

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 0611/2008/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Wohnbauland- und Freiflächenentwicklung "Am Frisiabad"; Städtebauliche Zielsetzung			
<u>Beratungsfolge:</u> 28.08.2008 Bau- und Umweltausschuss 04.09.2008 Verwaltungsausschuss			
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Heikes, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

1. Die in der Sach- und Rechtslage gelisteten städtebaulichen Ziele sind Grundlage des weiteren Verfahrens.
2. In entsprechenden Fachzeitschriften und im Internet werden Interessenten aufgefordert, sich als Projektentwickler im obengenannten Sinne zu melden.
3. Das Verfahren erfolgt in enger Abstimmung und Kooperation mit den Wirtschaftsbetrieben und den Geschwistern Stürenburg.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Sach- und Rechtslage:

Ausgangslage:

Es ist beabsichtigt, innerstädtische Freiflächen, die sich in der Nachbarschaft des Frisiabades an der Parkstraße befinden, zu Wohnbauland umzuwandeln und dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um drei aneinander grenzende Teilflächen, die gesamt-konzeptionell geplant zu einer zusammenhängenden Wohnsiedlung entwickelt werden sollen (siehe auch Anlage 1).

1. Fläche Grabeland

Diese zur Zeit „unbürokratisch“ und ohne vertragliche Regelung als Grabeland genutzte Fläche, an der ein stark frequentierter Fußweg entlang läuft, befindet sich im Eigentum der Stadt Norden und soll gem. Zielrichtung Kontrakt 2007 (Ifd. Nr. 10b) verkauft werden. Dabei soll der zukünftige Eigentümer eine möglichst innovative Wohnsiedlung erstellen.

Zur nochmaligen Überprüfung der Situation im Grabeland erfolgte am 23.07.2008 eine nochmalige Inaugenscheinnahme des Geländes durch den Fachdienst 3.1. es führte zu der Feststellung, dass von den 16 Parzellen 2 nicht oder geringfügig, 5 mit mittlerer Intensität und 9 Parzellen sehr intensiv genutzt wurden. Auf einer Parzelle wird Tierhaltung (Ziegen) betrieben. Tendenziell lässt sich feststellen, dass im Vergleich zu den Ermittlungen aus dem Jahre 2005 das Grabeland sich in Richtung „Ziergartenland“ entwickelt hat, in dem weniger der Ertrag der bewirtschafteten Flächen, sondern eher die Aufenthaltsqualität eine wichtigere Rolle einnimmt.

Aus dem jetzigen Bestand heraus haben einige Nutzer weiter Interesse an einer Grabelandnutzung bekundet.

Den jetzigen Grabelandnutzern sollen bedarfsgerecht Ersatzflächen bereitgestellt werden.

2. Fläche „Frisia-See“

Diese Wasserfläche befindet sich, wie das benachbarte Hallenbad, im Eigentum der Wirtschaftsbetriebe Norden. Der zwischenzeitlich als Naturfreibad genutzte See ist mittlerweile ohne Funktion. Die Wirtschaftsbetriebe haben ihre Bereitschaft geäußert, sich von dem Gewässer zu trennen. Nördlich und östlich wird die Wasserfläche von stadteigenen Freiflächen begrenzt. Es bestehen seit längeren Überlegungen, den See für die Öffentlichkeit wieder erlebbar zu machen, z. B. durch einen umlaufenden Fußweg.

3. Freifläche der Geschwister Stürenburg/Sprengell

Die Geschwister beabsichtigen ebenfalls, ihre Grundstücke zum Zwecke einer Wohnbebauung zu vermarkten. Die zwischenzeitlich politisch angeregte Überlegung, diese Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, als innerstädtisches Grün zu sichern, ist auf Grund der Höhe der möglicherweise zu zahlenden Entschädigungen wieder fallen gelassen worden. Die Untere Naturschutzbehörde hat dort ein zu schützendes Biotop gem. § 28 a/b NNatSchG festgestellt, welches in einer neuen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Die Eigentümer haben auf Anfrage der Verwaltung inzwischen ihr Interesse an einer raschen Überplanung ihrer Grundstücke bekundet.

4. Städtebauliche Ziele:

Somit ist die Möglichkeit gegeben, für die in Rede stehenden Grundstücke folgende städtebaulichen Ziele zu erreichen:

- Verbesserung und Angebotserweiterung des Wohnbaulandes für alle Bevölkerungsschichten in Norden;
- Nutzung alternativer Energiequellen;
- Nutzung vorbildwirkender architektonischer Gestaltungselemente;
- Realisierung eines zukunftsweisenden, nachhaltigen und großzügigen Wohnungsbaukonzeptes mit Vorbildwirkung für die regionale Wohnbaulandentwicklung;

- Berücksichtigung der demographischen Entwicklung (Alters-WG, Seniorenwohnungen);
- Berücksichtigung neuester ökologischer Entwicklungen im Bauwesen;
- Erhalt und Erlebarmachung wertvoller innerstädtischer Frei- und Wasserflächen;
- öffentliche Zugänglichkeit der Wasserfläche durch umlaufenden Fußweg;
- Verknüpfung des Fuß- und Radwegesystems mit dem vorhandenen Wanderweg zwischen Parkstraße und Ostermarscher Straße;
- Verbesserung der Haushaltssituation der Stadt Norden durch Verkauf einer Fläche, deren Verbleib im Eigentum der Stadt nicht erforderlich ist;
-
-
-
-
-

5. Bisherige Beschlüsse:

- Rat am 10.03.1998; *Beschluss-Nr.448/98/R*
Änderung des Beb.-Planes Nr. 18 (Fläche Stürenburg);
- VA am 11.11.1999; *Beschluss- Nr. 867/99*
Keine Zustimmung zu den Aufplanungsvorschlägen 1 – 4;
- Rat am 06.02.2003; *Beschluss-Nr. 0541/2003/3.1*
Der Rat beschließt, die 1. Planänderung auf der Grundlage des von den Flächeneigentümern vorgelegten Entwurfes „Aufplanungsvorschlag Nr. 2 weiterzuführen. Dabei sollen der Wanderweg und der vorhandene Bewuchs Berücksichtigung finden. Des weiteren ist eine Verbindung der Wohngebiete unterhalb der Bahn anzustreben;
- VA am 18.10.2007; *Beschluss-Nr. 0363/2007/3.1*; Vorstellung der Planung durch Arch.-Büro aus Vechta;
Die Verwaltung wird beauftragt, öffentlich das Interesse am Kauf, an der Aufplanung und /oder der Nutzung des Frisia-Geländes zu erkunden.
Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, Abstimmungsgespräche mit dem dortigen Grundstückseigentümer Stürenburg zu führen.
Für die Nutzer des bisherigen Grabelandes werden bedarfsgerechte Ersatzflächen bereit gestellt.

6. Weitere Vorgehensweise:

- Die unter Punkt 4 aufgelisteten städtebaulichen Ziele sind Grundlage des weiteren Verfahrens.
- In entsprechenden Fachzeitschriften und im Internet werden Interessenten aufgefordert, sich als Projektentwickler im obengenannten Sinne zu melden.
- Das Verfahren erfolgt in enger Abstimmung und Kooperation mit den Wirtschaftsbetrieben und den Geschwistern Stürenburg.

Die Verwaltung schlägt vor, die unter Pkt. 6 aufgeführten Verfahrensschritte zum Beschluss zu erheben.

Anlagen: Anlage 1 Übersichtsplan