Stadt Norden

Bau- und Sanierungsausschuss

09.03.2021

norden.de

Bau- und Sanierungsausschuss 09.03.2021

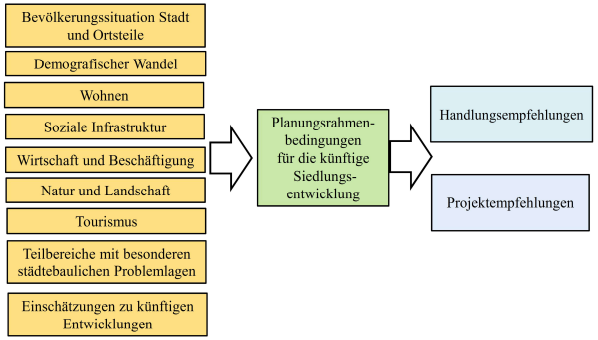
STEK 2018/2020

Tagesordnung

- Einleitung: Vorstellung Vorgehen
- Rahmenbedingungen - Bevölkerung, Haushalte, Wohnungen
- Innenentwicklung /Analyse und Konzeptentwurf: Erläuterung der Vorgehensweise und Analyseergebnisse, Vorstellung Konzeptentwurf und Steuerungsinstrumente
- Ferienwohnen /Analyse und Konzeptentwurf: Erläuterung der Vorgehensweise und Analyseergebnisse, Vorstellung Konzeptentwurf und Steuerungsinstrumente

Vorgehen

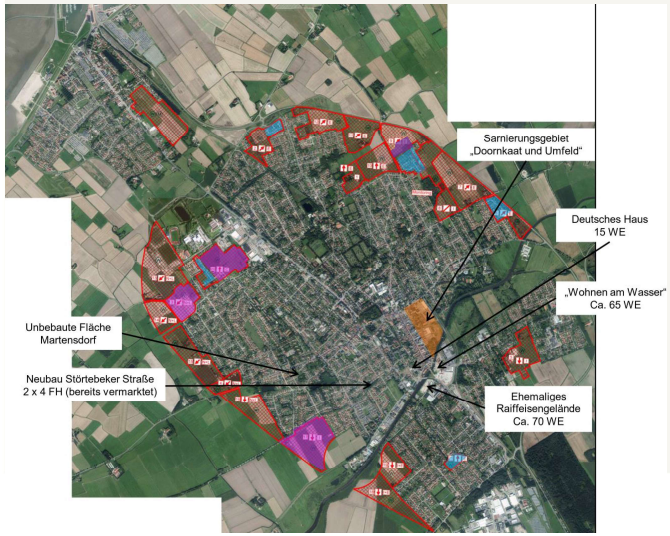
Rahmenbedingungen



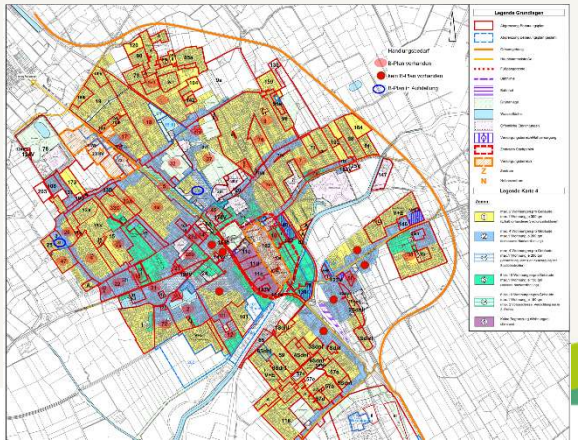
Ziel: Herausarbeitung der Herausforderungen für die künftige Stadtentwicklung

- Umgang mit dem Bestand – Nachverdichtung?
- Ferienwohnen

Potenzialflächen



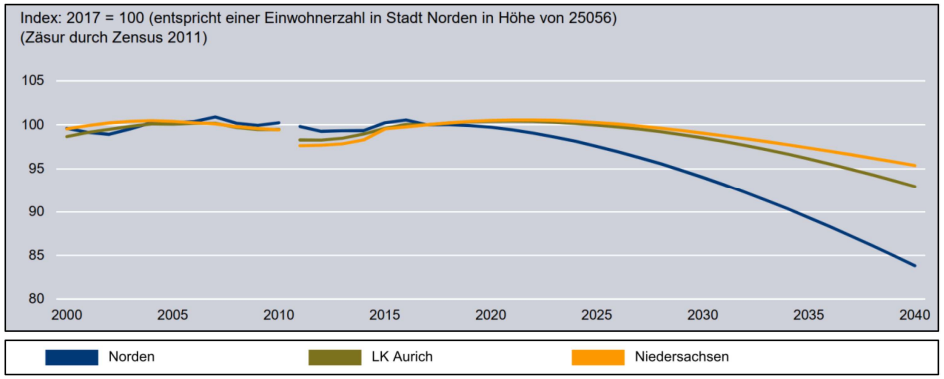
Schwerpunktthemen Innenentwicklung und Ferienwohnen: Analyse und Konzeptentwurf



Rahmenbedingungen

Bevölkerung:

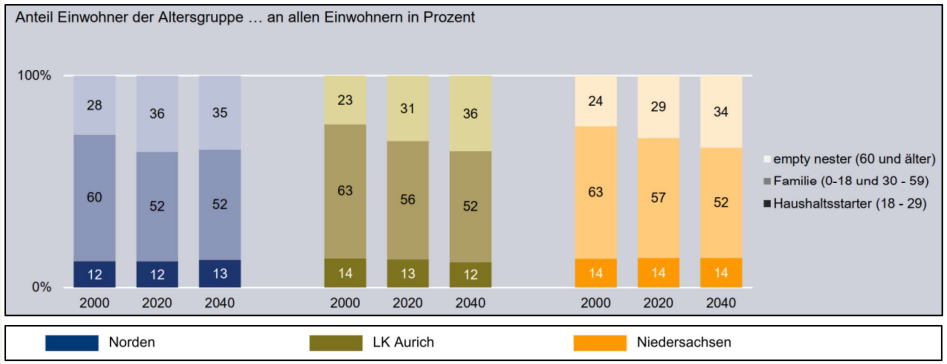
- Seit 2005 relativ konstante Bevölkerungsentwicklung (rund 25.000 Einwohner)
- NBank-Prognose: Starker Rückgang der Bevölkerungszahl zu erwarten



Quelle: Kommunalprofil NBank (2019)

Altersstruktur:

- Alterung der Bevölkerung bereits erfolgt
- NBank-Prognose: Bis 2040 wird im LK Aurich und in Niedersachsen die Alterung der Bevölkerung auf einem ähnlichen Niveau erfolgen

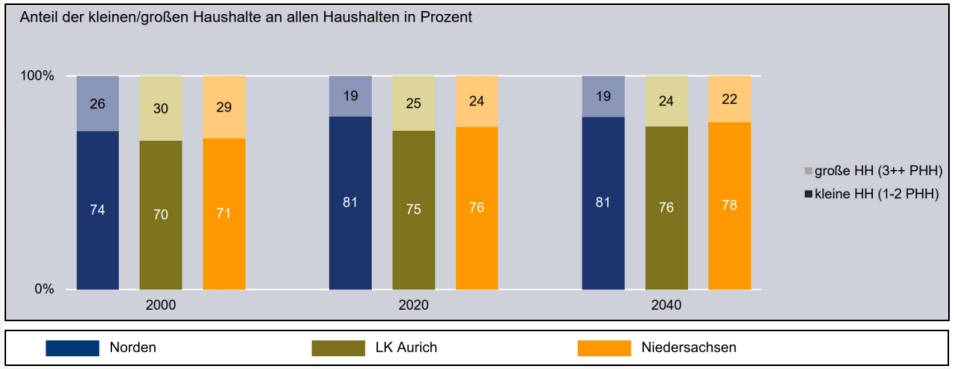


Quelle: Kommunalprofil NBank (2019)

Rahmenbedingungen

Haushalte:

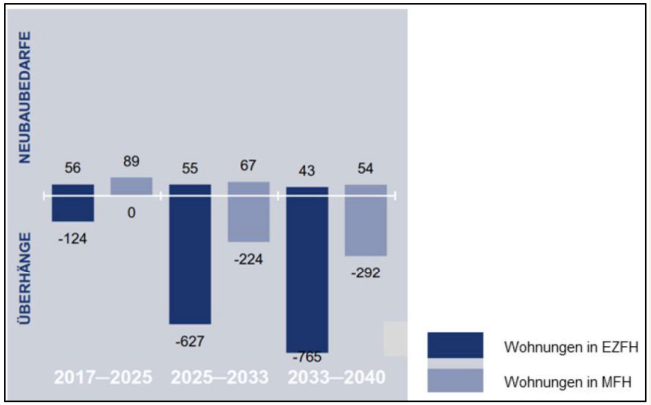
- Hoher Anteil kleiner Haushalte (Pluralisierung der Haushalte)
- NBank-Prognose: Bis 2040 keine Veränderung in Norden und auch im LK Aurich und in Niedersachsen nur geringfügige Vergrößerung des Anteils kleiner Haushalte



Quelle: Kommunalprofil NBank (2019)

Wohnungsbedarf:

- MFH: Kurzfristiger Bedarf bis 2025
- EZFH: 2017-2025: Überhang (gleichzeitig: Zusatzbedarf)
- 2026 -2040: In beiden Segmenten Wohnungsüberhänge (gleichzeitig: Zusatzbedarf)



Quelle: Kommunalprofil NBank (2019)

Es ist davon auszugehen, dass es diesen von der NBank ermittelten Überhang von 124 Wohnungen gegenwärtig so nicht gibt: Die Vermarktungserfahrungen der Experten (Gespräche im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes) und auch die Erfahrungen der Verwaltung stützen die Einschätzung, dass es nach wie vor Nachfrage gibt

Rahmenbedingungen

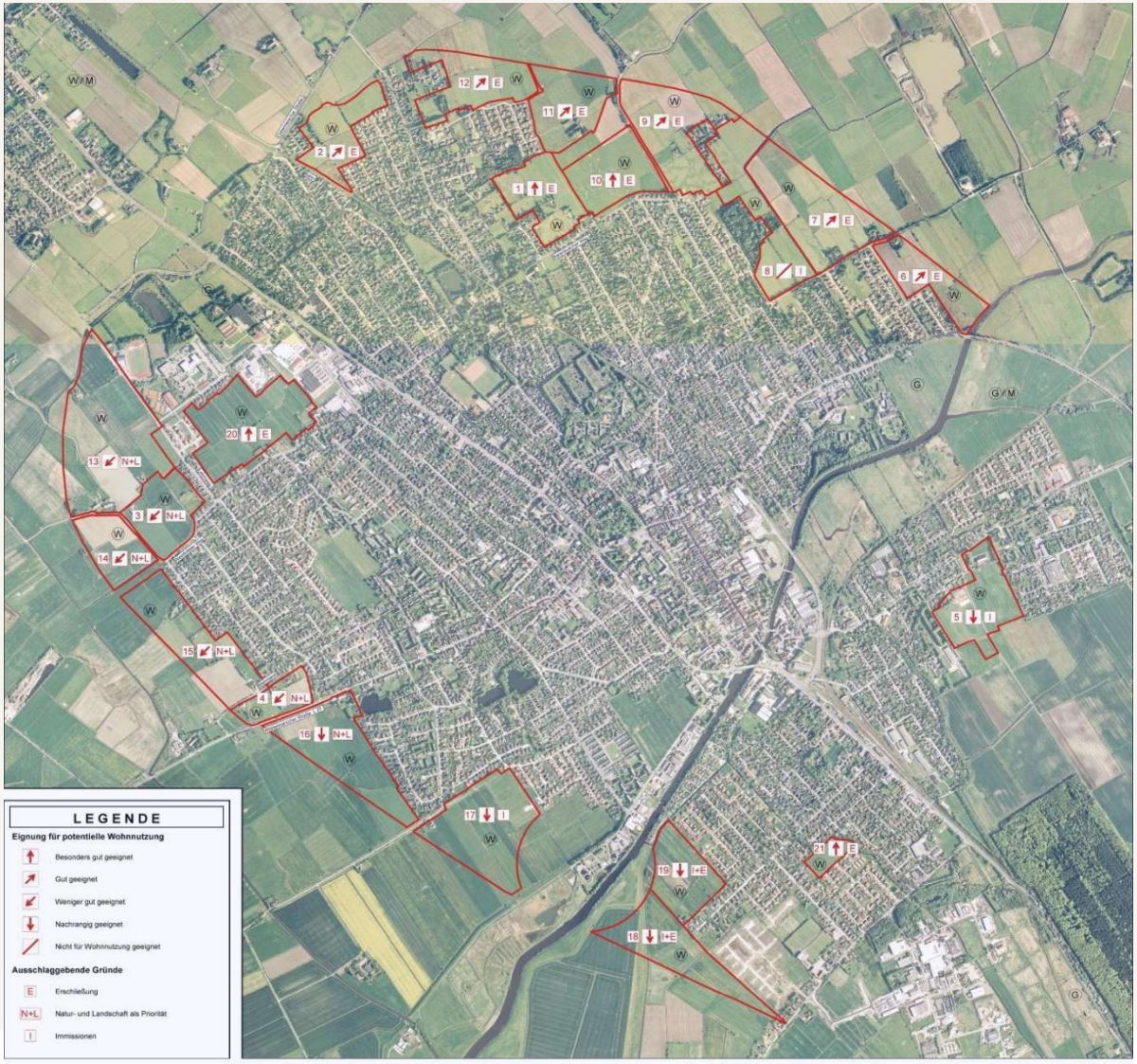
Nachfrage nach Wohnungen – Ergebnisse von Expertengesprächen

- **Eigentum (Bauland, Eigentumswohnungen)**
- **60+**
  - ***Nachfrage nach Bauland derzeit nicht bedienbar – Zuzug wird nicht in möglichem Umfang realisiert bzw. Abwanderung einheimischer Familien***

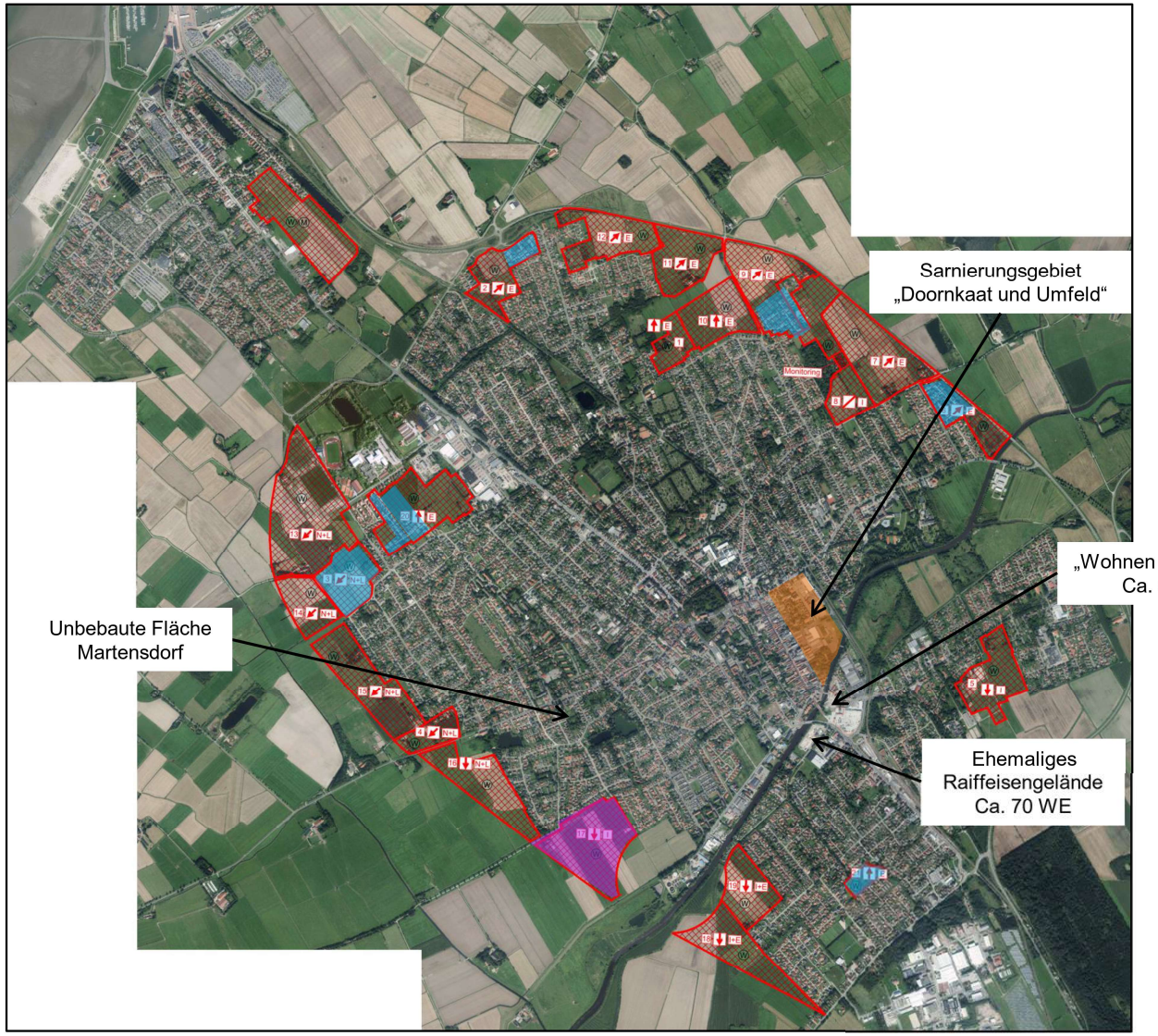
Mietwohnungsmarkt:

- **hochpreisig,**
- **große Wohnungen eher schwierig (Alternative Eigentum)**
- **Gefahr wird gesehen, dass es einen (deutlichen) Mangel an preiswerten kleinen altengerechten Wohnungen gibt**

Potenzialflächen STEK 2009



Potenzialflächen – Aktueller Entwicklungsstand

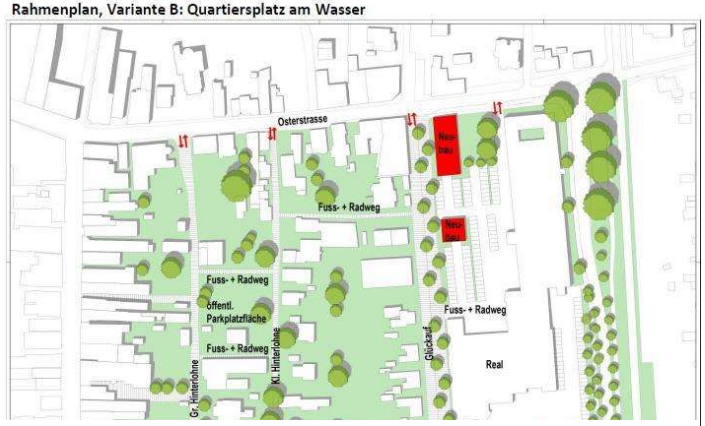


Potenzialflächen – Aktueller Entwicklungsstand

Potenzialflächen – Aktueller Entwicklungsstand

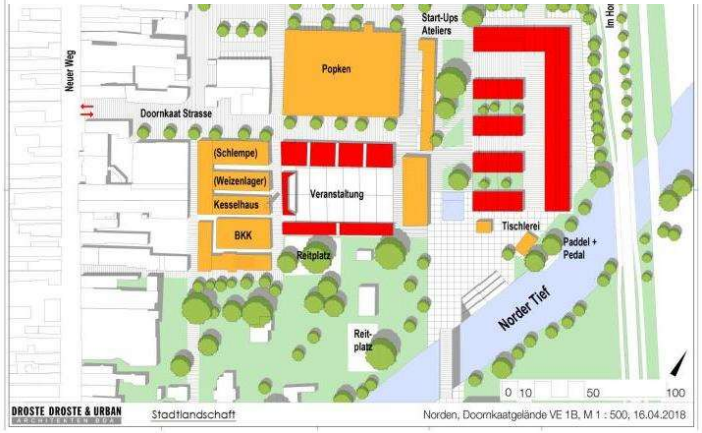
Rahmenplan, Variante A: Veranstaltungen am Kesselhaus

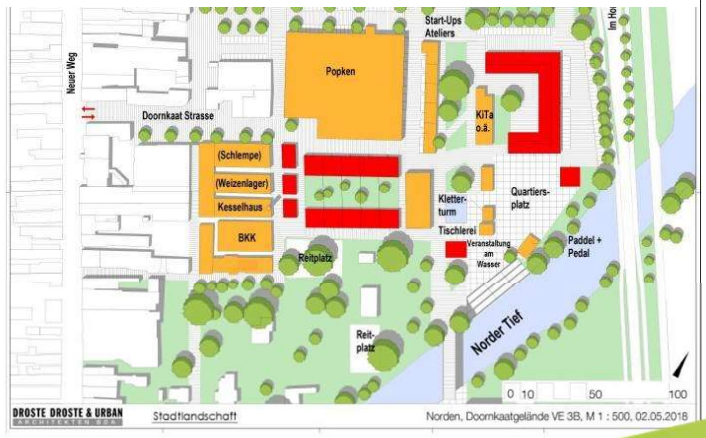
Rahmenplan, Variante B: Quartiersplatz am Wasser



Die Stadt Norden hat das Doornkaatgelände erworben.

Kurz- und mittelfristig wird dies ein **Schwerpunkt** der **Stadtentwicklung** sein.





Fazit

- Östliche Potenzialflächen: Die Entwicklung für einen Großteil dieser Flächen ist bereits erfolgt bzw. befindet sich bereits in der Vorbereitung

- Westliche Potenzialflächen: Die verkehrliche Situation und die schwierigen Bodenverhältnisse erschweren eine Entwicklung dieser Flächen

→ **Fokus: Innenentwicklung**

→ **Entwicklung von Zielkonzepten**
(1) für die Innenentwicklung
(2) für den Umgang mit Ferienwohnungen

Beteiligung der Politik

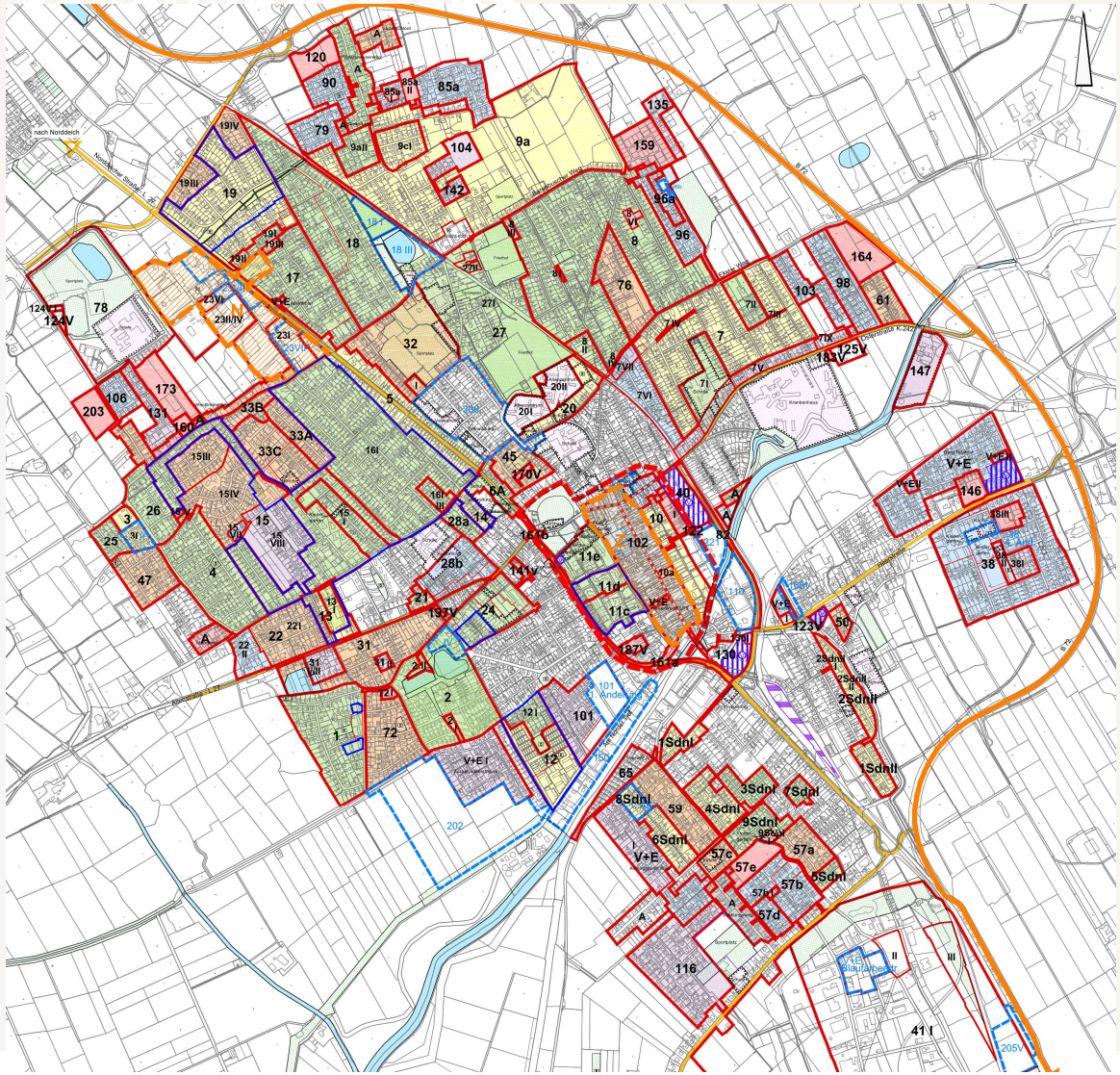
21. März 2019: 1. Workshop mit der Politik: Diskussion des Entwurfsstandes des STEK sowie des Zielkonzeptes zur Nachverdichtung

05. Dezember 2019: 2. Workshop mit der Politik: Letzte Rückmeldungen zum Entwurfsstand STEK und zum angepassten Zielkonzept zur Nachverdichtung sowie Diskussion des Themenschwerpunktes Ferienwohnen

25. Juni 2019: Bereisung mit Ratsmitgliedern und der Verwaltung (Quartiersbezogene Diskussion der Nachverdichtung vor Ort)

15. Juli 2020: 3. Workshop mit der Politik: Diskussion Zielkonzept Ferienwohnen

Innenentwicklung – Auswertung B-Pläne



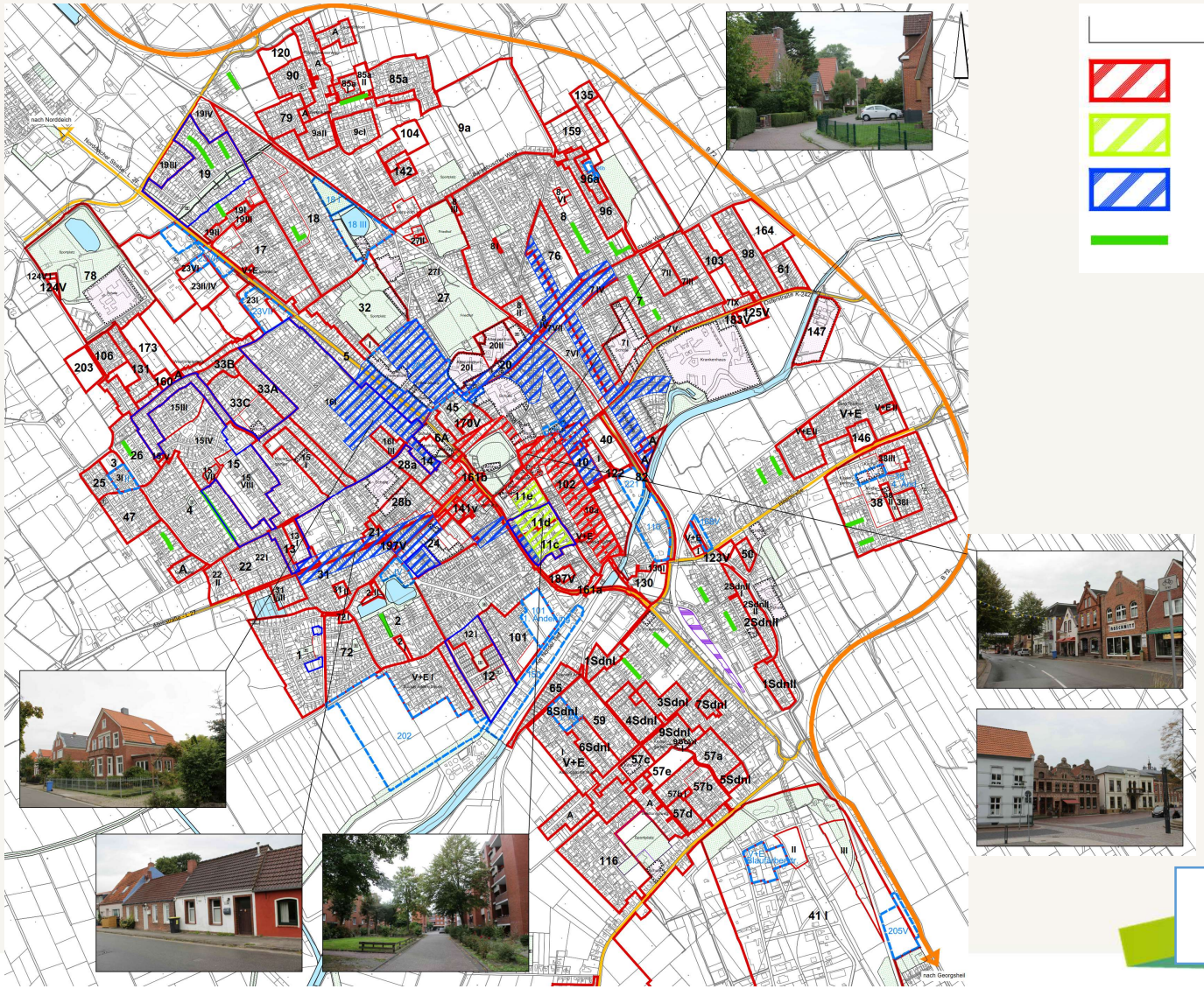
Legende Karte 1

Alter der Bebauungspläne:

