



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

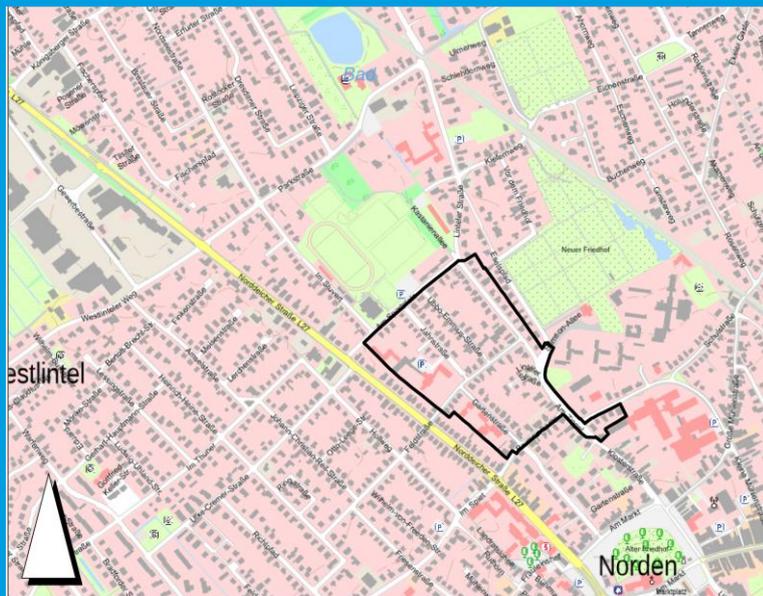
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 208 „LINTEL“ Begründung (Entwurf)

Stadt Norden



PROJ.NR. 11034 | 12.05.2025

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
2.4.	Immissionen	8
3.	Planerische Vorgaben	8
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	8
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	10
3.3.	Landschaftsplanung.....	11
3.4.	Stadtentwicklungskonzept	12
3.5.	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	13
3.6.	Erhaltungssatzung	13
4.	Bestandssituation	14
5.	Ziele der Planung	14
6.	Städtebauliches Konzept.....	15
7.	Inhalt des Bebauungsplans	19
7.1.	Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf.....	19
7.1.1.	Allgemeine Wohngebiete	19
7.1.2.	Sondergebiet	19
7.1.3.	Fläche für Gemeinbedarf.....	20
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	20
7.3.	Bauweise.....	21
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.5.	Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt	22
7.6.	Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	23
7.7.	Anschluss von Bauflächen an Verkehrsflächen	23
7.8.	Flächen für den Gemeinbedarf	23

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

7.9.	Grünflächen und Erhaltung von Bäumen	23
7.10.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	24
8.	Örtliche Bauvorschriften	24
9.	Oberflächenentwässerung	25
10.	Erschließung	27
10.1.	Verkehrliche Erschließung.....	27
10.2.	Ver- und Entsorgung.....	27
10.2.1.	Leitungen	27
10.2.2.	Abfallwirtschaft	27
10.2.3.	Löschwasser.....	27
11.	Nachrichtliche Übernahmen	27
11.1.	Baudenkmale.....	27
11.2.	Baumschutzsatzung.....	28
11.3.	Erhaltungssatzung Nr. 02 „Lintel“	28
12.	Flächenbilanz.....	29
13.	Umweltbericht	29
14.	Hinweise	29
15.	Verfahrensvermerke	31

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

1. Anlass der Planung

In der Kernstadt Nordens liegt unweit des historischen Stadtzentrums ein zusammenhängend bebauter Bereich, der sich durch eine besondere städtebauliche Prägung auszeichnet, die aus Sicht der Siedlungshistorie und des Denkmalschutzes von beträchtlichem Wert ist. Dieser Bereich ist allerdings noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Damit ist die Erhaltung und Entwicklung dieser besonderen städtebaulichen Prägung nicht hinreichend gegen Veränderungsinteressen abgesichert. Um dem zu begegnen, soll nun eine verbindliche Regelung der Bebaubarkeit erfolgen. Dies trägt auch zur flächendeckenden Umsetzung der generellen Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung für die Stadt Norden bei. Zu diesem Zweck wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Weiterhin erfolgt zur Sicherung der im Planbereich vorhandenen stadtgestalterisch und stadthistorisch bedeutsamer Gebiete gem. § 172 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der Erhaltungssatzung Nr. 02 „Lintel“. Die Geltungsbereiche dieser beiden städtebaulichen Satzungen gleichen sich dabei in großen Teilen, ihr Regelungsgehalt ist jedoch unterschiedlich. Erhaltungssatzungen und Bebauungspläne ergänzen sich aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzung. Bebauungsplan und Erhaltungssatzung werden daher parallel aufgestellt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 „Lintel“ beschlossen.

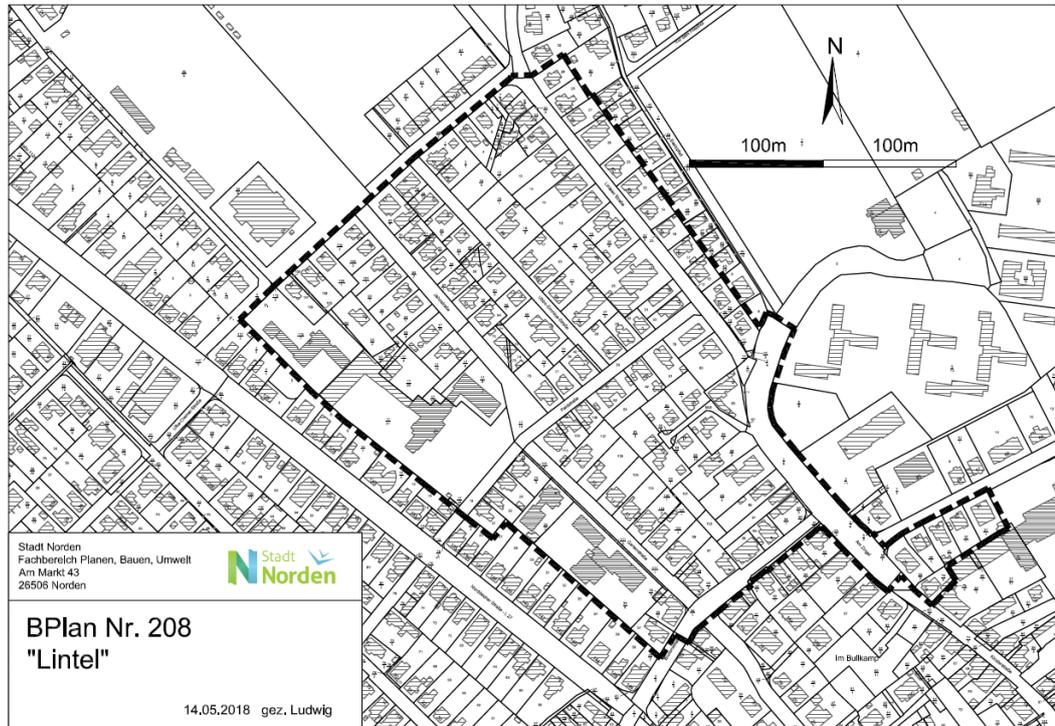
2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans liegt zwischen den Ortsstraßen „Am Sportplatz“ im Nordwesten und „Brummelkamp/Am Zingel“ im Südosten sowie der L 27 „Norddeicher Straße“ im Südwesten und der Ortsstraße „Esels-pfad“ im Nordosten. Er ist rund 11,5 ha groß und liegt in den Fluren 18, 20, 21, 23, 24 und 25 der Gemarkung Norden.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans Nr. 208 „Lintel“ (ohne Maßstab)



2.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Gebiet der vorliegenden Planung ist zusammenhängend bebaut und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans (unbeplanter Innenbereich). Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Umweltbericht).
- Die (Über-)Planung von allgemeinen Wohngebieten, Flächen für Gemeinbedarf und eines Sondergebietes „Kommunale Unternehmen“ ist nicht mit Pflichten im

