

STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 89a, 2. ÄNDERUNG V „NÖRDLICH ZUM BAHNKOLK“

Gem. § 13a BauGB



Quelle: Niedersachsen Navigator

URSCHRIFT

12.12.2017

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	5
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Raumordnung.....	6
2.1.1	Einzelhandelskooperation in Ostfriesland	7
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	8
2.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	9
2.4	Stadtentwicklungskonzept (STEK).....	10
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	12
4	Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)	12
4.1	Natur und Landschaft	12
4.1.1	Prognose über die zukünftige Entwicklung	14
4.2	Lärmschutz.....	14
5	Städtebauliche Daten	15
6	Festsetzungen.....	16
	Nutzungsart / Bauweise	16
6.1	Textliche Festsetzungen.....	16
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.2.	Überschreitung der Grundfläche	17
6.1.3.	Bauweise	17
6.1.4.	Nebenanlagen.....	18
6.1.5.	Gebäudehöhe	18
6.2	Hinweise.....	18
6.2.1.	Bodenfunde	18
6.2.2.	Altablagerungen.....	18
6.2.3.	Erkundungspflicht.....	18

7	Ver- und Entsorgung	19
7.1	Wasserversorgung	19
7.2	Abwasserbeseitigung	19
7.3	Gas- und Elt- Versorgung	19
7.4	Abfallbeseitigung	19
7.5	Oberflächenentwässerung	19
7.6	Telekommunikation	19
8	Durchführungsvertrag	19
9	Hinweise zum Verfahren nach BauGB	20
9.1.	<i>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)</i>	<i>20</i>
9.2.	<i>Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)</i>	<i>20</i>
9.3.	<i>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)</i>	<i>20</i>
9.4.	<i>In Kraft treten</i>	<i>20</i>

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Im Spätsommer 2015 ist der Discounter „netto“ am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Norddeich durch ein Feuer zerstört worden. Bereits einige Jahre zuvor wurde der EDEKA-Markt an der Norddeicher Straße geschlossen.

Zur dringend erforderlichen Aufrechterhaltung der Nahversorgung im Ortsteil Norddeich hat die Netto Marken-Discount AG & CoKG ein z.Zt. nicht genutztes Lagergebäude des ehemals südlich des Planbereiches ansässigen Getränkelieferanten Lottmann aus Norddeich angepachtet und provisorisch als Ladengeschäft umgenutzt.

Der Grundstückseigentümer, Bäckereihinhaber und Unternehmer Lars Grünhoff aus Norddeich ist seit geraumer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort zur Erweiterung seines Bäckereibetriebes im Raum Norden-Norddeich. Sein jetziger Betriebssitz ist aufgrund der beengten räumlichen Gegebenheiten (Deich an der nördlichen und Tunnelstraße an der südlichen Grundstücksgrenze) extrem eingengt und ungeeignet für eine Erweiterung.

Vor dem Hintergrund beider Gegebenheiten soll die nun brachliegende Fläche nördlich der Straße „Zum Bahnkolk“ zur Errichtung eines Nahversorgers und einer Bäckerei planungsrechtlich gesichert werden. Daneben ist die rückwärtig der Tankstelle gelegene Fläche geeignet, eine Siedlungsarrondierung herzustellen.

Vom Vorhabenträger wurde das Büro Ulpts Architekten aus Aurich zur Entwicklung eines Gesamtkonzeptes beauftragt. Die Planung sieht die Neuerrichtung eines „netto-Discounters“, einer Bäckerei mit Showbackstube, Ladengeschäft und großzügigem Café sowie den Bau zweier Mehrfamilien-Wohngebäude vor.

Hierzu ist auf der ehemals mit dem netto-Markt bestandenen Fläche im Verbund mit der östlich davon befindlichen nicht bewirtschafteten Grünlandfläche eine neues, in seinen Gesamtausmaßen etwa 3.130 m² großes Gebäude zur Unterbringung des Discounters sowie des Bäckereibetriebes vorgesehen. Der Netto-Discountmarkt sowie der Betrieb der Bäckerei mit angeschlossenem Café sollen bauleitplanerisch gesichert werden. Geplant ist daher die Festsetzung von zwei Sondergebieten (SO 1 – SO 2) mit den Zweckbestimmungen „Discounter/ Bäckerei / Café“ sowie „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“. Mit dem Vorhabenträger wird ein Vorhabendurchführungsvertrag geschlossen.

Der politische Wille, bei Baumaßnahmen auf innerörtliche Bauflächen ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zurückzugreifen, wird mit dem geplanten Ersatzbau in Verbindung mit der Firmenverlagerung 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 Nachverdichtung von bislang gewerblich genutzten Flächen sowie von Brachflächen 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.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ beschlossen.

Gemäß § 13 a BauGB kann „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ... im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 qm, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (...).“.

Demnach erfüllt das Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

1.2 Lage und Bestand

Die geplante Neuerrichtung des Discounters und die Firmenumsiedlung des Bäckereibetriebes sollen auf der durch den Brand freigewordenen Fläche an der Norddeicher Straße mit Zufahrt von der Straße „Zum Bahnkolk“ sowie der nordöstlich gelegenen Grünlandfläche erfolgen.

Die Zufahrt zu beiden Betrieben sowie zur rückwärtigen Wohnbebauung erfolgt ebenfalls über die Straße „Zum Bahnkolk“.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im näheren Umfeld befinden sich eine Tankstelle mit Waschanlage, eine Apotheke, eine Praxis für Physiotherapie, Restaurants, Ferienwohnungen, zwei Hotels sowie diverse Wohngebäude (teilweise mit Ferienwohnungsvermietung). 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 besteht aus den Flurstücken 184/13, 184/18, 184/16, 184/14, 184/12, 184/9, 184/19 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 187/40 (Norddeicher Straße) der Flur 4 Gemarkung Lintelmarsch mit einer Gesamtgröße von ca. 13.888m², d.h. etwa 1,39 ha. Zusätzlich gehören die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen randlich der o.a. Flurstücksparzellen gelegenen Gräben der Flurstücke 27, 26, 25/3, 184/2, 184/4 sowie 184/7 (jeweils in Teilbereichen) zum Geltungsbereich des Plangebietes. Das Plangebiet wird nordwestlich durch das Flurstück 25/3, südöstlich durch das Flurstück 183/6 und südwestlich durch die Flurstücke 184/2, 184/4, 184/7 (jeweils abzüglich der o.a. dargestellten Grabenflächen). Die nordwestliche Begrenzung erfolgt durch die Norddeicher Straße (Flurstück 187/40) sowie nordöstlich durch das Flurstück 27 (Grünland).

