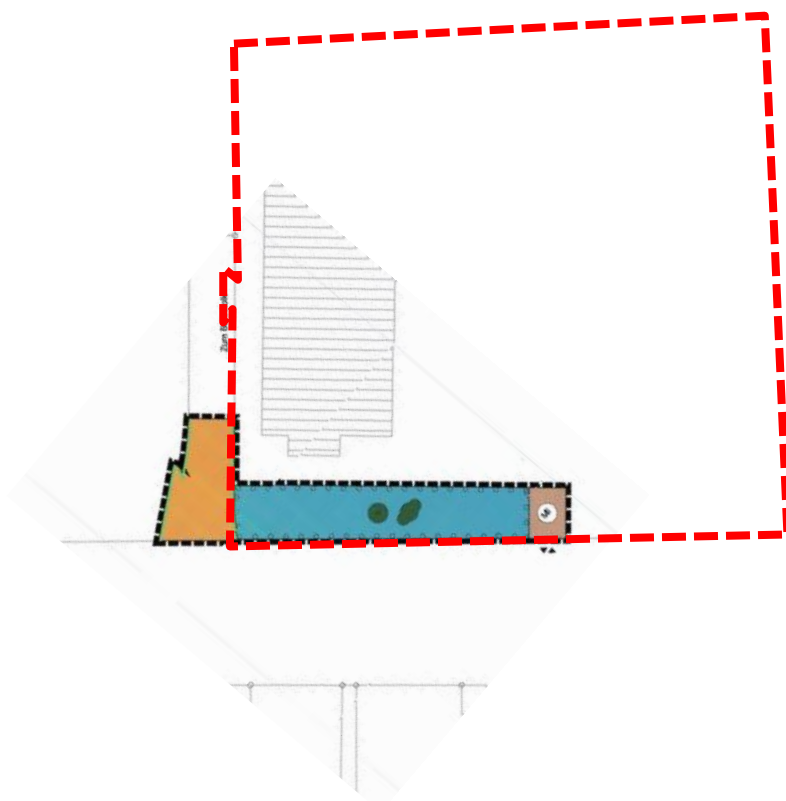
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ist von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 89a „Backersweg“ der Stadt Norden komplett erfasst.



Ausschnitt rechtskräftiger BP Nr. 89a „Backersweg“
 --- Geltungsbereich BP Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Mischgebiete (MI₁ und MI₂) in max. zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,7 in abweichender Bauweise festgesetzt. Ferner beinhaltet der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen, eine Immissionsschutzzone sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



--- Ausschnitt rechtskräftiger BP Nr. 89a 1. Änderung Backersweg“
Geltungsbereich BP Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“

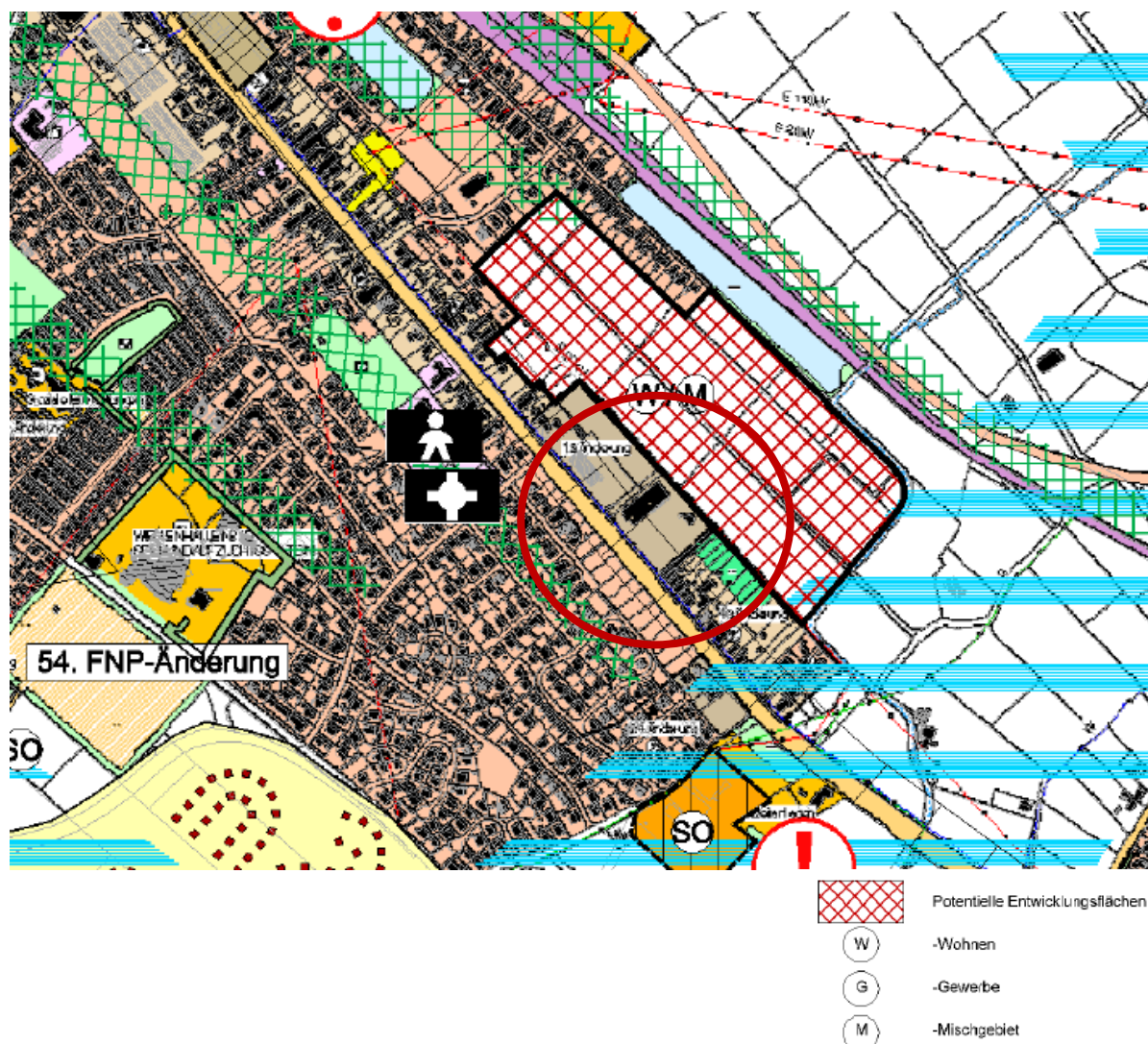
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg“ wurde ein Großteil der vormals an die Norddeicher Straße angrenzenden Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in eine Private Grünfläche mit demselben Nutzungszweck umgeplant. Weiterhin wurde die öffentliche Verkehrsfläche mit einem Einfahrtstrichter aufgeweitet sowie eine Mischgebietsfläche mit unmittelbarer Zufahrt zur Norddeicher Straße festgesetzt. Mit dieser Bebauungsplanänderung wurde den Belangen des Discountmarktes (verbesserte Zu- und Abfahrbarkeit für Kunden und Lieferverkehr) sowie des Getränkefachgroßhandels (Zufahrtsmöglichkeit) Rechnung getragen.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes Nr. 89 a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg“, der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.

2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2006/2007 (Entwurf 2008) ist die Fläche des Plangebietes als „Potentielle Entwicklungsfläche“ als Mischgebiet mit Übergang zur Wohnnutzung dargestellt worden. Eine Einzelbetrachtung bzw. detaillierte Bewertung der Fläche wurde nicht erarbeitet.

Im Kapitel 7 „Tourismus“ wird die Bedeutung des Ortsteils Norddeich für den Wirtschaftssektor Tourismus hervorgehoben. Es ist die Aussage getroffen, dass das Beherbergungsangebot in Norddeich zielgruppengerecht weiterentwickelt werden solle, wobei „junge Familien“ als auch die „Generation 50plus“ im Mittelpunkt stünden. Es sollen qualitätvolle Unterkünfte (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen) geschaffen werden. (s. Kap. 7.3-7.5 STEK Norden, Fortschreibung 2008).



