STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2011 - 2016	1861/2016/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 205 V; Gebiet: "toom-Baumarkt Nadörst" - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

06.09.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich
14.09.2016	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
28.09.2016	Rat der Stadt Norden	öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Männel, 3.1

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 V; Gebiet: „toom-Baumarkt Nadörst“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Anlagen.
2. Im Zuge des Verfahrens ist zu klären, ob die Zufahrt zum Plangebiet über eine Anschlussgenehmigung, Bauleitplanung oder eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses der B72 planungsrechtlich abzusichern ist.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐	Betrag: _____ €
	Nein ☒	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja ☐	Produkt-Nr.: _____
	Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja ☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja ☐	_____
	Nein ☒	(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.
7. Unterstützung der Flüchtlingshilfe.

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)
Errichtung eines toom-Baumarktes.

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Die Toom-Baumarktkette plant die Ausweitung ihrer Geschäftstätigkeit in Norden und möchte deshalb einen von der TellBau GmbH als Vorhabenträger zu errichtenden neuen Baumarkt betreiben. Dieser soll mit ca. 8800 m² Verkaufsfläche erheblich größer ausfallen als der Toom-Markt in der Gewerbestraße, welcher in der Folge geschlossen werden soll. Der neue Markt soll ca. 50 Mitarbeiter beschäftigen.

Als Standort wurde eine ca. 2,3 ha große Fläche in Nadörst, östlich des Gewerbegebietes Lee-gemoor, zwischen den Bahngleisen und der Bundesstraße 72 ausgewählt. Diese Fläche stellt einerseits den notwendigen Raum zur Verfügung und ist über die B72 sehr gut angeschlossen und ersichtlich.

Die Erschließung über die Bundesstraße wurde im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbehörde in Aurich abgestimmt, wobei noch Ungewissheit über das richtige Verfahren (Anschlussgenehmigung, Bauleitplanung oder Änderung des Planfeststellungsbeschlusses der B72) besteht. Dies ist im Verfahren zu klären. Für die Erschließung soll die Straße auf ca. 250 Metern Länge verbreitert und mit einer Einfädelspur versehen werden.

Der Fachmarkt soll über eine Verkaufsfläche von ca. 8800 m² verfügen und ist deshalb als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist notwendig. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ableitbar ist, muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des FNP erfolgen.

Für die Errichtung des Baumarktes sollen die neuen Toom/REWE green building-Standards angewendet werden. Dies bedeutet u. A., mittels Oberlichtern auf möglichst viel natürliche Belichtung zu setzen, das Gebäude mit Photovoltaik auszustatten, die Verwendung von Wärmetauschern, die Bewässerung aller Pflanzen des Gartencenters mit unterirdisch gespeichertem Regenwasser usw.

Da es sich bei dem Vorhaben um großflächigen Einzelhandel handelt, muss gemäß der Einzelhandelskooperation Ostfriesland ein Moderationsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger sowie die Umsetzungsfrist werden über einen Durchführungsvertrag geregelt.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Projektbeschreibung
- Prinzipskizze zur Anbindung an die B72
- Lageplan_Geltungsbereich ohne Luftbild
- Lageplan_Geltungsbereich mit Luftbild
- Plankonzept
- Sortimentsliste
- Toom-Baumarkt green building