

# Kannegieter

*...gut beraten!*

# IVS

GmbH

- Immobilien
- Vermittlung
- Service

**Ihr Partner für schlüsselfertiges Bauen seit 1985**

IVS-GmbH • Barschweg 20a • 26725 Emden

Stadt Norden  
FD Stadtplanung  
Am Markt 43  
26506 Norden

## Planen – Bauen – Wohnen

Projektentwicklung, Durchführung und  
Koordination von Baumaßnahmen als Bauträger.  
Erschließung von Baugrundstücken

Emden, 07. März 2019

HJK/RO

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das  
Plangebiet im nördlichen Bereich der Stadt Norden gem. § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend erhalten Sie von uns den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens  
für das o.a. Baugebiet mit der Bitte um Ihre Zustimmung.

Wie Ihnen hinlänglich bekannt, gab es bereits mehrere Erschließungswillige welche es  
vergeblich versucht haben diese Fläche in Bauland umzuwandeln. Dennoch wollen wir,  
nach langer und intensiver Prüfung und mit Ihrer Unterstützung diesen Schritt unternehmen  
diese hässliche Grünfläche zu Bauland umzuwandeln.

Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Grünfläche im Gegensatz zu anderen,  
allgemeinen landwirtschaftlichen, Grünflächen nur mit erheblich höherem Aufwand zu  
Bauland erschlossen werden kann.

Da ist z.B. unser Grundstückserwerb preislich deutlich höher als üblich, dann sind die Kosten  
für den nicht unerheblichen Erschließungsaufwand für ca. 200 m Lärmschutzwand,  
zusätzliche Maßnahmen für die Tragfähigkeit des Unterbodens zur Aufnahme von Strasse,  
RW- und SW-Leitungen, Gutachter usw. zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Aufwendungen, können wir den Quadratmeter-  
preis für die Nettobaulandfläche zu 125,- €/m<sup>2</sup> anbieten und liegen damit erfreulicherweise  
deutlich unter dem, von Herrn Wentz genannten, Bodenrichtwert von 150,- €/m<sup>2</sup>.

Der von uns kalkulierte Quadratmeterpreis, sollte für alle Baugrundstücke gleichermaßen  
gelten. Denn evtl. Verschiebungen zu Lasten anderer Grundstücke würden den Verkaufs-  
preis von den noch darauf zu erstellenden schlüsselfertigen Immobilien erhöhen. Das heißt  
dass die Preise z.B. von Wohnungen/Doppelhaushälften, über dem Marktniveau liegen  
und sich schwieriger verkaufen lassen.

Berücksichtigen müssen wir außerdem den zusätzlichen Aufwand für den schlüsselfertigen  
Wohnungsbau. Denn die Kosten für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern in 2019 erhöhen

Unsere Öffnungszeiten: Mo. - Do. 8.30 - 12.30 Uhr

|                   |                    |                                                                    |
|-------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| IVS-GmbH, GF:     | Amtsgericht Aurich | Tel.: 0 49 21 / 33299 + 25                                         |
| H.-J. Kannegieter | HRB 100 179        | Fax: 0 49 21 / 94 23 10                                            |
| Barschweg 20a     | Steuer Nr.         | E-Mail: <a href="mailto:ivs.gmbh@ewetel.ne">ivs.gmbh@ewetel.ne</a> |
| 26725 Emden       | 58/200/12476       | Internet: <a href="http://www.ivs-gmbh-emde">www.ivs-gmbh-emde</a> |

sich, weil gemäß der neuen NBauO gefordert wird, die Wohnungen nun barrierefrei und behindertengerecht zu erstellen sind. Dadurch werden die einzelnen Räume in den Wohnungen größer und folglich teurer.

Festhalten wollen wir auch an unserer Zusage, gegenüber Herrn Wentz, dass wir uns verpflichten 40% der Nettobaulandfläche frei zu veräußern. Die verbleibende Nettobaulandfläche wollen wir teilweise selbst bebauen oder frei veräußern.

Wir hoffen auf eine wohlwollende Prüfung und um Zustimmung der Politik.

Gerne hören wir wieder von Ihnen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

H.-J. Kannegieter

Anlagen

---

Unsere Öffnungszeiten: Mo. - Do. 8.30 - 12.30 Uhr und 14.30 - 17.00 Uhr, Fr. 8.30 - 12.30 Uhr

|                   |                    |           |                         |
|-------------------|--------------------|-----------|-------------------------|
| IVS-GmbH, GF:     | Amtsgericht Aurich | Tel.:     | 0 49 21 / 33299 + 25024 |
| H.-J. Kannegieter | HRB 100 179        | Fax:      | 0 49 21 / 94 23 10      |
| Barschweg 20a     | Steuer Nr.         | E-Mail:   | ivs.gmbh@ewetel.net     |
| 26725 Emden       | 58/200/12476       | Internet: | www.ivs-gmbh-emden.de   |

# Kannegieter

...gut beraten!