aus: Fortschreibung STEK 2008, Karte

Den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden wird mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes vollständig entsprochen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Eingang des Ortsteiles Norddeich ist im Umfeld des Plangebietes durch eine Mischnutzung aus Wohn-, Gästebeherbergungs- und Gewerbeflächen geprägt – und im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

Das kommunale Ziel der Sicherung von Wohngebäuden mit großem Anteil an vermieteten Einheiten für die touristische Gästebeherbergung im Ortsteil Norddeich formt eine

Nutzungsmischung von Eigentum, privatem Mietwohnen und Gästeunterbringung (Ferienwohnen). Zudem besteht bedingt durch den Zuzug auswärtiger Arbeitskräfte beispielsweise im Offshore- und Tourismussektor ein erhöhter Bedarf an Mietwohnungen. Zusätzlich steigt die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Ferienwohnungen im Ortsteil Norddeich.

Die Planung sieht die Neuerrichtung von sechs Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen zur Dauernutzung und zur Vermietung – auch zum Ferienwohnen - im gesamten Planbereich vor. Die geplanten Wohngebäude stellen eine Mischnutzung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung (Ferienvermietung) dar und werden daher gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Anteil des Dauerwohnens je Gebäude mind. 50% betragen muss.

Anderweitige Nutzungen des §6 BauNVO wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Gebäude sind zur Einbindung in den umgebenden Siedlungsraum in zweigeschossiger (II), offener Bauweise, einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß sowie einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,75 als Höchstmaß zu errichten.

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. Festsetzungen zur Gestaltung sind daher mit Ausnahme der Angabe eines Farbspektrums für die Fassadengestaltung sowie der Unzulässigkeit von Werbeanlagen nicht vorgesehen.

Es ist vorgesehen, sechs einzelne freistehende Wohngebäude mit jeweils max. 13 Eigentumswohnungen auf dem Gelände um die private Erschließungsstraße herum zu gruppieren. Jedem Gebäude sind Stellplätze an der Straße sowie jeweils ein Nebengebäude zur Unterbringung von Mülltonnen zugeordnet.

Der Funktion und dem Nutzungszweck „Wohnen“ entsprechend werden die Wohngebäude angepasst an die Lage zu den Himmelsrichtungen ausgerichtet. Freibereiche in Form von Balkonen, Dachterrassen und ebenerdigen Terrassen werden in südöstlicher bis südwestlicher Orientierung geplant, um qualitätvolle Außenwohnbereiche zu sichern.

Im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus den Teilbereichen 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ und 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ sollen auch diese südwestlich im Gesamtgebietsbereich gelegenen Wohngebäude mit Flachdächern zugelassen werden. Die Einbindung in den umliegenden Siedlungsraum erfolgt neben der Höhenlage über die ortstypische Verblendung mit roten Klinkersteinen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Zum Bahnkolk vorgesehen. Etwa auf halber Höhe wird eine in südöstlicher Richtung abzweigende private Erschließungsstraße errichtet. Diese wird mit einer Wendeschleife derart ausgestaltet, dass sowohl das Ein- und

Ausfahren von Anliegerverkehr als auch von LKW und Fahrzeugen der Abfallwirtschaftsbetriebe möglich sein wird.

3.4.1 Ruhender Verkehr

An der privaten Erschließungsstraße sind Stellplätze vor jedem Gebäude vorgesehen. Weitere Stellplätze und Abstellräume werden im Tiefgeschoß untergebracht, wobei jeweils 3 Wohngebäuden eine gemeinsame Tiefgarage mit Zu- und Abfahrtsrampe zugeordnet ist. Der erforderliche Einstellplatzbedarf für die Wohnnutzungen wird mit den beiden Tiefgaragen abgedeckt. Die oberirdischen Parkplätze sind für den Besucherverkehr geplant.

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.

Grundsätzlich haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der hochbaulichen Entwicklung eher sichernden Charakter. Die Bereiche der geplanten Bebauung werden planungsrechtlich abgesichert. Es wird lediglich eine für den Standort verträgliche Entwicklung ermöglicht.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine Änderung der Art der baulichen Nutzung bewirkt. Ebenso wird durch die Planung der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück nicht erhöht. Schädigende Einflüsse auf Natur und Landschaft werden durch die Planung daher nicht bewirkt.

