

STADT NORDEN

B-Plan Nr. 191

(Bahnhof Norddeich)

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 10 (4) BauGB

Die Stadt Norden hat die Absicht, am Bahnhofsgelände in Norddeich eine standortbezogene Nachnutzung auf den zum Bahnbetrieb nicht mehr benötigten Flächen planungsrechtlich zu sichern. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha. Auf dem auf dem Bahngelände werden zur Bestandssicherung der bereits realisierten Nachnutzungen wie Stellplätze und Zufahrten sowie zur Sicherung weiterer Nachnutzungen und vorhandener Grünanlagen ein Sonstiges Sondergebiet, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Park an Ride“ sowie eine Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Einige Flächen bleiben als Bahnanlagen weiter gewidmet.

Im Parallelverfahren wurde die 94. FNP-Änderung durchgeführt, damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann.

1. Umweltbelange

Zur Eingriffsregelung und zum Nachweis der Kompensation wurde ein Umweltbericht erstellt.

Das Plangebiet umfasst das ehemals durch die Bahn genutzte, auf Gleisniveau erhöhte Bahnhofsgelände, wobei einige Bahngebäude wie die Güterhalle bereits abgerissen wurden. Auf den nördlichen Flächen sind Stellplätze und Zufahrten bereits neu angelegt worden. Ein von der Bahn noch genutztes Gebäude mit Parkplätzen bleibt bestehen.

Mit der Flächeninanspruchnahme auf insgesamt rund 9.066 m² ehemaliger Bahnflächen einschließlich ehemaliger Gebäuden und Nebenanlagen sowie dem Gehölzbestand auf der Böschung werden vorbelastete Flächen genutzt. Zur Vermeidung von Eingriffsfolgen wurde eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Gewässern aufgenommen, um die Gehölze und den Graben an der Böschung zu sichern. Gegenüber der Ausgangssituation ergibt sich für den südöstlichen Bereich eine Erhöhung an versiegelter bzw. überbaubarer Fläche, die als Eingriff zu werten ist. Der Eingriff wird durch eine externe Kompensation in der Westermarsch ausglich.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten.

Für den Menschen (bestehende Wohnnutzungen an der Molenstraße/Tunnelweg sowie künftige Nutzungen im Sondergebiet) werden keine Beeinträchtigungen erwartet, da zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt werden.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Von den Bürgern wurden insbesondere Anregungen zum Lärmschutz vorgetragen: Diese wurden durch ein Lärmschutzgutachten und Festsetzungen zum Lärmschutz berücksichtigt. In zwei Stellungnahmen wurden grundsätzliche Bedenken gegen den Parkplatz und die dort geplante Lärmschutzwand vorgetragen. Diese Bedenken wurden nicht berücksichtigt.

2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.3 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a (3) BauGB

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Entwässerungsverband Norden

Die Anforderung zum Nachweis einer schadlosen Oberflächenentwässerung wurde durch ein Entwässerungskonzept berücksichtigt.

Deutsche Bahn Immobilien

Von der DB Immobilien liegen zwei Stellungnahmen vor, die bauliche Anlagen und Flurstücke im Bahnbetrieb betreffen. Die Planunterlagen wurden entsprechend den Anforderungen angepasst. Die Hinweise zum Kaufvertrag, zum Rückbau von Gebäuden sowie die allgemeinen Hinweise zur Sicherung des Bahnbetriebs wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Eisenbahn-Bundesamt/Außenstelle Hannover

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Bauleitplanung nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt.

LGLN, Katasteramt Norden

Die Hinweise zur Plangrundlage wurden beachtet. Die Plangrundlage wurde durch einen öffentlich bestellten Vermesser geliefert.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die allgemeinen Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorbelastung wurde kein Handlungsbedarf gesehen.

Landkreis Aurich

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Ein Umweltbericht wurde erstellt und dem Entwurf der Begründung beigelegt. Die Aussagen im Schallschutzgutachten wurden angepasst und ergänzt. Ein Entwässerungskonzept wurde auf der Grundlage einer Baugrunduntersuchung erstellt. Die Hinweise zu den Anforderungen an die Löschwasserversorgung, zum Umgang mit Bodenkontaminationen, zur Verwertung von Recyclingschotter und zur Wiederaufnahme natürlicher Bodenfunktionen bei verdichteten Bodenflächen wurden in die Plangrundlagen aufgenommen.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Aurich

Die Hinweise, dass keine Bedenken bestehen, wurden zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Aurich

Die Hinweise zur verkehrlichen Vorbelastung und zur Abstimmung von Kompensationsmaßnahmen wurden beachtet.

Ostfriesische Landschaft, Archäologische Forschungsstelle

Es bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH

Die Leitungsschutzanweisung wird beachtet.

Vodafone Kabel Deutschland, EWE Netz GmbH, OOWV

Die Hinweise zur Erschließung und Versorgung des Gebietes wurden beachtet. Die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz werden beachtet.