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist dem Übersichtsplan zur Begründung sowie auf der Planzeichnung 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. Ein entlang der Norddeicher Straße verlaufender Fuß- und Radweg bindet in die Straße Zum Bahnkolk ein.

Das Plangebiet ist über den Bus-Linienverkehr an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die Haltestelle „Alter Dörper Weg“ ist in etwa 150m erreichbar.

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.

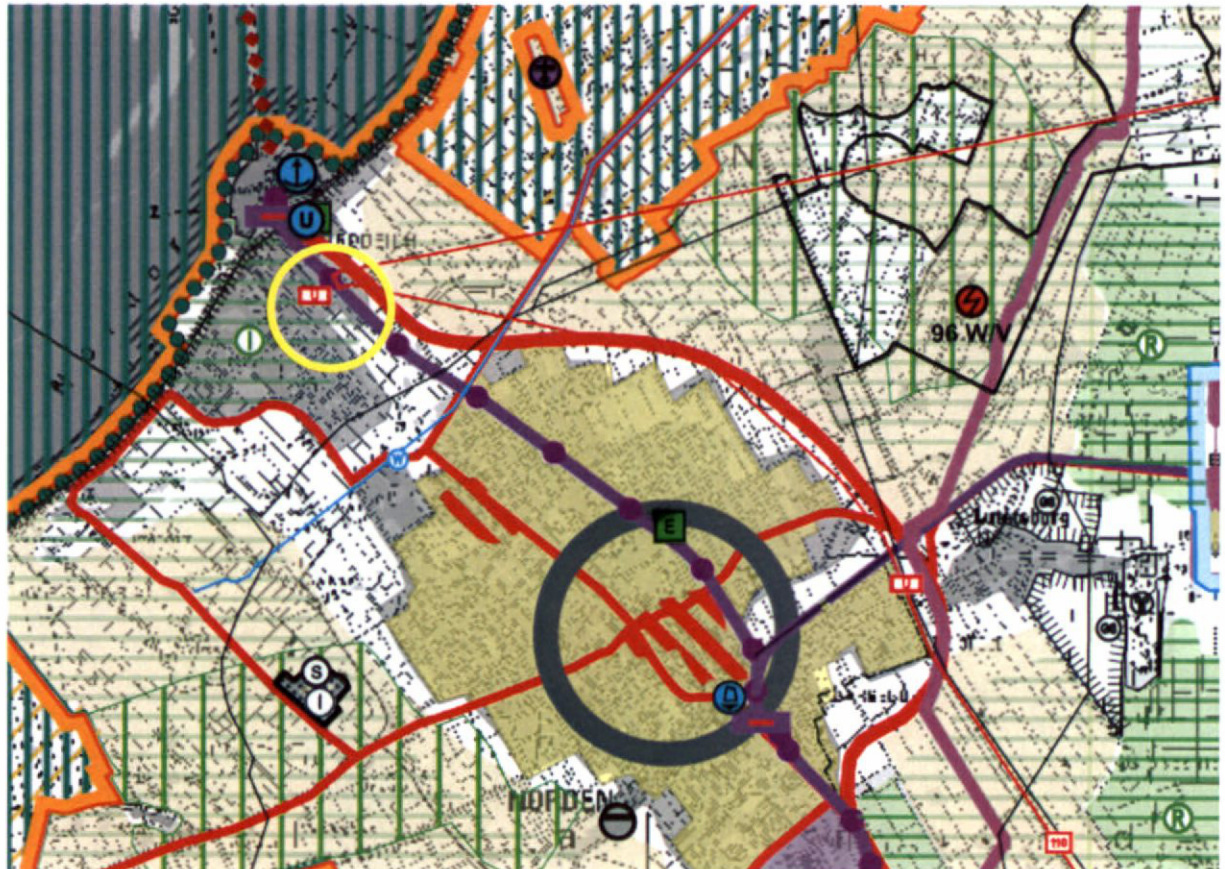
2 Planungsvorgaben

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. Das RROP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, die Genehmigung des Entwurfes wird kurzfristig erwartet.

Daher sind die Aussagen des Entwurfs des RROP 2015 als in der Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und demnach als Planungsvorgabe der Raumordnung zu beachten.



Ausschnitt aus dem Entwurf RROP 2015 - ohne Maßstab

Planungsgebiet "Nördlich Zum Bahnkolk"

Im Entwurf des RROP 2015 (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 2015 ist unter Kapitel 4.1 „Gewerbliche Wirtschaft und Logistik“ Ziffer 01 dargestellt, dass die räumlichen Rahmenbedingungen zur Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft geschaffen werden sollen. Zudem solle der vorhandene Unternehmensbesatz (insbesondere im produzierenden Gewerbe) gepflegt und weiterentwickelt werden. Bei der Planung von Einzelhandelsprojekten seien das Kongruenzgebot (Verkaufsflächengröße und Warensortiment), das Konzentrationsgebot (innerhalb zentraler Siedlungsgebiete), das Integrationsgebot (städtebaulich integrierte Lagen), das Abstimmungsgebot (interkommunale Abstimmung) sowie das Beeinträchtigungsgebot (ausgeglichene Versorgungsstrukturen unter Beibehaltung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung) zu berücksichtigen (s.a. 2.1.1 „Einzelhandelskooperation“).

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ entspricht den Zielen der Raumordnung.

