

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr: 2015/2025/3.1	Status öffentlich	Datum 23.09.2025	Wahlperiode 2021 - 2026						
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan 208 "Lintel", erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss									
<u>Beratungsfolge:</u> <table><tr><td>12.11.2025</td><td>Bau- und Sanierungsausschuss</td><td>öffentlich</td></tr><tr><td>03.12.2025</td><td>Verwaltungsausschuss</td><td>nicht öffentlich</td></tr></table>				12.11.2025	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich	03.12.2025	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich
12.11.2025	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich							
03.12.2025	Verwaltungsausschuss	nicht 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 erneut zum Entwurf.
2. Der Rat der Stadt Norden beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 5 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 für den Bebauungsplan 208 „Lintel“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Vorbemerkung zum erneuten Entwurfsbeschluss:

Aus der auf den Entwurfsbeschluss vom 20.05.2025 folgenden Beteiligung der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen hervorgegangen, die zu einer Änderung der textlichen Festsetzungen geführt haben. Dabei handelt es sich um Festsetzungen bezüglich der Unterschreitung der Grenzabstände, der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sowie der Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen.

Aufgrund dieser Änderungen ist der Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Zu diesem Zweck muss der vorliegende Bebauungsplan erneut zum Entwurf sowie zur Veröffentlichung beschlossen werden.

Die geänderten textlichen Festsetzungen (2.3, 2.4 und 3.1) sind im Bebauungsplan farblich markiert. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt sich die Einholung der Stellungnahmen auf diese beiden geänderten Festsetzungen und die Dauer der Veröffentlichung sowie die Frist zur Einholung der Stellungnahmen wird angemessen verkürzt.

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.

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 erneut 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

Erneuter Beschluss zum Entwurf des Bebauungsplans und dessen Veröffentlichung.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern