

# STADT NORDEN

<b>Sitzungsvorlage</b>	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: <b>0771/2009/3.1</b>	Status öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Bebauungsplan Nr. 153 der Stadt Norden; Aufstellungsbeschluss; Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b> 21.04.2009 Bau- und Umweltausschuss 04.05.2009 Verwaltungsausschuss 19.05.2009 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. 9a.
2. Die Planung und die Durchführung werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. dem Norder Baulandmanagement geregelt.
3. Von der Antragstellerin ist insbesondere der Nachweis zu erbringen, dass für den Bereich der ehemaligen Mülldeponie keinerlei Gefährdungen ausgehen.
4. Die Antragstellerin ist davon in Kenntnis zu setzen, dass für den Bereich des Grundstücks „In der Wirde“ vor einem eventuellen Baubeginn eine archäologische Untersuchung vorzunehmen ist.

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)  
Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

Andere Ziele:

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

Die Bergmann Immobilien Ltd. hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9a der Stadt Norden im Bereich des Grundstückes In der Wirde 27 und der in der Nachbarschaft befindlichen Freifläche (Gem. Norden, Fl. 6, FlStck. 69/38) beantragt. Grund der Beantragung ist die Absicht, auf den betreffenden Flächen Wohnbauland zu entwickeln. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser gesamte Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, was eine Errichtung von Wohngebäuden nicht zuließe. Der Bebauungsplan wäre daher hier neu aufzustellen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes wäre ebenso erforderlich.

Bei der betreffenden Freifläche handelt es sich um die Randlage einer ehemalige Mülldeponie und somit um eine Altlastenverdachtsfläche. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85A wurde für diese Fläche im Jahr 1992 eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet mit dem Ergebnis, dass bei einer Freigabe des Geländes für eine Bebauung der Methangehalt der Bodenluft zu beachten sei. Im Zuge von Bauarbeiten könne es zu einer erhöhten Freisetzung von Methangas kommen (mögliche Freilegung von Hohlräumen). Aus Arbeitsschutzgründen (Bildung explosiver Gemische) sollten daher im Falle von Erdbauarbeiten mit direkt anzeigenden Geräten auf Methan geprüft werden. Diese Hinweise verdeutlichen, dass gegenwärtig nicht erwiesen sein kann, dass von dieser Fläche keinerlei Gefahren für die Gesundheit der eventuell dort Wohnenden ausgeht. Auch auf Grund des Umstandes, dass die Gefährdungsabschätzung mittlerweile 16 Jahre alt ist, wird vorgeschlagen, noch vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine erneute Gefährdungsabschätzung vorzunehmen. Nur so kann frühzeitig ermittelt werden, ob die Bebauungsplanänderung überhaupt sinnvoll ist. Eventuell ist ein darauffolgendes Monitoring erforderlich.

Bei dem Grundstück In der Wirde Nr. 27 handelt es sich um einen historischen Gebäudestandort. Die Ortsbezeichnung Wirde weist auf eine natürliche unmittelbar an die Marsch grenzende sandige Anhöhe hin, die somit seit Jahrhunderten besiedelbar war. Bekannt ist zumindest, dass dort im Jahr 1665 ein Sommerhaus für Herrn Dr. Kettler gebaut wurde, der auch Eigentümer der jetzigen Mennonitenkirche am Markt war. Ein entsprechendes im Giebel angebrachtes Familienwappen wurde im jetzt dort stehenden Gebäude wieder verbaut und ist bei einem eventuellen Abriss zu erhalten. Der Standort lässt zudem das Vorhandensein von Bodendenkmalen vermuten, was beim Gebäudeabriss zu bedenken ist. Vor einer eventuellen Neubebauung ist der Boden auf Bodendenkmale hin zu untersuchen.

Gem. dem Norder Baulandmanagement wird mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u.a. regelt, dass der Vorhabenträger die Kosten des Planungsverfahrens zu tragen hat.

### **Anlagen:**

Planänderungsgebiet