

# STADT NORDEN

<b>Sitzungsvorlage</b>	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: <b>1292/2011/3.1</b>	Status öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung; Gebiet: Ecke Selden Rüst/BeningasträÙe; Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b> 03.02.2011 Bau- und Umweltausschuss 17.02.2011 Verwaltungsausschuss 22.02.2011 Rat der Stadt Norden			
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b> Heikes, 3.1		<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Stadtplanung und Bauaufsicht	

**Beschlussvorschlag:**

1. **Der Bebauungsplan Nr. 72, betreffend das Flurstück der Ev.-luth. Ludgeri-Kirchengemeinde, ist gem. § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i. V. m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) zu ändern. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung“.**
2. **Die Erstellung und Durchführung der Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.**
3. **Der Rat der Stadt Norden beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 72, 1. Änderung.**
4. **Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**
5. **Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 72, 1. Änderung tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 außer Kraft.**

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 2011 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 type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	

## Personal

Personelle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Begleitung u. Beratung der Planung _____
		(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input 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)  
Schaffung eines Wohnbaugrundstückes auf einer nicht mehr benötigten Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke.

Andere Ziele:

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

#### **Antrag:**

Mit Schreiben vom 02. September 2010 beantragte 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 beschloss, das Grundstück zu veräußern und für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Eine Bebauung des jetzt völlig ungenutzten rund 1200 m<sup>2</sup> 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 wurde 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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und den Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB 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.

#### **Planerische Festsetzungen (Anlage 1):**

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Änderungsbereich wird dem benachbarten Wohngebiet angepasst. Die bestehenden textlichen und örtlichen Bauvorschriften betreffend das Allgemeine Wohngebiet im Beb.-Plan Nr. 72 behalten für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit. Lediglich die Festsetzung hinsichtlich der Vollgeschosse ist nicht mehr zeitgemäß und auch rechtlich nicht mehr haltbar. Aus diesem Grunde wird im Änderungsbereich darauf verzichtet. In der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche werden der Bauteppich und die Nutzungsziffern ebenfalls den benachbarten Wohngebieten angepasst.

#### **Bisheriges Verfahren:**

Der Rat der Stadt Norden hat am 11.11.2010 in öffentlicher Sitzung dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 für das Baugrundstück Ecke Selden Rüst/Beningastrasse zugestimmt.

#### **Weiteres Verfahren:**

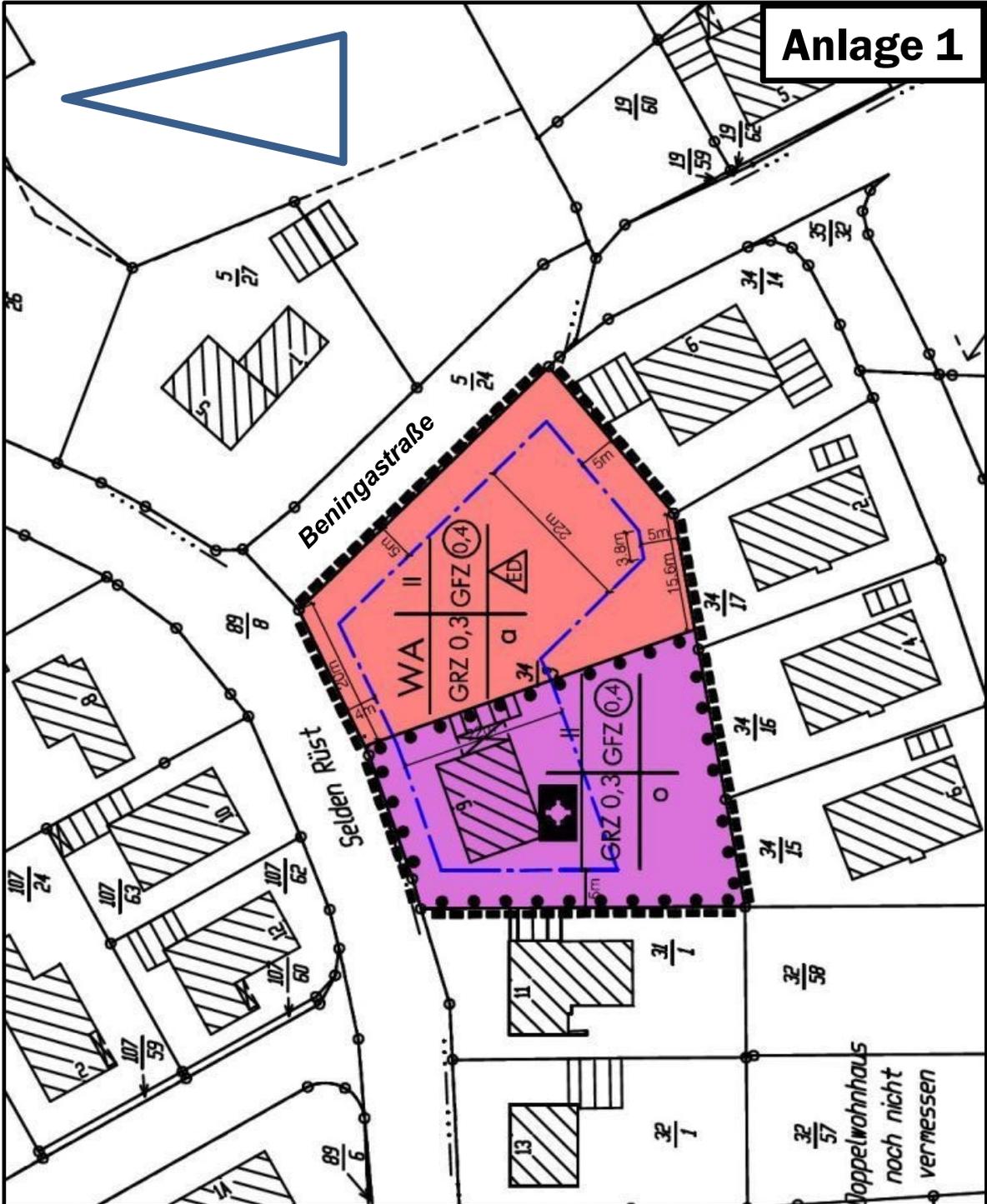
Nach Durchführung der noch ausstehenden Beteiligungsverfahren wird die Planung für den abschließenden Satzungsbeschluss vorbereitet und anschließend in den politischen Gremien vorgestellt.

#### **Vorschlag der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt umseitige Beschlussvorschläge.

**Anlagen:** Bebauungsplanentwurf einschl. Zeichenerklärung, textl. Festsetzungen u. Begründung

Anlage 1



**Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung  
Entwurf unmaßstäblich**

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Fläche für Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschossflächenzahl

II

Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## Bauweise und Baugrenzen



Baugrenze

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs

## Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 gelten auch für diese 1. Änderung weiter.

### Weitere textliche Festsetzung:

Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 anzuwenden.

## Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 72, 1. Dachaufbauten und 2. Dachformen, gelten auch für diese 1. Änderung weiter.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 Vollgeschoss wird ersatzlos aufgehoben.

## Hinweise

### Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

### Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

### Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.