

Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a, 3. Änderung V der Stadt Norden „Südlich Zum Bahnkolk“

Auflistung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB vom 07.01.2019 – 08.02.2019 eingegangenen Stellungnahmen

stadtplanung & architektur

The logo for 'urbano' consists of a dark brown square with the word 'urbano' written in white lowercase letters inside it.

urbano

s

Teil A: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

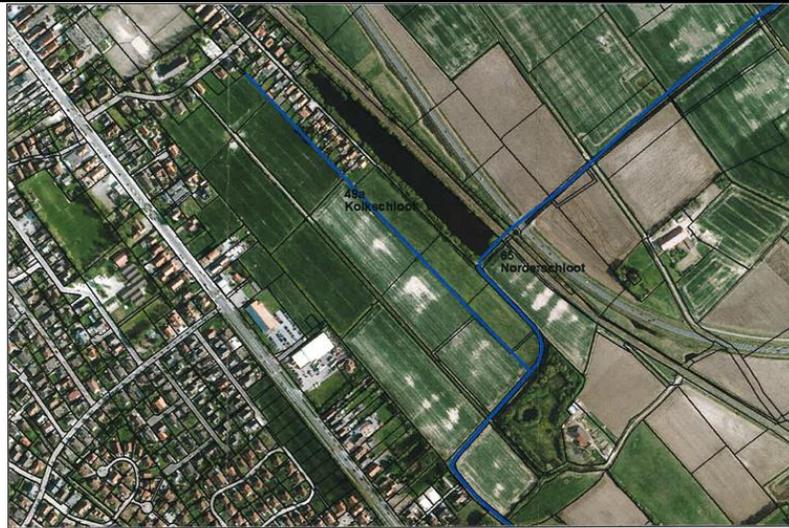
1	<p>LGLN, Norden mit Schreiben vom 07.01.2019</p> <p>gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planunterlage wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gefertigt. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung wird ebenfalls von diesem Ingenieur erstellt.</p>
2	<p>Samtgemeinde Hage, e-Mail vom 07.01.2019, Registriernummer: 33</p> <p>Gegen die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a 3. Änderung V "Südlich Zum Bahnkolk" - bestehen seitens der Samtgemeinde Hage keine Bedenken.</p> <p>Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können, sind nicht beabsichtigt oder bereits eingeleitet. Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, liegen mir nicht vor.</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>
3	<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 09.01.2019</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
4	Ostfriesische Landschaft mit Schreiben vom 09.01.2019	
	<p>gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Fin- der und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein gleichlautender Hinweis ist im Bebauungsplan gegeben.</p>
5	Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 10.01.2019	
	<p>Strecke 1574 Norden - Norddeich Mole ca. Höhe km 35,1l.d.B. in ca. 300 m Entfernung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Männel,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p><u>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</u></p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische</p>	<p>Der Hinweis auf Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung von mehr als 250 m zur Bahnlinie sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	
6	<p>Inselgemeinde Juist mit Schreiben vom 10.01.2019</p>	
	<p>zu den Planungen habe ich keine Anregungen und keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>
7	<p>Entwässerungsverband Norden mit Schreiben vom 22.01.2019</p>	
	<p>den Verbandsbelangen wird ausreichend Rechnung getragen. Dementsprechend wurden in den Stellungnahmen zur Planung der Oberflächenentwässerung vom Juni 2018 keinerlei Bedenken vorgetragen.</p> <p>Nachdem uns die landwirtschaftliche Interessenvertretung auf das Mehr an Kosten, vor allem aber an Verantwortung bei der Unterhaltung der Verbindungsgewässer zum Verbandsgewässer aufmerksam gemacht hat, möchten wir folgende Anregung geben: Die Gewährleistung einer ausreichenden Vorflut für das B-Plangebiet 89a sollte dem/den Unterhaltungspflichtigen angemessen vergütet werden. Abschließend weisen wir auf die zwischenzeitlich erfolgte Aufstufung des Gewässers Nr. 49a „Kolkshloot“ hin (siehe anliegenden Kartenausschnitt) darüber hinaus sind keine Aufstufungen möglich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p> <p>Die Anregung hinsichtlich einer Vergütung für die steigenden Kosten sowie die Verantwortung bei der Unterhaltung der Verbindungsgewässer zum Verbandsgewässer wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gewässer Nr. 49a „Kolkshloot“ zum Gewässer II. Ordnung aufgestuft worden ist.</p>

Nr. Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Gemeinde



8 NLWKN Aurich mit Schreiben vom 22.01.2019

Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 06.03.2018 - 23-62018 -, Nds. MBl. Nr. 10/2018):

Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch das neue Entwässerungskonzept zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind dabei zu berücksichtigen.

