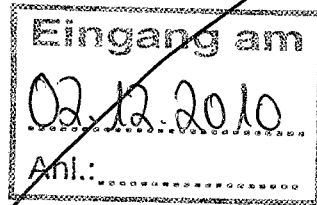


Detlef Lüpkes
Hauptstraße 48
26388 Wilhelmshaven

**Wichtige Unterlage für die
Ratssitzung am 07.12.2010**

Ralf Lüpkes
Wilhelmstraße 58
26571 Juist

An die
Stadt Norden
Frau Bürgermeister B. Schlag
Verwaltung der Stadt Norden
Ratsmitglieder der Stadt Norden
Am Markt 15
26506 Norden



Bo. 12. an der Rat-
sitzung.
313.1133 bitte folgen
Wilhelmshaven, 27.11.2010

**Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Gebiet östlich des Siedlungsweges bis zum
Addingaster Tief in 26506 Norden**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme zur ablehnenden Abstimmung zur Aufplanung des Gebietes
gemäß der Sitzung des Bauausschuss vom 16.11.2010

Zur ablehnenden Abstimmung hatten die Bedenken geführt, dass aufgrund des Endausbaus der Straße
„Siedlungsweg“ und der darauf liegenden baulichen Gewährleistungsfrist von insgesamt 4 Jahren, diese
„Schonfrist“ auch für die Erschließung neuer Baugebiete mit den zu schaffenden Erschließungsanlagen
einschließen sollte. Das beantragte Baugebiet wird vorrangig über den Siedlungsweg erreicht.

Diesen Bedenken möchten wir folgende Argumente gegenüberstellen bzw. zur Prüfung vorlegen:

Planerische Voraussetzungen:

Gemäß der Sitzungsvorlage für den Bauausschuss und für den Rat der Stadt Norden, wurde von der
Verwaltung empfohlen, der Aufstellung des Bebauungsplans zuzustimmen und die Aufplanung über
einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Als strategisches Ziel wurde die Stärkung der Stadt Norden als
Mittelzentrum angegeben.

Gemäß Argumentation der Verwaltung wurde, die Fläche bisher aus der Bauleitplanung (Nr. 57 b und 57
d) herausgenommen, da der frühere Eigentümer mit der Erschließung über sein Grundstück an der
Straße „Siedlungsweg“ nicht einverstanden war. Die Situation hat sich geändert.

Dass die Stadt Norden auch schon in der Vergangenheit die Fläche vorrangig beplant hatte, zeigt die
Aussage der Verwaltung in der Begründung zur Sitzungsvorlage: „Zwischenzeitlich bildet diese Fläche
eine **nicht bebaute Enklave** im Bereich der Bebauung zwischen Siedlungsweg, Addingaster Weg,
Deep-Stück und Schmiedestraße.“ Hier lässt sich der Wunsch der Verwaltung interpretieren, die Enklave
zu beseitigen.

Des Weiteren gab es auch schon städtebauliche Entwürfe von der Verwaltung zu diesem Gebiet, um,
den Stadtteil baulich abzurunden bzw. die Lücken städtebaulich zu entwickeln und aufzufüllen.
**Einstufung der Straße „Siedlungsweg“ Die Straße „Siedlungsweg“ ist als Sammelstraße
einzuordnen, die den Verkehr aus den Anliegerstraßen in Wohn- oder Gewerbegebieten an eine**

Hauptverkehrsstraße führt. Sammelstraßen, die den Verkehr aus mehreren Wohngebieten sammeln, werden auch Wohnsammelstraßen genannt.

Die Sammelstraße „Siedlungsweg“ übernimmt hier auch eine Erschließungsfunktion. So ist sie gemäß der Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung (RIN) als Erschließungsstraße ES IV einzustufen.

Aufgrund dieser Funktion dient sie auch schon heute im voll ausgebauten Zustand der Erschließung sämtlicher Baugebiete in Süderneuland“, auch derjenigen, die noch bebaut werden. D. h. die Straße wird im Rahmen der Bautätigkeit der Grundeigentümer entsprechend mit Schwerverkehr belastet. Hinzu kommt, dass auf der Straße eine Buslinie geführt wird.

Schließlich werden Tatsachen geschaffen, die den Anwohnern in Süderneuland erheblich mehr Lebensqualität geben, z. B.: durch den Brückenbau über das „Addinggaster Tief“ und den angrenzenden Graben sowohl in Richtung Kindergarten als auch in Richtung Friedenskirche. Hier brauchen die Anwohner östlich des Siedlungsweges und östlich des geplanten neuen Gebietes nicht mehr die stark befahrenen Straßen nutzen (Siedlungsweg/Addinggaster Weg), um zur Kirche oder auch zum Kindergarten zu gelangen. Ebenfalls wird der Weg zum zukünftigen „neuen Eingangsbereich von Norden“ erheblich für Fußgänger und Radfahrer verkürzt.

Ab Januar 2011 besteht im Siedlungsweg 9 ein neues Pflegeheim zum betreuten Wohnen von uns an einen Pflegedienst verpachtet. Die Senioren-Wohngruppe stellt in erster Linie eine interessante Alternative zu bisher bekannten stationären Versorgungsarten, insbesondere Pflegeheimen zum betreuten Wohnen in separierten Einheiten dar. Diese Wohngemeinschaft ist eine Lebens- und Wohngemeinschaft von älteren gegebenenfalls pflegebedürftigen Menschen, die sich als normale Mieter einen geeigneten Wohnraum teilen. Es wird beabsichtigt, weitere Altenwohnungen/Häuser für pflegebedürftige Menschen im angrenzenden Bereich des bereits bestehenden Pflegeheimes zu schaffen.

Durch die starke Nachfrage von Norder Bürgern und auswärtigen Interessenten, auf der begehrten Grünfläche ein Grundstück zu erwerben, veranlasste uns die ungeteilte Grünfläche für die Erschließung neuer Baugebiete zu ersteigern, damit die nicht bebaute Enklave endlich bebaut wird und so sinnvoll für die Bürger als Bauland genutzt werden kann.

Auch zu dem jetzigen Zeitpunkt muss noch von Ihrer Seite aus ein „Hurra“ geschrien werden (wir verweisen auf den Zeitungsartikel der Ostfriesenzeitung von November 2010 hin), denn die Situation hat sich **nicht geändert**. Lediglich ist eine neu gebaute Straße im Siedlungsweg entstanden, für die aber von dem Bauunternehmen eine Gewährleistung für die Befahrung von 40 t gegeben wurde. Gerade deshalb sind die baulichen Voraussetzungen auch hier für die Erschließung der Grünfläche noch eher als zuvor gegeben.

Bauliche Voraussetzungen:

Seit ca. September 2009 (2010) ist die Straße „Siedlungsweg“ im Rahmen des Endausbaus als voll ausgebaut anzusehen und unterliegt der Gewährleistung mit einer Frist von 4 Jahren nach Abnahme.

Der Gewährleistung unterliegen die baulichen Mängel, die im Zeitraum unter Vollast des Verkehrs zutage treten. Der Auftragnehmer übernimmt somit die Gewähr, dass das Bauwerk ab der Abnahme die vertraglich zugesicherten Eigenschaften aufweist, nicht mit Fehlern und Mängeln behaftet ist und auch nach Ablauf der Gewährleistungspflicht im Rahmen des gewöhnlichen Gebrauchs, die vorgesehenen Eigenschaften vorhanden sind. Das beinhaltet nicht eine Garantieleistung, sondern zielt auf vorhandene Fehler und Mängel ab, insbesondere auf diejenigen, die in der Gewährleistungszeit offensichtlich werden. Sollte sich z. B. der Straßenkörper im Gewährleistungszeitraum setzen, so ist von mangelhaft erstelltem Unterbau der Straße auszugehen, der vom Gewährsträger behoben werden muss.

Eine Anordnung oder Verkehrsbeschränkung in der Gewährleistungszeit ist nicht vorhanden und hilft hier nicht, da sich ansonsten Mängel erst nach den 4 Jahren zeigen würden.

Vor dem Endausbau wurde der „Siedlungsweg“ über mehrere Jahre zur Erschließung der heute vorhandenen Baugebiete genutzt und entsprechend vorbelastet. Aufgrund dieser Vorbelastung ist davon auszugehen, dass die Straße eine ausreichende Standfestigkeit erreicht hat.

Aus oben genannten Gründen gibt es keine Veranlassung, die Straße Siedlungsweg" für den Gemeingebrauch mit Beschränkungen zu belasten. Dies gilt auch für die Erschließung des geplanten Baugebietes.

Sollten allerdings weiterhin Bedenken hinsichtlich der Belastbarkeit der Straße bestehen, kann für die Zeit der Ersterschließung des Baugebietes (ca. 3 – 4 Monate) eine verkehrliche Beschränkung auferlegt werden (Gewichtsbeschränkung).

Es gilt zu berücksichtigen, dass für den Planungsprozess von der Bauleitplanung über die Erschließungsplanung bis zur Genehmigung aller Planungen (Umweltplanung und Wasserrecht) als Voraussetzung zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen ca. 1 Jahr Planungszeit vergeht und somit bis zu 2 Jahren der Gewährleistungsfrist vergangen ist. D. h., der Baubeginn zur Ersterschließung kann frühestens im Herbst 2011 erfolgen, oder im Rahmen einer Vereinbarung auf das Frühjahr 2012 verlegt werden. Dann sollten die Bedenken zur Erhaltung der Straße nicht mehr ins Gewicht fallen. Damit könnte getrennt zu der baulichen Umsetzung der Erschließungsanlagen, der erforderliche Planungsprozess zeitnah durchgeführt und die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Süderneuland ohne Unterbrechung fortgesetzt werden.

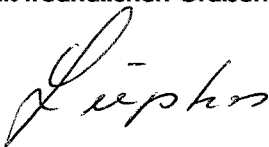
Zusatz:

Eine von uns am 21. und 22.11.2010 ausführlich durchgeführte Befragung der betroffenen Anlieger des Siedlungsweges über unser Vorhaben, nachdem wir sie über die Eigenschaften des Siedlungsweges (Tragfähigkeit und Gewährleistungsumfang) aufklärten, ergab, dass die überwiegende Meinung der Anlieger war, dass wir die Erschließung zeitnah durchführen müssen, um evtl. Unzulänglichkeiten der Straße aufzudecken. (Hierzu s. einige in der Anlage 1 aufgeführten Zitate.)

Falls es von Ihnen gewünscht sein sollte, sind wir gerne bereit Ihnen für eine Befragung in der Ratssitzung zur Verfügung zu stehen bzw. auch vorab noch ein Gespräch mit Ihnen zu führen.

Wir beantragen der Aufplanung des Baugebiets zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Detlef Lüpkes



Ralf Lüpkes

Detlef Lüpkes
Hauptstraße 48
26388 Wilhelmshaven

Ralf Lüpkes
Wilhelmstraße 58
26571 Juist

An die
Stadt Norden
Frau Bürgermeister B. Schlag
Verwaltung der Stad Norden
Ratsmitglieder der Stadt Norden
Am Markt 15
26506 Norden

Wilhelmshaven, 27.11.2010

Anlage 1

zum Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Gebiet östlich des Siedlungsweges bis zum Addingaster Tief in 26506 Norden

Zitate der Anwohner:

„Wenn der Siedlungsweg dies aushält, wird sie uns noch lange Freude bereiten.“

„Schließlich stelle ich mein neues Auto auch nicht die ersten 2 Jahre in die Garage, um die Garantie abzuwarten. So ein Blödsinn.“

„Was? 40 Tonnen? Das wusste ich nicht! Wenn dann jetzt! Auf jeden Fall. Nur so wissen wir, ob wir nicht zu viel bezahlt haben!“

„Kein Wunder, dass es abgelehnt wurde. Die wollen doch erstmal die uninteressanten Grundstücke los werden. Wenn eures erschlossen wird, bleiben die doch auf ihren Grundstücken sitzen“. (Ein Anwohner, der vielleicht mehr weiß?)

„Wir finden es gut, wenn die Bebauung zeitnahe durchgeführt werde, wegen der Garantieleistung....“

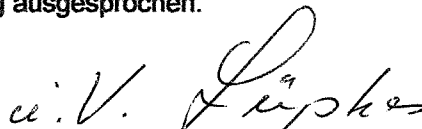
„Wieso? Ich verstehe die Ablehnung nicht, es fährt bereits auch jetzt schon Schwerverkehr über diese Straße zur Erschließung von Häusern im Addingaster Weg....“

Viele Meinungen sind ähnlich.

Kein Anlieger hat sich gegen eine Bebauung ausgesprochen.



Detlef Lüpkes



Ralf Lüpkes