

# STADT NORDEN

<b>Sitzungsvorlage</b>	Wahlperiode 2006 - 2011	<b>Beschluss-Nr:</b> <b>0661/2008/3.1</b>	<b>Status</b> öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b> 13.11.2008 Bau- und Umweltausschuss 27.11.2008 Verwaltungsausschuss 04.12.2008 Rat der Stadt Norden			
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b> Herr 3.1 von Hardenberg		<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Stadtplanung und Bauaufsicht	

**Beschlussvorschlag:**

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Norden.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die erste Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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)  
Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten von Flächen im Stadtzentrum

Andere Ziele:

### **Sach- und Rechtslage:**

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Continent“ ist seit dem 07.03.1986 rechtskräftig. Er beinhaltet neben der Zulässigkeit des Verbrauchermarktes, jetzt Real, und seiner unmittelbaren Umgebung die Nutzungsmöglichkeiten der westlich an die Straße „Glück Auf“ grenzenden Grundstücke. Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet mit höchstens 2 Geschossen, eine GRZ von 0,35, eine GFZ von 0,8, offene Bauweise sowie überbaubare Flächen mit einer Bautiefe von 20m fest.

Die hier vorhandenen Grundstücke sind teilweise mit mehr als 50 Jahre alten hauptsächlich zum wohnen genutzten Gebäuden bestanden. Allerdings sind auch einige Grundstücke erst in den letzten Jahren mit größeren Gebäuden, die überwiegend Dienstleistungsgewerbe als Nutzung aufweisen, bebaut worden. Ein weiteres Vorhaben auf dem einzigen zur Zeit in diesem Bereich unbebauten Grundstück befindet sich in Vorbereitung (s.Anlage 2).

In den jüngeren Baugenehmigungsverfahren (z.B. Ars Movendi) hat es sich gezeigt, dass die für diesen Bereich im Bebauungsplan Nr. 40 getroffenen Festsetzungen teilweise nicht mehr dem städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes entsprechen. Insbesondere ist die Tiefe der überbaubaren Fläche mit 20m für die Errichtung von Gebäuden mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen und im Hinblick auf die mit bis zu 60m tiefen Grundstücke zu gering bemessen.

Da auch aufgrund der zu erwartenden Entwicklung auf dem südlich benachbarten Doornkaatgelände hier mit sich häufenden Nachfragen zu Möglichkeiten der baulichen Erweiterung

des Bestandes zu rechnen ist sind im Rahmen einer Planänderung die bestehenden Festsetzungen zu überprüfen, ohne den städtebaulichen Charakter dieses am Innenstadtrand befindlichen Mischgebietes zu ändern.

Zudem ist im Rahmen der Planänderung zu überprüfen, ob die bisher im Bebauungsplan getroffenen baugestalterischen Festsetzungen noch zweckgemäß sind bzw. der geltenden Rechtsauffassung entsprechen.

### **Anlagen:**

1. Karte „Umgrenzung des Planänderungsgebietes“
2. Lageplan Vorhaben „Glück Auf Nr. 8“