2.1.1 Einzelhandelskooperation in Ostfriesland

Seit Vorlage der Ergebnisse aus einer Strukturforschung zur Situation des Einzelhandels und seiner raumwirksamen Folgeerscheinungen in Verbindung mit regionalen Arbeitskreisen verfolgt die Strukturkonferenz Ost-Friesland zusammen mit den zuständigen Industrie- und Handelskammern eine regional abgestimmte und zukunftssichere Entwicklung des regionalen Einzelhandels.

Unter der Zielsetzung der Schaffung und Erhaltung gleichwertiger Lebensbedingungen (insbesondere im Hinblick einer guten, vielfältigen und im Nahbereich erreichbaren Versorgung der Bevölkerung) wurde im Jahre 2004 in der Regionalen Strukturkonferenz Ost-Friesland verbindlich eine interkommunale Abstimmung bei der Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben ins Leben gerufen.

Gem. der Richtlinien der Einzelhandelskooperation in Ostfriesland sind Kriterien zur Einzelfallbewertung aufgestellt, eine Meldepflicht bei Neuansiedlungen und Erweiterungen ab 400 m² Verkaufsfläche eingerichtet sowie Aufgreifschwelle für Discounter, Verbraucher- und SB-Märkte, Fachmärkte, Bau-, Garten- und Möbelmärkte sowie Fachmarktzentren definiert worden.

Bei der Meldung einer Neuansiedlung / Erweiterung sind 5 Prüfregele zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Rahmen eines Moderationsverfahrens zu prüfen und einzuhalten.

Dieses Meldeverfahren wurde zur Prüfung der Raumverträglichkeit für den geplanten Wiederaufbau mit Erweiterung des Discounters „netto“ sowie die Verkaufsstelle (Ladengeschäft) der Bäckerei „Grünhoff“ parallel durchgeführt.

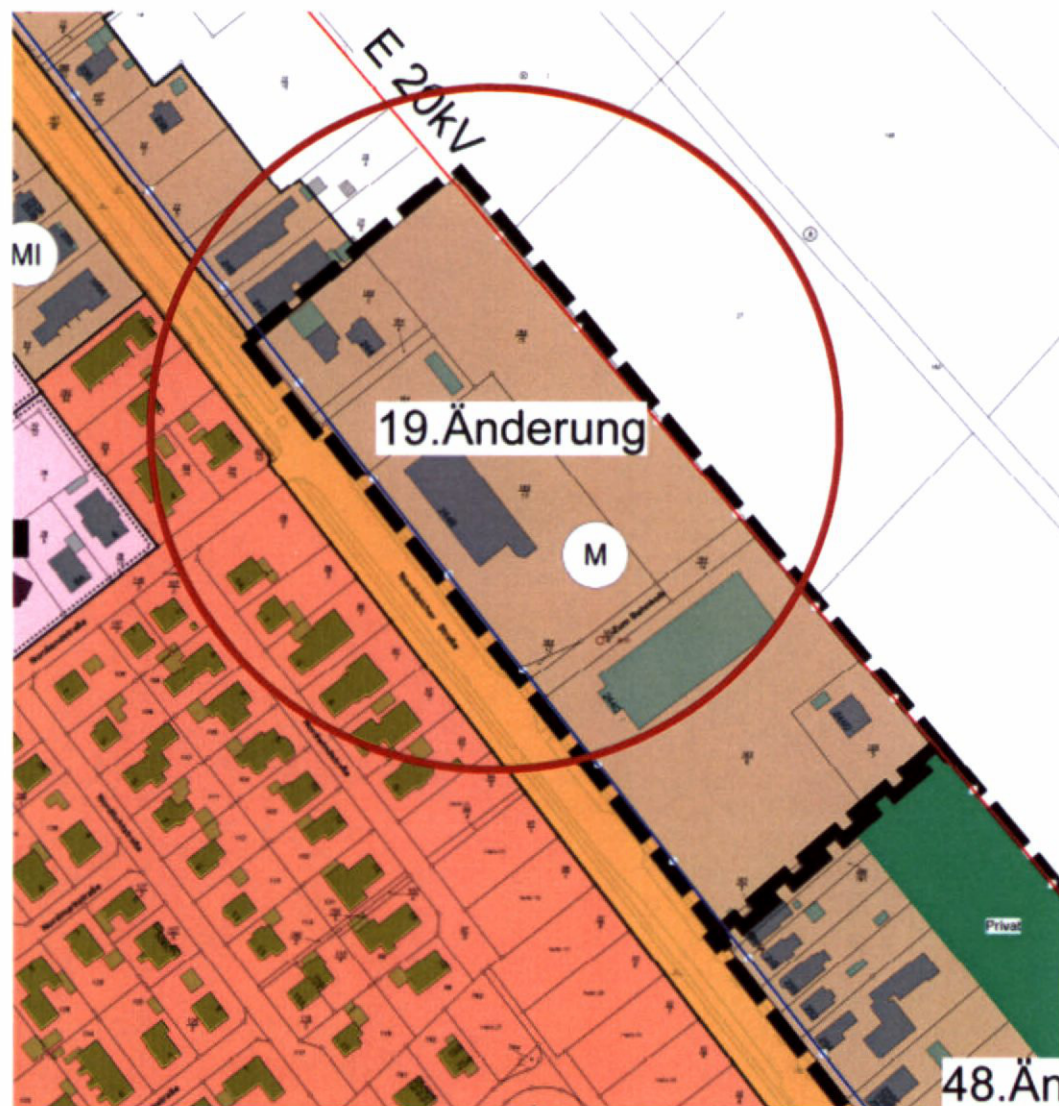
Seitens der unteren Landesplanung im Landkreis Aurich wird das Vorhaben als raumverträglich eingestuft. Auf die Einleitung eines Moderationsverfahrens zur Interkommunalen Abstimmung kann daher verzichtet werden. Die in der Raumordnerischen Beurteilung aufgeführten max. Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die komplette „Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten, Wiederaufbau und Erweiterung des Nettomarktes in Norddeich“ ist der Anlage zur Begründung beigelegt.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß § 8 (2) sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt (s. nachfolgende Abbildung).



