

Antrag 6	STEK	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mit Antrag vom 29.02.2008 beantragt die Niedersächsische Landgesellschaft mbH aus Aurich die Aufplanung des Gebietes im Bereich Ostlintel.</p> <p>Es ist vorgesehen eine planerische Gesamtkonzeption mit abschnittsweiser Erschließung in 3 Bauabschnitten. Aus Sicht der NLG werden damit die vorhandenen Wohnsiedlungen „Distelkamp, Gersteweg und Korndeich“ planerisch abgerundet und im Hinblick auf die Umgehungsstraße optimal angebunden.</p>	<p>In der Fortschreibung 2006 zum Stadtentwicklungskonzept Norden wird die beantragte Fläche in diesem Stadtbereich als <u>gut geeignet für eine potentielle Wohnnutzung</u> dargestellt. Ausschlaggebende Gründe hierfür sind die guten Erschließungsmöglichkeiten. Außerdem ist das Gebiet nicht durch gewerbliche Immissionen belastet.</p> <p>Verkehrliche Immissionen durch Umgehungsstraße, Ostermarscher Straße (L5) und Bahnlinie.</p>	<p>Am 24.06.2008 beschäftigte sich der Rat bereits mit dem Antrag der NLG mit beschloss: „Der Rat beschließt und gibt die Angelegenheit nach der Beschlussfassung zur weiteren Beratung zurück an den Bau- und Umweltausschuss.“</p> <p>Das Gesamtkonzept der Stadt Norden aus dem Jahre 2000 ist so umzuarbeiten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Eine Verkehrsanbindung an den Korndeichsweg lediglich für Fußgänger und Radfahrer besteht, b) Die naturräumlichen Gegebenheiten aufgenommen und ihre Erhaltung festgeschrieben wird, c) Aussagen über die Verfügbarkeit der zur Bahn gelegenen Dreiecksfläche getroffen werden können, d) eine Fußgänger-/Radfahrerverbindung bereits vorab, d.h. vor dem 1. Bauabschnitt geschaffen wird, e) ein Spielplatz in optimaler, zentraler Lage im Bebauungsplangebiet eingerichtet wird.“ <p>Aus städtebaulicher Sicht befürwortet die Verwaltung den Bebauungsvorschlag des Antragstellers, da er sich im Wesentlichen an das vom Rat beschlossene Gesamtkonzept aus dem Jahr 2000 orientiert.</p> <p>Für den Bereich besteht ein Gesamtkonzept, bestehend aus drei Teilbereichen. Dem Antrag wird für den Teilbereich 1 zugestimmt.</p>

ÜBERSICHTSPLAN

ZUM ANTRAG AUF AUFPLANUNG

Stadt Norden
Herrn Wolkenhauer
Am Markt
26506 Norden

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
KP

Telefon-Durchwahl
1705-32 Kerstin Peterssen
e-mail: k.peterssen@aurich.nlg.de

Datum
29.02.08

Antrag auf Aufplanung Bebauungsplan „Korndeichsland“ und Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrter Herr Wolkenhauer,

bezugnehmend auf unsere in Ihrem Hause am 14.02.2008 stattgefundene Vorbesprechung übersenden wir Ihnen anliegend einen Übersichtsplan sowie einen Vorentwurf zur geplanten Bebauungsaufstellung und damit einhergehender F-Planänderung im Bereich „Korndeichsland“.

Wie besprochen hat die NLG die im Übersichtsplan dargestellten Flächen mit der Bezeichnung „I“ und „II“ bereits angekauft und strebt nun die Überplanung zwecks Bereitstellung von Wohnbauland an. Der Zugriff auf die Fläche „III“ ist noch nicht gesichert, eine Klärung wird aber noch im März erwartet.

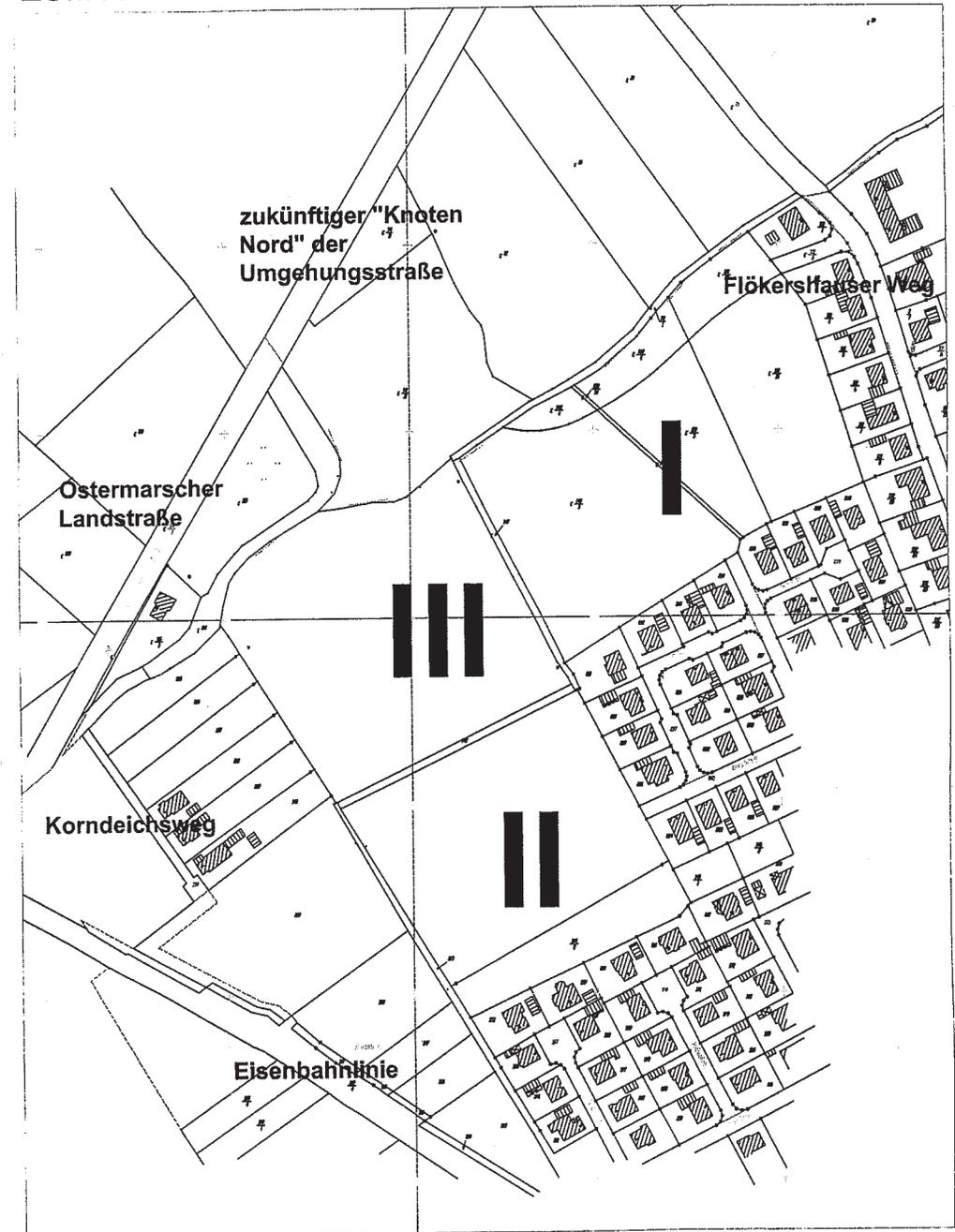
Wie im Vorentwurf dargestellt, ist eine planerische Gesamtkonzeption mit abschnittsweiser Erschließung in 3 Bauabschnitten vorgesehen. Aus unserer Sicht werden damit die vorhandenen Wohnsiedlungen „Distelkamp, Gersteweg und Korndeich“ planerisch abgerundet und im Hinblick auf den bald fertig gestellten I.BA der Umgehungsstraße optimal angebunden.

Wir beantragen hiermit die Aufplanung der Gesamtkonzeption und der Änderung des Flächennutzungsplanes nach den üblichen Vorgaben.
Sollten weitere Unterlagen benötigt werden, bitten wir um Ihre Nachricht. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich
Produktbereich Kommunalentwicklung

i. A. Kerstin Peterssen



Bebauungsplan "Korndeichsland"

Stadt Norden

Bebauungsplanentwurf "Korndeichsland"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauFlV)C)

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauFlV)

2. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversicht, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Wasserflächen

5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Hinweise und nachträgliche Übernahmen

 Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Entwurf II

Bebauungsplanentwurf

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH - Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1 - 26603 Aurich - Fon 04941-1705-0 - Fax 04941-1705-22
e-mail: info@aurich.nlg.de - www.nlg.de Stand 26.02.2008

M 1:2000



□ Norden, Ortsteil

Wohnen

Fläche: Größe:	Nr. 2 ~8,4 ha	<i>Lage:</i> Im nördlichen Bereich der Stadt Norden. Nördlich begrenzt durch die Zubringer von der Ostermarscher Straße und dem Flökershauser Weg zur neuen Umgehungsstraße (B72). Im Westen durch die Ostermarscher Straße (L5), bzw. den Korndeichweg, im Süden durch die Bahnlinie (Norden-Norddeich) und im Osten durch die Straßen Roggenweg bis Rapsweg eingegrenzt.
Planungsrechtliche Situation	FNP: Keine Darstellung	
Aussagen der Raumordnung	RROP: Mittelzentrum Norden, landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich	

Flächenbewertung:

Kriterium	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 Immissionen durch klassifizierte Straßen <ul style="list-style-type: none"> • Umgehungsstraße/ B72 im Nordosten • Ostermarscher Straße / L5 im Nordwesten • Bahnlinie Norden Norddeich im Südwesten (2 Personenzüge je Stunde..) 	0
	c) Landwirtschaft Keine erheblichen Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten.	+
	d) andere Immissionsquellen Nicht durch Immissionen belastet.	++
Entfernung zu wichtigen Einrichtungen:		
Kindergarten	Wirde Landen (< 1 km)	++
Grundschule	Linteler Straße (> 1 km)	+
tägliche Versorgung	Entfernung < 1 km (~750 m Gewerbegebiet an der Gewerbestraße)	+



Innenstadt / Zentrum	Zentrum in 10 min per Rad erreichbar (~2 km)	+
Fuß- und Radwege	Radweg an der Ostermarscher Straße, kein Radweg am Flökershauser Weg, umliegende Wohngebiete = Spielstraße/ Tempo30 - Zone	+
ÖPNV-Anschluss	Korndeichweg, Ostermarscher Straße / Flökershauser Weg (Landhaus Möss), Flökershauser Weg / Hirseweg (mehr als zwei Verbindungen pro Tag)	++
Freie Landschaft	Im Norden und Westen angrenzend	++
Deich/ Küste	Deich / Küste in 10 min per Rad erreichbar (~2km)	+
Naturhaushalt/ Biotoptypen	- vorwiegend Intensivgrünland und Ruderalstandorte, Süderschloot WF 1 und 2	+++
Landschaftsbild*	eingeschränkte Eigenart in den Landwirtschaftflächen und zunehmende Beeinträchtigungen durch neue Einzelhausbebauung ohne besonderen Regionsbezug.	++
Weitere Planungshinweise:	Hier liegt ein Handlungsschwerpunkt des Freiraumkonzepts der Stadt Norden zur Entwicklung von Freiraumbeziehungen (hier im Zusammenhang mit dem Süderschloot vom Bahndamm in Richtung Ostermarscher Straße ¹).	
Anmerkung:		

¹ Stadt Norden: Freiraumkonzept, Pkt. 4.4.5, Nr. 27, Norden, 2002

LEGENDE

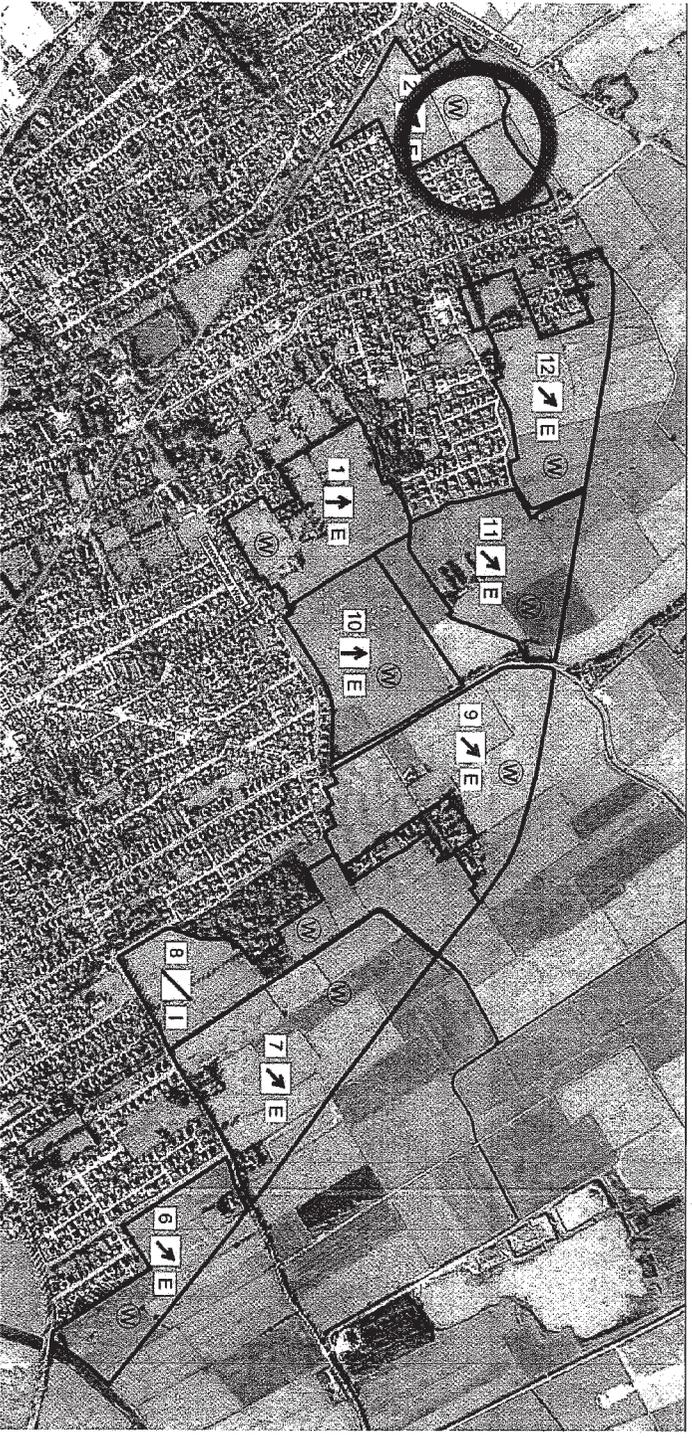
Eignung für potentielle Wohnnutzung

-  Besonders gut geeignet
-  Gut geeignet
-  Weniger gut geeignet
-  Nachrangig geeignet
-  Nicht für Wohnnutzung geeignet

Ausschlaggebende Gründe

-  Erschließung
-  Natur- und Landschaft als Priorität
-  Immissionen

Stadtentwicklung 'konzept Norden - Fortschreibung 2006



könnte mit neuen Wohnbauflächen dem demografischen Wandel entgegenwirken und bräuchte nicht, wie viele andere Kommunen und Städte hier in der Region, um die Gunst der „Neubürger“ mit Preisnachlässen und anderen Zugeständnissen beim Grundstückskauf zu kämpfen.

Wie aus der Presse und Gesprächen mit Ihren Mitarbeitern zu entnehmen, beschäftigt sich der Bauausschuss derzeit mit der Bedarfseinschätzung für Wohnbauland im Bereich der Stadt Norden.

Wir würden uns freuen, wenn es zu Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Osten und Westen der Stadt Norden kommt. Es wäre darüber hinaus wünschenswert, wenn den zahlreichen Interessenten eine Perspektive als Neubürger Nordens geboten werden könnte.

Auf weiterhin gute Zusammenarbeit verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Aurich

i. A. Joachim Degner

Stadt Norden
Frau BM Barbara Schlag
Am Markt 15
26506 Norden

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht von	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl	Datum
	De/BI	04941/1705-31	29.10.2009
		Joachim Degner	
		E-Mail: Joachim.Degner@nlg.de	

Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Norden

Sehr geehrte Frau Schlag,

zunächst einmal herzlichen Dank für die Übersendung des Stadtentwicklungskonzeptes. Neben verschiedener Flächenbeschaffungen für Kompensation, Grunderwerb für die Ostumgehung haben wir uns als Erschließungsträger in der Vergangenheit nicht unwesentlich an der Entwicklung der Stadt Norden beteiligt. Diverse Baugebiete, die unter unserer Mitwirkung entstanden sind, haben eine Vielzahl von Familien ein neues Zuhause gegeben, haben vielen Unternehmen, Handwerkern, Dienstleistern aus der Region Arbeit gegeben und haben dazu beigetragen, dass die volkswirtschaftliche Funktionalität der Stadt Norden erhalten werden konnte.

Seit mehreren Jahren sind keine nennenswerten Wohnbauflächen ausgewiesen worden. Sowohl für den Bereich Ostlintel (Korndeichsland), wo wir über ca. 4 ha Bauerwartungsplan verfügen, wie auch für den Bereich Westlintel (Lehmweg), hier liegen uns entsprechende Flächenangebote vor, führen wir seit ca. 3 Jahren Bewerberlisten, die mittlerweile gut gefüllt sind. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Bewerber aus dem Stadtbereich und aus dem unmittelbaren Umfeld von Norden. Auswärtige Interessenten sind nur wenige vorhanden.

Das Jahr 2009 hat uns als NLG bei der Vermarktung von Baugrundstücken in rd. 40 Baugebieten in ganz Ostfriesland gezeigt, dass die Nachfrage wieder angezogen hat. Das niedrige Zinsniveau, erträgliche Preise bei den Unternehmen und Schaffung von Eigentum als Fundament für eine nachhaltige Altersversorgung haben viele Interessenten dazu bewogen ein Baugrundstück zu erwerben. Viele der auf den angesprochenen Listen geführten Bewerber melden sich regelmäßig und fragen an, wann mit einer Neuentwicklung von Wohnbauflächen in Norden zu rechnen ist.

Die rd. 60 derzeit noch freien Grundstücke in Norden entsprechen in der Regel nicht den gewünschten Erfordernissen. Falls das Warten auf Neuentwicklungen zu lange dauert, werden sich viele dieser Bewerber um Alternativen in den Nachbargemeinden bemühen. Die Stadt Norden