

# STADT NORDEN

<b>Sitzungsvorlage</b>	Wahlperiode 2011 - 2016	<b>Beschluss-Nr:</b> <b>1347/2015/3.1</b>	<b>Status</b> öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Bauleitplanung in Norddeich - Bebauungsplan Nr. 128; Gebiet: "Tunnelstraße" - 2. Entwurf; - Sachstand, 98. FNP-Änderung, Beteiligung			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b>			
21.05.2015	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
27.05.2015	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
23.06.2015	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b> Männel, 3.1		<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Stadtplanung und Bauaufsicht	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Norden hebt die Beschlusspunkte 2 und 3 der Sitzungsvorlage 1029/2010/3.1) auf. (siehe dazu Sach- und Rechtslage sowie Anlage 4)
2. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Rücksetzung der Bebauungsplanaufstellung und nimmt den Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 128 „Tunnelstraße“ – 2. Entwurf zur Kenntnis.
3. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Tunnelstraße“ – 2. Entwurf.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für den B-Plan Nr. 128 „Tunnelstraße“ - 2. Entwurf und die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

### Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Betrag:	FNP-Änderung, € Umweltprüfung, Lärmgutachten; Teilsomme von <u>50.000 € für 2015</u>
	Nein	<input type="checkbox"/>		
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja	<input checked="" 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 un- ter/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 checked="" type="checkbox"/>		

### Personal

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

### 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)  
Geordnete städtebauliche Entwicklung

Andere Ziele:



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

Der Rat der Stadt Norden hat am 29.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 „Tunnelstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich bestand damals aus zwei Einzelteilen (siehe Anlage 1) Der Geltungsbereich wurde per Ratsbeschluss 2010 auf den jetzigen Stand geändert (siehe Anlage 2), um bessere Möglichkeiten zu haben, die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Anfang 2011 wurde die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den §§ 3,4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der damalige Entwurf ist als (siehe Anlage 3) beigelegt. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren wurde angewendet). Für den mittleren Teilbereich wurde anschließend vom Eigentümer die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines dreigeschossigen Hotels angestrebt. Dies wurde schlussendlich vom Rat abgelehnt. Ende 2012 folgte dann der Beschluss des Rates, für ganz Norddeich die Bebauungspläne zu überarbeiten bzw. neu aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 128 kann in seiner bisherigen Planung nicht fortgeführt werden, sondern muss zurückgesetzt werden. Dies hat zwei wesentliche Gründe:

- § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren kann nicht weiter angewendet werden. Voraussetzung für die Anwendung ist:  
„[...]wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
  1. Weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind [...].“

Dieses Kriterium wird nicht mehr erfüllt, da gleichzeitig andere Bebauungspläne aufgestellt werden, etwa der direkt angrenzende B-Plan Nr. 133 „Teilbereich Norddeicher Straße“. Die zulässige Grundfläche wird dabei weit überschritten.

- Das jetzt festgesetzte Sondergebiet kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (dieser stellt Mischgebiete dar). Eine Änderung im Parallelverfahren ist daher notwendig.

Um die B-Planaufstellung neu zu beginnen, ist die Aufhebung der Beschlusspunkte 2 und 3 der Sitzungsvorlage 1029/2010/3.1 (siehe Anlage 4) erforderlich.

Der zurückgesetzte Bebauungsplan erhält zur Unterscheidung die Bezeichnung:

#### Bebauungsplan Nr. 128 „Tunnelstraße“ – 2. Entwurf

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre besteht, wird der Plan mit Priorität behandelt.

Das Planungsbüro NWP wird die aktuelle Planung vortragen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 - Geltungsbereich 2002
- Anlage 2 – Geltungsbereich 2010
- Anlage 3 – B-Plan-Entwurf 2011
- Anlage 4 – Beschluss 2010
- Anlage B-Planzeichnung (Vorentwurf)
- Anlage textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

Anlage Grundzüge\_Begründung (Vorentwurf)  
Anlage Ausnutzung  
Anlage Zielkonzept  
98. Flächennutzungsplan-Änderung (Vorentwurf)