

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2016 - 2021	1387/2020/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Aufstellung eines Bebauungsplanes in Leybucht polder / Gelände Altes Feuerwehrhaus: Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Norden

Beratungsfolge:

24.11.2020	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich
02.12.2020	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
08.12.2020	Rat der Stadt Norden	öffentlich

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Männel, 3.1

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Bauland, unter Einbeziehung des Altstandortes der freiwilligen Feuerwehr und unter Berücksichtigung des entstehenden Aufwandes, im Ortsteil Leybucht polder zu schaffen.
2. Die Einbeziehung benachbarter Flächen ist anzustreben.

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Betrag: <u>ca. 40.000,00 €</u>
	Nein	<input type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2020 zur Verfügung	Ja	<input type="checkbox"/>	Haushaltsstelle: _____
	Nein	<input checked="" 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	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.
 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)
Stärkung des Ortsteils Leybuchtpholder
- Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Norden beantragt mit Schreiben vom 06.10.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Gelände des alten Feuerwehrhauses in Leybucht-polder mit dem Ziel, Wohnbauland zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist an dieser Stelle ein MD-Gebiet (Dorfgebiet) aus. Aus dem FNP kann ein Bebauungsplan entwickelt werden.

Das Flurstück (siehe beigefügter Übersichtsplan) hat eine Größe von 5474 m² und damit Platz für ca. 8 Baugrundstücke. Das Flurstück ist jedoch sehr schmal und langgezogen (ca. 30m x 177m). Die Erschließung müsste über das angrenzende Flurstück erfolgen, wobei die gesamte Länge für die Erschließung heranzuziehen wäre und gleichzeitig nur einseitig erschlossen würde, da die nördlich/nordöstlich liegende Fläche gegenwärtig kein Bauland ist. Es würde also eine erhebliche Übererschließung mit entsprechenden Kosten entstehen. Der gegenwärtige Bodenrichtwert für die beplanten Bereiche von Leybucht-polder beträgt 38 € / m².

Das Grundstück des ehemaligen Feuerwehrhauses ist nur am südöstlichen Rand bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstücks sowie das für die Erschließung benötigte Flurstück sind weitgehend mit Bäumen bewachsen (siehe Luftbild). Die Entwicklung zu Bauland würde die Entfernung des Baumbewuchses nach sich ziehen. Es ist wahrscheinlich, dass der Baumbewuchs Lebensraum/Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind voraussichtlich kosten- und zeitintensive Vogel- und Fledermauskartierungen durchzuführen. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, wäre eine reguläres B-Plan-Aufstellungsverfahren inkl. Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Kompensationsfläche wäre durch die Stadt Norden bereitzustellen.

Um eine kostendeckende Planung und Erschließung herstellen zu können, sollte mindestens die nördlich/nordöstliche Straßenseite ebenfalls bebaubar sein. Diese Flächen sind nicht im städtischen Eigentum. Die angegebenen Kosten sind Planungskosten, zzgl. Erschließung und Kompensation.

Fazit:

Städtebaulich ist das Vorhaben vertretbar, da eine Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur möglich wäre. Es sollte aber versucht werden benachbarte Flächen in die Planung einzubeziehen.

Anlagen:

- Antrag
- Übersichtsplan
- Luftbild