- 60er Jahre
- 70er Jahre
- 80er Jahre
- 90er Jahre
- 2000er Jahre
- ab 2010

Karte 1
Auswertung der Rechtskraft der Bebauungspläne

Innenentwicklung – Analyse Ortsbild

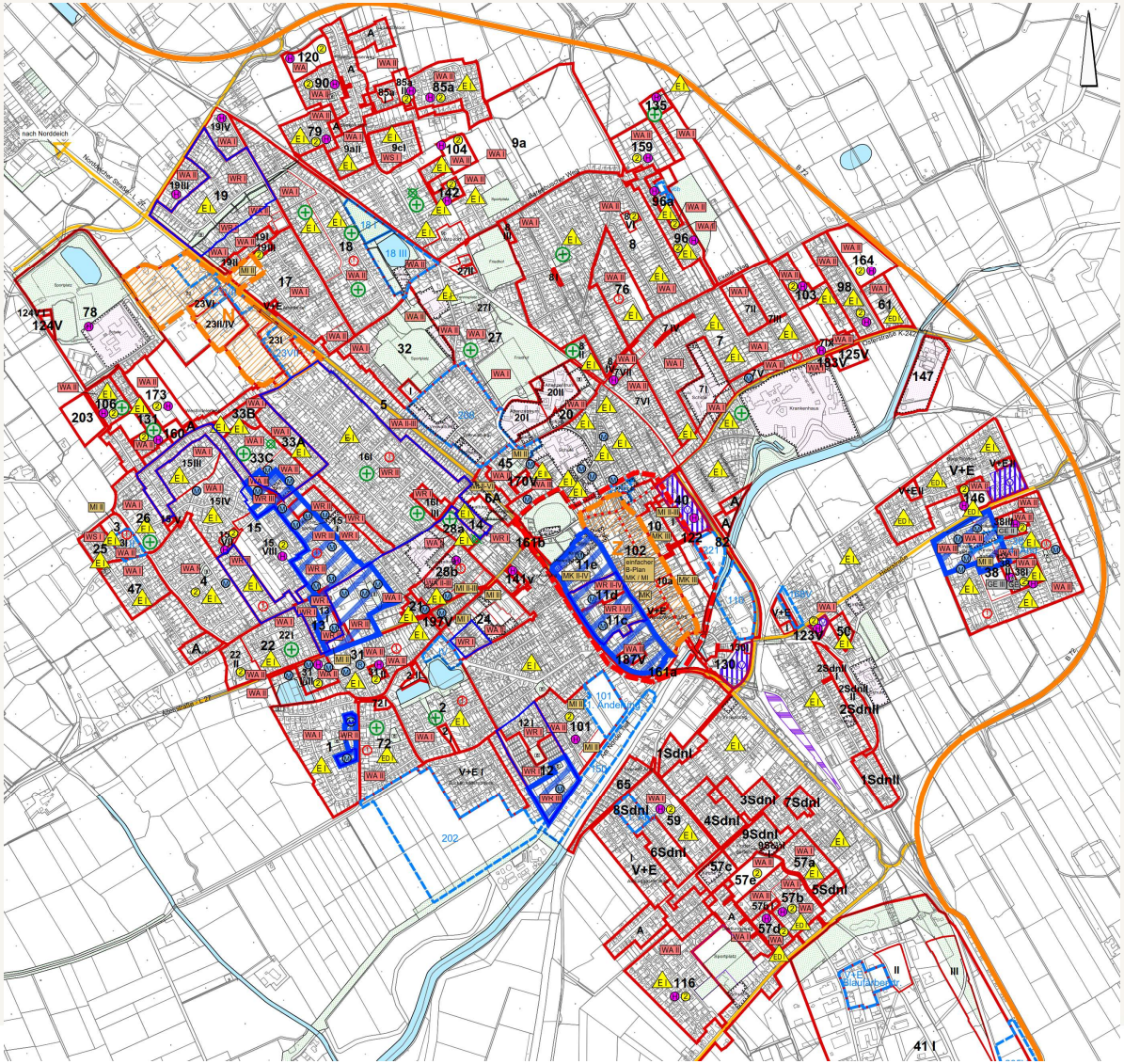


Legende Karte 2

- Historischer Kern mit kundenorientieten Nutzungen
- "Neues Wohnen" - Sozialer Wohnungsbau
- Straßenzüge mit Wohnungsbauten aus der regionalen Tradition
- Siedlungsstrukturelle Freiräume

Karte 2
Analyse Ortsbild

Innenentwicklung – Analyse vorhandene Struktur



Legende Karte 3

Nutzungsstruktur:

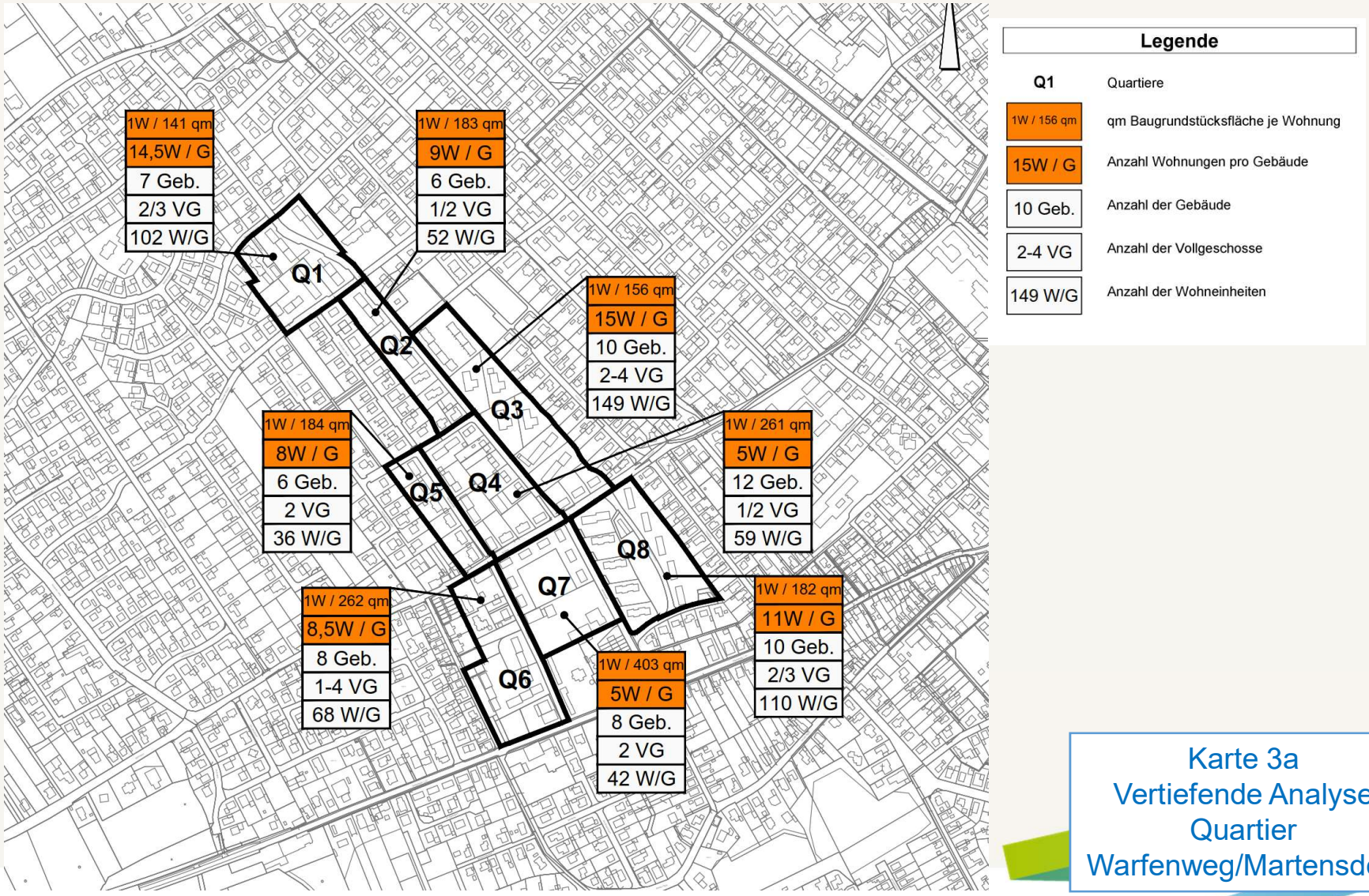
- Quartier mit hoher Verdichtung
- Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- überwiegende Einfamilienhausstruktur, eingeschossig
- überwiegende Einzel- und Doppelhausstruktur, eingeschossig
- Verdichtungsansatz punktuell

Auswertung der Bebauungspläne:

- WA II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit Angabe der Nutzung (WA=Allgemeines Wohngebiet, MI=Mischgebiet)
- Anzahl der Wohnungen
- Höhenregelung
- höhere Ausnutzung möglich

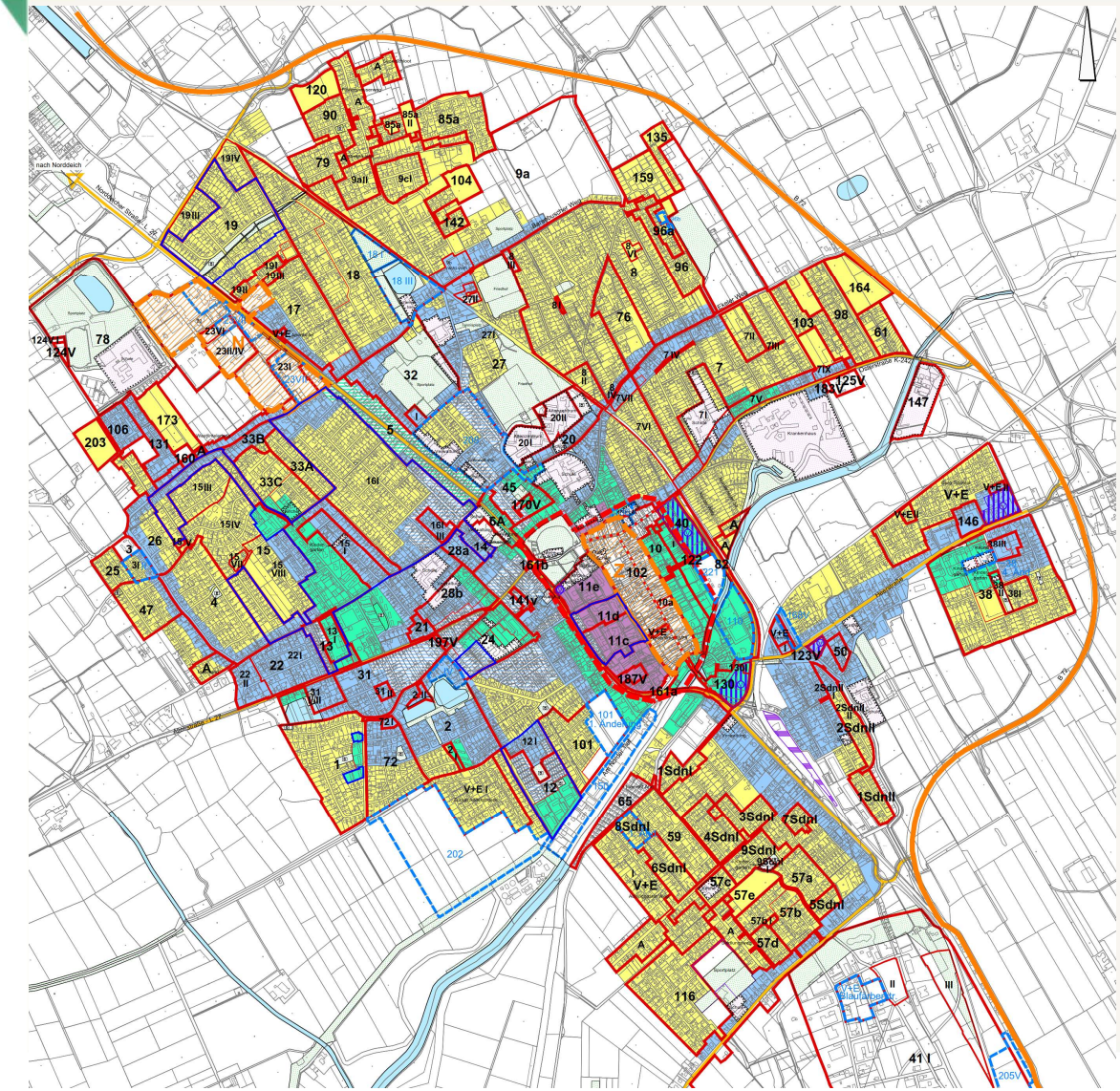
Karte 3
Auswertung der Bebauungs-/ Nutzungsstruktur