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde Rechnung getragen. Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) sind in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO¹ beträgt rund 31.200 m². Damit liegt sie höher als 20.000 m², aber unter 70.000 m². Insofern ist § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Vorprüfung des Einzelfalls). Die nach dem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll klären, ob mit der Planung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können, die in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen wären. Die Stadt hat diese Vorprüfung durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht.²

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts entfällt. Die Stadt hat allerdings entschieden, diese Verfahrenserleichterung nicht in Anspruch zu nehmen, da eine ausführliche Betrachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege aufgrund der besonderen Eigenart des Plangebiets gewünscht ist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stadt hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung nicht in Anspruch zu nehmen, da eine zeitlich und inhaltlich umfangreiche Beteiligung gewünscht ist. Das Aufstellungsverfahren wird daher in 2 Schritten durchgeführt (Vorentwurf und Entwurf). Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen zum Entwurf der Bauleitplanung.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

¹ Ermittlung gem. Flächenbilanz in Tabelle in Kap. 0; Flächen für den Gemeinbedarf werden mit einer GRZ von 0,6 angesetzt

² Die entsprechende Ausarbeitung liegt gesondert vor und ist Teil der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange (TÖB).

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

2.4. Immissionen

Da der vorliegende Bauleitplan weder zusätzliche Nutzungsarten zulässt noch eine Intensivierung dieser vorbereitet, ist nicht von einer planbedingten zusätzlichen Verkehrserzeugung auszugehen. Auch die vom zuständigen Fachdienst in Ansatz gebrachten Prognosen zur allgemeinen Verkehrsbelastung im Stadtgebiet lassen keine kritischen Werte erwarten. Durch die Entfernung des Plangebiets zur L 27 „Norddeicher Straße“ sind auch von hier keine erheblichen Schallimmissionen zu erwarten. Gutachten zur Verkehrsentwicklung und dem resultierendem Lärm sind daher entbehrlich.

Andere Immissionen (z. B. Gerüche) müssen nicht weiter betrachtet werden, da entsprechende Nutzungen (z. B. Betriebe des produzierenden Gewerbes, landwirtschaftliche Betriebe) in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden sind.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsens aus dem Jahr 2017 stellt die Stadt Norden als Mittelzentrum dar (schwarzer Kreisring). Die verkehrlichen Anbindungen an eine Haupteisenbahnstrecke (violette Linie) und eine vierstreifige Hauptverkehrsstraße (rote Linie) wurden ebenfalls als Vorranggebiete festgelegt. Die Flächen nördlich und südwestlich der Stadt sind als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete ausgewiesen (grünes Punktmuster); beide grenzen direkt an den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer an, der ebenfalls als ein solches Vorranggebiet dargestellt ist. Die Natura 2000-Gebiete sind zugleich Vorranggebiete für den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe); das Norder Tief, das Langhauser Tief, das Addinggaster Tief und der Berumerfehnkanal, das Marschtief sowie der Thunschlot und das Harketief sind als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien).

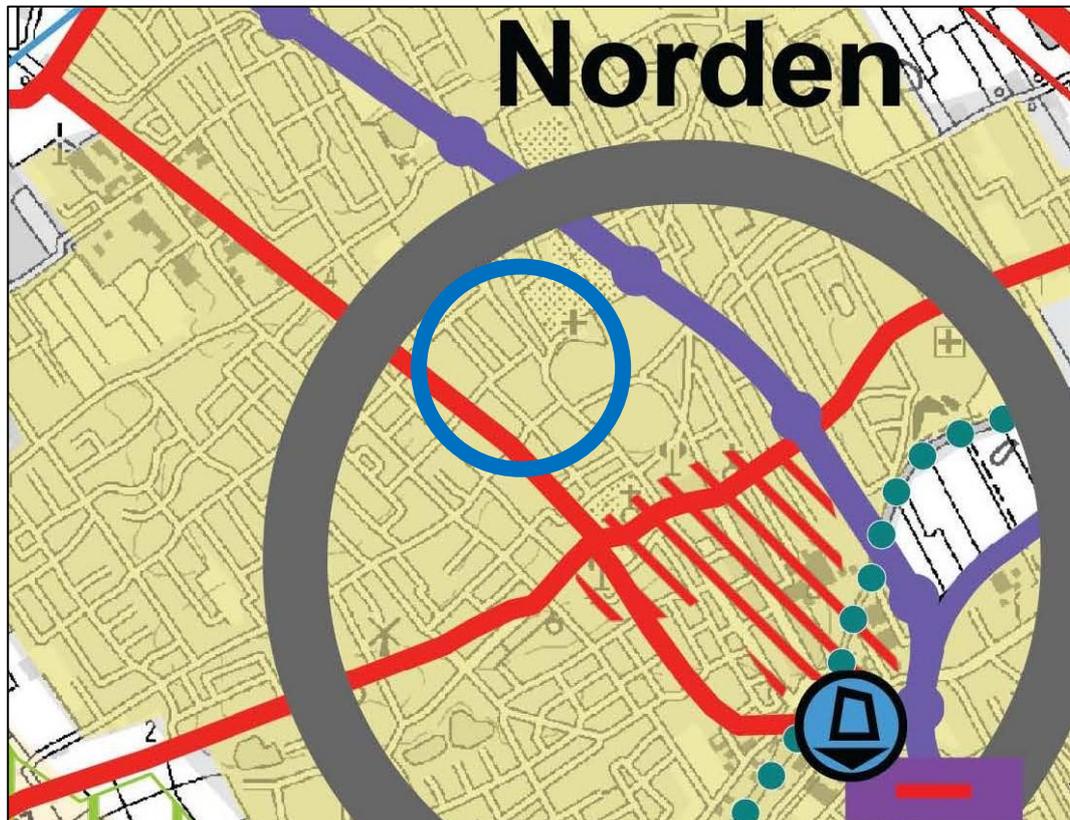
Für das Plangebiet ergeben sich hieraus keine Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

an einen Versorgungskern (rote Schraffur). Die sich im Stadtzentrum kreuzenden Straßenzüge „Burggraben“/„Am Markt“/L 27 „Norddeicher Straße“ und L 27 „Westerstraße“/K 242 „Osterstraße“ sind als Vorranggebiete für Hauptverkehrsstraßen dargestellt (rote Linien). Die Bahntrasse in Richtung Norddeich ist als Vorranggebiet für eine elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke (mit Bahnstation mit Fernverkehrsfunktionen) dargestellt, die Museumsbahn nach Osten als Vorranggebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Symbole). Das Norder Tief ist als Vorranggebiet für den linienhaften Biotopverbund dargestellt (grüne Punktlinie). Am Norder Tief ist der vorhandene Hafen als Vorranggebiet Sportboothafen dargestellt (blaues Symbol).

Direkte Maßgaben für die Planung oder entgegenstehende Belange ergeben sich daraus nicht.

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2018 mit Lage des Plangebietes (blau umkreist)



Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet sich innerhalb eines Risikogebiets für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) befindet. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet liegt in einem geschützten Bereich.

3.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Norden stellt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dar. Der Sitz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden (Stadtwerke), der Direktion des

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), des Katasteramts Norden und der Kreismusikschule /Kreismedienzentrum sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die vorliegende Planung weicht von diesen Darstellungen wie folgt ab:

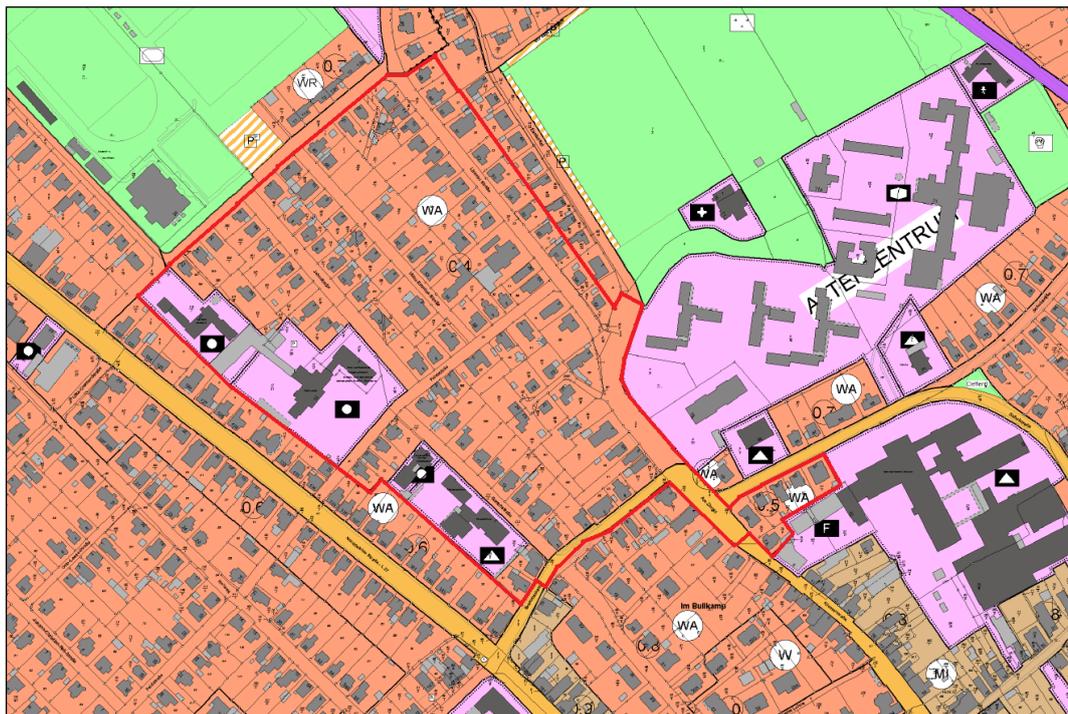
Für die allgemeinen Wohngebiete werden höhere bzw. keine GFZ festgesetzt.

Der Standort der Stadtwerke wird mit einem Sondergebiet überplant.

Am Knotenpunkt „Feldstraße“/„Jahnstraße“ wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Damit lässt sich die vorliegende Planung nicht aus dem wirksamen FNP entwickeln. Gemäß der gewählten Verfahrensart wird der FNP auf dem Wege der Berichtigung an den neuen Zustand angepasst.

Abb.: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Norden (ohne Maßstab, mit Darstellung der ALKIS-Daten) mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 208 (rot umgrenzt)



3.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Aurich liegt als Entwurf aus dem Jahr 1996 vor.³ Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche oder die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- bzw. Stadtbilds prägende Strukturelemente

³ Landkreis Aurich (1996): Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich. Entwurf. - Amt für Planung und Naturschutz, Aurich

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

sind für das Plangebiet nicht dargestellt.

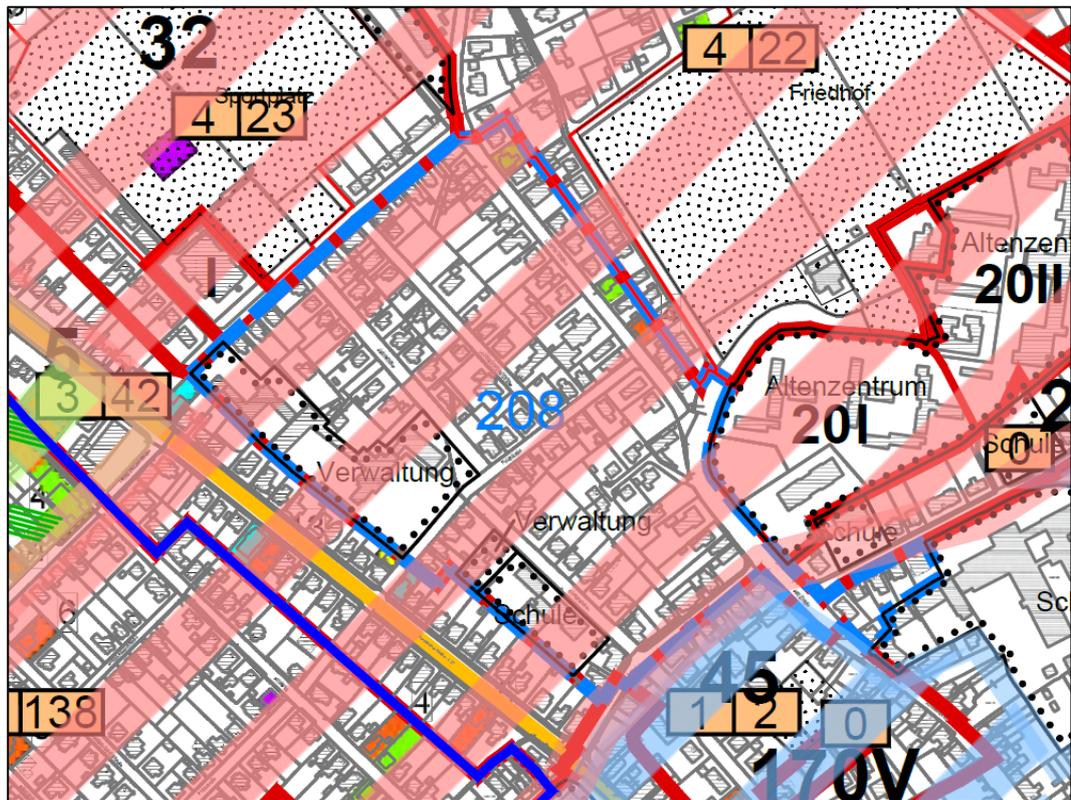
Ein **Landschaftsplan** der Stadt Norden liegt nicht vor.

3.4. Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept (StEK) für die Stadt Norden dient als genereller Rahmen und Leitlinie für die Stadtentwicklung Nordens. Die aktuelle Fortschreibung liegt in der Fassung vom 24.06.2022 vor. Für die vorliegende Planung ist dabei im Wesentlichen beachtlich, dass Ferienwohnungen und Ferienzimmer generell im Kernort nicht zugelassen werden. Als Schwerpunkt für touristisch ausgerichtete Nutzungen ist der Stadtteil Norddeich vorgesehen, der als Nordseebad den Hauptanziehungspunkt für den Fremdenverkehr bildet, während in Norden selbst die Sicherung der Dauerwohnbestände Vorrang hat. Im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Baumbestände ist zu beachten, dass das StEK auch einen Abschnitt zu urbanem Grün, Natur und Landschaft enthält. Unter dem Leitsatz „Norden – Das grüne Tor zum Meer“ soll innerstädtisches Grün geschützt, entwickelt und vermehrt werden. Für Straßenbäume wurden spezielle Erhaltungs-, Unterhaltungs- sowie Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen definiert.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Abb.: Ausschnitt aus dem StEK der Stadt Norden (ohne Maßstab) mit dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 208 (blau umgrenzt mit Einschrieb)⁴



3.5. Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Es grenzen die die räumlichen Geltungsbereiche von insgesamt 6 B-Plänen an, die das Plangebiet praktisch vollständig umschließen.

3.6. Erhaltungssatzung

Die Stadt stellt parallel zum gleichnamigen Bebauungsplan 208 der Stadt Norden die Erhaltungssatzung Nr. 02 „Lintel“ auf Grundlage von § 172 BauGB auf. Die Geltungsbereiche dieser beiden städtebaulichen Satzungen gleichen sich dabei in großen Teilen. Das Ziel der Aufstellung der Erhaltungssatzung lautet wie folgt:

„Die Stadt Norden will den Wert und die Qualität stadtgestalterisch und stadthistorisch bedeutsamer Gebiete sowie die daraus entstandene hohe Attraktivität erhalten. Dabei

⁴ Die hellrote diagonale Schraffur kennzeichnet Bereiche, in denen keine weiteren Ferienwohnungen zugelassen werden sollen.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

soll gleichzeitig Raum für zeitgemäße Weiterentwicklungen baulicher Anlagen gegeben werden.“⁵

In der Begründung zur Satzung sind die allgemeine Beschreibung des zu erhaltenden Gebietes, die Darstellung der städtebaulichen Gestalt sowie die Benennung der Erhaltungsziele dieser Satzung detailliert aufgeführt.