Stellungnahme als TÖB:

Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB 1 (landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB 1 (landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) durch die Planungen nicht nachteilig betroffen sind.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
9	<p>Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V. mit Schreiben vom 28.01.2019</p>	
	<p>folgende Anmerkungen zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 89a (Südlich zum Bahnkolk) der Stadt Norden möchten wir zu bedenken geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich begrüßen wir innerstädtische Planungen, da diese i.d.R. zu keinem Verlust von landw. Produktionsfläche führen. Dieses bedeutet, dass sich die landw. Betriebe im Umfeld angemessen entwickeln können und nicht zusätzlich von Bebauung beschränkt werden. - Eine Entwässerung in diesem Gebiet darf die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht belasten. Eine weitere Vernässung muss zwingend ausgeschlossen werden, um die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zu ermöglichen. Daher begrüßen wir die Errichtung einer Regenrückhaltung in diesem Gebiet deutlich. Jedoch möchten wir auf Probleme der anliegenden Landwirte trotz der vorgesehenen Regenrückhaltung hinweisen: Vor allem möchten wir auf die vorhandenen Gräben im unmittelbaren Umfeld abstellen. Der „Kolkshloot“ ist vor kurzem in ein Gewässer II. Ordnung aufgewertet werden. Diese Aufwertung ist für einen Graben in Richtung des Geltungsbereiches dieses B-Plans nach unseren Auskünften derzeit nicht möglich. Hier fordern wir, dass auch eine Aufwertung in Ost-West-Richtung erfolgt, damit die Gewässerunterhaltung nicht ausschließlich zu Lasten der anliegenden Landwirte geht. Nach dem aktuellen Stand wird es somit bei Starkregenereignissen, welche die Kapazitäten der geplanten Regenrückhaltung überschreiten, zu einem Wassereintrag in Gewässer III. Ordnung geben. Hier ist uns nicht bekannt, dass sich die Anlieger der Wohngrundstücke an den Unterhaltungskosten beteiligen, 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Maßnahme der baulichen Nachverdichtung in der Stadt Norden begrüßt wird.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Entwässerung die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht belasten darf und daher die Errichtung einer Regenrückhaltung begrüßt wird.</p> <p>Der Wunsch auf Aufwertung des Grenzgrabens in ein Gewässer II.Ordnung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Im Oberflächenentwässerungskonzept wurde eine Regenrückhaltung auf der Grundstücksfläche (Staurumkanäle sowie Regenrückhaltegräben) vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers wurde nach den heute geltenden Bedingungen (inkl. Starkregenereignisse) nachgewiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>sondern diese nur auf Kosten der anliegenden Landwirte erfolgt. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Räumung der Gräben wechselseitig erfolgen muss, d.h. es muss eine Räumung in Richtung der privaten Grundstücke grundsätzlich möglich sein, aber auch erfolgen; Ersatzzahlungen sind keine Alternative. Daher sehen wir es positiv, dass ein Räumstreifen vorgesehen ist. Anmerken möchten wir zudem, dass die Versiegelung in diesem Bereich immer weiter zunimmt und daher unsere Forderung nach einer Gewässeraufwertung, wie wir sie bereits in unserer letzten Stellungnahme zur 2. Änderung dieses B-Plans gefordert hatten, deutlich an Notwendigkeit gewinnt. Aufgrund des zu erwartenden höheren Wasseraufkommens aus den Siedlungen stellt dieses u.E. eine zusätzliche Belastung, welche über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums und der gesetzlichen Verpflichtung zur Gewährung der s.g. Vorflut hinausgeht, dar.</p> <p>Es ist somit zwingend erforderlich, dass sich die Anlieger in diesem Gebiet an der Gewässerunterhaltung beteiligen, dieses könnte bspw. über einen lokalen „Entwässerungsfond“ geschehen, welcher, jährlich gespeist, als Last für die zu bebauenden Grundstücke dinglich zu Gunsten der anliegenden Flurstücke im Grundbuch abgesichert werden muss, erfolgen. Ergänzend befürchten wir, dass die unterirdische Regenrückhaltung im Laufe der Zeit verdrückt und versandet. Die Bodenbeschaffenheit (Laufsand) legt dieses schon auf benachbarten Flächen nahe, hier ist es zwingend erforderlich, dass diese Einrichtungen ebenso wie die oberirdische Regenrückhaltung jährlich gereinigt werden. Hierzu sollte auch eine dingliche Sicherung favorisiert werden, sodass bei Nichteinhaltung Sanktionen erfolgen können. Erfolgt an diesen Anlagen keine regelmäßige Unterhaltung, wird der „Überlauf“ noch öfters in Anspruch genommen, welches wiederum</p>	<p>Der Hinweis auf eine erforderliche wechselseitige Räumung der Gräben wird zur Kenntnis genommen. Der betreffende Graben ist ein Graben III. Ordnung und ist von den Eigentümern gleichberechtigt zu unterhalten. Vereinbarungen, die die Eigentümer miteinander treffen, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Zur Sicherung der Grabenräumung wurde ein Räumstreifen vorgesehen.</p> <p>Die Anregung zur künftigen Sicherung der Gewässerunterhaltung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Hinweis auf eine mögliche Versandung der Regenrückhaltung wird zur Kenntnis genommen, jedoch ist kein reinen unterirdischen Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen. Es ist geplant, zwei Regenrückhaltegräben herzustellen und diese mit Stauraumkanälen zu verbinden, wodurch einer Versandung vorgebeugt wird. Dennoch ist auch – ähnlich der Pflicht zur Unterhaltung der Gräben III. Ordnung – die Pflege und Unterhaltung der Regenrückhaltung erforderlich. Dieses wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>zusätzliche Belastungen der anliegenden Landwirte bedeuten würde. Generell geben wir zu Bedenken, dass Starkregenereignisse in Zukunft mit großer Wahrscheinlichkeit vermehrt auftreten werden, wie z.B. das Projekt „KLEVER“ voraussagt. Auch hier sollte die zusätzliche Wassermenge in den Anliegergräben beachtet werden.</p> <p>- Wir wünschen eine Kompensation auf den Grundstücken bzw. in dem bezeichneten Gebiet. Eine Kompensation außerhalb wird die Landwirtschaft zusätzlich belasten und muss zwingend ausgeschlossen werden.</p> <p>Wir bitten die genannten Punkte beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen und ggfs. auch Absprachen mit uns zu tätigen, sodass es für alle Beteiligten zu akzeptablen Lösungen kommen kann.</p>	<p>Externe Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund des Verfahrens nach §13a nicht erforderlich. Maßnahmen für Natur und Landschaft werden unmittelbar auf dem Grundstück durch Gehölzpflanzungen umgesetzt. Dieses ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.</p>
10	<p>Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V., e-Mail vom 29.01.2019, Registriernummer: 37</p>	
	<p>Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. erhebt keinerlei Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken erhoben werden.</p>
11	<p>OOWV mit Schreiben vom 29.01.2019</p>	
	<p>wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die sich im Plangebiet befindlichen Hausanschlussleitungen werden weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Sicherheitsabstände werden eingehalten. Gehölzpflanzung werden außerhalb von Leitungstrassen vorgenommen. Da die Führung der Leitungstrassen zur Zeit noch nicht feststeht, wird das bereits im Plan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Straßenraum um die Versorgungsträger erweitert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des§ 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Vorgesehene Maßnahmen zur Erweiterung des Erschließungssystems werden rechtzeitig abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis auf die Weitergabe der Verpflichtungen auf neue Grundstückseigentümer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterbringung der Versorgungsleitungen ist Bestandteil der folgenden Ausführungsplanung. Der Hinweis auf Abstimmung der Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bitte wird entsprochen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Albers von unserer Betriebsstelle in Marienhaf, Tel.-Nr.: 04942-910211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist Bestandteil der folgenden Ausführungsplanung. Der Hinweis auf Abstimmung der Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Erkundigungspflicht ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Der Bitte um die Übersendung eines Genehmigungsexemplars wird entsprochen.</p>