Innenentwicklung – vertiefende Analyse Quartier



Karte 3a
Vertiefende Analyse
Quartier
Warfenweg/Martensdorf

Zielkonzept Innenentwicklung



Legende Karte 4

Zonen:

1	max. 2 Wohnungen pro Gebäude max.1 Wohnung je 300 qm (Erhalt vorhandener Siedlungsstrukturen)
2	max. 4 Wohnungen pro Gebäude max.1 Wohnung je 200 qm (behutsame Nachverdichtung)
2A	max. 4 Wohnungen pro Gebäude max.1 Wohnung je 200 qm (Verdichtung unter Berücksichtigung der Stadtbildstruktur)
3	6 bis 10 Wohnungen pro Gebäude max.1 Wohnung je 150 qm Erhalt vorhandener Wohnungsdichte/ bereichsweise Nachverdichtung
3A	6 bis 10 Wohnungen pro Gebäude max.1 Wohnung je 150 qm (max. 2 Vollgeschosse, Verdichtung nur in 2. Reihe)
4	Erhalt hoher Wohnungsdichte, keine Begrenzung Wohnungen (Zentrum)

Karte 4
Zielkonzept
Verdichtung

Ziele der Innenentwicklung

- **Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen** durch Festsetzungen zur Begrenzung der Geschossigkeit und des Bauvolumens
- **Schutz besonderer und prägender Stadtbildstrukturen** durch Festsetzungen zur Steuerung des Bauvolumens und der Gestaltung, der Versiegelung und der Grünanteile,
- **maßvolle Verdichtung** in Bereichen mit Verdichtungsansätzen durch Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Steuerung des Bauvolumens und zur Tiefe der Abstandsflächen,
- **höhere Verdichtung** in zentralen Bereichen und Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung durch Festsetzungen mit höherer Geschossigkeit und größerem Bauvolumens, Steuerung der der Tiefe der Abstandsflächen,
- **Steuerung der Verdichtung** durch Begrenzung der Wohnungen, bezogen auf das Wohngebäude und die Baugrundstücksgröße

Handlungsbedarf

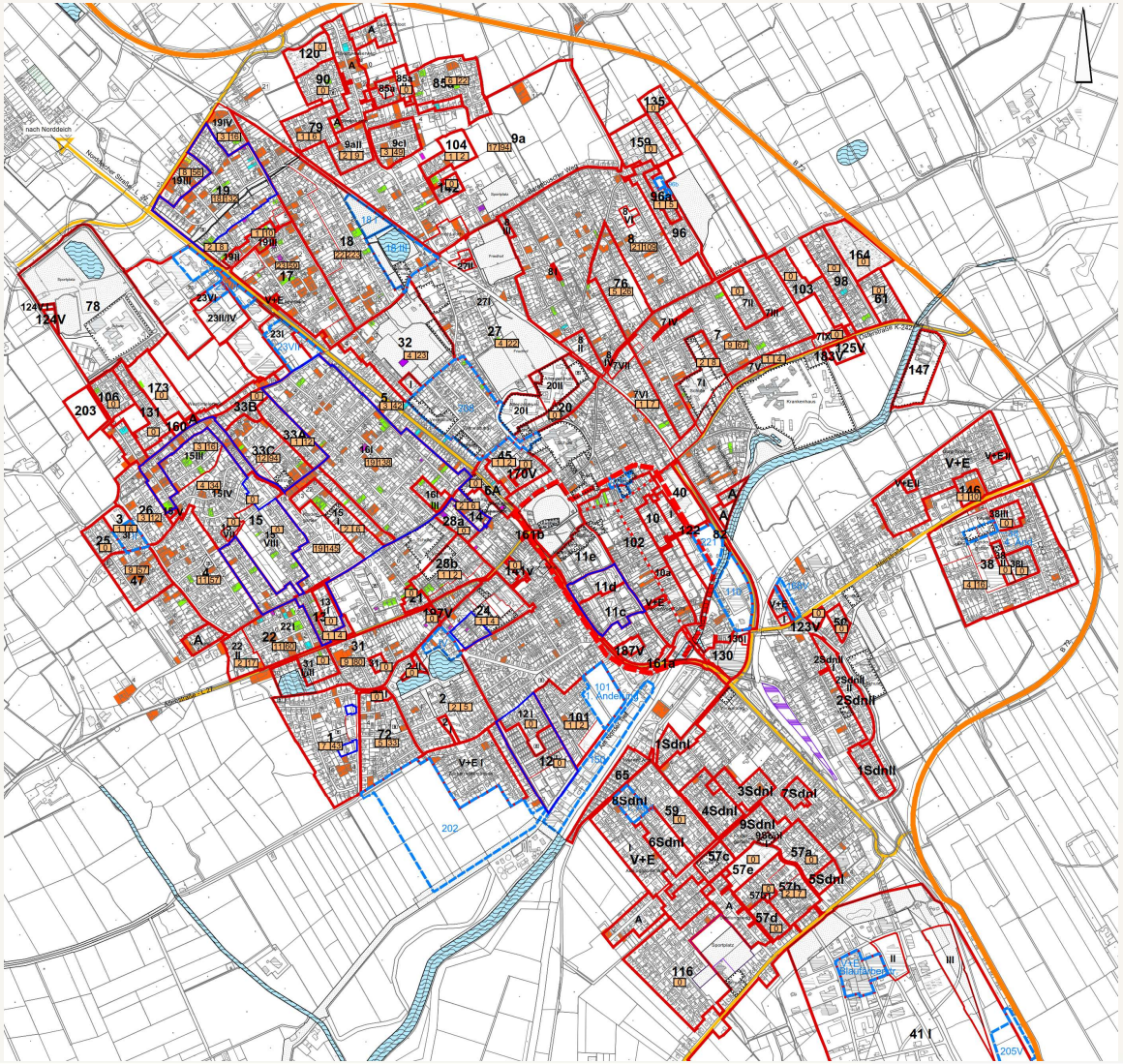
- Ein Handlungsbedarf kann bei **Gebieten mit hoher zulässiger Ausnutzung** entstehen, insbesondere in zentralen Lagen und in den Bereichen, wo die vorhandene Bebauung die Festsetzungen der Bebauungspläne nicht ausgenutzt hat. Dieses betrifft Gebiete, wo zwei oder mehr Vollgeschosse zulässig sind und keine (Trauf)Höhenfestsetzung besteht oder keine Anzahl der Wohnungen begrenzt ist.

- Ein Handlungsbedarf kann sich auch ergeben, wenn Bereiche aufgrund der Lage und der umgebenden Strukturen **für eine Nachverdichtung geeignet** sind, die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nur ein geringes Bauvolumen oder eine abweichende Nutzung zulassen.

