

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2006 - 2011	1041/2010/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 41, 1. Änderung der Stadt Norden "Gewerbegebiet Leegemoor";
Befreiungsantrag gem. § 31 BauGB

Beratungsfolge:

22.04.2010 Bau- und Umweltausschuss
29.04.2010 Verwaltungsausschuss
11.05.2010 Rat der Stadt Norden

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Herr 3.1 von Hardenberg

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden stimmt dem Antrag MDP GmbH & Co PV Norden KG, für ihr Vorhaben im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 41, 1. Änderung, „Gewerbegebiet Leegemoor“ eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB zu erhalten, zu.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Fall der Aufgabe der Nutzung „Photovoltaikanlage“ oder der notwendig werdenden Realisierung der Festsetzung „Öffentliche Festsetzung Straße“ eine Rückbauverpflichtung der Anlagen in diesem Bereich vertraglich sicherzustellen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	Betrag: _____ €
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja <input type="checkbox"/>	Produkt-Nr.: _____
	Nein <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	_____
		(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	

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)
Ermöglichung einer umweltverträglich Strom erzeugenden Photovoltaikanlage

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Zu 1. :

Das Architekturbüro Janssen, Berumbur, hat im Auftrag der Die MDP GmbH & Co Norden KG beantragt, für ihr Vorhaben im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 41, 1. Änderung, Gewerbegebiet Leegemoor“ eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB zu erhalten (s. Anlage dieser Sitzungsvorlage).

Die Antragstellerin bittet insbesondere die dort im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit Photovoltaikanlagen überbauen zu dürfen. Begründet wird dies insbesondere damit, dass durch die Nichtüberbauung der Verkehrsfläche zusätzliche wirtschaftliche Nachteile entstünden. Die Antragstellerin macht geltend, dass auf Grund des schlechten Baugrundes in diesem Bereich erhebliche Mehrkosten entstünden, die das Überbauen der Verkehrsfläche, verbunden mit einer Vergrößerung der Photovoltaikflächen unumgänglich machen würden.

Die geplante Straße sollte ursprünglich die hinteren Gewerbegrundstücke der Zinggießerstraße verkehrlich erschließen. Zur Zeit des am 08.03.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 41, 1. Änderung war jedoch nicht bekannt, dass die Betreibung von stromerzeugenden Photovoltaikanlagen auch in Gewerbegebieten wirtschaftlich interessant werden würde. Zudem liegt hier eine für ein Gewerbegebiet eher untypische Nutzung vor, die gleichwohl in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Die hier in Rede stehende Fläche bietet sich für das Betreiben einer solchen Anlage insbesondere aus folgenden Gründe an:

1. Aufgrund der südöstlichen Randlage im Gewerbegebiet sind keine erheblichen optischen Störungen für die Nachbarschaft zu erwarten. Andere Emissionen, wie Lärm oder Stäube können ausgeschlossen werden.
2. Aufgrund des inzwischen bekannt gewordenen schlechten Baugrundes sind Gebäudenutzungen hier praktisch auszuschließen, und alternative Gewerbenutzungen auf freier Flächen (z.B. Schrottplatz, Abstellflächen, Aufschüttungsflächen) würden voraussichtlich höhere Immissionsbelastungen mit sich bringen.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Gemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

Wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die zeitlich begrenzte Überbauung der Verkehrsfläche stellt einen atypischen Sachverhalt dar.

Die Verkehrsfläche dient ausschließlich der Erschließung der Flächen, auf denen die Photovoltaikanlage erstellt werden soll. Die Baumaßnahme ist vorläufig, und es entsteht kein Verkehrsfluss auf der zu überbauenden Verkehrsfläche. Aus diesem Grund ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

Zu 2. Der Vorhabenträger soll vertraglich zusichern, dass nach der Nutzungszeit der Photovoltaikanlage die Flächen wieder in den ursprünglichen insbesondere unbebauten Zustand zu seinen Lasten rückgewandelt werden.

Die Rückbauverpflichtung ist im Rahmen des Pachtvertrages entweder mit einer Bürgschaft abzusichern, oder der Vorhabenträger stimmt einer Sicherungsübereignung zur Verwertung der Anlage an die Stadt Norden zu. Hierzu ist von der Verwaltung zu prüfen, ob der Stahlpreis als Schrott den Rückbau finanziert, insbesondere auch die Entsorgung der Betonplatten und Photovoltaik Elemente.

Anlagen:

Antrag der MDP GmbH & Co PV Norden KG mit Übersichtskarte