Kollisionen zwischen Erhaltungssatzung und Bebauungsplan sind vom Grundsatz her nicht vorstellbar. Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Eine Erhaltungssatzung kann den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes - aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt - zum Ziel haben, enthält aber keine bodennutzungsbezogenen Regelungen. Eine Abwägung zwischen öffentlichen (städtebauliche Erhaltungsziele) und privaten (Eigentümer-) Interessen, findet bei einer Erhaltungssatzung erst im Genehmigungsverfahren statt.

Konkrete Bauvorhaben können nach dem B-Plan zulässig sein, jedoch nach der Erhaltungssatzung unzulässig.

4. Bestandssituation

Die vorherrschende Nutzung im Plangebiet ist das Wohnen. Die oben bereits erwähnten Einrichtungen der Stadtwerke, des NLWKN, des Katasteramtes und der Kreismusikschule/Kreismedienzentrum liegen alle an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs in 2. Reihe zur L 27 „Norddeicher Straße“.

Die Nachbarschaft des Plangebiets ist durch mehrere großflächige Anlagen im Dienste der Allgemeinheit geprägt, die ihrerseits an Wohnbebauung angrenzen. Im Nordwesten liegt eine Sportanlage mit mehreren Plätzen, die u. a. von Nordener Sportvereinen genutzt wird. Im Osten liegt zwischen dem „Eselspfad“ und der Bahnstrecke der Neue Friedhof. Östlich der Ortsstraße „Am Zingel“ liegt das Altenwohnenzentrum Norden. In südöstlicher Nachbarschaft befinden sich die Berufsbildenden Schulen.

Die Bebauung im Plangebiet ist von Kleinteiligkeit geprägt, die wesentlich durch Architektur aus der Gründerzeit bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts bestimmt ist. Mehrere Gebäude stehen als Baudenkmale unter Schutz, sowohl als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) als auch Gesamtanlagen (Ensembles).

5. Ziele der Planung

Da die Stadt Norden durch die Lage an der Nordseeküste ein beliebtes Ziel für Urlauber ist, besteht allgemein ein starkes Interesse an der Nutzung von Ferienwohnungen und Ferienzimmern. Für das Gebiet der vorliegenden Planung sind diese noch nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Diese sollen zur Erhaltung der vorhandenen wichtigen zentrumsnahen Wohnfunktion des Gebietes nicht zugelassen werden. Damit wird zum einen die Entwicklung der touristischen Infrastruktur auf den Ortsteil Norddeich konzentriert, da dieser als Urlaubsdestination (Nordseebad) bereits seit langem

⁵ Stadt Norden, Erhaltungssatzung Nr. 02 „Lintel“ - Begründung, Vorentwurf, 30.05.2024, S. 3

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

etabliert und der Hauptanziehungspunkt für den Fremdenverkehr ist. Dementsprechend verortet das StEK hier den Schwerpunkt für touristisch ausgerichtete Nutzungen. Zum anderen soll der zunehmenden Knappheit von Wohnraum in der Kernstadt begegnet werden. Daher wird der erste Schwerpunkt für die vorliegende Planung auf die Sicherung und Erhaltung der (Dauer-)Wohnnutzung liegen. Dies dient auch und gerade der Beachtung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Bereitstellung von Wohnraum im Bestand wird der entsprechende Druck auf unbebaute Flächen vermindert.

Dies harmoniert mit dem zweiten Ziel, die besondere städtebauliche Prägung des Plangebiets zu erhalten und zu entwickeln.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, weil durch Anwendung der Innenbereichsvorschriften gemäß § 34 BauGB die o. g. speziellen Ziele der vorliegenden Planung und die allgemeinen Ziele des StEK nicht erreicht werden können. Daher scheidet ein Verzicht auf verbindliche Bauleitplanung als Alternative aus.

6. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut, wobei der Bestand mehrere historisch wertvolle Gebäude einschließt (Baudenkmale), deren Erhaltung und Entwicklung besonderen Bestimmungen unterliegt. Allerdings sind für ein langfristig tragfähiges städtebauliches Konzept neben der Erhaltung des Gesamtbilds als auch sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Hierfür sind das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise die beiden zentralen Stellgrößen. Mit diesen können der Umfang der zulässigen baulichen Entwicklung bestimmt, zugleich aber auch unpassende bzw. überdimensionierte Nutzungen vermieden werden. Zu diesem Zweck wird das Plangebiet orientiert am vorhandenen Bestand in verschiedene Bereiche unterteilt, innerhalb derer differenzierte diesbezügliche Regelungen getroffen werden.

Die Entstehungsgeschichte der Bebauung im Plangebiet ist sowohl für die Begründung des B-Plans als auch der Erhaltungssatzung relevant. Insbesondere sind die Herleitung und Begründung der sehr detaillierten und differenzierten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften im vorliegenden B-Plan nachvollziehbar darzustellen. In der Begründung der Erhaltungssatzung heißt es dazu:

„Die Entstehung des Gebietes wird im Folgenden anhand der Erschließung der Straßen dargestellt, welche mit der Ausdehnung der Kernstadt in nördliche Richtung einhergegangen ist bzw. diese vorbereitet hat.“

„Noch vor dem Entstehungsprozess dieses Stadtteils, der Anfang des 20. Jhdts. begann, bestanden die Straßen Am Zingel, Linteler Straße sowie Brummelkamp. Der Brummelkamp diente als Verbindung zwischen der Straße Am Zingel sowie der Norddeicher Straße und stellte bis Anfang des 20. Jhdts. die nördliche Stadtgrenze dar, die mit Ausnahme eines Hauses allerdings noch nicht besiedelt war.

Von dieser Grundstruktur der Straßen aus entwickelte sich das zu untersuchende Gebiet beginnend im frühen 20. Jhdts. bis zu seiner vollständigen Besiedlung in der Mitte des 20. Jhdts. Eine Ausnahme bildet die Bebauung an der Linteler Straße, die um die Jahrhundertwende entstanden ist. Zu den ab 1910 entstehenden Straßen gehört eine

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

weitere Ost-West-Verbindung zwischen der Linteler Straße und der Norddeicher Straße, die Feldstraße. Entlang der damals bestehenden Gärten nördlich des Brummelkamp entstand die Gartenstraße, welche den Brummelkamp und die Feldstraße in Nord-Süd-Richtung verbindet.

Der nächste städtebauliche Entwicklungsschritt war in den 1920-er Jahren die Anlage der Sportplätze im Bereich des Stuert weiter nördlich, die nach dem deutschen Turnvater Friedrich Ludwig Jahn benannt wurde. Ab Mitte der 1930-er Jahre wurden nachfolgend die Jahnstraße und parallel dazu die Ubbo-Emmius-Straße erschlossen, welche in Nord-Süd-Richtung auf die Sportplatzanlage zuführen.

