

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr:	Status	Datum	Wahlperiode
1216/2024/3.1	öffentlich	23.05.2024	2021 - 2026
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan Nr. 163a "Karl-Wenholtstrasse-Mitte" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss			
<u>Beratungsfolge:</u>			
26.11.2024	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
04.12.2024	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
18.06.2024	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> von Hardenberg, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtentwicklung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163a entsprechend der beigefügten Unterlagen.
2. Der Rat der Stadt Norden beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Der Rat der Stadt No5rden hatte in seiner Sitzung am 24.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163a, Gebiet: „Karl-Wenholtstraße – Mitte“ und die Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (s. Sitzungsvorlage Nr. 1388/2011/3.1). Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Zurverfügungstellung von Wohnbauland für den Norder Ortsteil Leybucht polder. Nachdem das Planungsverfahren zwischenzeitlich ruhte, weil einer der beiden betroffenen Grundstückseigentümer nicht mehr an einer Baulandentwicklung interessiert war, wurde das Bauleitplanverfahren für einen Teilbereich des Planungsgebietes im Jahr 2021 wieder aufgenommen.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024 durchgeführt. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben. Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zu Ergänzungen der Planunterlagen geführt. Insbesondere wurden die Hinweise im Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 1,00m zu Oberflächengewässern halten müssen, dass vor der Umsetzung von baulichen Maßnahmen ein Bodenschutzkonzept vorliegen muss, und dass die Verwendung von Bauersatzstoffen gem. den Anforderungen von § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zulässig sind. Zudem wurde die Begründung zu Bebauungsplan im Kapitel 1.3. „Alternative Planungsvarianten“ um den Kapitelteil „Bedarfsnachweis Eigenentwicklung“ ergänzt.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Die Planunterlagen sind nunmehr so überarbeitet worden, dass der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss erfolgen kann.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Der Entwurf- und Veröffentlichungsbeschluss ist für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163a.

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Die Aufstellung von Bauleitplänen ist gemeindliches Hoheitsrecht. Ein Anspruch auf Aufstellung besteht nicht. Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der Notwendigkeit der Zurverfügungstellung zusätzlichen Wohnbaulandes ist die Erforderlichkeit hier gegeben.

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Ermöglichung der Schaffung weiteren dringend benötigten Wohnraumes für den Norder Ortsteil Leybuchtpolder

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

Die Grundstückseigentümerin ist bereit, die Inhalte des Bebauungsplanes (Wohngrundstücke) gem. einem noch zu schließenden zugehörigen städtebaulichen Vertrag umzusetzen.

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Beschlüsse, wie vorher beschrieben, alternativ Verzicht auf zusätzliches Wohnbauland

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Fassung des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses

5.2 Wichtige Gründe dafür

Schaffung von im Ortsteil Leybuchtpolder dringend benötigten Wohnungsbauflächen.

5.3 Gründe dagegen

Zusätzlicher Bodenverbrauch, Erzeugung von weiteren Verkehren.

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Stabilisierung der Bevölkerungszahlen im Ortsteil Leybuchtpolder, Verringerung des Wohnungsdefizits

Geringe Gefahr, dass auf Grund der gestiegenen Preise im Wohnungsbau das neue Wohngebiet nicht wie gewünscht zügig entwickelt werden kann.

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Durchführung der Veröffentlichung gem. § Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