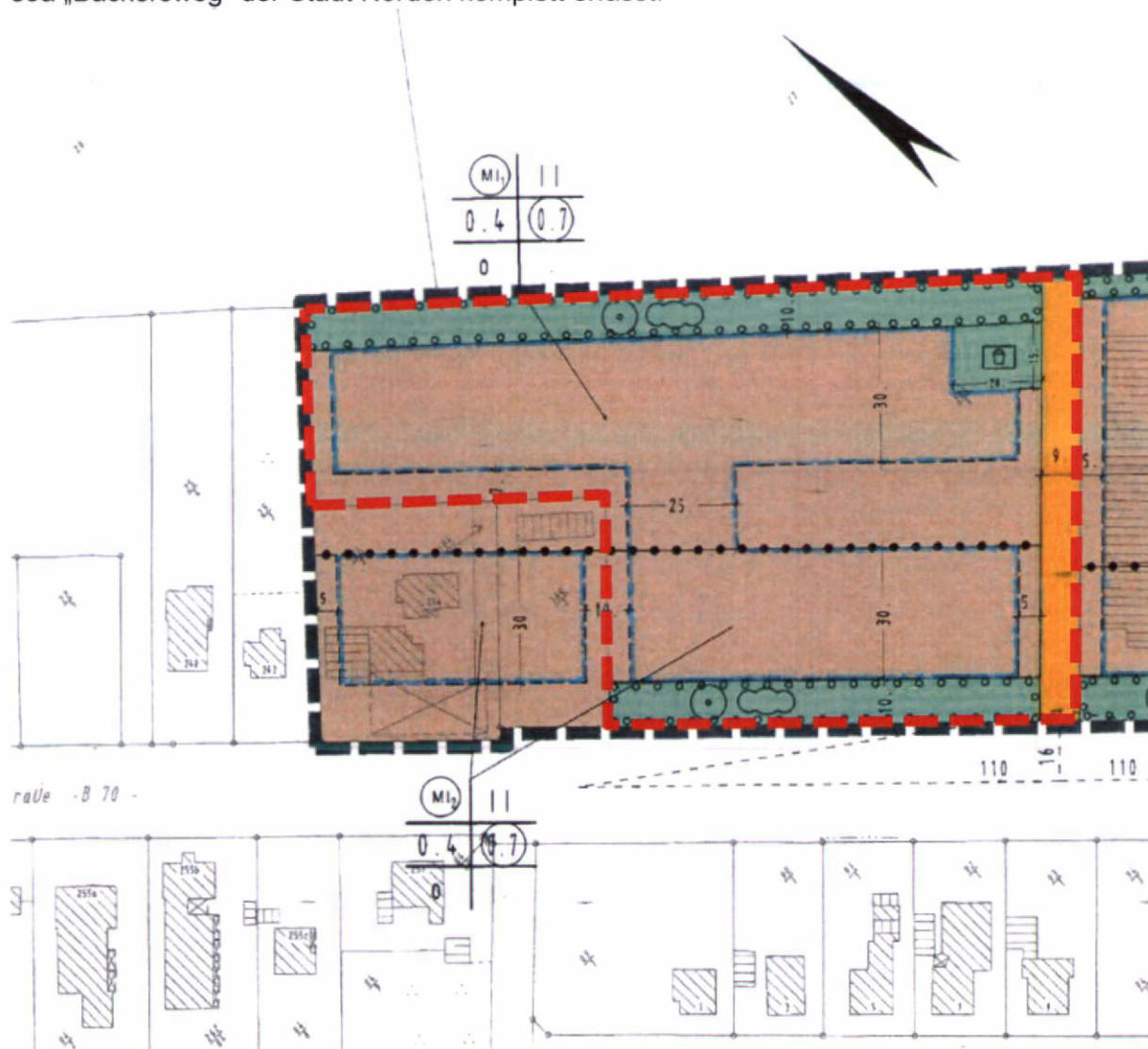
Ausschnitt FNP rechtswirksam, Stadt Norden

In der vorliegenden Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“) soll das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO 1-2) dargestellt werden.

Da das Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt wird, kann nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Sinne der Darstellungen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ daher im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Sonderbaufläche (S) angepasst.

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich 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, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“

Festgesetzt ist ein Mischgebiet in max. zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,7 in offener Bauweise. Ferner beinhaltet der Bebauungsplan eine Spielplatzfläche sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die bestehenden Baurechte wurden bislang nur im Bereich des MI₂ umgesetzt. Hier war der durch einen Brand vernichtete Netto-Markt ansässig.

Mit Rechtskrafterlangung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „Backersweg“, der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.

2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Im Kapitel 13 „Handlungsempfehlungen zum Stadtentwicklungskonzept“ der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2006/2007 (Entwurf 2008) sind Aussagen zur Einzelhandelskonzeption getroffen.

Im Unterpunkt 13.2 „Weiterentwicklung als Arbeitsort – Rahmenbedingungen optimieren für die Ansiedlung von Dienstleistungen und Gewerbe“ wird die „Positionierung Nordens als Wirtschaftsstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken“ formuliert. Ein wesentlicher Bestandteil dieses Zieles sei die „kontinuierliche Bestandspflege“ sowie die „Akquisition neuer Unternehmen“.

Mit der vorliegenden Planung wird der in Norddeich beheimateten Bäckerei Grünhoff die Möglichkeit der Erweiterung gegeben. Somit wird ein örtlicher Traditionsbetrieb erhalten, gestärkt und zukunftsfähig erweitert. Die bislang an der Tunnelstraße befindliche Bäckerei wird an den südlichen Ortsrand Norddeichs verlagert, so dass – ganz im Sinne der Raumordnungsplanung – eine touristisch bedeutsame Fläche unmittelbar am Nordseedeich neu geordnet werden könnte.

Gemäß Unterpunkt 13.4 „Einzelhandelsentwicklung“ des STEK „soll sich die Bauleitplanung im Einzelfall am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes in Norden orientieren“. Demnach seien grundsätzlich die Innenstadt als Einzelhandelsstandort sowie die Fachmarktstandorte an der Gewerbestraße und der Gewerbe- und Dienstleistungspark am südlichen Stadtrand als Schwerpunkt der PKW-orientierten Massenversorgung zu positionieren. Zudem sei die „Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Wohngebieten der Kernstadt Norden und den zugehörigen Ortsteilen, die sowohl eine tragfähige Lebensmittelversorgung für die ortsansässige Bevölkerung als auch für die Touristen zulassen“.

Der durch einen Brand verloren gegangene Discounter „netto“ soll am ehemaligen Standort wieder aufgebaut werden. Der Betrieb erfährt eine gemäßigte raumverträgliche Vergrößerung, da der ehemals im Umfeld Norddeichs vorhandene EDEKA-Markt seit geraumer Zeit nicht mehr betrieben wird. Eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche erfolgt somit in Summe nicht. Aufgrund der Lage der Betriebe am südlichen Ortsrand von Norddeich ist eine Beeinträchtigung der im Ortskern gewünschten touristischen Wohnsiedlungen nicht zu befürchten. Zudem wird die Nahversorgung im Ortsteil Norddeich gesichert und durch die geplante „Showbäckerei“ mit Cafébetrieb deutlich aufgewertet. Eine derartige Planung im Siedlungsumfeld ist daher zu begrüßen.

Den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden wird somit 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.

Die Planung sieht die Neuerrichtung eines „netto-Discounters“, einer Bäckerei mit Showbackstube, Ladengeschäft und großzügigem Café sowie den Bau zweier Mehrfamilien-Wohngebäude vor.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind dem §11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in für sie

sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Gewerbegebiet zulässig sein. Aufgrund der baulichen Einheit mit dem Netto-Discounter in Verbindung mit der geplanten Nutzung Verkauf / Showbäckerei / Café und starkem Bezug zur touristischen Orientierung wird die Zulässigkeit ebenfalls einem Sonstigen Sondergebiet gem. §11 BauNVO zugeordnet. 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). Demzufolge sind die geplanten Wohngebäude ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO einzustufen.

Daher werden in dieser Änderungsplanung Sonstige Sondergebiete SO 1 – SO 2 mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie „Discounter, Bäckerei, Café“ gem. § 11 BauNVO mit Obergrenzen von Verkaufsflächen und Sortimentsangabe festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Gebäude sind zur Einbindung in den umgebenden Siedlungsraum

- im SO 1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ in dreigeschossiger (III), offener Bauweise, einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß sowie einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,75 als Höchstmaß mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe von max. 9,50m sowie
- im SO 2 „Discounter, Bäckerei und Café“ in eingeschossiger (I), abweichender Bauweise, einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß sowie einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe von max. 8,50m⁻

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. Die Gebäude sollen sich in Art und Maß in die Umgebung einfügen ohne dabei einen eigenständigen Charakter einzubüßen.

Aus diesem Grunde werden sich die Gebäude in ihrer Höhe an die umliegende Bebauung angleichen, bei der üblichen Dachform „geneigte Dächer“ innerhalb der Siedlungsbereiche in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan allerdings abweichen. Der Funktion der Gebäude entsprechend werden Hallen mit Kopfbauten zur Produktion und zum Verkauf errichtet. Die Gebäude haben eine große Spannweite, so dass geneigte Dächer zu immensen Gebäudehöhen führen und nicht benötigten Dachraum produzieren würden. Um eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung zu sichern sollen daher Flachdächer zugelassen werden und die Gebäudehöhen beschränkt werden. Die Einbindung in den umliegenden Siedlungsraum erfolgt über die ortstypische Verblendung mit roten Klinkersteinen an den Kopfbauten (Frontfassade) und der vorderen Seitenwand der Nordwestansicht (Richtung Tankstelle). Auch die Wohngebäude sollen mit Flachdächern errichtet werden. Sie passen sich damit in Form und Gebäudehöhe dem jeweiligen Nachbarn an. An den Frontfassaden sollen zudem Werbeanlagen (s. a. Planzeichnungen und Vorhabenbeschreibung) mit den gewünschten Unternehmensemblemen (Corporate Design) zugelassen werden. Farben, Form und Größe werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig bestimmt. Festsetzungen zur Gestaltung sind damit entbehrlich.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Zum Bahnkolk bereits vorhanden. Die bislang bis zu einer Tiefe von etwa 60 m öffentlich gewidmete Straße wird bis zum Ende der Flurstücksparzelle in östlicher Richtung weitergeführt. Von dort wird eine private Stichstraße parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze entlang des vorhandenen Entwässerungsgrabens in nördlicher Richtung bis zum Ende der Betriebe weitergeführt. Eine Wendeanlage sichert das Ein- und Ausfahren auch von großen LKW und Müllfahrzeugen. Die Wohngebäude im nördlichen Planbereich werden über diese Stichstraße erschlossen. Ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreises Aurich, der Stadt Norden sowie der Anlieger sichert die beabsichtigte Nutzung.

Die fußläufige Anbindung an das Plangebiet ist zusätzlich zur Erreichbarkeit über die Straße Zum Bahnkolk vom Fuß- und Radweg an der Norddeicher Straße am nördlichen Schnittpunkt des Plangebietes zur Norddeicher Straße möglich. In Abstimmung mit der Stadt Norden (FD Verkehr und Umwelt sowie Stadtentwässerung) soll der vorhandene Graben in einer Breite von 5 m verrohrt werden um einen fuß- und radläufigen Übergang zu schaffen. Die Bäckerei und der Discounter sind damit in kürzerem Abstand zu den Wohnsiedlungen erreichbar. Der Übergang stellt zudem einen verkehrssicheren, da unabhängig vom PKW-Verkehr verlaufenden - Zugang dar.

Der Einfahrtsbereich zur Bäckerei und zum Discounter wird von der Straße Zum Bahnkolk über eine 10 m breite Ein- und Ausfahrt gesichert. Ein Einfahren von der östlich hinter den Betrieben gelegenen Privatstraße wird 1. durch Einfahrtsverbot in die Privatstraße und 2. durch geplante Poller verhindert.