Abwägungstabelle Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a, 3. Änderung V der Stadt Norden, „Südlich Zum Bahnkolk“

Nr. Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Gemeinde

<p>12</p>	<p>LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 20.12.2018</p>		
	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5</p>		

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 21 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>Betreff: Norden, B-Plan Nr. 89a, 3. Änderung V, "Südlich Zum Bahnkolk"</p> <p>Antragsteller: Stadt Norden FD Stadtplanung + Bauaufsicht</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis:</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder eine Auswertung vorliegender Luftbilder vorgenommen, eine Sondierung durchgeführt noch eine Flächenräumung erfolgt ist und der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel verbleibt.</p> <p>Aus städtischer Sicht wird eine Gefährdung durch Kampfmittleinsatz nicht geteilt, da nachweislich im Stadtgebiet nur zwei Einschläge erfolgt sind, die nicht im Plangebiet liegen.</p> <p>Der Bitte um keine weitere Beteiligung in dieser Angelegenheit wird entsprochen.</p>

Nr. Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Gemeinde

<p>Ergebniskarte TB-2019-00013 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Maßstab 1 : 2.000 Erstellt am: 30.01.2019</p> <p>Legende □ Antragsfläche □ Luftbildauswertung</p> <p>Zum Bahnkolk A Nordwindstraße Kutterstraße Backer</p> <p><small>Hererausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst Diese amtliche Karte und ihre zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Markenbildliche Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvmmG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwendung für nichttragende oder werblichke Zwecke und die öffentliche Verwertung ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.</small></p>	
<p>13 Deutsche Telekom Fachreferent Linientechnik mit Schreiben vom 01.02.2019</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben zu den o.a. Planungen keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>mailto:T-NL-N-PTI-1_2-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen und keine Anregungen gegeben werden.</p> <p>Der Bitte um frühzeitige Benachrichtigung über den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sowie der Bitte um Einladung zu den Baubesprechungen mit den Versorgungsbetrieben wird entsprochen.</p>
14	Stadt Norderney , e-Mail vom 04.02.2019, Registriernummer: 39	
	<p>vielen Dank für die Beteiligung am Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89a, 3. Änderung. Die Stadt Norderney hat hierzu keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
15	IHK mit Schreiben vom 05.02.2019	
	<p>den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Ergänzungen oder Bedenken anzumelden sind.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
16	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 4.2.2019</p>	
	<p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.12.2018.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Vodafone eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft und bei Interesse eine entsprechende Anfrage für eine Bewertung zu stellen ist.</p>
17	<p>EWE-Netz mit e-Mail vom 10.01.2019</p>	

