

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr: 1668/2025/3.1	Status öffentlich	Datum 07.02.2025	Wahlperiode 2021 - 2026
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan 208 "Lintel" mit örtlichen Bauvorschriften - Entwurfsbeschluss			
<u>Beratungsfolge:</u>			
06.05.2025	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
14.05.2025	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
20.05.2025	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Niehoff, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtentwicklung	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt den Bebauungsplan 208 „Lintel“ mit örtlichen Bauvorschriften entsprechend den beigefügten Planungsunterlagen zum Entwurf.
2. Der Rat der Stadt Norden beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB (Veröffentlichung) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB für den Bebauungsplan 208 „Lintel“ mit örtlichen Bauvorschriften durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

In der Kernstadt liegt unweit des historischen Stadtzentrums ein zusammenhängend bebauter Bereich, der sich durch eine besondere städtebauliche Prägung auszeichnet, die aus Sicht der Siedlungshistorie und des Denkmalschutzes von beträchtlichem Wert ist. Dieser Bereich ist allerdings noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Damit ist die Erhaltung und Entwicklung dieser besonderen städtebaulichen Prägung nicht hinreichend gegen Veränderungsinteressen abgesichert. Um dem zu begegnen, soll nun eine verbindliche Regelung der Bebaubarkeit erfolgen. Dies trägt auch zur flächendeckenden Umsetzung der generellen Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung für die Stadt bei. Zu diesem Zweck wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Weiterhin erfolgt zur Sicherung der im Planbereich vorhandenen stadtgestalterisch und stadthistorisch bedeutsamer Gebiete gem. § 172 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der Erhaltungssatzung Nr. 02 „Lintel“. Die Geltungsbereiche dieser beiden städtebaulichen Satzungen gleichen sich dabei in großen Teilen, ihr Regelungsgehalt ist jedoch unterschiedlich.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Das gegenwärtige Baurecht gilt gem. § 34 BauGB. Somit gibt es für diesen baugestalterisch, bauhistorisch und städtebaulich sensiblen Bereich keine klare Zielrichtung der städtebaulichen Entwicklung, der baulichen Gestaltung sowie keine Möglichkeit, die Nutzung von Immobilien für Ferienwohnen zu verhindern.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Anlass für den Handlungsbedarf war die konkrete Absicht baulicher Änderungen/Überformungen, welche die städtebauliche und gestalterische Struktur des Gebietes erheblich beeinträchtigt hätten.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Es soll über den Entwurf des Bebauungsplans 208 „Lintel“ mit örtlichen Bauvorschriften entschieden werden.

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Ja.

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Die Stadt Norden hat die Absicht einer gezielten Steuerung der baulichen Entwicklung dieses Gebietes sowie der Verhinderung von Ferienwohnen.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

-

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Die Lösung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen. Alternativen gibt es dazu nicht.

4.2 Ggf. Belege, Zahlen, Fakten (Finanzielle/Personelle Auswirkungen/Folgekosten)

Gibt es nicht.

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

siehe Entwurfsunterlagen

5.2 Wichtige Gründe dafür

- Steuerung der baulichen Entwicklung in einem stadthistorisch, bauhistorisch und -kulturell sowie städtebaulich sensiblen Bereich
- Verhinderung von Ferienwohnen

5.3 Gründe dagegen

keine

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Erhalt und Entwicklung eines attraktiven, Identität stiftenden Wohnquartiers. Planungs- und ordnungsrechtliche Reglementierung besitzt Konfliktpotential hinsichtlich privater und öffentlicher Interessen.

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Beschluss zum Entwurf des Bebauungsplans und dessen Veröffentlichung.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern