

# STADT NORDEN

<b>Sitzungsvorlage</b>	Wahlperiode 2006 - 2011	<b>Beschluss-Nr:</b> <b>0590/2008/3.1</b>	<b>Status</b> öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Bebauungsplan Nr. 126; Gebiet: Zwischen Hallenstr., Waldstr. und Bahnhofsstr.; Entscheidung über das Betreiberkonzept Parkservice der Fa. Hafen Logistik Norden Ltd.			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b> 28.08.2008 Bau- und Umweltausschuss 04.09.2008 Verwaltungsausschuss 30.09.2008 Rat der Stadt Norden			
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b> Heikes, 3.1		<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Stadtplanung und Bauaufsicht	

**Beschlussvorschlag:**

**Für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 126 mit seinen festzusetzenden gewerblich genutzten und ggf. gemischten Bauf lächen wird die Umsetzung des Betreiberkonzeptes Parkservice der Fa. Hafen-Logistik Norden Ltd. im Bereich der Hallenstraße (Gelände Weerda) unter Abwägung der zu beachtenden Belange abgelehnt.**

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)  
Eine geordnete städtebauliche Ordnung.

Andere Ziele:

## **Sach- und Rechtslage:**

### **Bisherige Beschlusslage:**

- Am **25.09.2001** wurde vom Rat in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 beschlossen.
- Am **09.06.2006 bzw. 15.06.2006** beschließt der Rat in öffentlicher Sitzung, in dem Bebauungsplan Nr. 126 mit seinen örtlichen Bauvorschriften gewerbliche und ggf. gemischte Bauflächen festzusetzen.  
Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- Am **12.06.2008** wurde im Bau- und Umweltausschuss von der Fa. Hafen-Logistik Ltd. das Betreiberkonzept Parkservice vorgestellt.  
Der Ausschuss nahm von dem vorgestellten Konzept Kenntnis.  
Eine Entscheidung darüber, ob die geplante Nutzung in dem für das Gebiet aufgestellten Bebauungsplan Nr. 126 zugelassen werden soll, wurde noch nicht getroffen.

Die Gesellschaft für Lagereibetriebe mbH, die Eigentümerin einer Teilfläche mit Hallen im Plangebiet ist, teilte mit Schreiben vom **24.04.2006** mit, dass sie keine Notwendigkeit für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens sieht.

Informationsgespräche und Schriftverkehr mit den übrigen Grundstückseigentümern, u. a. Herrn Weerda, dem zweiten größeren Anteilseigentümer im Plangebiet, fanden ebenfalls mehrfach statt. Desweiteren hat sich im Laufe der planvorbereitenden Arbeiten ergeben, dass die Freifläche der Raiffeisen-Handelsgesellschaft aufgrund der vorangegangenen Nutzungen unter Altenlastenverdacht steht und dieses evtl. Einfluss auf das übrige Plangebiet haben könnte.

Die Verwaltung ist weiterhin bemüht, unter Beachtung der Interessen der Eigentümer und unter Abwägung der zu beachtenden Belange die Planung und das Bauleitplanverfahren voranzutreiben.

### **Genehmigte Nutzung auf dem Hallengelände Weerda:**

Am **29.11.2004** erteilte die Stadt Norden für die Nutzungsänderung der Hallen 2 und 3 die Baugenehmigung auf Widerruf u. a. mit folgenden Auflagen:

- Die mit diesem Bescheid genehmigte Nutzung umfasst ausschließlich das längerfristige (= mind. 4 Monate) Abstellen von Fahrzeugen (Boote, Wohnmobile, Wohnanhänger, Oldtimer und Fahrzeuge mit Saisonkennzeichen).  
Das Abstellen z. B. von Urlaubsfahrzeugen ist auf dem gesamten Betriebsgelände unzulässig.
- Nicht Gegenstand dieser Genehmigung ist die Durchführung von Reparaturarbeiten, sowie umweltbelastende Pflegearbeiten.

Der Widerruf tritt ein, wenn die mit diesem Bescheid genehmigte Nutzung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich entgegensteht. Grundlage für diese Beurteilung und die Festlegung des Termins für den Widerruf bildet das zu gegebener Zeit durchzuführende Bebauungsplanverfahren. Der Widerruf tritt sofort ein, wenn von der Betriebsbeschreibung abweichende, nicht genehmigte Nutzungen auf dem Grundstück festgestellt werden. Desweiteren ist diese Genehmigung mit sofortiger Wirkung zu widerrufen, wenn für die umgebene Wohnbebauung unzumutbare Belästigungen durch den Betrieb, oder dem Zu- und Abfahrtsverkehr zu dem Betriebsgrundstück festgestellt werden.

### **Betreiberkonzept:**

Die Hafen-Logistik Norden Ltd. will mit ihrer „Insel-Logistik“ folgende Ziele erreichen:

1. Alternatives Park- und Serviceangebot für Langzeitparker außerhalb von Norddeich in unmittelbarer Umgebung der neuen Umgehungsstraße
2. Massiver Reduzierung des PKW-Verkehrs von und nach Norddeich
3. Erbringung eines qualitativen und hochwertigen „Haus-zu Haus“ Service für die Gäste der Insel Juist (Koffer, Fahrräder etc.)
4. Zubringerservice zum Fähranleger Juist/Norderney

## 5. Zubringerservice zum Flugplatz Norden

Für das Grundstück Hallenstraße, Flurstück 18/3 und 18/9 werden folgende Nutzungen beantragt:

- Entgegennahme, Verwahrung, Bewachung und Pflege von KFZ aller Art und Wohnmobilen
- Unterbringung der KFZ und Wohnmobile auf Freiflächen und in Hallen
- Bus-Shuttle der Gäste zum Flughafen und Hafen Norddeich Mole
- Abfertigung von Gepäck und Transport zum Flughafen und Hafen
- Winterstellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile

Das Betreiberkonzept basiert auf Verträgen und Vereinbarungen mit Hotel-, Pension- und Ferienhausbuchern auf den Inseln, die zielgerichtet auf den Parkplatz 6 Km vor dem Hafen am Stadteingang geleitet werden sollen. Eine direkte Anfahrt von Gästen auf den Parkplatz ohne vorherige Vereinbarungen ist kaum zu erwarten, da sie den direkten Weg zum Hafen wählen und sich dort nach den vorhandenen Abstellmöglichkeiten richten.

### **Städtebauliche Beurteilung:**

Städtebaulich ist aufgrund der benachbarten Wohnbebauung der Parkplatz mit seinen Begleiterscheinungen (u. a. störendes Türeschlagen, An- und Abfahren auch während der Abendstunden nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen als bedenklich einzustufen, auch wenn der Zubringer- und Abfahrtsverkehr über den neuen Zubringer direkt auf die Umgehungsstraße erfolgen soll. Fahrten durch die benachbarten Wohngebiete werden nicht zu vermeiden sein.

Vor dem An- und Ablegen der Fähren wird es zu vermehrten Verkehrsaufkommen und Aktivitäten auf dem Betriebsgelände kommen, wobei sich störende Motorengeräusche außerhalb und innerhalb der Hallen nicht vermeiden lassen.

Mit Aufnahme der beabsichtigten Nutzung in dem Bebauungsplan Nr. 126 würde man die derzeitige noch wohngebietsverträgliche genehmigte Nutzung verschlechtern, da vor allem die benachbarten Außenwohnbereiche (Gärten etc.) beeinträchtigt werden.

Desweiteren läuft man Gefahr, den seit kurzer Zeit aufwendig städtebaulich aufgewerteten Eingangsbereich Nordens durch das geplante Vorhaben zu beeinträchtigen. Ein großflächiger offener Stellplatz an dieser Stelle ist nicht mit dem vorhandene Ortsbild vereinbar.

### **Verkehrstechnische Beurteilung:**

Verkehrstechnisch wurde bereits im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zur Ortsumgehung Norden aus dem Jahre 2002 auf das Protokoll des Erörterungstermins Bezug genommen. Entscheidend für die Planfeststellungsbehörde war u. a. seinerzeit bei der Abwägung zwischen Umgehungsstraße oder einem von zahlreichen Einwendern geforderten Großparkplatz südlich von Norden insbesondere der Gesichtspunkt, dass ein Großparkplatz dazu beitragen würde, dass die Wettbewerbsfähigkeit der ansonsten strukturschwachen ostfriesischen Region im Tourismus verschlechtert wird. Weder an der benachbarten niederländischen Küste mit den vorgelagerten Inseln, an der Ostsee noch an der übrigen Nordseeküste gibt es Notwendigkeiten, bis zum Erreichen des Ferienzies dreimal (zwangsweise) umzusteigen. Es darf nicht übersehen werden, dass der Gast neben dem Großparkplatz auch im Hafen Norddeich und noch einmal im Hafen Norderney bzw. Juist umsteigen müsste. Diese anderweitig nicht vorkommenden Erschwernisse würden in erheblichem Maße zu einem Rückgang im Fremdenverkehr und damit zu einer weiteren Strukturschwäche im ostfriesischen Raum beitragen.

Die vorgenannten verkehrstechnischen Erörterungen beziehen sich zweifelsfrei auf eine Variante Großparkplatz vor den Toren Nordens **ohne** Umgehungsstraße.

Ein Parkplatz an der Hallenstraße einschließlich Umgehungsstraße würde jedoch die gleichen Probleme aufzeigen, denn das dreimalige Umsteigen bleibt.

Servicemäßig gesehen bringt ein Parkplatz an der Hallenstraße keine Verbesserung für den mit dem PKW anreisenden Gast.

Durch das Einrichten eines Parkplatzes an der Hallenstraße wird ein spürbarer Entlastungseffekt bezüglich des PKW-Verkehrs von und nach Norddeich aufgrund des vorhandenen hohen Gesamtverkehrsaufkommens nicht eintreten.

**Baurechtliche- und Planungsrechtliche Beurteilung:**

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das geplante Vorhaben aus städtebaulicher Sicht negativ zu beurteilen ist. Die mit den geplanten Nutzungen einhergehenden Begleiterscheinungen und die dadurch auftretenden Beeinträchtigungen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung sind bedenklich. Ebenfalls wird das Ortsbild an dieser Stelle Nordens nachhaltig beeinträchtigt, so dass man unter Abwägung aller Belange hier zu keiner positiver Beurteilung kommen kann.

Im Bebauungsplan Nr. 126 ist entsprechendes festzusetzen und zu begründen.

**Anlagen:** Siehe Mitteilung zu Beschluss-Nummer 0546/2008/3.1 vom 03.07.2008