Die Lärmemissionen (von den Anliegern erzeugter Verkehrslärm, Sonstiger Verkehrs- und Parkplatzlärm, anthropogene Geräusche auf dem Gelände) werden sich aufgrund der Nutzungsänderung vom Getränkegroßhandel und –abholmarkt zu einer Wohnnutzung im Bereich des Plangebietes eher verringern.

Die ehemals als Bundesstraße gewidmete „Norddeicher Straße“ ist im Bereich des Plangebietes mittlerweile zu einer Kreisstraße mit Tempo 30- Geschwindigkeitsregulierung herabgewidmet worden. Dadurch werden sich die Emissionen resultierend aus Verkehrslärm im Plangebiet insgesamt verringern.

Geruchsimmissionen sind aufgrund der Art der Nutzung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind bereits alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die Kapazitäten der Einrichtungen in Bezug auf die Nutzung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück wird in die Regenkanalisation abgeführt. Das Grundstück ist bereits an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Norddeicher Straße angeschlossen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine Oberflächen-entwässerungsplanung vom Büro ARGO Ingenieurgemeinschaft erarbeitet.

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

Die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan resultierenden bestehenden Baurechte wurden im Bereich des Plangebietes bislang im nordwestlichen Bereich durch den Getränkegroßhandel und –abholmarkt (Büro- und Getränkemarkt mit Lagerhalle) sowie am südöstlichen Rand durch ein Einfamilienwohnhaus umgesetzt. In Verbindung mit dem Getränkegroßhandel waren zudem Parkplatz- und Lagerflächen vorhanden. Die verbleibende Freifläche wurde als private Gartenfläche (Scherrasen) genutzt. Durch den Weggang des Getränkemarktes konnte eine nachfolgende provisorische Nutzung des Discountmarktes erfolgen. Diese wird mit der Neuerrichtung des Discounters in der unmittelbaren Nachbarschaft obsolet.

Ohne die Durchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Gewerbefläche mit bisher nicht vorhersehbarer Nutzung oder, im schlimmsten Fall, als gewerbliche Brachfläche verbleiben, was eine negative Wirkung auf den Ortseingang Norddeichs und Strahleffekt auf die umgebenden Gebäude auslösen könnte.

Alternativ könnte das Plangebiet im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden. Es wäre eine Flächenversiegelung für Gebäude mit einer GRZ von 0,4 und einer möglichen Überschreitung von 50% für Zufahrten möglich. Die Gebäude dürfen nach Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Gebäudelänge von bis zu 70m aufweisen. Für das Ortsbild Norddeichs würde ein unmittelbarer Übergang von einer Einzelhausbebauung zu einer großflächigen zweigeschossigen Bebauung (GFZ zulässig 0,7) möglich sein.

B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes kann die Errichtung von 6 Wohngebäuden wie geplant erfolgen. Der Ortseingang von Norddeich wird durch das Angebot von modernen Wohnungen deutlich aufgewertet. Gleichzeitig wird mit dem Wohnungsangebot am südlichen Ortsrand von Norddeich der touristische Rahmen zwischen „Deichzone“ und „Ortseingang“ begrenzt.

Dieses findet auch Niederschlag in der nördlich entstehenden Sondergebietsfläche mit Nahversorgung sowie Bäckerei- und Cafébetrieb. Die durch die Planung bewirkten freistehenden Gebäude mit einer Gebäudelänge von jeweils max. 28,0 m bilden eine aufgelockerte und dennoch verdichtete Baumaßnahme in der Übergangszone zwischen südlich angrenzender Einzelhausbebauung und nördlich angrenzender Gewerbebebauung mit Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten.

Die geplanten Baumaßnahmen sind an die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung des Grundstücks durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt ist bzw. das Vorhaben durch den Vorhaben- und Erschließungsplan genau definiert ist. Zusätzlich wird durch die städtebauliche Aufwertung des Ist-Zustandes sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzmaßnahmen mit Hecken und Einzelgehölzen eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt.

4.1.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für die Werte und Funktionen des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften entstehen für die Grundstücksfläche keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, da die vorhandene gewerbliche Nutzung (großflächige Pflasterflächen, Scherrasen) kaum Lebensräume für Arten und

Lebensgemeinschaften bietet. Zudem werden aufgrund der bislang festgesetzten sowie geplanten festgesetzten Art der baulichen Nutzung sowie der Tatsache, dass die Flächen des Plangebietes bereits durch bauliche Maßnahmen geprägt und daher vorbelastet sind, keine nennenswerten Beeinträchtigungen erwartet.

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. Die Auswirkungen der Versiegelung werden dennoch als gering eingeschätzt, da die Flächen im Rahmen der zulässigen Versiegelung im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 89 bereits versiegelt sind und keine nennenswerte Veränderung durch die Änderungsplanung bewirkt wird. Durch die geringfügige Herabsetzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird der Grad der Oberflächenversiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan herabgesetzt und dauerhaft beschränkt.

Wasser

Die Plangebietsfläche erfährt durch das Planvorhaben keine Abwertung. Der östlich angrenzende Graben bleibt ebenso erhalten wie der an die Norddeicher Straße angrenzende Graben. Zusätzlich werden zwei Staugräben für die Regenrückhaltung angelegt. Es findet im Plangebiet keine Mehrversiegelung zum Ist-Zustand statt.

Schutzgut Luft, Klima

Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen wird grundsätzlich das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt höheren Durchschnittstemperatur.

Durch das Planvorhaben werden die Schutzgüter Luft und Klima nicht beeinträchtigt da das Gebiet bereits durch Bebauung vorbelastet ist und lediglich eine Umverteilung der Bebauung auf dem Gelände stattfindet.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch das Planvorhaben wird keine nennenswerte Veränderung des Landschaftsbildes bewirkt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen wurden nicht umgesetzt. Die augenblickliche vorhandenen Blickachsen auf die rückwärtigen Grünländereien bleiben auch nach Verwirklichung der Planungsabsichten bestehen. Die Art der Bebauung ändert sich von Hallen zu mehrgeschossigen Wohnungsbauten.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

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

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird die Errichtung von 6 Wohngebäuden ermöglicht. Dadurch wird der Übergangsbereich zwischen südlich angrenzendem Wohn- und Gästebereich sowie nördlich sich im Bau befindlicher Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten sowohl für den Tourismus als auch für das Wohnen von Einheimischen städtebaulich und funktional abgerundet. Negative Auswirkungen sind daher nicht erkennbar.

Die Realisierung der Bebauungsplanänderung wird durch die Verlagerung von Verkehrslärm durch gewerbliche Nutzung zu Verkehrslärm durch Anlieger und Besucher zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

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 östliche der Norddeicher Straße innerhalb der Ortsgrenzen des Ortsteiles Norddeich der Stadt Norden.

Lärmemissionen der von den geplanten Wohnnutzungen erzeugten Verkehrs- sowie anthropogen erzeugten Geräusche im Planbereich waren durch die bislang gewerbliche Nutzung bereits vorhanden. Durch das Planvorhaben wird die gegenwärtige Situation verändert. Zusätzlich ist der Verkehrslärm der benachbarten Bebauung (Bäckerei und Discountmarkt mit Parkplätzen) zu berücksichtigen. Daher wurde vom Büro IEL Energietechnik und Lärmschutz aus Aurich ein Schallimmissionsgutachten erstellt.

Im Folgenden wird das Fazit des Gutachtens wiedergegeben:

„Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen während der Tages- und der Nachtzeit an den betrachteten Immissionsorten eingehalten werden. Auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen kann unter den aktuellen Planungen verzichtet werden.“

Aus: „Schalltechnische Beratung im Rahmen der Bauleitplanung: B-Plan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ und 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ in Verbindung mit „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: B-Plan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ und 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“, in Norden, Norddeich; Bericht und Aktualisierung; Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz

Aufgrund von Planänderungen wurde eine erneute Stellungnahme zum Schallschutz angefertigt. In dieser wird bestätigt, „dass auch weiterhin keine Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm zu erwarten sind.“

Aus: Schalltechnische Beratung im Rahmen der Bauleitplanung: B-Plan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ und 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“, in Norden, Norddeich; Aktualisierte Planunterlagen (10.02.18); Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz

Das vollständige Gutachten sowie die Aktualisierung des Gutachtens anhand geänderter Planunterlagen sind den Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes beigelegt.

5 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,12 ha (11.213,50 m²).

Davon entfallen auf (alle Angaben cirka-Werte da zeichnerisch ermittelt):

Sonstiges Sondergebiet und Wohngebiet:	11.181,00 m²
davon private Verkehrsfläche:	558,60 m²
davon private Zufahrten Tiefgarage	353,10 m²
davon Entwässerungsgräben	556,90 m²
davon Räum- und Grünstreifen	656,65 m²

Öffentliche Verkehrsfläche:	<u>32,50 m²</u>
	11.213,50 m ²

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den nachstehenden Ausführungen.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a - 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ sind gem. §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere zulässige Nutzungen im Mischgebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Begründung:

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnmöglichkeiten für einheimische und Zuziehende sowie für Urlaubs- und Kurgäste. Das geplante Mischgebiet dient diesen Nutzungen mit Wohngebäuden für das Dauerwohnen und Ferienwohnungen (Gästebeherbergung) einschließlich Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese Art der Vermietung ist ausdrücklich im Sinne der touristischen Ausrichtung des Ortsteiles Norddeichs, da sie der einheimischen Wohnbevölkerung auch Erwerbsmöglichkeiten bietet sowie eine ganzjährige Belegung des Ortsteiles bewirkt. Der Durchführungsvertrag regelt neben der Mischnutzung des Wohnraums auch die Quotelung dieser Nutzung in private und gewerbliche Nutzungsanteile, um die angestrebte Belegung des Ortsbildes ganzjährig zu sichern. Anderweitige Nutzungen werden ausgeschlossen, da hierfür im Planbereich kein Bedarf besteht.

6.1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im gesamten Plangebiet auf eine maximale GRZ von 0,5 festgesetzt.

Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall soll eine Überschreitung auf eine maximale GRZ von 0,5 begrenzt werden um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück zu minimieren. Die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen für Fahrräder um Müll sowie Tiefgaragenzufahrten können auch in diesem begrenzten Rahmen ermöglicht werden.

6.1.3. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO soll im gesamten Plangebiet je Wohngebäude eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 40 m² auch außerhalb der überbaubaren Bereiche allgemein zulässig sein. Zusätzlich ist im Plangebiet eine weitere Nebenanlage gem. §14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 25 m² allgemein zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der erforderlichen Errichtung von Müll- und Fahrradabstellräumen. Die Grundflächen- und Mengenbeschränkung soll bewirken, dass nicht wahllos Nebenanlagen errichtet werden, die der Planung widersprechen. Neben den Einrichtungen für die Müll- und Fahrradunterbringung kann die Errichtung einer weiteren Nebenanlage zur Unterbringung eines BHKW zwecks Energieversorgung erforderlich werden. Mit der Festsetzung soll diese Option planerisch gesichert werden.

6.1.4. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine Gebäudehöhe von 11,85 m ü. NHN (über Normalhöhennull) als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der Wendeanlage eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,50 m ü. NHN. Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf das Maß von 4,50 m ü. NHN als Höchstmaß nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den in der Mitte der Wendeanlage eingemessenen Höhenfestpunkt von 1,50 m ü. NHN. Für Anlagen der Solarthermie und Photovoltaik sowie Aufbauten (Überfahrt Aufzug) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 0,50m überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe soll bewirken, dass sich die geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen. Die Höhe der Nebenanlagen soll aus gleichem Grund beschränkt werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung des Hochbaus kann es zu Überschreitungen der Gebäudehöhe durch Anlagen der Energietechnik (Solarthermie oder Photovoltaik) und der Aufzugstechnik (Überfahrt des Schachtes) kommen. Das mit der Festsetzung zulässige Maß von 0,50m ist ausreichend um die um die gewünschte Einfügung in die Umgebung sicherzustellen.

6.1.5. Pflanzgebot

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird an der westlichen Plangebietsgrenze entlang der Straße Zum Bahnkolk die Pflanzung von Hecken mit einheimischen und standortgerechten Arten in Abstimmung mit der Stadt Norden entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Feldahorn-Hecke (*Acer campestre*), 3x verpflanzt mit Drahtballierung, BxLxH=60x100x150cm) festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten Heckenpflanzen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird im Plangebiet entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan die Pflanzung von Laubgehölzen in Abstimmung mit der Stadt Norden der nachfolgenden Gehölzliste und Pflanzqualität festgesetzt. Die zum Anpflanzen festgesetzten

Laubgehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Gehölzliste:

Schwedische Mehlbeere „Brouwers“ (Sorbus inermis „Broewers“),

Blumen-Esche (Fraxinus ornus),

Ulme „Regal“ Resista (Ulmus „Regal“ Resista)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16-18 cm Stammumfang

Begründung:

Das Pflanzgebot zur Heckenpflanzung soll die neu zu schaffenden Regenrückhaltegräben vom parallel verlaufenden Fußweg zur Vermeidung von Gefahren trennen. Zugleich wird eine optische Trennung der Wohngebäude zum benachbarten Discountmarkt erreicht.

Das Pflanzgebot zum Anpflanzen von Gehölzen dient als Ausgleichspflanzung für die Eingriffe in den Naturhaushalt.

6.2. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

6.2.1. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2011 + A1: 2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100: 2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 3011 (Braunrot) und 3013 (Tomatenrot) zu verblenden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss abgewichen werden,

1. wenn für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll, oder
2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.3) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 40 m² handelt.

Materialien und Konstruktionen, die Andere vortäuschen, sind unzulässig.

Im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) darf vom festgesetzten Material abgewichen werden. Für die Außenwände sind im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) Farben gem. heller RAL-Farbpalette Nr. 9001-9003, 9010, 9016, 9018, 1000-1002, 1013-1015 zu verwenden.

Begründung:

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die ortstypische Verwendung von rötlichen Klinkern in den ersten beiden Geschossen sicherstellen. Für das Dachgeschoss sollen auch andere Materialien zugelassen sowie eine andere Farbgestaltung verwendet werden, um das oberste Geschoss von den unteren Etagen abzuheben und eine leichtere Optik zu erzielen.

Begründung der Ausnahmen:

Bis zu einer gewissen Größe ordnen sich die beschriebenen Gebäudeteile sowie Nebenanlagen und Garagen noch den verblendeten Gebäuden (Hauptanlagen) unter und

wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

6.2.2. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen unzulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Norddeichs wird in einigen Bereichen durch zum Teil großflächige, überdimensionierte Werbeanlagen gestört. Das Plangebiet markiert den Übergangsbereich der touristischen Nutzung des Ortes Norddeich zu Wohngebieten. Eine Häufung von Werbeanlagen ist daher unerwünscht.

6.2.3. Satellitenschüsseln und Antennenanlagen

Im gesamten Plangebiet ist das Anbringen von Satellitenschüsseln und Antennenanlagen an den Außenfassaden und Balkonen / Dachterrassen unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung soll verhindern, dass bei der Vielzahl von Wohneinheiten das Ortsbild durch Satellitenanlagen zerstört wird.

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. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Mit Rechtskrafterlangung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 a - 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg“ und Nr. 89a „Backersweg“ – 1. Änderung im überlagerten Bereich außer Kraft.

6.3.5. Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:

- DIN EN 771-1:2011 + A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt bereits über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz.

7.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt bereits durch das Netz der EWE AG.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung

Parallel zum Entwurf der Ergänzungssatzung wird die Erstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes vom Ingenieurbüro ARGO aus Norden erarbeitet und mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt.

Für die Eventualität der Erforderlichkeit einer Regenrückhaltung wurde in dem Bereich zwischen der südlichen Fassade des Discounters und der Straße Zum Bahnkolk bereits eine Fläche vorbehalten.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist bereits vorhanden und kann durch entsprechende Anbieter erweitert werden.

7.7 Löschwasserversorgung

Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird ein Löschwasserbrunnen erreicht. Der Standort sowie das erforderliche Volumen wird mit dem Wasserversorger sowie der Feuerwehr abgestimmt.

8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2017

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

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

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zu der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ 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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89a, 3. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden, den

.....
Bürgermeister