

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2016 - 2021	0110/2017/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 2 - 3. Änderung; Gebiet: "östlich BeningasträÙe" - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Beratungsfolge:

07.03.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich
29.03.2017	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
04.04.2017	Rat der Stadt Norden	öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Wento, 3.1 / Kumstel, 3.3

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2; Gebiet: „östlich BeningasträÙe“ vom 08.10.2015 (Vorlage 1429/2015/3.1).

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 07.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 – 3. Änderung aufzustellen. Der Planbereich, welcher zur Grünanlage des Schwanenteiches gehört, soll im Rahmen der Haushaltskonsolidierung verkauft werden.

Im Zuge der Planaufstellung wurden jedoch mehrere Problemfelder sichtbar, welche in Ihrer Gesamtheit die Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht sinnvoll darstellen:

1. Naturschutz:

Die Untersuchung des Plangebietes ergab, dass sich im Plangebiet vier nach Norder Baumschutzsatzung geschützte Bäume befinden, welche ortsbildprägenden Charakter haben und einen Wert von zusammen 14.000 € aufweisen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde die Fällung dieser vier Bäume unumgänglich machen.

Aufgrund der zu erwartenden ökologischen Wertigkeit wäre eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und anschließende Maßnahmen notwendig. Aufgrund der Gewässerrandlage und der naturnahen Strukturen im ehemaligen Ziegengehege ist das Vorhandensein geschützter Arten wahrscheinlich. Zudem wäre zu prüfen, ob es sich bei dem Uferstreifen um ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Die artenschutzrechtliche Prüfung und eine Biotop- und Vegetationskartierung werden mit ca. 5.000 € veranschlagt. Folgekosten sind möglich, jetzt aber noch nicht kalkulierbar.

Die herausragende Bedeutung des Schwanenteiches als Freiraumanlage und einzige größere Parkanlage der Stadt wird auch im Freiraumkonzept und im Stadtentwicklungskonzept deutlich. Dieser Aspekt hat bei der bisherigen Planung nicht hinreichend Berücksichtigung erfahren.

2. Baugrund:

Da die Stadt Norden beim Verkauf der Grundstücke sicherstellen muss, dass diese auch mit vertretbarem Aufwand bebaubar sind, aufgrund der Lage jedoch Zweifel bestehen, ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich, welche mit ca. 6.000 € veranschlagt wird. Die für eine solche Untersuchung notwendigen Gerätschaften können den Planbereich im jetzigen Zustand bereits kaum befahren. Abhängig von dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung kann eine Baugrundverbesserung und der Einbau einer aufwendigen Uferbefestigung notwendig werden, was zusätzliche Kosten verursachen würde.

3. Städtebau:

Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Planbereiches ist die Anlage der notwendigen PKW-Stellplätze im hinteren Bereich nicht möglich. Es verbleibt hier nur die Möglichkeit, die Fahrzeuge im Vorgartenbereich an der Beningastraße abzustellen, was den Grundprinzipien der Norder Baulandentwicklung widerspricht und zu einer negativen Beeinflussung des Straßenbildes führen würde. Die Ablösung der Stellplätze wiederum würde zu einem dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Raum führen (und ggf. auch den Wert des Grundstückes mindern). Weiterhin besteht neben dem derzeit noch eingezäunten ehemaligen Ziegengehege ein öffentlicher Fußweg. Dieser ist nur ca. 1,5 m breit und erfüllt nicht die heutigen Anforderungen. Eine Bebauung des Bereiches würde der Stadt Norden dauerhaft die Möglichkeit nehmen, diesen Weg nach heutigen Anforderungen auszubauen (3m Breite im Seitenraum bei straßenunabhängig geführten Wegen entsprechend der Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen). Da südlich des Weges bereits Bebauung vorhanden ist, wäre eine Verbreiterung in diese Richtung auch nicht möglich. Die Möglichkeit zur gestalterischen Aufwertung des Eingangsbereiches, wie sie auch im Freiraumkonzept vorgesehen ist, wäre dann nicht mehr gegeben, was auch aus städtebaulicher Sicht keinesfalls wünschenswert ist.

4. Entwässerung:

Ein weiteres Problem stellt die Entwässerung dar. Aktuell wird der städtische Schwanenteich über den in Privatbesitz stehenden westlichen Teich und dann über einen kurzen Abschnitt eines offenen Grabens (Gewässer III. Ordnung) in die städtische Oberflächenwasserkanalisation entwässert. Nach dem Verkauf der Grundstücksflächen an der BeningasträÙe besteht die Möglichkeit, dass der Privateigentümer die Entwässerung des städtischen Schwanenteichs durch sein Gewässer nicht mehr dulden würde und der Schwanenteich durch ein alternatives Entwässerungssystem an die Kanalisation angeschlossen werden muss. Aufgrund der Topologie des Geländes ist eine Entwässerung in einem Freispiegelsystem technisch nur Richtung BeningasträÙe möglich. Das Abwassersystem müsste entlang des bisherigen Ziegengeheges Richtung BeningasträÙe geführt werden. Um ein Rohrleitungssystem zu errichten, müsste eine erhebliche Anzahl an Bäumen, die sich in diesem Bereich befinden, gefällt werden. Der zu überbrückende Abschnitt beträgt in etwa 150m und müsste mit einem Rohrleitungssystem versehen werden. Die Kosten werden mit ca. 55.000 € veranschlagt.

5. Finanzielle Aspekte:

Die veräuÙerbare Fläche (WA) beträgt ca. 800 m². Bei einem Bodenrichtwert von 70 € pro Quadratmeter ergibt sich ein Verkaufserlös von 56.000 €.

zwangsläufige Kosten:

- monetärer Wertverlust für die Bäume von 14.000 €
- ca. 5.000 € für die artenschutzrechtliche Prüfung und Biotopkartierung (mögliche Folgekosten für Ausgleichsmaßnahmen etc. noch nicht kalkulierbar)
- ca. 6.000 € für die Baugrunduntersuchung (mögliche Folgekosten für Uferbefestigung, Baugrundverbesserung etc. noch nicht kalkulierbar)

möglicherweise auftretende Kosten:

- ca. 55.000 € für die Entwässerung
- weitere Kosten für die Baugrundverbesserung, Ufersicherung und Ausgleichsmaßnahmen

Bei einem Verkauf der Grundstücke könnte nach Abzug der zwangsläufigen Kosten also ein Gewinn von ca. 31.000 € erzielt werden. Sofern eine alternative Entwässerung notwendig wird, wäre der Verkaufserlös des Grundstücks dafür vollständig einzusetzen. Werden aufgrund der Baugrunduntersuchung und der artenschutzrechtlichen Prüfung weitere Maßnahmen erforderlich, ergäbe sich für die Stadt ein Verlustgeschäft.

Fazit:

Bei Aufrechterhaltung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes und einer Bebauung der Flächen wird sich das Erscheinungsbild grundlegend verändern. Mit dem Verkauf von lediglich zwei Baugrundstücken gehen Flächen mit wertvollen Strukturen und mit erheblichem Entwicklungspotenzial im Sinne der Naherholung unwiederbringlich verloren. Auf Grund der aufgeführten Aspekte werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes externe Leistungen erforderlich werden, die zu erheblichen Kosten führen. Abhängig von den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung, der Biotopkartierung und der Baugrunduntersuchung können weitere Maßnahmen notwendig werden, um den Bebauungsplan aufzustellen. Eine abschließende Ermittlung der Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, es kann sich jedoch wie im Falle der Entwässerung um Kosten in Höhe von mehreren zehntausend Euro handeln. Bei einem Verkaufserlös von ca. 56.000 €, werden die Ausgaben im Ergebnis ggf. höher als die Einnahmen sein.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses.

Anlagen:

1. Entwurf Gestaltungsplan