Die westliche Grenze dieses entstehenden Stadtteils stellte von Anfang seiner Entwicklung an die Norddeicher Straße dar, welche als eine der frühesten Straßen der Stadt Norden eine Verbindung zur damaligen Gemeinde Norddeich darstellte.“⁶

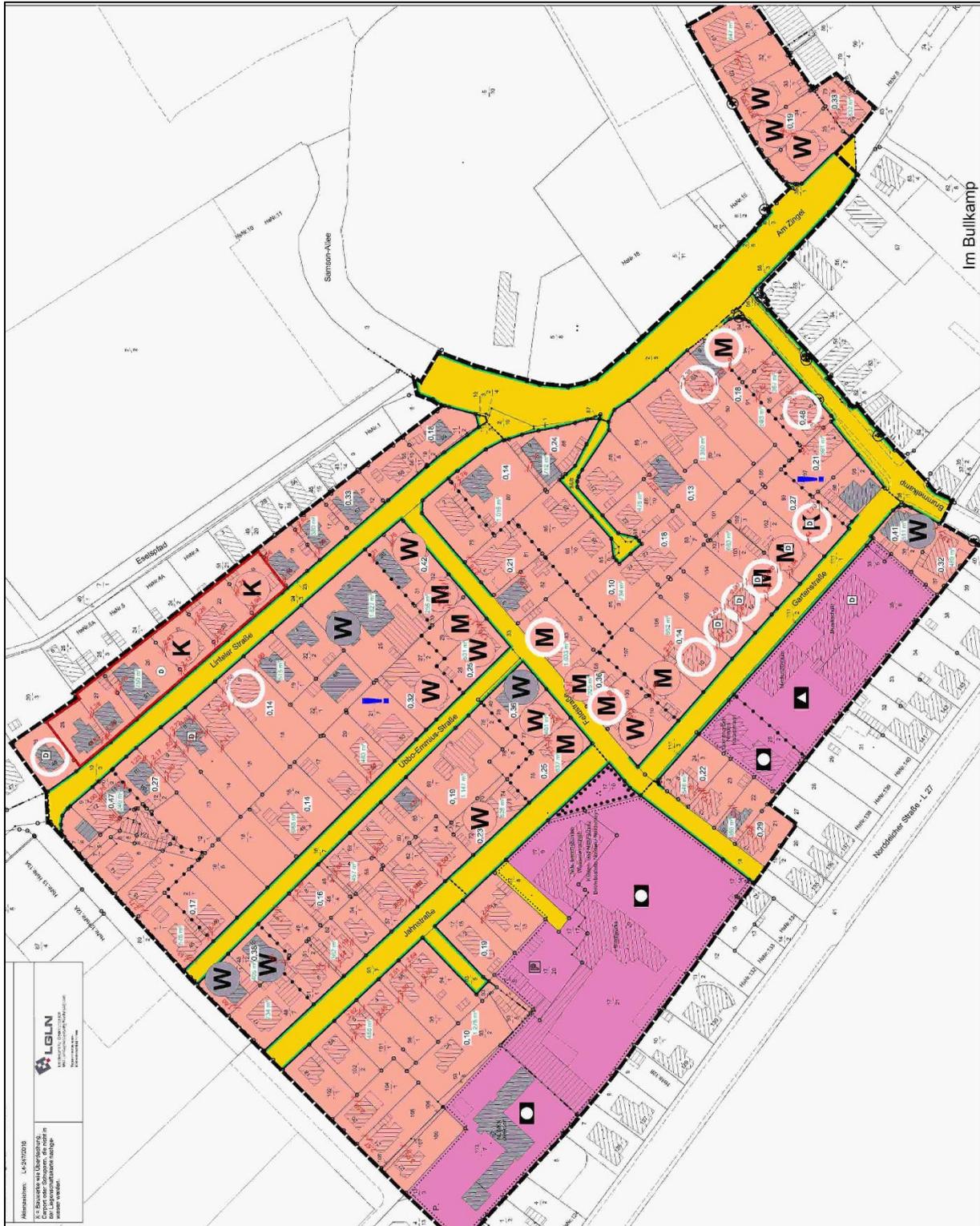
Die Bebauung entlang der o. g. Straßen haben die jeweilige Typik ihrer Entstehungszeit bewahrt. Dies ist keine Selbstverständlichkeit, da sich insbesondere einige Zeit nach dem 2. Weltkrieg überall in Deutschland das Erscheinungsbild vieler Orte deutlich gewandelt hat. Eine besondere Bedeutung kommt daher den gestalterischen Festsetzungen zu. Sie sind notwendig, um die städtebauliche Prägung im Plangebiet dauerhaft zu erhalten, zumal Instandsetzungen und Umbauten der vorhandenen Gebäude auf Dauer unweigerlich notwendig sein werden.

Als Grundlage für die Ermittlung, Begründung und Differenzierung der späteren Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Bereiche und der örtlichen Bauvorschriften erfolgte eine städtebauliche Bestandsaufnahme (Thalen Consult GmbH. 09.07.2019, vgl. nachfolgende Abbildung).

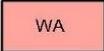
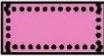
⁶ ebd., S. 6

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Abb.: Auszug aus dem Bestands- und Analyseplan o. M.



Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,35	Grundflächenzahl (abschnittsweise Minimum und Maximum)
3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:
	öffentliche Verwaltungen
	Schule
4. Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
6. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Bemaßungen in Meter
	Grundstücksfläche (abschnittsweise Minimum und Maximum)
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
	Dacheindeckungen in grauen Tönen
vom Satteldach abweichende Dachform:	
	Walmdach
	Krüppelwalmdach
	Mansarddach
	Putzfassade

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf

7.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Wie oben bereits ausgeführt, soll der Nutzungsschwerpunkt auf dem Wohnen liegen. Hierfür ist der Nutzungskatalog des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO grundsätzlich geeignet, da er dem vorhandenen Bestand entspricht. Es sind nur wenige Modifikationen erforderlich (s. u.). Andere Baugebiete sind keine sinnvollen Alternativen. So wären die Nutzungsmöglichkeiten eines reinen Wohngebiets zu eng ausgelegt und der Schutzanspruch gegenüber Immissionen unverhältnismäßig hoch. Für Mischgebiete u. ä. gilt das Gegenteil.

In Entsprechung zu den obigen Erläuterungen werden Beherbergungsbetriebe generell ausgeschlossen. Da Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gelten, jedoch kein Komplettausschluss aller nicht störenden Gewerbebetriebe beabsichtigt ist, erfolgt ihr Ausschluss durch die Nennung als Einzelnutzung.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe - in allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig - werden ebenfalls vollständig ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Teil Nordens besteht und sie die städtebauliche Prägung massiv stören würden.

Die durch die Gebietsfestsetzung mit Modifikationen eintretende Änderung der zulässigen Nutzungen ist städtebaulich gerechtfertigt. Eine unzumutbare Einschränkung der gegenwärtigen Nutzungen und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten findet somit nicht statt, weder innerhalb des Plangebiet noch auf den benachbarten Flächen. Hier ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet bisher praktisch keine gewerbliche Beherbergung von Gästen ausgeübt wird. Die nachbarschützende Wirkung nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans sowie Rücksichtnahmepflichten im Sinne von § 15 BauNVO stellen die Anlieger nicht schlechter als die bisherige nach § 34 BauGB.

Die Abgrenzung der Wohngebiete erfolgt nach der vorhandenen städtebaulichen Prägung. Hier bestehen innerhalb des Plangebiets deutliche Unterschiede zwischen den Gebäudetypologien der Straßenzüge, die bei der Formulierung der weiteren Festsetzungen berücksichtigt wurden (s. u.).

7.1.2. Sondergebiet

Entsprechend des am Standort zu sichernden und weiter zu betreibenden Standortes der Stadtwerke erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kommunales Unternehmen“. Zulässig sind daher allgemein Verwaltungen, Werkstätten und Lager kommunaler Unternehmen für Ver- und Entsorgung, für Mobilität sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen einschließlich ihrer Nebenanlagen.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Die vielfältigen dort angesiedelten Betriebsteile des Wirtschaftsbetriebes erfüllen nicht in allen Fällen den Tatbestand des Gemeinbedarfs, so dass eine entsprechende Festsetzung ausscheidet. Ebenso wäre die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen nicht zielführend, da diese für Anlagen, die zur Versorgung (bestimmter) Gebiete dienen, vorbehalten ist.

7.1.3. Fläche für Gemeinbedarf

Zwar sind Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nicht den Baugebieten gem. § 1 Abs. 2 BauNVO zuzuordnen; jedoch sind sie an dieser Stelle sinnigerweise einzuordnen und zu begründen.

Die am südwestlichen Rand im Geltungsbereich vorhandenen Standorte

- des NLWKN, Direktion und Geschäftsstelle Norden,
- des Katasteramt Norden als Einrichtung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich und
- der Kreismusikschule des Landkreises Aurich

sollen erhalten bleiben und ihre weitere Entwicklung gesichert werden. Deshalb erfolgt eine entsprechende Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung bzw. Musikschule/Medienzentrum.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgte ein Abgleich mit der Realnutzung. Hierzu wurden die tatsächlichen Werte je bebautem Grundstück ermittelt. Dies erfolgte abschnittsweise und ergab Größen von 0,10 und 0,18 bis 0,21 und 0,48. Dabei bildet die umfangreichste vorhandene Flächennutzung einen Orientierungswert für das angemessene Maximum des jeweiligen Wohngebiets. So können Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, ohne dass das gesetzlich zulässige Maximum von 0,4 flächendeckend festgesetzt werden muss. Insbesondere bisher geringer ausgenutzte Grundstücke weisen Potenzial zur verträglichen Nachverdichtung auf. Zugleich wird durch die differenzierte Festsetzung der GRZ auf 0,25 / 0,3 / 0,4 eine unangemessene Verdichtung verhindert und die zukünftige Dichte abschnittsweise auf das jeweils dort vorhandene prägende Maß ausgerichtet. Zwischen der gewünschten Nachverdichtung (vgl. Kap. 5) und der Klimafolgenanpassung (vgl. Kap. 1.1) wird ein tragfähiger Kompromiss erzielt, indem einerseits die bauliche Entwicklung im Bestand ermöglicht und andererseits eine übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer realisierten GRZ von maximal 0,6 ist jedoch auch für Bereiche notwendig, bei denen die GRZ geringer als 0,4 ist. Dies ist erforderlich, da bspw. mit einer Überschreitung bis 0,375 ein kleiner geschnittenes Wohngrundstück schwerlich „funktionieren“ würde. Die notwendigen Nebenanlagen wie Garage bzw. Stellplatz, Zufahrt, Zuwegung, Terrasse, Gartenhäuschen, etc. könnten dann nicht mehr alle untergebracht werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, da keine Regelung nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

erforderlich ist, nur dort festgesetzt, wo eine II-geschossigkeit zulässig ist. Die GFZ beträgt grundsätzlich den doppelten Wert der v. g. begründet abschnittsweise differenziert festgesetzten GRZ und dient damit auch der Vermeidung einer unangemessenen Verdichtung und der Ausrichtung auf das jeweils dort vorhandene prägende Maß.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird abschnittsweise auf I bzw. II begrenzt. Die Differenzierung dient der abschnittswisen Berücksichtigung des vorhandenen Rahmens und dient somit ebenfalls der Vermeidung einer unangemessenen Verdichtung der Baugebiete. Die Festsetzung von I bzw. II zulässigen Vollgeschossen ist für allgemeine Wohngebiete ein hinreichendes Maß und gewährleistet die Erhaltung bzw. Schaffung eines attraktiven Wohnraumangebotes in der Kernstadt.

Die parallel ergänzend festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (hier Firsthöhe) orientiert sich differenziert ebenfalls am baulichen Bestand. Sie dient neben der bedingt nur damit möglichen Vermeidung einer unangemessenen Verdichtung der Wahrung der städtebaulich prägenden Baukörperabmessungen. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Gebäude nicht zu sehr einzuengen, kann eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden.

Die für die Sicherung und den Fortbestand der Nutzungen und Anlagen der Stadtwerke notwendigen und städtebaulich verträglichen Maße werden mit einer GRZ von 0,6 und einer III-Geschossigkeit festgesetzt.

7.3. Bauweise

In Entsprechung zum Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Prägung werden bis auf wenige Ausnahmen nur Einzelhäuser zugelassen. An drei eng begrenzten Standorten sind auch Doppelhäuser zulässig. Es werden je nach Charakteristik des jeweiligen Teilgebiets abweichende Bauweisen mit einer Beschränkung der Gebäudelänge von 15 bzw. 20 m und damit deutlich unter 50 m, die ansonsten in der offenen Bauweise zulässig wären, festgesetzt. Dies dient dem Ziel, die Errichtung von überdimensionierten Gebäuden auch für den Fall zu vermeiden, wenn mehrere Grundstücke gemeinsam für eine Bebauung genutzt werden. Diese Beschränkung bezieht sich nur auf die Hauptgebäude. Um eine flexible Anordnung der Garagen und Nebengebäude zu ermöglichen, wird ihre Länge nicht auf die zulässige Gebäudelänge angerechnet. Da sich Garagen und Nebengebäude den jeweiligen Hauptnutzungen unterordnen müssen, besteht auch hier keine Gefahr der Errichtung überdimensionierter Gebäude.

In vielen Fällen wird der übliche Grenzabstand der Gebäudekanten von 3 m zur Grundstücksgrenze nicht eingehalten. Dies ist historisch durch die oft sehr knappen Grundstückszuschnitte bedingt. Liegt der seitliche Grenzabstand bestehender baulicher Anlagen unterhalb des bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstandes, darf dieser bei baulichen Änderungen, die einem Neubau gleichkommen oder bei Neubau unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen sowie bei Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beibehalten werden. Damit wird die städtebaulich durch geringere Abstände geprägte historische Situation aufgenommen und ihre Erhaltung gewährleistet. Die Belange des Brandschutzes sind an dieser Stelle besonders zu prüfen und so zu beachten, dass die verringerten Abstände im

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Einzelfall nicht wieder hergestellt werden dürfen.

Eine solche Regelung ist aus dem „Zusammenspiel der BauNVO in § 22 Abs. 4: *„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muß.“* und der NBauO in § 50 Abs. 5, Satz 2: *„Soweit ein Gebäude nach städtebaulichem Planungsrecht ohne Grenzabstand errichtet werden darf, ist es abweichend von Absatz 1 Satz 1 an der Grenze zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird, oder wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze vorhanden ist und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entspricht“* im Einzelfall möglich.

Die für die Sicherung und den Fortbestand der Nutzungen und Anlagen der Stadtwerke notwendigen Gebäudelängen werden mit einer abweichenden Bauweise, die der offenen - jedoch ohne Längenbegrenzung- entspricht gesichert.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sorgen für die räumliche Konkretisierung der o. g. Festsetzungen. Sie wurden so abgegrenzt, dass insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Möglichkeiten für weitere bauliche Nutzungen eröffnet werden. Allerdings sind im Westen, Norden und Südosten des Plangebiets viele Grundstücke sehr schmal und langgezogen zugeschnitten. Die volle Ausnutzung dieser Flächen brächte eine zu starke bauliche Verdichtung mit sich, was vermieden werden soll. Daher wurde die Bautiefe auf diesen Grundstücken je nach Bestandssituation auskömmlich zwischen 15 m und 25 m festgesetzt.

Die von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche werden differenziert unter Berücksichtigung der straßenzugsweise unterschiedlichen Prägung auf Breiten von bis zu 6 m festgesetzt. Dabei erfolgen auch Festsetzungen ohne freizuhaltenden Bereich, wo bis an die Straßenbegrenzungslinie gebaut werden kann bzw. muss.

Dies erfolgt in großen Teilen mittels Baulinie, da der dort prägende, in einer Flucht aufgereichte Baubestand weiterhin als städtebauliches Merkmal erhalten bleiben soll.

Da nicht immer alle bestehenden Gebäudekanten einer Flucht auch entlang einer einheitlichen geraden Linie angeordnet sind, wird die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker) zugelassen.

Für die Sicherung und den Fortbestand der Nutzungen und Anlagen der Stadtwerke ist die Festsetzung überbaubarer Bereiche entbehrlich. In diesem Teil des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit dann nach den Regularien des § 34 BauGB, welche die vertragliche bauliche Entwicklung sichern.

7.5. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Die Versiegelung für Grundstückszu- und -abfahrten wird erfahrungsgemäß oft sehr umfangreich vorgenommen, mit negativen Folgen für das Ortsbild. Daher wird der Umfang dieser Versiegelungen auf ein angemessenes Maß begrenzt.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Mit der Freihaltung entsprechend dimensionierter Abstandsflächen soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die Prägung der umliegenden Bebauung einfügt. Dies erfolgt durch die Vorgabe, dass der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebengebäuden freizuhalten ist.

7.6. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Für das Wohngebiet wird sowohl ein hohes Maß an Wohnruhe als auch die Erhaltung der überwiegend kleingliedrigen Siedlungsstruktur angestrebt. Daher wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf 2 beschränkt. Hierdurch wird die Errichtung z. B. von größeren Mietshäusern und Wohnheimen ausgeschlossen.

7.7. Anschluss von Bauflächen an Verkehrsflächen

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen im Vorgartenbereich und zur Schaffung von möglichst großen begrünten Vorgärten ist pro Grundstück nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Dies gilt nicht für Eckgrundstücke, da diese Vorgabe die Nutzbarkeit unnötig behindern würde.

7.8. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden überwiegend direkt aus den Darstellungen des FNP übernommen. Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist zum Erhalt und Fortbestand der dortigen Nutzungen und Anlagen eine Regelung zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entbehrlich.

7.9. Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich viele Bäume mit markanter Erscheinung. Es handelt sich hierbei überwiegend um straßenbegleitend bzw. als Allee angepflanzte Bäume.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kann jedoch keine zeichnerische Festsetzung zum Erhalt der Bäume getroffen werden, da dies die Unterhaltung, die Erneuerung und den Ausbau der jeweiligen Straßen behindern würde. Die rein textliche Festsetzung bietet hinreichend Flexibilität für die Straßenraumgestaltung. Hier muss die Stadt verwaltungsintern im jeweiligen Einzelfall über die genaue Durchführung von Straßenbaumaßnahmen entscheiden.

Das Flurstück 17/10 an der „Feldstraße“ in Nachbarschaft zum Sitz der Stadtwerke ist vollständig von einem Gehölzbestand bedeckt. Dieses Flurstück ist im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Für den Betrieb der Stadtwerke wird diese Fläche nicht benötigt. Daher wird sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der gegenwärtig vorhandene Gehölzbestand prägt das Ortsbild in positiver Weise und soll in diesem Zustand erhalten bleiben. Zu diesem Zweck wird zusätzlich eine Erhaltungsfestsetzung getroffen.

Die gemäß Kataster der Baumschutzsatzung vorhandenen Bäume werden nachrichtlich übernommen. Die als besonders erhaltenswert bewerteten Exemplare werden mit Nennung und Einzeichnung ihres Durchmessers zum Erhalt festgesetzt. Damit wird auch den städtebaulich prägenden und zu erhaltenden Wirkungen der Bäume

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Rechnung getragen. Zudem tragen Bäume innerhalb des Siedlungsraumes zu einer Stabilisierung und Verbesserung des lokalen Klimas bei.

7.10. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden überwiegend im tatsächlichen Bestand übernommen und festgesetzt. Teilweise werden jedoch private Flächen, auch in Kreuzungsbereichen, als öffentliche Gehwege genutzt. Diese werden auf Grundlage einer aktuellen Vermessung ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um der Stadt den Ankauf über Vorkaufsrecht zu ermöglichen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Norden setzt in Verbindung mit den Regularien des § 84 NBauO umfangreiche und differenzierte Bauvorschriften fest, die sicherstellen, dass sich die zulässigen baulichen Anlagen in den vorhandenen Gestaltungskanon einfügen und eine Störung des wertvollen zu erhaltenden lokalen Stadtbildes vermeiden. Dies geschieht differenziert für die durch unterschiedliche gestalterische Varianz geprägten Abschnitte für

- die Dachform und -neigung,
- die Dacheindeckung und ihre Farbe und
- die Außenwände und ihre Farbe.

Hier werden jeweils ausreichend Alternativen angeboten, so dass der individuelle Gestaltungswunsch der Bauherren nicht in unzumutbarer Weise eingeschränkt wird.

Darüber hinaus werden - ohne explizite räumliche Differenzierung, jedoch mit Ausnahmen für z. B. Eckgrundstücke - örtliche Bauvorschriften für

- die Stellung baulicher Anlagen,
- die Traufwandhöhe,
- die Dachaufbauten,
- Werbeanlagen,
- Antennen,
- Einfriedungen und
- die Vorgartenbereiche

festgesetzt, um das erhaltenswerte Stadtbild von Störungen frei zu halten.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für die Bereiche und Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, das Sondergebiet und die Flächen für Gemeinbedarf. Für den Denkmalschutz gelten eigenständige Regelungen, für die entsprechend beregelten Baugrundstücke sind sie nicht notwendig (vgl. o.).

Die örtlichen Bauvorschriften lassen die Installation von Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien generell zu. Nur allzu auffällige Ausführungen sollen nicht

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

umgesetzt werden. So werden Klimaschutz (insbesondere die Solarpflicht nach § 32a NBauO) und das Ortsbild gleichermaßen und angemessen berücksichtigt.

9. Oberflächenentwässerung

Da ein Ziel der vorliegenden Planung ist, steuernd auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung und damit der daraus resultierenden Versiegelung einzugreifen, entsteht kein Erfordernis zusätzliche Wassermengen abzuleiten. Dabei bleiben die Festsetzungen in weiten Teilen sogar unter dem Maß, welches im Falle der Nichtbeplanung mit der Beurteilung nach § 34 BauGB anzusetzen wäre. Insofern ist der Belang der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung in der vorliegenden Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

Zur ökologischen Verbesserung des Siedlungswasserhaushaltes und zur Reduzierung baulicher und technischer Aufwendungen der kommunalen Infrastruktur ist das auf Baugrundstücken anfallende überschüssige Oberflächenwasser, zurückzuhalten. Dies ist entsprechend der Vorgaben der Stadtentwässerung Norden (SEN) gem. Merkblatt Nr. 2 zu berücksichtigen:

„(...)

Zur Vermeidung einer Überlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation fordert die Stadt Norden gemäß § 12 Abs. 11 der Abwasserbeseitigungssatzung eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, wenn die zulässigen Abflussmengen überschritten werden (Abflussbegrenzung).

Dabei ist grundsätzlich bei Neuversiegelungen > 100 m² der ursprünglichen Bebauung für die gesamte Versiegelung (= befestigte Fläche) auf dem Grundstück eine Retention und ggf. im Einzelfall eine Drosselung erforderlich. Dazu sind die folgenden Anforderungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser zu erfüllen. Die Differenzierung in Abhängigkeit der abflusswirksamen Flächen verfolgt in Anlehnung an die Regelungen der DIN 1986-100. Abflusswirksam sind alle Flächen eines Grundstücks, die einen Abfluss in das Entwässerungssystem liefern. Dieses können auch begrünte Flächen sein, wenn diese ein Gefälle zu einem Hof- oder Straßeneinlauf bzw. einen Entwässerungsgraben auf dem Grundstück besitzen.

Das Speichervolumen ist auf dem eigenen Grundstück z. B. durch Gräben, Mulden oder unterirdische Rückhalteräume her-zustellen. Dabei ist zu beachten:

- *Eine Ableitung auf öffentliche Flächen (Straßen etc.) und Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.*
- *Die Grundleitungen werden nicht als Speicher berücksichtigt.*
- *Der Wasserspiegel in den Rückhalteräumen darf maximal so hoch sein wie die Rückstauenebene (Straßenoberfläche im Be-reich des nächstgelegenen Regenwasserkanal-Schachtdeckels).*
- *Die Speichereinheiten müssen leerlaufen können.*

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

- *Die Speicher sind in der Lage so anzuordnen, dass diese im Bemessungsfall gefüllt werden können.*

Es wird für Grundstücke mit abflusswirksamen Flächen bis 800 m² eine Retention ohne Drosselung wie folgt gefordert:

a) bisher nicht bebaute Grundstücke: 30 l Speichervolumen pro m² insgesamt befestigter Fläche

b) bebaute Grundstücke, die nachverdichtet werden o. ä.: 15 l Speichervolumen pro m² insgesamt

befestigter Fläche

Es wird für Grundstücke mit abflusswirksamen Flächen größer 800 m² eine Retention mit Drosselung sowie ein Überflutungsnachweis wie folgt gefordert:

- 1. Die einzuhaltende Abflussmenge beträgt 2 Liter pro Sekunde je Hektar abflusswirksamer Fläche unter Berücksichtigung eines 10-jährigen wiederkehrenden Niederschlagsereignisses. Der Wasserabfluss ist über einen geeigneten Abflussregler zu drosseln. Als Drosselabfluss zu Beginn des Bemessungsereignisses ist 0 l/s zu setzen. Als Regendaten sind die aktuellen KOSTRA-DWD Daten (derzeit 2020) zzgl. der Toleranzwerte zu verwenden. Die Bemessung des erforderlichen Speichervolumens ist gemäß DIN 1986-Teil 100 unter Anwendung der Gleichung 22 zu führen.*
- 2. Zusätzlich ist gemäß DIN-1986-100 der Nachweis der Überflutungssicherheit bei Entwässerungsplanungen für Grundstücke erforderlich (Überflutungsprüfung). Der Überflutungsnachweis ist zwischen dem mindestens 30-jährigen Regenereignis und dem o.g. 10-jährigen für alle abflusswirksamen Flächen zu führen. Der Überflutungsnachweis ist unter Anwendung der Gleichung 20 (DIN 1986-100) zu führen. Das erforderliche Volumen ist zusätzlich zu dem Speichervolumen gemäß Berechnungen nach Punkt 1 vorzusehen.*

(...)“

Dies trägt auch dazu bei, bei künftig vermehrtem Anfall von Oberflächenwasser die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sicherstellen zu können und eine Überlastung der städtischen Entwässerungssysteme zu vermeiden.

Der zuständige Fachdienst der Stadt teilt zur Oberflächenentwässerung mit, dass der grundsätzliche Tenor ist, dass eine Renovierung der Kanalleitungen zwar sinnvoll wäre, in den nächsten Jahren aber nicht vorgenommen werden wird. Die Situation ist aktuell unter Kontrolle. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans tragen zudem dazu bei, dass es auch bei künftig vermehrtem Anfall von abzuleitendem Oberflächenwasser nicht zu einer Überlastung der städtischen Entwässerungssysteme kommen wird.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits vollständig durch öffentliche Straßen gegeben. Die nächstgelegene klassifizierte Straße ist die L 27 „Norddeicher Straße“, die rund 35 m von der südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft. Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Verknüpfung mit den Ortsstraßen „Brummelkamp“, „Feldstraße“ und „Am Sportplatz“ gegeben.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind weder Gegenstand der vorliegenden Planung noch Voraussetzung für deren Umsetzung.

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Energie, Brauchwasser und Telekommunikation erfolgt über die örtlichen Versorger, die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die städtischen Kanalnetze.

Ein Um- oder Ausbau der im Plangebiet verlaufenden Hauptleitungen ist weder Gegenstand der vorliegenden Planung noch Voraussetzung für deren Umsetzung.

10.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

10.2.3. Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Stadt. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Nötigenfalls legen der Stadtbrandmeister den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen nach Maßgabe der geplanten baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Gefahr der Brandausbreitung im Plangebiet fest. Dies erfolgt gemeinsam mit der Stadtverwaltung, die auch die Abstimmung mit dem Landkreis Aurich übernimmt.

11. Nachrichtliche Übernahmen

11.1. Baudenkmale

Die Baudenkmale wurden gemäß dem Verzeichnis der Stadt Norden in der

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Planzeichnung entweder als Einzelanlagen nach § 3 Abs. 2 NDSchG (unbewegliche Kulturdenkmale) oder als Gesamtanlagen nach § 3 Abs. 3 NDSchG (Ensembles) in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dabei kann nur der zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuelle Stand berücksichtigt werden. Die Ausweisung weiterer Gebäude im Plangebiet als Denkmal ist möglich.

11.2. Baumschutzsatzung

Die Stadt Norden verfügt über eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden). Diese erklärt Bäume, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, zu geschützten Landschaftsbestandteilen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Ausnahmen und Befreiungen müssen bei der Stadtverwaltung beantragt und von dieser genehmigt werden.

11.3. Erhaltungssatzung Nr. 02 „Lintel“

Die Erhaltungssatzung nach § 172 ff BauGB⁷ gilt für große Teile des Geltungsbereiches. Die Abgrenzung ist nachrichtlich auf der Planzeichnung und in den Beiplan übernommen. Im Rahmen einer Erhaltungssatzung bedürfen auch die Vorhaben einer Genehmigung, die nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) verfahrensfrei sind. Die Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Errichtung baulicher Anlagen nach § 2 NBauO sind daher genehmigungspflichtig und bedürfen eines Antrages, der bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Norden (Fachdienst 3.2 Bauaufsicht und Denkmalschutz) zu stellen ist.

⁷ Rechtswirksam seit dem

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

12. Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe (m ²)	Größe (m ²)	Anteil
1.	Verkehrsflächen	18.287		17,29%
2.	Grünfläche	391		0,37%
3.	Fläche für Gemeinbedarf	11.113		10,51%
3.1	davon Öffentliche Verwaltung		7.000	
3.2	Musikschule		4.113	
4.	Sondergebiet	7.243		6,85%
5.	Allgemeines Wohngebiet	68.725		64,98%
5.1	davon GRZ 0,4, II-geschossig		11.077	
5.2	GRZ 0,4, I-geschossig		2.199	
5.3	GRZ 0,35, I-geschossig		1.329	
5.4	GRZ 0,3, II-geschossig		9.026	
5.5	GRZ 0,3, I-geschossig		12.408	
5.6	GRZ 0,25, II-geschossig		19.108	
5.7	GRZ 0,25, I-geschossig		13.578	
Summe		105.759		100,00%

13. Umweltbericht

Ein Umweltbericht liegt als gesonderte Ausarbeitung vor.

14. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind.

Sofern Baumaßnahmen erfolgen, wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den je-weils gültigen Fassungen erfolgen.

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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Be-probungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffVO) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Der Straßenbaulastträger der L 27 ist von jeglichen Forderungen - insbesondere zum Lärmschutz -, die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freigestellt.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Weiterhin sind Hinweise für die zukünftigen Erschließungs- und Baumaßnahmen zu zusätzlichen Trassen und Trafostandorten sowie zu deren Planung zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ – Begründung (Entwurf)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den Leitungsbestand abgegeben.

Das Plangebiet liegt im Strom-, Gas- und Wasserversorgungsgebiet der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH. Bei Tiefbaumaßnahmen wird um Berücksichtigung der aktuellen Leitungsschutzanweisung gebeten. In den kommenden Jahren sind in mehreren Straßen im Plangebiet Sanierungsarbeiten geplant. Dabei handelt sich unter anderem um den Austausch der alten Guss-Wasserrohre und der Einzug neuer Stromkabel zur Netzverstärkung

15. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 „Lintel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 208 „Lintel“ beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 208 „Lintel“ wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 12.05.2025

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Norden\11034_P_BP_208_Lintel\05_B-Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2025_05_12_11034_begr_e.docm

Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg - T 04452 916-0 - F 04452 916-101 - E-Mail: info@thalen.de - www.thalen.de