- Handlungsbedarf ergibt sich auch bei Gebieten, die für eine **Nachverdichtung** geeignet sind, jedoch besonderer städtebaulicher Vorgaben zur **Erhaltung der wertgebenden Strukturen** bedürfen.

- **Kein Handlungsbedarf** besteht für Gebiete mit geringer vorhandener und zulässiger Ausnutzung, insbesondere Gebieten bei mit der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss, bereits vorhandener **Begrenzung** der Anzahl der Wohnungen sowie auch bei mehrgeschossiger Bebauung mit **differenzierten Festsetzungen** zur Steuerung der Trauf- und Gebäudehöhen sowie der Dachformen. Letzteres betrifft unter anderen jüngere Bebauungspläne mit stärkerem Regelungsgehalt der Festsetzungen.

Ferienwohnungen – Übersicht Bestand



Legende Karte 5

Bestandsaufnahme:

6 | 22 — Anzahl der Grundstücke / Anzahl der Betten

Grundstück mit Ferienwohnungen

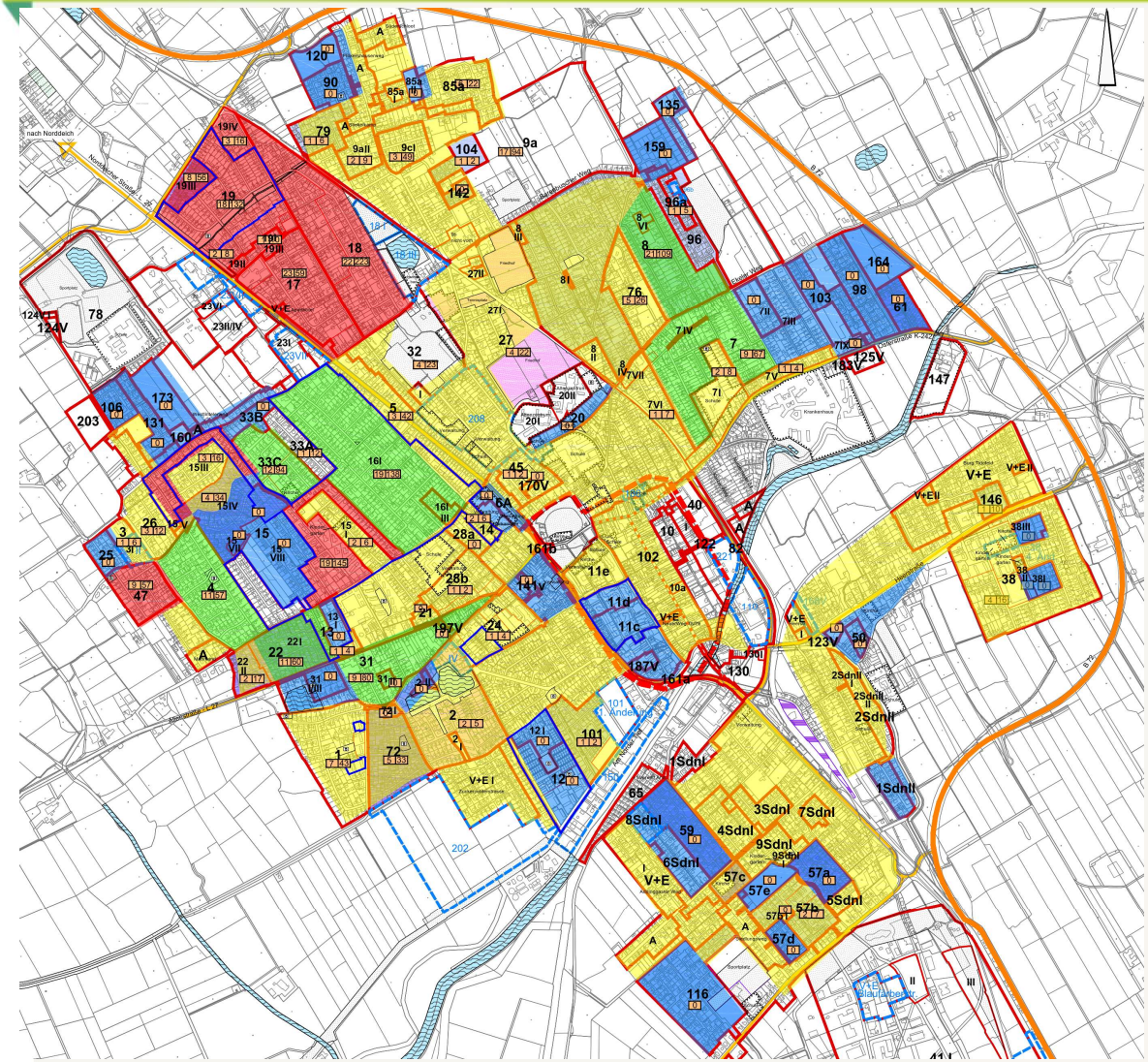
4 — Anzahl der Betten pro Grundstück

BTE
Legende neu für Bestandsaufnahme

- Beim Auftraggeber bekannt
- Online Recherche Airbnb neu
- Online Recherche e-domizil neu
- Vor-Ort-Recherche neu, gesichert
- Vor-Ort-Recherche neu, Verdacht

Karte 5
Übersicht
Ferienwohnungen

Ferienwohnungen - Analyse

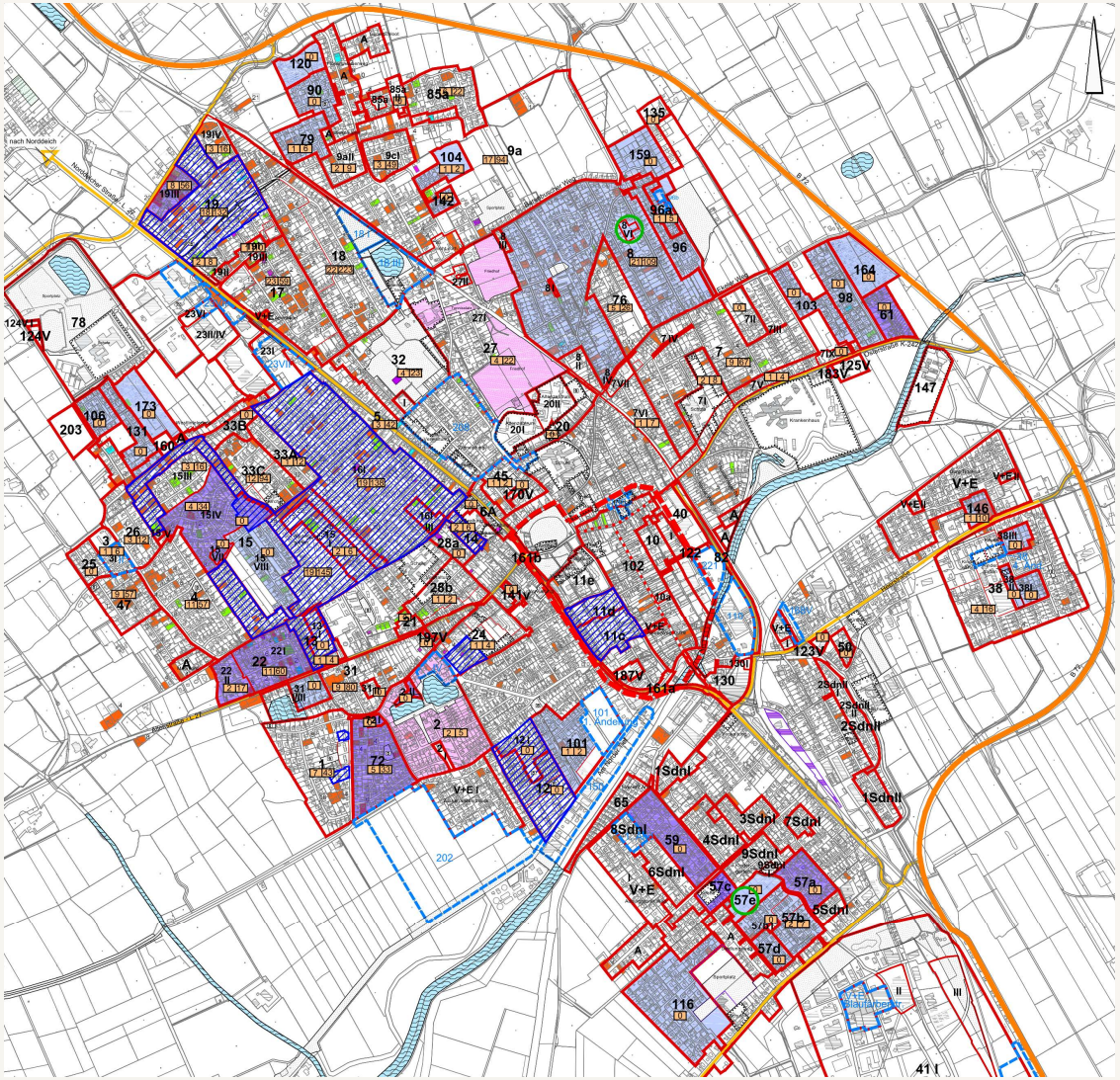


Legende Karte 5a

- keine Ferienwohnungen
- geringer Anteil Ferienwohnungen
- mittlererer Anteil Ferienwohnungen
- hoher Anteil Ferienwohnungen

