

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage	Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
	2016 - 2021	1687/2021/3.1	öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> B-Plan 202 „Südlich Wigboldstraße,,: Vorstellung des Planungsstandes, Erhöhung der gedeckelten Baulandpreise und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung			
<u>Beratungsfolge:</u>			
29.06.2021	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
07.07.2021	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
13.07.2021	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u>		<u>Organisationseinheit:</u>	
Wento, 3.1 Kumstel 3.3		Stadtplanung und Bauaufsicht Umwelt und Verkehr	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden,

1. lehnt den Antrag der Fraktion SPD vom 16.06.2021 zur Reduzierung der Planungsbreite in den Anliegerstraßen im Baugebiet Nr. 202 Wigboldstraße ab und beauftragt die Verwaltung, die in der Sitzungsvorlage dargestellte Variante Stand 12.04.2021 weiterzuverfolgen.
2. Alternative a) lehnt den Antrag der Fraktionen (FDP und Andert, SPD, CDU und ZoB) zur Ausnahmeregelung vom Norder Baulandmanagement für das Baugebiet Nr. 202 Wigboldstraße vom 10.06.2021 ab.
2. Alternative b) stimmt dem Antrag der Fraktionen FDP und Andert, SPD, CDU und ZoB zu.
3. beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage des Planungsstandes vom 12.04.2021 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs 1 BauGB durchzuführen.

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	<input type="checkbox"/>	Betrag: _____ €
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2021 zur Verfügung	Ja	<input type="checkbox"/>	Haushaltsstelle: _____
	Nein	<input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja	<input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	<input type="checkbox"/>	
Folgekosten	Ja	<input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	<input type="checkbox"/>	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja	<input type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja	<input type="checkbox"/>	_____
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
 2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
 3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
 4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt.
 5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
 6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.
 7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe.
 8. Wir fördern den Klimaschutz.
- (Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)
- Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)
- Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Historie / Planungsverlauf

Die Entwicklung eines Bebauungsplanes in dem Gebiet südlich der Wigboldstraße hat bereits eine längere Historie. Bereits im Jahr 20210 wurde ein Antrag von Herrn Rudolf Schwitters politisch beraten, aber zu dem Zeitpunkt abgelehnt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ wurde am 19.04.2016 vom Rat der Stadt Norden gefasst. Das Planungskonzept zum Aufstellungsbeschluss ist der Vorlage beigefügt. Zum damaligen Zeitpunkt sah das Konzept eine Straße zur Umfahrung des Baugebietes vor.

Die Errichtung einer leistungsfähigen Straße ist aus Sicht der Verwaltung in diesem Bereich auch angezeigt, da bereits heute landwirtschaftliche Verkehre aus dem westlichen Stadtgebiet, insbesondere zur Erntezeit durch die Wohngebiete in Richtung Norder Tief fahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass wenn eine Verlängerung der Straße am Norder Tief angeboten wird, die Verkehre Richtung Westen nicht mehr durch die Innenstadt fahren, sondern bereits am Kreisel am Hafen abbiegen werden.

Aufgrund dieser Belastung für die Vorhabenträger wurde das Norder Baulandmanagement im Jahr 2019 angepasst. Wesentliche Änderungen waren die Anhebung der Preisdeckelung und die Verschiebung der Verkaufsquoten, sowie die Einführung von Ausnahmetatbeständen.

In der weiteren Planung und mit Vorliegen des Lärmschutzkonzeptes konnte mit den Vorhabenträgern keine Einigung hinsichtlich der Errichtung eines Lärmschutzwalles erzielt werden.

In der Folge wurde 2020 / 2021 eine alternative Erschließung erarbeitet und hinsichtlich der Leitungsfähigkeit geprüft.

Im Mai 2021 wurde von einer Seite der Vorhabenträger (es sind insgesamt 2 Parteien) signalisiert, dass man auch mit der vorgelegten Alternative nicht einverstanden sei. Hier wurde die Befürchtung geäußert, dass zu viele vermarktbare Flächen verloren gingen und die Grundstücke, aufgrund der Lage an der Haupteerschließung, weniger gut veräußerbar wären.

Im Interesse des Planungsfortgangs wurde seitens der SPD zu einem Gespräch am 31.05.2021 eingeladen. Teilgenommen haben die antragstellenden Fraktionen, die Vorhabenträger und Vertreter der Verwaltung. Ergebnis sind die vorgelegten Anträge der SPD-Fraktion und eine überarbeitete Planung zu der wie folgt seitens der Verwaltung Stellung genommen wird:

Preiserhöhungen und Quotenverschiebungen:

Seit nunmehr fast 30 Jahren wird in der Stadt Norden Bauland mit Hilfe des Modells des Norder Baulandmanagements durch Vorhabenträger erschlossen. Hierbei soll durch die Deckelung des Preises eine bestimmte Quote der Flächen vergünstigt an bauwillige abgegeben werden. Diese Quoten sind im Baulandmanagement festgeschrieben und wurden in den letzten Jahren immer wieder, nach Antrag von Vorhabenträgern, angepasst. Der gegenwärtig gedeckelte Preis in Norden liegt bei 80 € / m². Dieser Preis wurde durch Investitionskostenrechnungen, Statistiken und Preisentwicklungen in der Baubranche seitens der Verwaltung ermittelt.

Im Antrag der SPD-Fraktion werden nun 95 € / m² beantragt. Leider fehlt es dem Antrag an der nachvollziehbaren Ermittlung des Preises. Der Verwaltung liegen keine Kostenberechnungen der Vorhabenträger vor. Auch war, aufgrund des Antragseingangs am 10.06. keine ausreichende Zeit eine eingehende Prüfung, unter zu Hilfenahme von Statistiken und Preisentwicklungen, vorzunehmen.

Die beantragte Quotenverschiebung ist bereits als Sonderfall im bestehenden Baulandmanagement enthalten und kann, aufgrund des erhöhten Erschließungsaufwandes, seitens der Verwaltung mitgetragen werden. Die Quote von 50 %: 50 % wurde den Vorhabenträger auch bereits im Vorfeld in Aussicht gestellt.

Geringere Straßenquerschnitte von 8 m auf 7 m in den Anwohnerstraßen:

Die Ausweisung neuer Baugebiete versucht einen Spagat zwischen verschiedenen Interessen, welche bestmöglich abzuwägen sind. Einerseits ist die Nachfrage nach Bauland ungebrochen und es muss versucht werden Einwohner in der Stadt Norden zu halten bzw. diese zu gewinnen. Hier befindet sich die Stadt Norden im Wettbewerb mit den umliegenden Gemeinden.

Andererseits muss der hohen Bedeutung des Klimaschutzes und der Stadtökologie Rechnung getragen werden. Dementsprechend widerspricht der Antrag der SPD-Fraktion zur Reduzierung der Fahrbahnbreiten verschiedenen Anträgen der Fraktionen zum Pflanzen von Bäumen in der jüngeren Vergangenheit (z.B. Aktion 20 Bäume mehr).

Aufgrund der notwendigen Leistungsfähigkeit, den anzunehmenden Begegnungsverkehren und der Schaffung von Pflanzstreifen (siehe Gegenüberstellung Querschnitte, linke Seite) ergeben sich entsprechend große Straßenquerschnitte von 12 m bis 16 m. In den Anwohnerstraßen wurde bislang eine Breite von 8 m vorgesehen, so dass der Straßenraum für eine durchgehende Straßenbegleitbegrünung mit Bäumen ausreichend dimensioniert ist. Aus der Erfahrung vergangener Baugebiete stellte sich heraus, dass eine Breite von 7 m nicht genügt. Durch die beengten Verhältnisse müssen die Bäume direkt an die Grenze zu den Anliegergrundstücken gepflanzt werden, da ansonsten aufgrund des Raumbedarfes des wachsenden Baumes der freizuhalten lichte Raum zur Straße nicht eingehalten werden kann. Dadurch kommt es regelmäßig zu Konflikten mit den Anliegern. Gemäß dem Stand der Technik (Regelwerke der FLL und DIN-Normen) sind für Baumpflanzungen mindestens 16 m² durchwurzelbarer Raum einzuplanen, um zukunftsfähige Bäume zu erhalten, die ihre Funktionen im Straßenraum erfüllen können. Diesem Bedarf wird selbst durch die Wahl eines Straßenquerschnittes mit 8 m nicht vollständig entsprochen.

Verkleinerung des Grünzuges durch das Quartier:

In der Mitte des Baugebietes wurde zudem in der bisherigen Planung ein Grünzug von Nord nach Süd mit einer durchgehenden Fußwegverbindung eingeplant. Dieser erfüllt mehrere Funktionen:

1. Stadtgestalterische Funktion,
2. Aufenthaltsqualität,
3. Treffpunkt durch verschiedene Spiel- und Sportangebote,
4. Klimafunktion (Luftschneise und Kühlungsfunktion),
5. Aufnahme von Niederschlag,
6. innerörtliche Verbindung,
7. Grünvernetzung.

Dieser Korridor sorgt also zum einen für ein attraktives, grünes Wohnumfeld und leistet zum anderen einen positiven Beitrag zum Mikroklima und einen Beitrag zur Förderung des Artenreichtums und der Stadtökologie im Lebensumfeld des Menschen. Der Grünzug bietet zudem die Möglichkeit für Begegnung und Bewegung und schafft einen wichtigen Erholungsraum im unmittelbaren Wohnumfeld. Bei der Entstehung der vergangenen Baugebiete musste festgestellt werden, dass auf den Privatgrundstücken eine sehr hohe Versiegelung und Strukturarmut vorzufinden ist. Ein öffentlicher Grünzug in der Größe (Planungsstand 12.04.2021) trägt nicht nur zum Freiraumverbund bei, sondern leistet vor Ort auch einen wichtigen Beitrag zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter (z.B. Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild oder Klima und Luft). Damit wird dem § 1 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz entsprochen, nach welchem „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen

Bereich [...] dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen“ sind. Als Ziel der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wurde zudem ausgegeben, dass die „Durchgrünung der Siedlungen einschließlich des wohnumfeldnahen Grüns“ deutlich zu erhöhen ist. „Öffentlich zugängliches Grün mit vielfältigen Qualitäten und Funktionen“ soll zudem in fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen.

Die oben genannten Aufgaben und Funktionen werden durch die nach dem Gespräch am 31.05.2021 abgeänderte Planung derart beschnitten, dass fast nur noch ein „klassischer“ Spielplatz übrigbleibt. Insbesondere die Aspekte der Vernetzung und der stadträumlichen Qualität gehen vollständig verloren. **Es besteht keine Möglichkeit mehr, Maßnahmen des Klima- und Artenschutzes umzusetzen, weil dann der Platz für öffentliche Freiräume unwiederbringlich verloren ist.** Der Antrag zur Reduzierung der Straßenbreite und der Wegfall des Großteils des Grünzuges konterkarieren die Bemühungen der Stadt um eine ausreichende Straßengrünung und damit auch um einen Beitrag zum Klimaschutz. **Deshalb spricht sich die Verwaltung für die ursprüngliche Variante (Stand 12.04.2021 ohne Umgehungsstraße) aus. Die Verwaltung versucht, unter klimatischen, aber auch unter stadtgestalterischen Aspekten Baumpflanzungen und Grünzüge so zu integrieren, dass auch für den Vorhabenträger in finanzieller Hinsicht noch zumutbar scheinen.**

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend der o. g. Begründung die Reduzierung der Straßenquerschnitte abzulehnen. Außerdem ist der Grünzug durch das Quartier, wie ursprünglich geplant durchgehend, auszuführen.

Um dem Wunsch der Vorhabenträger nach einer Aufwandkompensation entgegen zu kommen wird der Antrag der Fraktionen zum kommenden Bau- und Sanierungsausschuss, anhand von Zahlen und Daten geprüft und erneut zur Abstimmung gebracht.

Anlagen:

- Planungskonzept zum Aufstellungsbeschluss
- Planungskonzept Stand 12.04.2021
- Planungskonzept Stand 15.06.2021
- Querschnitte
- Antrag der Fraktionen vom 10.06.2021