Eine spätere Anbindung der östlich des Planbereiches befindlichen Grünflächen ist über die Straße Zum Bahnkolk weiterhin möglich. Gleichmaßen kann das ebenfalls in der Aufstellung befindliche Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 89b, 2. Änderung V „Südlich Zum Bahnkolk“ an die Straße Zum Bahnkolk angebunden werden.

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)

4.1 Natur und Landschaft

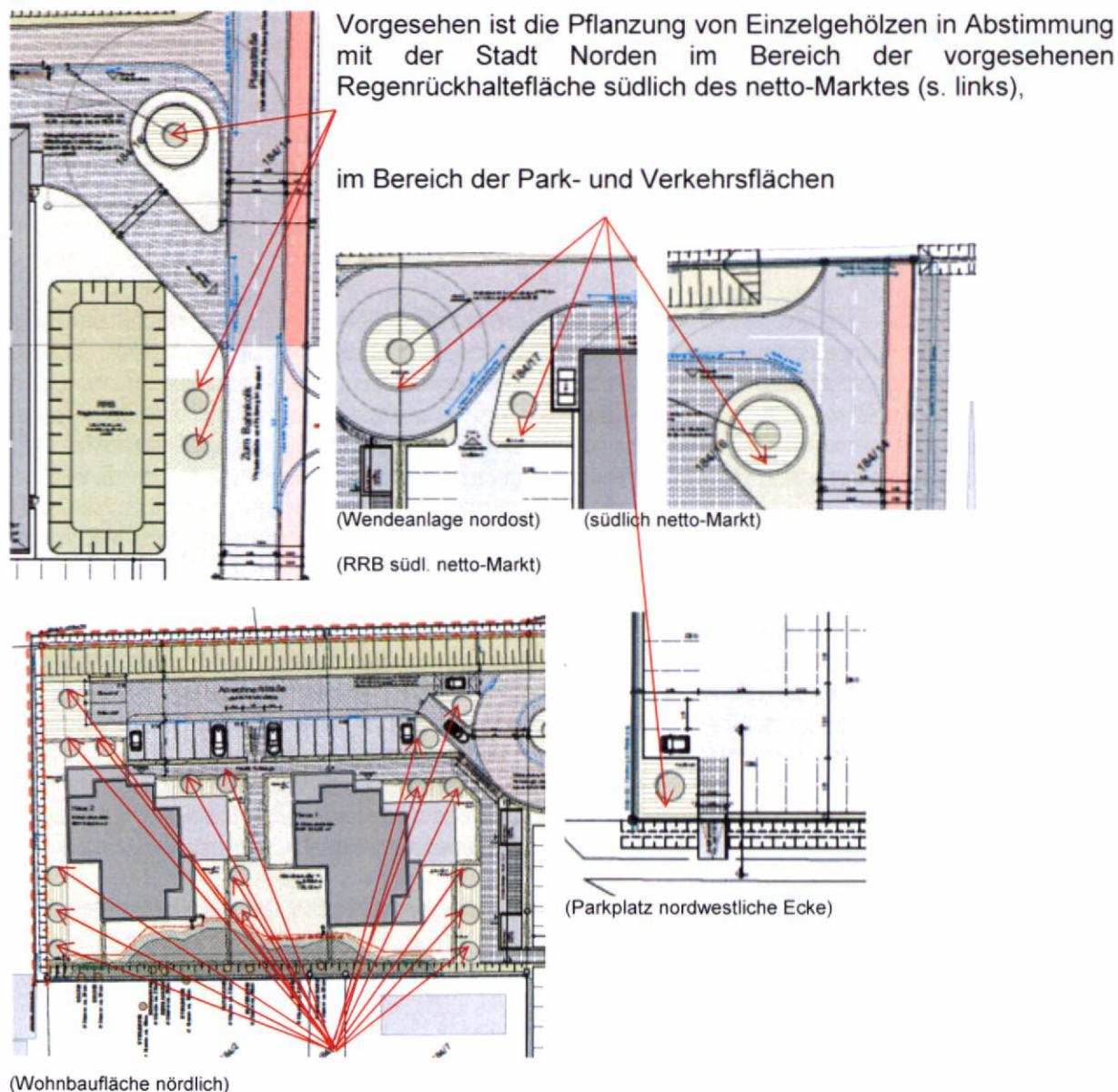
Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren“.

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), und § 4c BauGB nicht anzuwenden“ ist. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist vorgesehen, die verbleibenden Freiflächen im SO 1 und SO 2 landschaftspflegerisch zu gestalten. Es sollen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Hecken und Einzelgehölze gepflanzt und Freiflächen begrünt werden. Zur Sicherung der Umsetzung erfolgt eine Festsetzung zur Gehölzpflanzung im Bebauungsplan.

Es werden 1.441 m² Fläche für die Natur- und Landschaftspflege vorgesehen und planerisch festgesetzt (Entwicklung von Natur und Landschaft).

Zusätzlich verbleiben insgesamt 1.312 m² an Freiflächen (170 m² Spielfläche im Bereich der Wohnbebauung, 560 m² private Grundstücksanteile im Bereich der Wohnbebauung sowie 582 m² öffentliche Freiflächen im Bereich der südöstlichen netto-Markt Grundstücksgrenze, dem Parkplatzbereich, der Verkehrsinsel, der Wendeanlage sowie im Bereich der Wohnbebauung).



sowie die im Bereich der Freiflächen im Bereich der geplanten Wohnbebauung.

Im Plangebiet sind, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, in Abstimmung mit der Stadt Norden Hochstämme 4x verpflanzt, mit einem Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zusätzlich zu den Einzelgehölzen werden Heckenpflanzungen gem. anliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Norden ist zu beachten.

Die an der östlichen, nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gräben (tlw. II. Ordnung) werden entsprechend des Entwässerungskonzeptes aufgereinigt und der Böschungsbereich neu angelegt, so dass eine ordnungsgemäße Funktion und Pflege sichergestellt wird. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Fachplanung zur Oberflächenentwässerung detailliert dargestellt.

4.1.1 Prognose über die zukünftige Entwicklung

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben.

