S T A D T N O R D E N

Sitzungsvorlage	Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
	2016 - 2021	**0891/2019/3.1**	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung; Gebiet: "Frisia-Gelände"; Antrag der Fa. IVS-Projektentwicklung, Emden

Beratungsfolge:

04.06.2019	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich
19.06.2019	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
26.06.2019	Rat der Stadt Norden	öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

von Hardenberg, 3.1

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt, auf Grund des Antrages der Fa. IVS-GmbH vom 07.03.2019 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplpanes Nr. 18., 1. Änderung „Frisia Gelände“ wieder aufzunehmen.**

2. **Für die Planung und deren spätere Umsetzung ist mit der Fa. IVS-GmbH ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.**

3. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.**

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

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

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. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe. ☐
8. Wir fördern den Klimaschutz. ☐

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)
Verbesserung und Differenzierung des Angebotes von innerstädtischen Wohnungsbauflächen

Andere Ziele: ☐

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 25.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18, 1. Änderung „Nördlich Frisiasee“ beschlossen (SiVo 0844/2014/3.1).

Zwischenzeitlich wurde die Planung für das Wohngebiet von der RÖME-GmbH mit Sitz in Westerstede zwar begonnen, aber nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im November 2016 nicht mehr weitergeführt.

Nach darauffolgenden Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten hat nunmehr mit Schreiben vom 07.03.2019 die Fa. IVS GmbH mit Sitz in Emden einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Gelände nördlich des Frisiasees gestellt.

Da sich die Planungsabsichten der IVS GmbH in Ihren Grundzügen nicht wesentlich von denen der RÖME- GmbH unterscheiden, kann auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Der gravierendste Unterschied besteht im Vergleich zu vorherigen Planungen in der Beseitigung des vorhandenen Feuchtbiotops, welches an anderer Stelle im Stadtgebiet unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde ausgeglichen werden würde.

Die IVS-GmbH macht in ihrem Antragsschreiben den vergleichsweise hohen Erschließungsaufwand (z.B. Lärmschutzwand längs der benachbarten Bahnstrecke) geltend und beantragt, von den Regelungen des Norder Baulandmanagements abzuweichen.
Insbesondere sollen die Grundstückspreise auf max. 125,- €/qm heraufgesetzt werden dürfen. Zudem will sich die IVS-GmbH verpflichten lassen, mindestens 40 % der Nettobaulandflächen an Bauwillige zu veräußern. Für die restlichen 60 % möchte die IVS-GmbH sich vorbehalten, diese Flächen selbst zu bebauen, um nachher die Grundstücke mit Wohngebäuden zu veräußern.

Die vorgenannten Bedingungen erscheinen der Verwaltung insbesondere, weil mit dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 18 bereits seit Jahrzehnten Planungsrecht für die betroffene Fläche besteht, akzeptabel.
Eine Weiterführung der Planung durch die IVS-GmbH wird daher befürwortet und zum Beschluss empfohlen.

Anlagen:

Antragsschreiben der Fa. IVS-GmbH vom 07.03.2019 (im Ratsinformationssystem)