

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 1191/2010/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72; Gebiet: Ecke Selden Rüst/BeningasträÙe			
<u>Beratungsfolge:</u> 28.10.2010 Bau- und Umweltausschuss 02.11.2010 Verwaltungsausschuss 11.11.2010 Rat der Stadt Norden			
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Heikes, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 für das Baugrundstück Ecke Selden Rüst/Beningastrasse zu.
2. Die Erstellung und Durchführung der Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Sach- und Rechtslage:

Antrag:

Mit Schreiben vom 02. September 2010 beantragt die Ev.-luth. Ludgeri-Kirchengemeinde Norden die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Norden.

Auf dem unbebauten Grundstück Ecke Seldenrüst/Beningastrasse war bisher vorgesehen, ein Gemeindehaus zu bauen. Inzwischen haben die Landeskirche und die Ludgeri-Kirchengemeinde von diesem Vorhaben Abstand genommen.

Der Kirchenvorstand hat jetzt beschlossen, das Grundstück zu veräußern und es für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Eine Bebauung des jetzt völlig ungenutzten rund 1200 m² großen Geländes würde dazu beitragen, im Innenbereich der Stadt die Bebauung zu verdichten. Derzeit ist nach gültigem Bebauungsplan nur eine eingeschränkte Bebauung möglich, zugeschnitten auf die Pläne der Kirchengemeinde, dort ein Kirchenzentrum zu bauen.

Es wird deshalb beantragt, den Bebauungsplan zu ändern und dort eine allgemeine Wohnbebauung zuzulassen.

Bestehende Planungsverhältnisse und Festsetzungen:

Der Bebauungsplan Nr. 72 ist seit dem 01. Juli 1988 rechtskräftig und setzt für den zu ändernden Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche für Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,3, die Geschossflächenzahl bei 0,5. In der offenen Bauweise sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Dachaufbauten, Dachformen und Vollgeschosse ergänzen die üblichen Festsetzungen.

Vorschlag zum Änderungsverfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 dient insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Norden im Sinne des § 13a BauGB, wonach die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen kann. Bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist keine überschlägige Prüfung der Umweltbelange gem. Anlage 2 BauGB erforderlich.

Gem. § 13a BauGB wird entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Vorschlag zu den Festsetzungen:

Die Bebauung des Änderungsbereiches ist dem übrigen bereits vorhandenen benachbarten Verhältnissen anzupassen. D.h.: Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bebauung; GRZ/GFZ=0,3/0,4; nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise (<=20,00 m) zulässig; die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Gebäudehöhe) sind aus dem Bebauungsplan Nr. 72 zu übernehmen und ggf. den heutigen Erfordernissen anzupassen.

Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 stattzugeben.

Weiteres Verfahren:

Nach Vorlage eines Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung wird dieser den politischen Gremien vorgestellt und der Beschluss zu den Beteiligungsverfahren eingeholt.

Anlagen: Antragsschreiben, Auszug Bebauungsplan Nr. 72 und Darstellung des Änderungsbereiches