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>Sie können sicher sein: Wir geben unser Bestes, um Ihr Anliegen vom 03.01.2019 schnellstmöglich zu beantworten!</p> <p>Zur Zeit gehen bei uns mehr Anfragen als sonst ein. Bitte haben Sie diesmal für eine längere Bearbeitung Ihres Anliegens Verständnis. Wir melden uns bei Ihnen und bitten bis dahin um Ihre Geduld.</p>	<p>Keine weitere Mitteilung eingetroffen.</p>
18	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 07.02.2019</p>	
	<p>von dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes, der die Festlegung eines Mischgebietes beinhaltet, habe ich Kenntnis genommen. Aus Sicht der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden zu vertretenden Belange, bestehen gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Um Übersendung einer Nebenausfertigung der Planunterlagen nach Abschluss des Verfahrens wird gebeten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Der Bitte um die Übersendung eines Genehmigungsexemplars wird entsprochen.</p>
19	<p>Landkreis Aurich mit Schreiben vom 13.02.2019</p>	
	<p>Zu der o.g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ich habe den Vorentwurf zur Oberflächenentwässerung zur Kenntnis genommen. Danach werden alle Oberflächenwasserabflüsse der befestigten Flächen in einem Entwässerungsnetz, bestehend aus offenen Gräben und Rohrleitungen gesammelt und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. <p>Entsprechende Unterlagen der hydraulischen Berechnung, sowie Pläne sind zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600l/Min. bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten. 	<p>Die Unterlagen zur Oberflächenentwässerungsplanung werden der Behörde zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Maßnahmen und die Standorte der Hydranten werden rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer und dem zuständigen Stadtbrandmeister abgestimmt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>Für das Bauvorhaben ist ein Feuerlöschbrunnen nach DIN 14220 an für Feuerwehrfahrzeuge gut erreichbarer Stelle vor Baubeginn herzustellen. Dieser Brunnen ist mit einem Hinweisschild nach DIN 4066, Blatt 1, zu versehen.</p> <p>Mindestleistung des Brunnens: 96 m³/h bzw. 1600l/min</p> <p>Der Standort und die Abnahme des Feuerlöschbrunnen sind mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer abzustimmen. Zur Abnahme des Feuerlöschbrunnen (Leistungsnachweis über 2 Std.) ist ein Bohrprofil mit Schichtennachweis vorzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das geplante Gebiet befindet sich nach dem Stand des Kartenmaterials in einem Bereich in dem sulfatsaure bzw. potentiell sulfatsaure Böden erfasst sind (siehe Anlage: Auszug aus dem NIBIS-Kartenserver des LBEG). Dem Untersuchungsbericht des Ingenieur- und Geologenbüros Böker und Partner ist jedoch zu entnehmen, dass die Böden als nicht potentiell sulfatsauer zu bewerten sind. <p>Ich weise darauf hin, dass die Böden im Plangebiet verdichtungsempfindlich sind. Eine Verdichtung zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit „zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.</p> <p>Eine besondere Bedeutung kommt außerdem den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).</p> <p>Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis auf den verdichtungsempfindlichen Boden wird zur Kenntnis genommen und bei den Baumaßnahmen beachtet. • Der Hinweis auf die Bedeutung natürlicher Bodenfunktionen sowie der Archivfunktion wird zur Kenntnis genommen. • Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich im Plangebiet grundsätzlich um Böden mit einer hohen natürlichen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden: Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Böden mit naturgeschichtlicher (Bodendauerbeobachtungsflächen) oder kulturgeschichtlicher Bedeutung (z.B. Plaggenesch), seltene Böden (Suchräume). Die Böden im Plangebiet sind Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der „guten fachlichen Praxis“ (§ 17 BBodSchG) stellt keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) dar. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als Download im Internet eingestellt (unter www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > GeoBerichte).</p> <p>Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden.</p> <p>Die in der Festsetzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten Hinweise Nr. 3.1, sowie 3.2 sind zu beachten. Außerdem ist der in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Hinweis Nr. 4.1.2 zu beachten.</p> <p>Ferner schlage ich vor, die folgenden Hinweise in die Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen:</p>	<p>Bodenfruchtbarkeit handelt. Mit der vorliegenden Planung wird eine Nutzungsänderung von Gewerbeflächen zu Wohnflächen bewirkt, die eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstückes darstellt. Die Bodenfunktionen (insbes. die Archivfunktionen) sind daher bereits beeinträchtigt und erfahren insgesamt keine Mehrversiegelung gegenüber dem bislang bebauten Bereich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis auf eine empfohlene bodenkundliche Baubegleitung wird zur Kenntnis genommen, wird allerdings im vorliegenden Falle aufgrund vorstehender Argumentation in diesem Verfahren voraussichtlich keine Anwendung erfahren. • Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.</p> <p>- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise zu Kontaminationen des Bodens sowie anfallenden Abfällen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
20	Landkreis Aurich mit Schreiben vom 18.02.2019	
	<p>Ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 13.02.2019 möchte ich Ihnen noch folgendes mitteilen:</p> <p>Bei einer Flächenversiegelung ist zu prüfen, ob nicht nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden. Das gilt auch bzw. insbesondere für die Baufeldräumung der bislang unversiegelten Flächen oder z.B. eventueller Fledermausbesatz in Gebäuden die abgerissen werden oder Quartiere in Gehölzen mit mehr als 30cm Durchmesser.</p> <p>Trifft dies zu, so entsprechende Maßnahmen zur Rettung oder Umsiedlung zu veranlassen. Die Maßnahmen sind mit meiner unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Bereits bei der Planung größerer Objekte ist darauf zu achten, dass durch die Installation und Wahl der Leuchtmittel externer Lichtquellen die Lichtabstrahlung in die freie Landschaft auf das funktionelle Maß reduziert wird (Minimierungsgrundsatz). Lichtabstrahlung kann durch Dächer und Giebel, die mit lichtintensiven Quellen ausgestattet sind,</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Da es sich bei dem Plangebiet um eine gewerblich genutzte Fläche sowie einen Privatgarten mit Scherrassen handelt, ist ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht gegeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	erfolgen. Durch Lichtleiteinrichtungen oder eine entsprechende Platzierung der Lichtquellen auf Wegen und Plätze sowie Vermeidung von Mehrfachbeleuchtungen kann die Lichtabstrahlung ebenfalls reduziert werden.	
21	Stadtwerke Norden mit Schreiben vom 04.02.2019	
	<p>Das Plangebiet liegt im Strom- und Gasversorgungsgebiet der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH. Bitte passen den Punkt 7.3 in der Begründung zum Bebauungsplan an. Die Wasserversorgung erfolgt durch den OOWV.</p> <p>Wir bitten bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung der aktuellen Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH -Stadtwerke Norden.</p> <p>Weitere Anregungen können nicht gegeben werden. Planungen liegen zur Zeit nicht vor.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Textpassage wurde angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitere Anregungen nicht gegeben werden.</p>

Teil B: Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privateinwendungen)

1	Privateinwender mit E-Mail vom 29.01.2019, Registriernummer: 338	
	<p>Stellungnahme: Ich wundere mich über diese offensichtliche Augenwischerei: "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." Ist die "Versorgung" der Bevölkerung mit Wohnraum hier genauso gut wie im, mit ortsüblich rötlichen Ziegelstein verklinternten, "Norddeicher Krankenhaus" - (ehemalige Score Tankstelle) oder im Komplex</p>	<p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Mischnutzung von gewerblichem Wohnen (Ferienwohnen) und privatem Wohnen bewirkt. Andere Nutzungen sind im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.</p> <p>Im Bebauungsplan kann keine Aussage zur Preisgestaltung getroffen werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>Kolkst./Norddeicherstr.? Werden die zu erwartenden Wohnungspreise für Saisonkräfte oder andere lokale Arbeitnehmer erschwinglich sein? Weitere 78 Wohneinheiten sind sicherlich eine Herausforderung für die ohnehin hoffnungslos überlastete "Infrastruktur" Norddeichs. Diejenigen, die dieser Bebauung zugestimmt haben, haben Norddeich in der Saison noch nicht erlebt: Meine Familie und ich haben in den letzten 20 Jahren hautnah ertragen müssen, wie man hier sehr gewissenhaft "nachverdichtet"* hat: Anstatt die Norddeicher Strasse zu beruhigen und damit zumindest Fläche für Radfahrer zu schaffen, damit das entsprechende Fußgänger- Radfahrer- und unfassbare Hundeaufkommen möglichst stressfrei koexistieren kann, darf sie weiterhin von Kraftfahrzeugen aller Art ungehindert befahren werden. (das paßt zur Luftqualität und zum Status "Seeheilbad") "Die Nachfrage an qualitativ hochwertigen Ferienwohnungen" und das "Schutzgut Mensch" passen sehr gut zusammen: Norddeich ist übers Jahr gesehen nicht ausgebucht, es gibt saisonale Spitzen, während derer z.Zt. noch mehr Übernachtungen generiert werden könnten, dafür nehmen aber Leerstände in der Nebensaison zu. Gerade diejenigen Vermieter, die selbst im Wohnhaus ganzjährig wohnen und darin Zimmer oder Ferienwohnungen vermieten, haben immer häufiger nachlassende Belegungen zu beklagen, nebenbei haben wir ja schon Geisterhaussiedlungen im Norddeicher Westen und Südwesten. Entlang der Norddeicher Str. werden im Laufe des Jahres mindestens 2-3 Restaurants geschlossen. Auch dort soll meines Wissens Wohnraum für Touristen entstehen. Eine Apotheke gibt es nicht mehr. Ganze Straßenzüge sind saisonal mit gefüllten Hundekot/tüten zugemüllt. Hier in der Kolkstrasse hatten wir bis vor 10 Jahren noch mehr feste Nachbarn als Touristen, jetzt sind es mittlerweile ca. 70-80% Touristen mit z.T. 3 Hunden pro Kopf. Ich komme mir -weiss Gott (und nicht nur der) - nicht wie Schutzgut vor, ich bin mir ziemlich sicher, dass auch Touristen spüren, dass hier etwas</p>	<p>Im Stadtentwicklungskonzept wird im Kapitel 7 „Tourismus“ ausdrücklich die Bedeutung des Ortsteils Norddeich für den Wirtschaftssektor Tourismus hervorgehoben. Es ist dort 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. Den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vollständig entsprochen.</p> <p>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. Den zu beobachtenden Leerständen in den Wintermonaten wird mit dieser Planung also entgegengewirkt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<p>kippt -keiner mag in einer völlig entseelten Geisterstadt Urlaub machen, ein paar Eingeborene gehören eben doch zum Ortsbild dazu. Meine Prognose: In 10 Jahren (spätestens) nehmen die Leerstände überhand, bis dahin wohnt hier keiner mehr fest, weil man es sich entweder nicht mehr leisten kann oder einfach nicht mehr hier sein will oder beides. Wenn das das Ziel ist, dann sollte man weiterhin solche Vorhaben durchwinken, damit die üblichen Zirkel sich daran bereichern können. Wiegesagt, das ist nur meine persönliche Meinung, natürlich bin ich voreingenommen und emotional involviert. Mit freundlichen Grüßen Michael Hellmer (*) Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung gem. § 13a Abs. 1 BauG</p>	
2		