A- Variante

Ohne die Durchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Gewerbebrache verbleiben oder im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden. Der Discounter „netto“ würde sich aufgrund der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Bereiche nicht in Norddeich niederlassen können, da die Flächenkapazität nicht ausreichen würde und daneben in anderen Bereichen keine Flächenverfügbarkeit bestünde. Der Bäckereibetrieb würde an seinem Standort im nördlichen Norddeich an der Tunnelstraße verbleiben und weiterhin im Rahmen des Bestandsschutzes produzieren. Eine Optimierung der Produktionsbedingungen sowie eine Erweiterung der Betriebsflächen könnten nicht erfolgen. Dadurch würde u.U. eine Abwanderung des Betriebes erfolgen, um an den Standard gleichartiger Unternehmen anschließen zu können. Dadurch würde u.U. bei einer Nicht-Realisierung der Bebauungsplanänderung auf Außenbereichsflächen zurückgegriffen werden, wodurch evtl. für den Naturhaushalt wertvolle Bereiche beeinträchtigt würden.

B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes kann die Erweiterung des langjährigen ortsansässigen Bäckereibetriebes erfolgen und der Betrieb wettbewerbsfähig präsentiert werden. Zudem kann der „netto“-Discounter wieder errichtet werden und die Nahversorgung im Bereich Norden-Norddeich gewährleistet werden.

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. Es wird eine städtebauliche Aufwertung des Ist-Zustandes sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzmaßnahmen (Hecken und Einzelgehölze, Anlegen einer Regenrückhaltung) eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt.

4.2 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich östliche der Norddeicher Straße innerhalb der Ortsgrenzen des Ortsteiles Norddeich der Stadt Norden.

Lärmemissionen der vom geplanten Discounter sowie des Bäckereibetriebes erzeugten Verkehrs- sowie anthropogen erzeugten Geräusche auf dem Firmengelände waren vor dem Brand bereits vorhanden. Durch die geplante Erweiterung wird die gegenwärtige Situation verändert. 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 Tageszeit an den betrachteten Immissionsorten eingehalten werden. Während der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) sind an den geplanten Wohnhäusern „WLN“ südöstlich „Zum Bahnkolk“ Überschreitungen von gerundet 2 dB der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände etc.) sind aufgrund der Lage der Immissionspunkte nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu realisieren.

Es kämen daher prinzipiell zwei Lärmschutzmaßnahmen in Betracht

- 1.) Einschränkung der Öffnungszeiten des Netto-Marktes auf max. 21:30 Uhr.
 - a) Einstellung der nächtlichen PKW-Nutzung
 - b) Einstellung der nächtlichen LKW-Andienung (bereits rechnerisch berücksichtigt)
- 2.) Passive Lärmschutzmaßnahmen in – Form von Schallschutzfenstern und Lüftungseinrichtung für Schlafräume, die in Richtung des Netto-Marktes ausgerichtet sind (hier: äquivalent zur DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ Lärmpegelbereich III).
 - a) massive Einhausung der Einkaufswagenbox (bereits rechnerisch berücksichtigt)

Zu 1.) Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch der Verzicht auf die nächtliche Andienung keinen ausreichenden Lärmschutzeffekt hat. Die maßgeblichen Schallimmissionen gehen von den nächtlichen PKW-Abfahrten aus.

Zu 2.) Passive Lärmschutzmaßnahmen sind i.d.R. bei Verkehrsproblematiken heranzuziehen, wenn die zulässigen Orientierungswerte für Verkehrslärm überschritten werden. Bei Gewerbelärmprojekten ist der Immissionspunkt gemäß TA-Lärm um 0,5m vor dem geöffneten Fenster definiert, d.h. passive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der TA-Lärm sind dem Grunde nach nicht vorgesehen, stellt jedoch u.E. im vorliegenden Fall eine adäquate Ersatzmaßnahme zur Lärmbekämpfung dar, wenn auf eine Reduzierung der Öffnungszeiten des Netto-Marktes nicht verzichtet werden kann. Es gilt daher im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde in Verhandlung zu treten, ob sie dieses Vorgehen mitträgt.

Zu 2.a) Die Einhausung der EKW-Box ist massiv zu gestalten, sodass die Geräuschentwicklung der EKW-Boxen als vernachlässigbar einzustufen ist. Dies entspricht einem Flächengewicht von $>15\text{kg/m}^2$. Weiterhin ist ein Bodenanschluss zu gewährleisten.

Über dies hinaus ist die Schalleistung der Lüftungszentrale um ca. 8 dB gegenüber dem zur Verfügung gestellten Datenblatt zu reduzieren. Diese Reduzierung wurde bereits in den Berechnungen berücksichtigt (s. auch Tab. 1 des Gutachtens im Anhang). Weiterhin wurden die Schallimmissionen der EKW-Boxen ohne zusätzlichen Schallschutz für die Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr) berücksichtigt. Für die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) wurde das Szenario mit Schallschutz angenommen.“

Aus: Schalltechnische Beratung im Rahmen der Bauleitplanung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Errichtung von Gewerbebetrieben und mehreren Wohneinheiten an der Norddeicher Straße in Norden, Norddeich, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz

Das vollständige Gutachten wird der Begründung in der Anlage beigelegt.

5 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,394 ha (13.942 m²).

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

Objektbezeichnung	Ergänzende Bezeichnung	ges (m²)	pos (m²)	(ha)	Ü	I
Sonstiges Sondergebiet 2	Discounter/Bäckerei/Café	8093,52		0,81		
Sonstiges Sondergebiet 1	Dauerwohnen / Gästebeherbergung	2601,10	10694,62	0,26		
Straßenverkehrsflächen	Planstraße	1740,72	1740,72	0,17		
Wasserflächen	Gräben	63,29	63,29	0,01		
Wasserwirtschaft	Regenrückhaltung	363,31	363,31	0,04	ja	
Natur und Landschaft	Nördliche Grabenböschung	770,37		0,08		
Natur und Landschaft	Östliche Grünfläche mit RHB	670,86	1441,23	0,07		ja
Gesamtfläche		14303,17	14303,17			
abzgl. Überlagerung Regenwasserrückhaltung		-363,31	-363,31			
Geltungsbereich des Bebauungsplanes		13942,12	13942,12			

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich 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

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a wird

- ein Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-2 BauNVO sowie
- ein Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Discounter / Bäckerei / Café“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-3 BauNVO festgesetzt.

