

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2016 - 2021	0175/2017/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 203; Gebiet: "westlich Lehmweg" - Antrag auf Änderung der Aufteilungsquote für preisgedeckelte und frei verkäufliche Grundstücke nach dem Norder Baulandmanagement

Beratungsfolge:

23.05.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich
07.06.2017	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
14.06.2017	Rat der Stadt Norden	öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Männel, 3.1

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Norden stimmt dem vorliegenden Antrag auf Änderung der Aufteilungsquote von 70% preisgedeckelten Grundstücken und 30% frei verkäuflichen auf mindestens 50% preisgedeckelten Grundstücken bis zu 50% frei verkäuflichen zu.

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 201 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 checked="" type="checkbox"/>	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	_____
		(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.
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)
Schaffung von Wohnbauland.

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Norden stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 203 „westlich Lehmweg“ auf. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 sind die nächsten anstehenden Schritte im Verfahren. Errichtet werden soll ein Wohngebiet. Hierbei ist auch die Regenrückhaltung und schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen.

Die übliche Entwässerung über einen Graben ist in diesem Plangebiet kaum umsetzbar, da aufgrund der Bodenbeschaffenheit dieser ständig verschlammten und Böschungen weggespült würden. Dies hätte langfristig unkalkulierbar hohe Kosten hinsichtlich Unterhalt und Reparatur für die Stadtentwässerung Norden zur Folge. Da der Graben entlang des Lehmweges verlaufen müsste, wäre außerdem eine Einfriedung entlang des Plangebietes erforderlich, um Fußgänger oder Radfahrer vor möglichen Stürzen in den Graben zu schützen.

Ein Regenrückhaltebecken wäre in diesem relativ kleinen Plangebiet aufgrund des hohen Flächenbedarfes nicht umsetzbar.

Nach intensiver Abstimmung zwischen Stadt Norden und NLG werden jetzt entlang des Lehmweges unterirdische Speicherkästen favorisiert. Dieses System erfordert keine offenen Gräben und keine Einfriedung. Die unterirdische Speicherung (Rückhaltung) des anfallenden Regenwassers verursacht jedoch ein erhebliches Mehr an Erschließungskosten, die hier mit ca. 140.000 € zu beziffern sind.

Mit der üblichen vorgeschriebenen Quotierung der Baugrundstücke nach dem Norder Baulandmanagement – 70 % gedeckelter Verkauf zu 46,40 € / m² und 30 % frei verkäuflichen Grundstücken lassen sich die Mehrkosten für die Erschließung jedoch nicht decken. Die NLG hat daher den Antrag gestellt, die Quotierung auf mindestens 50 % gedeckelt und bis zu 50% ungedeckelt zu verschieben. Das Norder Baulandmanagement sieht die Möglichkeit einer Verschiebung der Quotelung bei Auftreten von unerwartetem Aufwand vor.

Die Verschiebung der Quotelung gem. Antrag ist Voraussetzung für die Weiterführung des Verfahrens und somit der Realisierung des geplanten, benötigten Wohngebietes.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag, in welche die Quotelung festgelegt wird.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

Anlagen:

- Antragschreiben
- Technische Stellungnahme
- 3 Anlagen zur technischen Stellungnahme