# IVS

GmbH

- Immobilien
- Vermittlung
- Service

*Ihr Partner für schlüsselfertiges Bauen seit 1985*

IVS-GmbH • Barschweg 20a • 26725 Emden

Stadt Norden  
FD Stadtplanung  
Am Markt 43  
26506 Norden

## Planen – Bauen – Wohnen

Projektentwicklung, Durchführung und  
Koordination von Baumaßnahmen als Bauträger.  
Erschließung von Baugrundstücken

Emden, 07. März 2019  
HJK/RO

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Hier: 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 als Bebauungsplan der  
Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 zur Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Mit der Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, eine landwirtschaftliche Grünfläche als Wohnbauland zu entwickeln

Geltungsbereich: Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt Norden mit einer Größe von rd. 1, 3 ha.

### Ziele der Planung:

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauland für eine überwiegende Einzelhausbebauung sowie in begrenztem Umfang für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18, der für diesen Bereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Rahmenbedingungen: Wir, die IVS GmbH, als Erschließungsträger verfügen über die angegebenen Flächen und werden uns in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Norden zur Übernahme sämtliche Planungskosten verpflichten. Sämtliche Planungen und dessen Änderungen, erfolgen in enger Abstimmung mit der Stadt Norden. Maßnahmen zum Ausgleich von Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits zum heutigen Zeitpunkt durch den rechtskräftigen

Unsere Öffnungszeiten: Mo. - Do. 8.30 - 12.30 Uhr und 14.30 - 17.00 Uhr, Fr. 8.30 - 12.30 Uhr

IVS-GmbH, GF:  
H.-J. Kannegieter  
Barschweg 20a  
26725 Emden

Amtsgericht Aurich  
HRB 100 179  
Steuer Nr.  
58/200/12476

Tel.: 0 49 21 / 33299 + 25024  
Fax: 0 49 21 / 94 23 10  
E-Mail: [ivs.gmbh@ewetel.net](mailto:ivs.gmbh@ewetel.net)  
Internet: [www.ivs-gmbh-emden.de](http://www.ivs-gmbh-emden.de)

Bebauungsplan vorbereitet werden. Mit der angestrebten Bauleitplanung wird eine Grundflächen von weniger als 20.000m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist. Mit der Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Mit der städtebaulichen Planung wurde das Planungsbüro Weinert in Norden beauftragt.

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

Mit freundlichen Grüßen

H.-J. Kannegieter

**Anlage:** - Anschreiben  
- Gestaltungsplan

---

Unsere Öffnungszeiten: Mo. - Do. 8.30 - 12.30 Uhr und 14.30 - 17.00 Uhr, Fr. 8.30 - 12.30 Uhr

|                   |                    |           |                         |
|-------------------|--------------------|-----------|-------------------------|
| IVS-GmbH, GF:     | Amtsgericht Aurich | Tel.:     | 0 49 21 / 33299 + 25024 |
| H.-J. Kannegieter | HRB 100 179        | Fax:      | 0 49 21 / 94 23 10      |
| Barschweg 20a     | Steuer Nr.         | E-Mail:   | ivs.gmbh@ewetel.net     |
| 26725 Emden       | 58/200/12476       | Internet: | www.ivs-gmbh-emden.de   |

# Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Bebauungsplanes Nr. 18

1. Änderung



Antragsteller:

**IVS GmbH**  
**Barschweg 20a**  
**26 725 Emden**

# Gestaltungsplan

## "Frisia - Gelände" mit 15 Baugrundstücken

### Planzeichenerklärung



Umgrenzung des Plangebietes

Mehrfamilienhaus



Einzelhaus

Doppelhaus

Laubbaum

Hecke zur Einfriedung

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfähige besondere  
Zweckbestimmung

Hier: Fußgängerbereich

Verkehrsfähige besonderer  
Zweckbestimmung  
Hier: Stellfläche für Müllbehälter



Stellplatz (alle 2000 m² Baufläche 1 Stellplatz)

Rasenfläche

Private Grünfläche

Wasserfläche

Hier: Entwässerungsgraben

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum  
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im  
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Hier: Lärmpegelbereich II

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum  
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im  
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Hier: Lärmschutzwand

Maßstab: 1:1000

Datum

05.02.2019

Name

M. de Vries

Bearbeitet:

weiner  
planungsbüro

Norddeicher Straße 7 26506 Norden

Tel.: 04931 / 983 66 0 Fax: 04931 / 983 66 29



LWS h = 3.5m



Maßstab 1:1000