

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 1409/2011/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung (AWO); Am Zingel/Schulstraße; Satzungsbeschluss			
<u>Beratungsfolge:</u> 16.06.2011 Bau- und Umweltausschuss 28.06.2011 Verwaltungsausschuss 05.07.2011 Rat der Stadt Norden			
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Heikes, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

1. **Nachträglich wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) für den Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.**
2. **Die listenmäßige Aufstellung der während der Betroffenheitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Stellungnahme der Verwaltung hierzu wird als Anlage 1 zum Beschluss erhoben.**
3. **Der Rat der Stadt Norden beschließt aufgrund des § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) nach der Plandarstellung vom Mai 2011 als Satzung sowie die Begründung (Stand 16.05.2011).**
4. **Der Rat der Stadt Norden stimmt dem Abschluss des als Anlage 4 beigefügten städtebaulichen Maßnahmen- und Erschließungsvertrages zu.**

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Sach- und Rechtslage:

Antrag:

Die Arbeiterwohlfahrt (AWO) betreibt im Bereich der Schulstraße und der Straße Am Zingel seit mehreren Jahrzehnten eine Altenwohnanlage mit den unterschiedlichsten Nutzungsarten.

Es ist beabsichtigt, die Altenwohnanlage zu erweitern und zu sanieren. In diesem Zuge wird ein ca. 386 m² großer eingeschossiger Gebäudetrakt ersatzlos abgebrochen. An anderer Stelle wird ein ca. 317 m² großer eingeschossiger Gebäudetrakt ersetzt durch einen 1.185 m² großen dreigeschossigen Anbau an den vorhandenen viergeschossigen Baukörper (siehe auch Anlage).

Um das geplante Vorhaben zu realisieren, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erforderlich.

Derzeitiges Planungsrecht:

Für den Änderungsbereich gelten zur Zeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20, der am 14.10.1964 in Kraft trat. Es wurden seinerzeit weder Baugrenzen noch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Auch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht nicht dem heutigen städtebaulichen Entwicklungsziel. Unter derzeitigen rechtlichen Gesichtspunkten muss davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan im Bereich der Altenwohnanlage unwirksam ist.

Mitte des letzten Jahrzehnts wurde bereits ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 geändert (1. Änd.) und die seinerzeit geplanten Vorhaben umgesetzt.

Zukünftiges Planungsrecht:

Der zu ändernde Planbereich wird, wie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenzentrum“ festgesetzt. Für die bestehenden und geplanten Gebäude werden überbaubare Flächen mit dem entsprechenden Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit, Gebäudehöhe etc.) festgesetzt.

Bisherige Beschlüsse:

Der Rat der Stadt Norden hat am 08.03.2011 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 zu ändern und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Zwischenzeitlich konnte der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB eingeordnet werden, bei dem gem. § 13 BauGB auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet werden konnte.

Dafür ist nachträglich der Beschluss zu den bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (TÖB – Beteiligung) zu fassen.

Änderungs- und Beteiligungsverfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 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 wurde 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 wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

In der Zeit vom 11.04.2011 bis zum 13.05.2011 wurden die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

In einem Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes musste aus bauordnungsrechtlicher Sicht die vorhandene bisher festgesetzte Dreigeschossigkeit der geplanten Viergeschossigkeit angepasst werden.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde eine Überarbeitung des Hinweises auf dem Bebauungsplan erforderlich. Hier wurde u. a. ergänzt, dass es bei allen Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf.

Da die Grundzüge der Planung von diesen Änderungen unberührt bleiben, kann von einem erneuten Beteiligungsverfahren abgesehen werden.

Seitens der Bürger wurden im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen sind der **Anlage 1** zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt umseitig gefassten Beschlussvorschlag. Nach dem Satzungsbeschluss erlangt der Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt und den hiesigen Tageszeitungen Rechtskraft.

Anlagen: Anlage 1: Auflistung Stellungnahmen; Anlage 2: Bebauungsplan und Begründung; Anlage 3: Grundrisse und Ansichten des Bauvorhabens; Anlage 4: Maßnahmen- und Erschließungsvertrag