Die max. Verkaufsfläche für den Discounter beträgt 1.032 m² (VKmax.1.032m²), die max. Verkaufsfläche für den Bäckereibetrieb beträgt 110 m² (VKmax. 110 m²).

Es sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Tabakwaren, Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Schnittblumen, Pflanzen
- Schreibwaren, Zeitschriften.

Begründung:

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Gästebeherbergung. Die im Ortsteil Norddeich übliche Mischnutzung von vermietetem Wohnraum (Dauerwohnen und Ferienwohnen), Wohneigentum und der Unterbringung von Gästen wird mit dieser Festsetzung ermöglicht. Demzufolge werden die geplanten Wohngebäude als Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO festgesetzt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie der geplante Discounter sind außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Daher setzt der Vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung für die Grundstücksfläche ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Discounter“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1.032 m² sowie für die Zweckbestimmung „Bäckerei“ mit einer max. Verkaufsfläche von 110 m² fest. Mit der Zweckbestimmung wird eine andere als die festgesetzte Nutzung und Größe unzulässig so dass eine raumverträgliche Nutzung

gesichert ist. Den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation in Ostfriesland (s. Kap. 2.5) wird damit entsprochen.

6.1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird

- im SO 1 bis zu einer GRZ max. von 0,7
- im SO 2 bis zu einer GRZ max. von 1,0

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 im SO 1- Gebiet eine Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,7 zugelassen werden um die erforderlichen Erschließungsanlagen (Zufahrten und Stellplätze) zu ermöglichen. Die gewünschte Planung der zwei Wohngebäude wird damit gesichert.

Im SO 2- Gebiet darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Die Festsetzung dient der erforderlichen Unterbringung der umfangreichen Stellplatzanlagen für Mitarbeiter und Kunden der beiden Betriebe.

Die Festsetzung sichert trotz hoher prozentualer Überschreitungsanteile einen für den Siedlungsbereich angemessenen Versiegelungsgrad. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§17 BauNVO) liegen bei einer GRZ von 0,8 bei einer möglichen Überschreitung von 50% für die Außenanlagen, was einer theoretischen GRZ von 1,2 entspräche und Vollversiegelungsmöglichkeit bedeuten würde.

6.1.3. Bauweise

In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Längenbeschränkung von max. 50 m Baulänge errichtet. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für das SO1 die offene Bauweise, für das SO2 die abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Dies ist für das SO 1 ausreichend unter Beibehaltung von seitlichen Grenzabständen und sichert eine aufgelockerte Bebauung. Im SO 2 ist für den geplanten Neubau eine Gebäudelänge größer 50,0 m erforderlich. Um die Bebauung zu ermöglichen, wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt.

6.1.4. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO soll im SO 1- Gebiet eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von 25 m² auch außerhalb von überbaubaren Bereichen allgemein zulässig sein.

Gem. § 14 BauNVO sollen im SO 2- Gebiet eine Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 70 m² auch außerhalb von überbaubaren Bereichen allgemein zulässig sein.

Begründung:

Die Festsetzung dient der möglicherweise erforderlichen Errichtung von Müll- und Abstellräumen (SO 1- Gebiet) bzw. der Errichtung eines Nebengebäudes für Einkaufswagen. Die Grundflächen- und Mengenbeschränkung soll bewirken, dass nicht wahllos Nebenanlagen errichtet werden, die der Planung widersprechen.

6.1.5. Gebäudehöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird im SO 1- Gebiet eine Gebäudehöhe von 11,0 m, im SO 2- Gebiet eine Gebäudehöhe von 10,0 m als Höchstgrenze über NN festgesetzt. In der Planzeichnung ist das vorherrschende NN Höhenmaß eingetragen.

Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf das Maß von 3,00 m als Höchstmaß über NN nicht überschreiten.

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.

6.2 Hinweise

6.2.1. 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.

6.2.2. 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.

6.2.3. 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

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. Im Plangebiet sind sowohl für die Wohnnutzungen als auch für die Bäckerei und den Discounter bedarfsorientierte Abfallaufstellanlagen geplant. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

7.5 Oberflächenentwässerung

Parallel zum Entwurf der Ergänzungssatzung wurde die Erstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes vom Ingenieurbüro ARGO aus Norden erarbeitet. Dieser wird mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt. Das Entwässerungskonzept ist der Begründung in der Anlage beigelegt.

7.6 Telekommunikation

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

8 Durchführungsvertrag

Die Stadt Norden kann durch eine Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhabenträger ist damit zur Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist per Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um den Bäckermeister Lars Grünhoff aus 26506 Norden. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksfläche des Plangebietes.

8.1. Durchführungsfrist

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Planung innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein gleichlautender Durchführungsvertrag wird mit der Stadt Norden geschlossen.

Wird die Planung nicht innerhalb der genannten Frist durchgeführt, wird die Stadt Norden den Bebauungsplan nach den gesetzlichen Vorgaben aufheben. Ansprüche seitens des

Vorhabenträgers aus der Aufhebung können gegenüber der Stadt Norden nicht geltend gemacht werden.

9 Hinweise zum Verfahren nach BauGB

Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt.

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

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 08.10.2015 den Aufstellungsbeschluss zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

9.2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung am 21.07.2017 sowie vom 21.07.2017 bis zum 01.09.2017 durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden sowie auf der Internetseite der Stadt Norden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und konnten auf der Internetseite der Stadt Norden eingesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.07.2017 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 01.09.2017 ihre Stellungnahme abzugeben.

9.3. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ nebst Begründung in seiner Sitzung am 24.10.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

9.4. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V „Nördlich Zum Bahnkolk“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden, den 12.01.18



.....
Bürgermeister