STADT NORDEN

Sitzungsvorlage	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 0319/2007/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141V "Westerstr. 12-15"; Öffentlichkeitsbeteiligungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Vorhabendurchführungsvertrag, Satzungsbeschluss			
<u>Beratungsfolge:</u> 04.09.2007 Bau- und Umweltausschuss 13.09.2007 Verwaltungsausschuss 25.09.2007 Rat der Stadt Norden			
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Herr von Hardenberg, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme zu den in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und in der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 21.09.2005 bis zum 21.10.2005 vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag dazu (S. Anlage 2) werden beschlossen.

2. Nachträglich beschließt der Rat der Stadt Norden den aufgrund der Anregungen im ersten Beteiligungsverfahren geänderten Vorentwurf mit Stand vom 06.04.2006 zum Entwurf sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Die Stellungnahme zu den in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 03.05.2006 bis zum 06.06.2006 vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag dazu (s. Anlage 3) werden beschlossen.

4. Nachträglich beschließt der Rat der Stadt Norden, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf Dauer von 14 Tagen auszulegen ist. Mit gleicher Frist sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange ebenfalls öffentlich zu beteiligen. Anregungen und Hinweise sollen ausschließlich zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgegeben werden können.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

5. Die Stellungnahme zu den in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und in der öffentlichen Auslegung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag dazu (s. Anlage 4) werden beschlossen.

6. Nachträglich beschließt der Rat der Stadt Norden den aufgrund der Ergebnisse der Entwässerungsplanung erneut geänderten Vorentwurf mit Stand vom 31.01.2007 zum Entwurf sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

7. Die Stellungnahme zu den in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 13.04.2007 vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag dazu (s. Anlage 5) werden beschlossen.

8. Dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V der Stadt Norden (s. Anlage 6) wird zugestimmt.

9. Nach Überprüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden aufgrund § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB und § 40 NGO den Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V „Westerstr. 12-15“ als Satzung sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht.

Sach- und Rechtslage:

Zu 1.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141V „Westerstr. 12-15“ sowie die Durchführung der 1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in Form einer Bürgerversammlung am 18.07.2005 stattgefunden, die erste Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 06.07.2005 bis zum 05.08.2005 durchgeführt worden.

Nachträglich hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 06.12.2005 beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Beides hat in der Zeit vom 21.09.2005 bis zum 21.10.2005 stattgefunden.

Zu 2.

Die auf die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu Änderungen der Planung geführt, die eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich gemacht haben:

Insbesondere sind im Bebauungsplan die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ in südwestlicher Richtung bis zur Einmündung in die Molkereilohne erweitert worden.

Bei den textlichen Festsetzungen ist der ehemalige § 5 „Überschreitung der Grundflächenzahl“ von 0,8 auf 1,0 aus dem Bebauungsplan herausgenommen worden, weil er überflüssig war.

Der neue § 5 „Erschließung des Mischgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB“ ist um die Festsetzung erweitert worden, dass die im Plangebiet befindliche Mennonitenlohne zu pflastern ist und dass zur optischen Unterscheidung von angrenzenden versiegelten Flächen farblich unterscheidbare Materialien zu verwenden sind.

Der § 6 „Fläche für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB“ ist um den Hinweis ergänzt worden, dass die Stellplatzfläche an der Grenze zum Wohngrundstück Mennonitenlohne Nr. 13 und an der Westgrenze der Stellplatzfläche mit einem dichten Zaun auszustatten ist.

Die §§ 8 „Verkehrsgrünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB“ und 9 „Ersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB“ sind aufgrund von Anregungen im Beteiligungsverfahren neu in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Der in der Begründung des Bebauungsplanes befindliche Gestaltungsplan ist um die Darstellung der Fahrzeugstellplätze ergänzt worden.

Des Weiteren ist das Kap. 4.5 „Erschließung“ der Begründung dahingehend ergänzt worden, dass ein Teil der Verkehrsfläche „Stellplätze“ zur Grenze des Grundstückes Mennonitenlohne Nr. 12 weiterhin den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden soll, um die Verträglichkeit der geplanten Stellplatzfläche mit der anliegenden Wohnnutzung zu gewährleisten.

Die der Begründung anhängige schalltechnische Beurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V ist um eine Berechnung und Bewertung des zu erwartenden Betriebslärms des Pflegeheims und seine Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung ergänzt worden.

Schließlich ist der Umweltbericht im Kapitel 5.3.3 „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ um die Hinweise des Landkreises Aurich zur Altablagerung „Molkereilohne“ ergänzt worden.

Zu 3.

Der geänderte Entwurf hat in der Zeit vom 03.05.2006 bis zum 06.06.2006 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentliche Belange sind im gleichen Zeitraum ebenfalls beteiligt worden. Die hierauf eingegangenen Anregungen und Hinweise haben zu keiner weiteren Änderung der Planung geführt.

Zu 4.

Die Erkenntnisse, die beim Bauleitplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130V „Südlicher Stadteingang“ gewonnen wurden, haben verdeutlicht, dass es auch hier bisher am Vorhandensein eines klar erkennbaren Vorhaben- und Erschließungsplanes gefehlt hat. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daraufhin erarbeitet und gem. § 4a Abs. 3 BauGB zeitlich verkürzt in der Zeit vom 28.08.2006 bis zum 08.09.2006 ausgelegt worden. Auch hier sind gleichzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Zu 5.

Die auf die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhaben- und Erschließungsplan eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Zu 6.

Es war vorgesehen, dass der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 01.11.2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141V „Westerstr. 12-15“ (s. Anlage Nr. 7: SV-Nr. 1742/2006/3.1) als Satzung beschließen möge.

Aus der Vorbereitung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hatte es sich jedoch ergeben, dass die Erschließung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung nicht gesichert war und einer erneute Änderung der Planung bedurfte. Insbesondere war im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche im Planungsgebiet als Regenrückhaltebecken festzusetzen.

Daher wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit erneut beteiligt, und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls erneut gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligt. Dies erfolgte in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 13.04.2007.

Zu 7.

Die auf die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Planungsänderung geführt.

Zu 8.

Der mit den Vorhabenträgern gem. § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließende Durchführungsvertrag liegt zur Unterschrift vor und kann vom Rat der Stadt Norden zugestimmt werden.

Zu 9.

Der abschließende Satzungsbeschluss kann nunmehr erfolgen. Die Vorhabenträger haben angekündigt, unmittelbar nach Erhalt der Baugenehmigungen mit der Realisierung der Bauvorhaben zu beginnen.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, einschließlich Begründung und Umweltbericht, Schalltechnischer Beurteilung, Entwässerungskonzept sowie Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Abwägungsvorlage zur 1. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3. Abwägungsvorlage zur 2. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Abwägungsvorlage zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Abwägungsvorlage zur 3. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Entwurf des Vorhaben- und Durchführungsvertrages
7. Sitzungsvorlage Nr. 1742/2006/3.1