

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2006 - 2011	0223/2007/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 142 der Stadt Norden mit örtlichen Bauvorschriften; Gebiet: Schierlingsweg/Flintkamp; Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

05.06.2007 Bau- und Umweltausschuss
14.06.2007 Verwaltungsausschuss
27.06.2007 Rat der Stadt Norden

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Heikes, 3.1

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Die listenmäßige Aufstellung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Stellungnahme der Verwaltung hierzu wird als Anlage 1 zum Beschluss erhoben.
2. Der Rat der Stadt Norden beschließt auf Grund des § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 142 mit seinen örtlichen Bauvorschriften nach der Plandarstellung vom 30.04.2007 als Satzung sowie die Begründung und den Umweltbericht (Stand: 30.04.2007).
3. Für die Planung und Durchführung ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐	Betrag: _____ €
	Nein ☒	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 200 zur Verfügung	Ja ☐	Haushaltsstelle: _____
	Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Folgekosten	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja ☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	

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. ☒

(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)
Angebot von bebaubaren und erschlossenen Grundstücken im nordöstlichen Stadtbereich.

Andere Ziele: ☐

Sach- und Rechtslage:

Anlass und Ziele der Planung:

Mit Schreiben vom 08.12.2005 wurde von der Grundstücksgemeinschaft Balk die Aufplanung der Freiflächen ihres Hausgrundstücks Barenbuscher Weg 25A beantragt.

Ziel der Planung ist es, die bereits entlang des Schierlingsweges zulässige Straßenrandbebauung (Bebauungsplan Nr. 9A) in der Tiefe in östlicher Richtung zu erweitern. Auf dem zu überplanenden Grundstück können ca. 9 neue Baugrundstücke entstehen. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Einzelhausbebauung, wobei jedes Wohnhaus max. 2 Wohnungen haben darf. Es sind max. zwei Vollgeschosse vorgesehen bei einer Gebäudehöhe von max. 9,00 m. Ein Einfügen in die vorhandene angrenzende Siedlungsstruktur ist durch die im Plan aufgenommenen textlichen und gestalterischen Festsetzungen gewährleistet. Die Erschließung erfolgt vom Schierlingsweg über eine Stichstraße mit Wendehammer in das Plangebiet. Vom Wendehammer aus verbindet ein Fuß- und Radweg das Plangebiet mit dem Flintkamp. Ein späterer Ausbau dieses Weges zu einer Erschließungsstraße ist ausgeschlossen. Des Weiteren ist aufgrund des Ratsbeschlusses vom 07.03.2006 eine mind. 300 qm große Grünfläche als Spielplatz im Plan festgesetzt worden.

Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Planung geringfügig überarbeitet. Der dann gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) ins Verfahren gebrachte Entwurf brauchte auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erneut geändert werden. Lediglich die Begründung musste auf Grund dieses Verfahrensschrittes ergänzt werden.

Bisherige Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden vom 07.03.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.10.2006 im Rathaus (Bürgerversammlung) und vom 13.10.2006 bis zum 27.10.2006 im Fachdienst 3.1 (Planungsamt). Es wurden von den betroffenen Nachbarn des Baugebietes mehrere Anregungen vorgebracht, die sich hauptsächlich auf die Erschließung bezogen. Diese wurden einer Überprüfung und Abwägung unterzogen und fanden in der weiterführenden Planung Berücksichtigung.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 12.10.2006 im Rathaus (Informationsgespräch). Es erschienen keine Vertreter der Behörden.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch Anschreiben vom 29.09.2006 mit Frist bis zum 27.10.2006. Vom LK Aurich wurden einige Anmerkungen zum Umweltbericht und zur Begründung abgegeben, die redaktionell ein- bzw. überarbeitet wurden.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2007 bis zum 20.04.2007. Seitens einiger benachbarter Anlieger wurden Anregungen vorgebracht, die der anliegenden Auflistung zu entnehmen sind.
- Gleiches gilt für die während des gleichen Zeitraums eingegangenen Stellungnahmen der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
- Die vorgebrachten Stellungnahmen sind Bestandteil der Begründung und werden dort näher erläutert.

Baulandmanagement der Stadt Norden – Vertrag

Der für das kommunale Baulandmanagement der Stadt Norden wichtigste Baustein des Vertrages ist die Regelung, dass der Vorhabenträger 70 % des Nettobaulandes zu einem von der Stadt vorgegebenen Preis an Bauwillige zu verkaufen hat und nicht mehr als 30 % der entstehenden Baulandflächen selbst bebauen kann, von Dritten zum Zwecke der Weiterveräußerung bebauen lassen kann oder frei veräußern kann (höhere Preise!). Aufgrund des erhöhten Erschließungsaufwandes für das Plangebiet - Fuß-Radwegverbindung, Teilerschließung Schierlingsweg – hat der Vorhabenträger den Antrag gestellt, diese Quotierung auf 50% / 50 % zu ändern. Die Verwaltung befürwortet eine Änderung.

Weitere Verfahrensschritte:

Nach dem Satzungsbeschluss des Beb.-Planes Nr. 142 und dem Feststellungsbeschluss der 68. FNP-Änderung wird die FNP-Änd. unverzüglich dem Landkreis Aurich zur Genehmigung vorgelegt. Nach der Genehmigung der FNP-Änd. erlangen beide Bauleitpläne Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt und den hiesigen Tageszeitungen.

Anlagen:

Anlage 1 Auflistung, **Anlage 2** Bebauungsplanentwurf, **Anlage 3** Begründung, Umweltbericht und Anlagen