Karte 5a
Analyse
Ferienwohnungen

Ferienwohnungen - Bauleitplanung



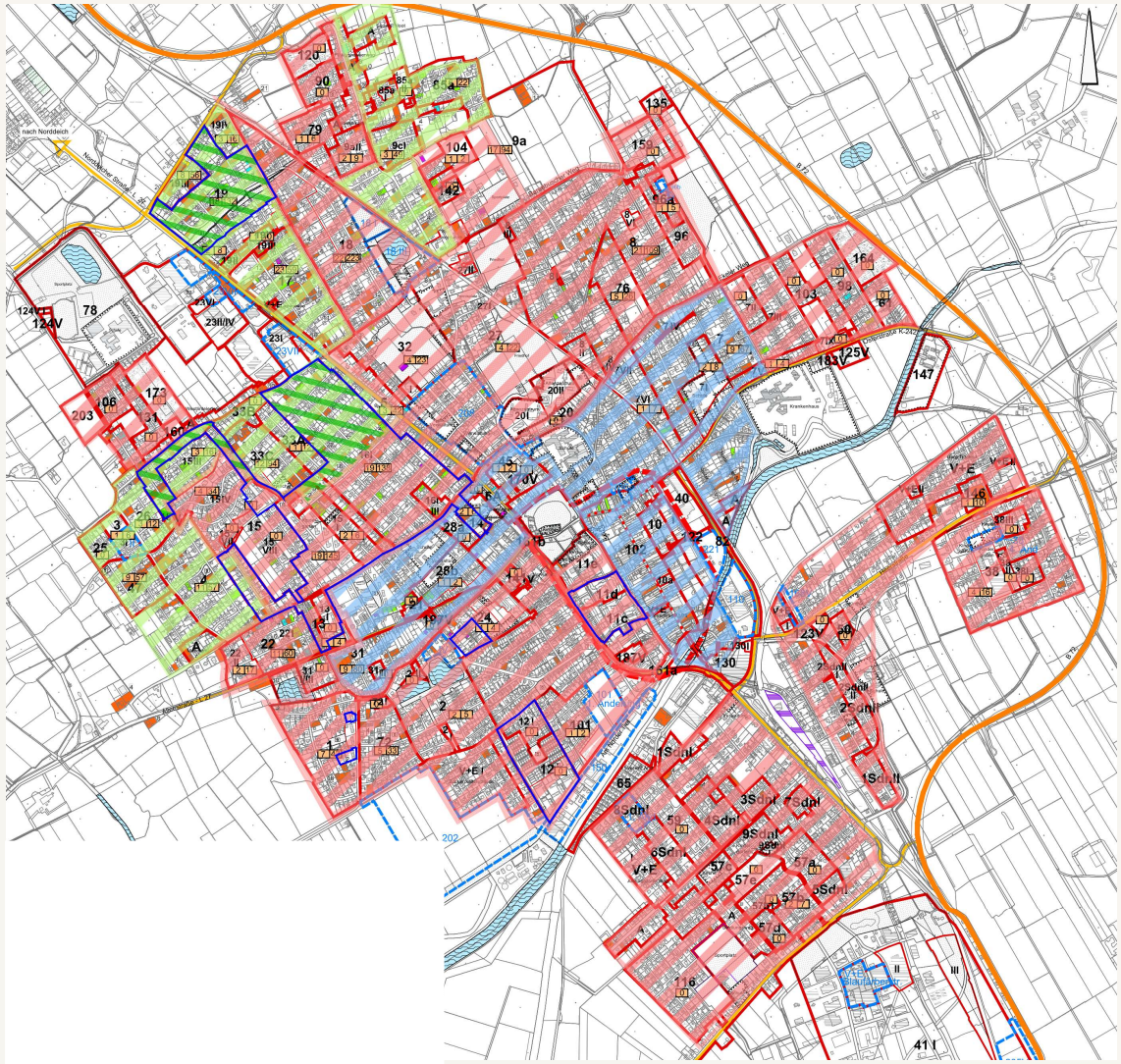
Legende Karte 5b

Regelung durch Bebauungspläne:

- Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig
  Ausschluss von Ferienwohnungen (Räume und Gebäude)
- Beherbergungsbetriebe nicht zulässig
  Ausschluss von Ferienwohnungen (als Räume, untergeordnet zur Hauptnutzung)
- sonstige nicht störende Gewerbe-betriebe nicht zulässig
  Ausschluss von Ferienwohnungen (Räume und Gebäude, auch untergeordnete Räume)
- Reine Wohngebiete
  Ferienwohnungen nur ausnahmsweise als Räume/ kleine Beherbergungsbetriebe zulässig
- Anwendung § 13a BauNVO

Karte 5b
Ferienwohnungen und Steuerung
Bauleitplanung

Zielkonzept - Ferienwohnungen



Legende Karte 5c

- keine weiteren Ferienwohnungen zulassen
- Ferienwohnungen als Räume zulassen (untergeordnet zur Hauptnutzung)
  WA= Ausnahme
  MI/MK= Regelnutzung
- Ferienwohnungen als Gebäude und Räume zulassen
  (WA – Ausnahme= ~25-30%)
- Umgrenzung der reinen Wohngebiete (WR)- Ferienwohnungen als Räume ausnahmsweise zulässig (Ableitung aus kleinen Beherbergungsbetrieben, s. auch Karte 5b)
- erfordert Abwägung, ob dem Wohnen (Reines Wohngebiet) oder einem verstärkten Ferienwohnanteil der Vorzug eingeräumt werden soll - ggf. Nutzungsänderung erforderlich

Karte 5c
Zielkonzept
Ferienwohnungen

Steuerung Ferienwohnungen

Bereiche, in denen **keine bzw. keine weiteren Ferienwohnungen** zugelassen werden sollen:

Betrifft:

Siedlungsabschnitte

- wo bisher keine Ferienwohnungen vorhanden sind
- wo nur wenige Ferienwohnungen vorhanden sind
- wo bereits eine bauleitplanerische Steuerung vorhanden ist.

Betrifft große Teile des Stadtgebietes, die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind

bauleitplanerische Steuerung:
Ausschluss von Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe

Steuerung Ferienwohnungen

Bereiche, in denen **Ferienwohnungen als Räume untergeordnet** zugelassen werden können:

Betrifft:

- zentrumsnahe Lagen mit geringen Anteilen an Ferienwohnungen
- aufgrund der touristisch attraktiven Lage (Fußgängerzone, Markplatz) Zulassung von Ferienwohnungen als Räume, wenn diese der Hauptnutzung untergeordnet sind.
- Möglichkeit, leerstehende Räume in zentralen Lagen an Touristen zu vermieten.
- Keine Gebäude zulässig, deren Hauptnutzung aus Ferienwohnungen bestehen.

bauleitplanerische Steuerung:
Ferienwohnungen nur als Beherbergungsbetriebe zulässig, nicht als Gewerbebetrieb
- Feinsteuerung

Steuerung Ferienwohnungen

Bereiche, in denen **Ferienwohnungen als Räume und Gebäude** zugelassen werden können :

Betrifft:

- Abschnitte in Richtung Norddeich, die bereits maßgeblich durch Ferienwohnungen geprägt sind
- Abschnitte im nahen Umfeld des Versorgungsbereichs an der Gewerbestraße, dessen Ausrichtung im Nahversorgungsbereich auch auf Touristen ausgerichtet ist

bauleitplanerische Steuerung:
Keine Steuerung bzw. Zulässigkeit sicherstellen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit