

# STADT NORDEN

## Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr:	Status	Datum	Wahlperiode
<b>0608/2023/3.1</b>	öffentlich	26.04.2023	2021 - 2026
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung "Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße; Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b>			
13.06.2023	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
28.06.2023	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
04.07.2023	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b>		<b><u>Organisationseinheit:</u></b>	
Niehoff, 3.1		Stadtentwicklung	

### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15, 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ gemäß beigefügtem Plan.
2. Der Rat der Stadt Norden beschließt den Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ entsprechend den beigefügten Unterlagen zum Entwurf.
3. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Durchführungen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 15, 9. Änderung „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“.

### Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja	<input type="checkbox"/>	Betrag: _____ €
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2023 zur Verfügung	Ja	<input type="checkbox"/>	Haushaltsstelle: _____
	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	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 type="checkbox"/>	

### Personal

Personelle Auswirkungen	Ja	<input type="checkbox"/>	_____
			(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	

### Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken, weil
  2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen, weil
  3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt, weil
  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, weil
  5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte, weil
  6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum, weil wir die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum versorgen.
  7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe, weil
  8. Wir fördern den Klimaschutz, weil wir den Einsatz regenerativer Energien und umweltverträgliche Bauweisen (Gründächer, verdichtete und kompakte Baukörper) ermöglichen.
  9. Wir fördern die Teilhabe von Menschen mit Behinderung in allen Bereichen der Stadt Norden, weil
- (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)  
Einen Beitrag zum sozialverträglichen, klimagerechten Wohnungsbau.
- Andere Ziele:

### **Sach- und Rechtslage:**

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, 9. Änderung, Gebiet: „Zwischen Pasewalker Straße und Dortmunder Straße“ beschlossen. Die mit den Planungen befasste Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Norden ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das den politischen Gremien der Stadt Norden in einer Sitzungsfolge im März 2023 vorgestellt wurde. Im Rahmen der internen Beteiligung der Fachdienste an der Planung wurden die Belange des Fachdienstes 2.2 „Jugend, Schule, Sport und Kultur“ bzgl. des dringenden Bedarfs an Kindergarten- und Krippenplätzen berücksichtigt, so dass eine Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen wird. Nach Abwägung der weiteren Stellungnahmen der Fachdienste wurde das dahingehend geänderte Konzept weiterbearbeitet und der Bebauungsplanentwurf mit den dazugehörigen Unterlagen erstellt. Dieser bildet die Grundlage für die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Um die Frage der Oberflächenentwässerung möglichst frühzeitig zu klären, wurden der Landkreises Aurich und der Entwässerungsverbandes Norden informell beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2, Satz 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2023 bis zum 06.06.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Das städtebauliche Konzept weicht von den bisherigen Regeln des Norder Baulandmanagements ab. In dem Plangebiet sind drei Bereiche mit verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen geplant.

1. Im nördlichen Bereich sollen zu vermietende Reihenhäuser errichtet werden, die zu einem noch unbestimmten Anteil über die Stadt Norden vergeben werden sollen. In diesem Bereich soll auch eine neue Kita für drei Gruppen entstehen.
2. Im zentralen Bereich ist der vergünstigte Verkauf der gesamten Fläche an einen Investor mit der Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen einer Konzeptvergabe geplant.
3. Im südlichen Bereich soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung ermöglicht werden, wobei in etwa die Hälfte der Grundstücke in Erbpacht vergeben werden sollen. Für die Erbpachtvergabe soll ein Kriterienkatalog verwendet werden, welcher den politischen Gremien zur Beratung und Abstimmung vorgelegt wird.

Im Unterschied zu den Siedlungsstrukturen der bisherigen Wohnbausiedlungen sollen im nördlichen und zentralen Bereich entgegen den bisherigen Festsetzungen dichtere und kompaktere Bauweisen realisiert werden. Zudem sind Festsetzungen zu formulieren, die zukunftsgerichtete Bauweisen, wie Dachbegrünungen, Gewinnung erneuerbarer Energien sowie die Unzulässigkeit fossiler Brennstoffe ermöglichen. In diesem Sinne soll die Anbindung des gesamten Gebietes an die Fernwärme der Stadt Norden realisiert werden.

Um die Nutzung der Oberflächen der Gebäude für die Gewinnung regenerativer Energien sowie die Verwendung alternativer und kostensparender Baumaterialien zu ermöglichen, wird von den bisher für neue Baugebiete geltenden öffentlichen Bauvorschriften Abstand genommen.

Die Rückhaltung von Oberflächenwasser geschieht aufgrund der schon stark belasteten Hydraulik im Umfeld innerhalb des Plangebietes. Hier ist die Rückhaltung auf den Grundstücken im südlichen Bereich, in Kanälen unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in Sickerkästen unterhalb der Spielplatzfläche sowie des westlich gelegenen Fuß- und Radwegs geplant. Der Geltungsbereich des Plangebietes muss daher im Vergleich zu den bisher dargestellten Grenzen um die benannten Flächen erweitert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, in Abweichung vom bisherigen Norder Baulandmanagement, diese neuen Formen der Siedlungsentwicklung zuzulassen und befürwortend zu begleiten.

