

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 0503/2008/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> 72. Änd. des Flächennutzungsplanes; Gebiet: Ostlintel (Verlängerung Kornweg, Verlängerung Gersteweg); Aufstellungsbeschluss			
<u>Beratungsfolge:</u> 27.03.2008 Bau- und Umweltausschuss 02.04.2008 Verwaltungsausschuss 15.04.2008 Rat der Stadt Norden			
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Heikes, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage (Lageplan) gekennzeichnete Gebiet wird die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchzuführen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen Ja Betrag: _____ €
Nein

Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 200 Ja Haushaltsstelle: _____
zur Verfügung 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)

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Antragstellung (Anlage 1):

Mit Antrag vom 29.02.2008 beantragt die Niedersächsische Landgesellschaft mbH aus Aurich die Aufplanung des Gebietes im Bereich Ostlintel (Korndeichsweg/Flöckershauser Weg) zum Zwecke der Wohnbebauung. Wie im Vorentwurf dargestellt, ist eine planerische Gesamtkonzeption mit abschnittsweiser Erschließung in 3 Bauabschnitten vorgesehen. Aus Sicht der NLG werden damit die vorhandenen Wohnsiedlungen „Distelkamp, Gersteweg und Korndeich“ planerisch abgerundet und im Hinblick auf den bald fertig gestellten 1. Bauabschnitt der Umgehungsstraße optimal angebunden.

Bisheriger Sachstand: (Anlage 2 und 3)

Am 05.10.2000 beschäftigte sich bereits der Rat der Stadt Norden mit der Aufplanung des o. g. Stadtgebietes. Die Verwaltung legte seinerzeit ein Gesamtkonzept (Gestaltungsplan) für den Bereich zwischen Korndeichsweg, Gersteweg, Flöckershauser Weg und Umgehungsstraße vor.

Der Rat beschloss u. a., dass der Korndeichsweg keine Durchgangsstraße wird und der Bau des Fußweges für den Ostteil der Stadt mit Anschluss an den Wanderweg nach Norddeich mit in das Konzept aufgenommen wird.

Der damalige Antragsteller (NBG) zog sich jedoch anschließend aus dem Vorhaben zurück.

Derzeitige Planvorstellung (Anlage 1):

Für das Plangebiet ist eine Einzelhausbebauung (max. 2 Wohnungen pro Gebäude) vorgesehen, die sich in Größe und Gestaltung der benachbarten Bebauung am Kornweg/Gersteweg anpasst. Nach dem jetzigen Stand sind ca. 70 Baugrundstücke vorgesehen.

Für den östlichen Stadtbereich ist, obwohl im übrigen Stadtbereich genügend Baugrundstücke angeboten werden, eine latente Nachfrage an Baugrundstücken vorhanden.

Das hängt damit zusammen, dass es viele „Häuslebauer“ zurück an ihren alten Wohnsitz zieht, wo sie ihre Kinder- und Jugendzeit verlebt haben.

Um dieser Nachfrage zu begegnen, entschlossen sich die Antragsteller zur Aufplanung des Gebietes.

Die Fläche östlich des „Süderschloots“ mit späterem direktem Anschluss an den Kornweg und die Fläche südlich des „Süderschloots“ mit späterem direktem Anschluss an den Gersteweg stehen dem Antragsteller bereits zur Verfügung. Bei der dritten Fläche nördlich bzw. westlich des „Süderschloots“ steht man derzeit in Verhandlungen. Falls es hierbei nicht zu einem Abschluss kommt, beschränkt sich die Planung auf die beiden vorgenannten Siedlungsquartiere.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (derzeitige Darstellung für das Gebiet ist landwirtschaftliche Fläche), muss dieser parallel entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 (siehe hierzu SV 0500/2008/3.1) geändert werden. Zukünftig wird das betroffene Gebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Hinweis aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (STEK 2007/2008)

In der Flächenbewertung für Wohnbauflächen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 überwiegend positiv bewertet.

Bewertungskriterium	Kommentar	Wertung
Erschließungssituation	a) Möglichkeit und Aufwand der Verkehrsanbindung Direkte Anbindung an und Erschließung über den Zubringer zur neuen Umgehungsstraße (B72)	++
	b) Empfindlichkeit der von neuer Verkehrsanbindung betroffenen Nutzungen Streckenführung verläuft durch das entstehende Gebiet, daher keine Belastung empfindlicher Nutzungen	++
Immissionslage	a) Gewerbe keine Immissionen durch Gewerbe	++
	b) Verkehr - Umgehungsstraße B 72 im Nordosten - Ostermarscher Straße L5 im Nordwesten - Bahnlinie Norden Norddeich im Südwesten (2 Personenzüge pro Std.)	0

	c) Landwirtschaft Keine erheblichen Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten d) andere immissionsquellen Nicht durch Immissionen belastet	+ ++
Entfernung zu wichtigen Einrichtungen: Kindergarten Grundschule tägliche Versorgung Innenstadt/Zentrum Fuß- und Radwege ÖPNV-Anschluss Freie Landschaft Deich/Küste	Wirten Landen < 1 Km Linteler Straße > 1 Km Entfernung < 1 Km (~750 m Gewerbegebiet an der Gewerbestraße) Zenrum im 10 min per Rad erreichbar (~ 2 Km) Radweg an der Ostermarscher Straße, kein Radweg am Flökershauser Weg, umliegende Wohngebiete = Spielstraße/Tempo 30 – Zone Korndeichsweg, Ostermarscher Straße / Flökershauser Weg (Landhaus Möss), Flökershauser Weg / Hirseweg (mehr als zwei Verbindungen pro Tag) Im Norden und Westen angrenzend Deich/Küste in 10 min. per Rad erreichbar (~ 2 Km)	++ + + + + ++ ++ +
Naturhaus-halt/Biotoptypen	Vorwiegend Intensivgrünland und Ruderalstandorte, Süderschloot	+++
Landschaftsbild	Eingeschränkte Eigenart in den Landwirtschaftsflächen und zunehmende Beeinträchtigungen durch neue Einzelhausbebauung ohne besonderen Regionsbezug	++
Weitere Planungshinweise:	Hier liegt ein Handlungsschwerpunkt des Freiraumkonzeptes der Stadt Norden zur Entwicklung von Freiraumbeziehungen (hier im Zusammenhang mit dem Süderschloot vom Bahndamm in Richtung Ostermarscher Straße.	

Umsetzung des Plankonzeptes 2000 (Anlage 1 und 3):

Das am 05.10.2000 dem Rat vorgestellte Gesamtkonzept lässt sich zur Zeit nur teilweise umsetzen und beschränkt sich auf die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen. Die neuen Siedlungsquartiere erhalten keine Durchfahrtsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr zum Korndeichsweg. Der Bau eines Fußweges mit Anschluss an den Wanderweg nach Norddeich liegt außerhalb des Plangebietes und muss in einen gesonderten Verfahren geregelt werden. Bedingt durch die anstehenden frühzeitigen Beteiligungsverfahren kann es zu Veränderungen der Planung kommen, die zur Zeit jedoch noch nicht absehbar sind. Hier sind insbesondere die noch ausstehenden Lärmschutzuntersuchungen bezüglich der benachbarten Umgehungsstraße und die eventuell daraus resultierenden Maßnahmen und Veränderungen zu nennen.

Während der Bauphase wird eine Erschließung über den Kornweg und Gersteweg (vorh. Wohnbebauung) ausgeschlossen. Die Zu- und Abfahrt für Baufahrzeuge erfolgt über die Ostermarscher Straße bzw. über die neue Verlängerung des Flökershauser Weg zur Umgehungsstraße.

Vorschlag der Verwaltung und weitere Verfahrensschritte:

Aus städtebaulicher Sicht befürwortet die Verwaltung den Bebauungsvorschlag des Antragstellers, da er sich im Wesentlichen an das vom Rat beschlossene Gesamtkonzept aus dem Jahre 2000 orientiert.

Nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren, in dem die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit zur Stellungnahme haben, wird den politischen Gremien zu gegebener Zeit der Entwurf mit den berücksichtigten Stellungnahmen und eingearbeiteten Änderungen zum Beschluss vorgelegt. In diesen Zusammenhang erfolgt auch der Beschluss über die öffentliche Auslegung, die dann anschließend erfolgt.

Anlagen: Siehe SV 0500/2008/3.1 – Bebauungsplan Nr. 120 im Parallelverfahren