3.2 Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (zur öffentlichen Auslegung)

Die in der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Entwässerungsverband Norden

Der Hinweis, dass die Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf ausgeräumt sind, wurde zur Kenntnis genommen. Neue Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Deutsche Bahn Immobilien

In der Stellungnahme wurde auf die Stellungnahme zum Vorentwurf hingewiesen. Die dort enthaltenden Anregungen, Bedenken und Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf die formale Freistellung der Anlagen, die aus dem Bahnbetrieb entlassen sind, auf die Sicherung nicht freizustellender Anlagen und die Zugänglichkeit und Sicherung bahnbetrieblicher Anlagen. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Freistellung der Flächen für die Parkplätze und das Sondergebiet ist nach einer Entbehrlichkeitsprüfung erfolgt. Die entsprechenden Flurstücke wurden herausparzelliert. Nicht freigestellt sind die Fahrspuren zwischen den Stellplätzen sowie eine Fläche östlich des Bahngebäudes.

Diese Flächen werden weiterhin als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt bzw. dargestellt. Die nicht freigestellten Bahnanlagen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichern den Zugang zu den Bahnanlagen. Der Hinweis zur Einhaltung von Abstandsflächen zu den bahnbetrieblichen Anlagen wurde beachtet. Zur Konfliktbewältigung der schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. In der Entwässerungsplanung wurde berücksichtigt, dass in Gleisnähe keine Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt und das Oberflächenwasser nicht auf Bahngrund abgeleitet wird.

Eisenbahn-Bundesamt/Außenstelle Hannover

Die Hinweise zum geplanten Schallschutz wurden berücksichtigt. Die Lage der Schallschutzwand wurde überprüft und angepasst. Die Anregungen bezüglich der erforderlichen Freistellung der bahnbetrieblichen Anlagen wurden berücksichtigt.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die allgemeinen Hinweise zur Kampfmittelerforschung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorbelastung wurde kein Handlungsbedarf gesehen.

Landkreis Aurich

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Deichschutzzone mit Hinweisen zum Deichrecht wurde nachrichtlich übernommen. Zudem wurde eine temporäre Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben in Abhängigkeit von der deichrechtlichen Ausnahmegenehmigung aufgenommen. Das um die Einbeziehung des Sondergebietes ergänzte Entwässerungskonzept wurde der Unteren Wasserbehörde vorgelegt. Der Hinweis zur Regelung der Unterhaltung des am Böschungsfuß (Westseite) gelegenen Entwässerungsgrabens wurde beachtet. Das Schallschutzgutachten wurde um die Gewerbelärmvorbelastung für das Sondergebiet ergänzt. Die vom Landkreis genannten Hinweise zum Brandschutz sind bereits in den Planunterlagen enthalten.

Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH

Die Leitungsschutzanweisung wird beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland, EWE Netz GmbH, OOWV

Die Hinweise zur Erschließung und Versorgung des Gebietes wurden beachtet. Die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz werden beachtet.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Aurich
- Samtgemeinde Hage
- Stadt Norderney
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Einzelhandelsverband Ostfriesland
- LGLN, Katasteramt Norden
- IHK für Ostfriesland und Papenburg

3.3 Erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (zur erneuten öffentlichen Auslegung)

Die in der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Deutsche Bahn Immobilien

In der Stellungnahme wurde auf die bisherigen Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf hingewiesen. Die in den Stellungnahmen enthaltenden Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden berücksichtigt. In der Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass durch die Herausnahme von bahnbetrieblichen Anlagen aus dem Geltungsbereich sowie durch die nachrichtliche Übernahme durch Kennzeichnung der bahnbetrieblichen Anlagen die Zuwegungen zu den Bahnanlagen und die Versorgungsanlagen der DB AG gesichert sind. Gegen die Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken mehr.

LGLN, Katasteramt Norden

Der Hinweis zur Plangrundlage wird zur Kenntnis genommen. Die Plangrundlage wurde im Zusammenhang mit der Vermessung der von der Bahn freigestellten Flächen vom einem Vermessungsbüro erstellt.

Landkreis Aurich

Die Deichschutzzone wurde durch Kennzeichnung und Hinweise auf den Planunterlagen berücksichtigt. Die Hinweise zur schadlosen Oberflächenentwässerung und zum Böschungsraben wurden beachtet. Die Vereinbarung zur Grabenunterhaltung wird dem Landkreis vorgelegt. Die Entwässerung des vorhandenen Parkplatzes und des Sondergebietes wurde im Entwässerungskonzept nachgewiesen, eine Detailabstimmung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Das Eisenbahnbundesamt sowie die Deutsche Bahn Immobilien der DB AG wurden am Verfahren beteiligt. Von beiden Seiten bestehen keine Anregungen und Bedenken mehr.

Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Aurich

Gegen die Planungen bestehen seitens des Landesbetriebes keine Bedenken. Ein Entwässerungskonzept zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers liegt vor.

Ostfriesische Landschaft

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zum Umgang mit den Bodenfunden sind bereits in den Planunterlagen enthalten.

Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH

Die Leitungsschutzanweisung wird beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland, OOWV

Die Hinweise zur Erschließung und Versorgung des Gebietes wurden beachtet. Die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz werden beachtet und sind in der Begründung enthalten.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Jägerschaft Norden
- Stadt Norderney
- Samtgemeinde Hage
- Einzelhandelsverband Ostfriesland, IHK Emden
- Eisenbahn-Bundesamt/Außenstelle Hannover
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes zu den Gleisanlagen bzw. zum Hafenbereich bestimmen das Nutzungskonzept.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der beizubehaltenden Nutzung des Bestandsgebäudes und ergänzender baulicher Anlage im südöstlichen Bereich. In Deich- und Hafennähe hingegen ist die Ausweisung von Stellplätzen, mit der Zweckbestimmung „Park and Ride“ vorgesehen.