

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Beschluss-Nr: 2028/2025/3.1	Status öffentlich	Datum 06.10.2025	Wahlperiode 2021 - 2026						
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Bebauungsplan Nr. 230 "Neustadt" mit örtlichen Bauvorschriften, Aufstellungsbeschluss									
<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 Verwaltungsausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans 230 „Neustadt“ mit örtlichen Bauvorschriften als Vollverfahren gem. § 9 BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Aufstellung abweichend vom Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2018 / 2022 mit Fokus auf die Sicherung des Dauerwohnens und die Nichtzulässigkeit weiterer Ferienwohnungen durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

1. Kurzfassung

Die Norder Wohngebiete außerhalb der Innenstadt sind weitgehend geprägt durch eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit zugehörigen Hausgärten. In den letzten Jahren sind jedoch städtebauliche Fehlentwicklungen zu beobachten. Insbesondere die Verdrängung von Dauerwohnen durch Ferienwohnen und eine überdimensionierte Nachverdichtung und damit einhergehend auch der (vollständige) Verlust von Vorgärten sind hier zu nennen. Die vorhandenen alten Bebauungspläne weisen oft einen Mangel an Regelungstiefe bzw. veraltete städtebauliche Vorstellungen auf. Hinzu kommen unbeplante Bereiche.

Diese Veränderungen haben teils negative Auswirkungen auf den bestehenden Siedlungscharakter und das Ortsbild dieser Stadtteile. Sie beeinträchtigen den Wohn- und Aufenthaltswert.

Der Fachdienst Stadtentwicklung hat mehrere Gebiete mit hohem Handlungsbedarf identifiziert, für welche die Aufstellung neuer Bebauungspläne erfolgen soll.

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist der Bebauungsplan Nr. 230 „Neustadt“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

2. Aufgabe

2.1 Gegenwärtige Position

Negative Entwicklungstendenzen durch Verdrängung von Dauerwohnen durch Ferienwohnen, überdimensionierte Nachverdichtung, damit verbunden der Verlust von Vorgärten, komplett blickdichte Einfriedungen und damit Verlust des offenen Siedlungscharakters und generell das Fehlen von den aktuellen Anforderungen entsprechenden örtlichen Bauvorschriften.

2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf

Korrektur von städtebaulichen Fehlentwicklungen und Sicherung einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2.3 Darüber soll entschieden werden

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230

2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme

Prinzipiell ja, allerdings ist die Gemeinde nach § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, Bauleitpläne aufstellen, sofern die städtebauliche Ordnung dies erfordert, was für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230 zu bejahen ist.

3. Ziele und Rahmenbedingungen

3.1 Ziele

Die städtebauliche Ordnung soll sichergestellt und eine positive Siedlungsentwicklung herbeigeführt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 soll sich im Kern daher an folgenden Zielen ausrichten.

- Sicherung des Dauerwohnens
- Ausschluss weiterer Ferienwohnungen
- Ermöglichung behutsamer Nachverdichtung unter Wahrung des Gebietscharakters
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die nachhaltige, dem Allgemeinwohl dienende und ökologische Siedlungsentwicklung ist zu berücksichtigen.

3.2 Ggf. Rahmenbedingungen

Im 2022 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 im Gebiet der bisher gültigen Bebauungspläne 17 und 18 für eine weitere Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Bereich von 25%-30% vorgesehen. Im Gebiet des Bebauungsplans 19 sollen keine weiteren Ferienwohnungen zugelassen werden. Norden ist jedoch mittlerweile offiziell eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt. Aus städtebaulicher Sicht ergibt es wenig Sinn, die Verdrängung des Dauerwohnens in bestehenden Siedlungen zuzulassen, während gleichzeitig neue Siedlungen am Stadtrand geplant werden. So ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, vom STEK abzuweichen und keine weiteren Ferienwohnungen zuzulassen. Zulässigerweise errichtete Ferienwohnungen haben Bestandsschutz.

4. Lösungen

4.1 Lösungen und Alternativen

Siehe 3.

Alternativ wäre der Verzicht auf die Überplanung. Dies würde eine ungebremsste Fortsetzung der städtebaulichen Fehlentwicklungen nach sich ziehen.

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

Zusammenfassung:

☐ <i>Finanzielle/Personelle Auswirkungen liegen nicht vor.</i>
☐ <i>Die finanziellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Finanzen abgestimmt.</i>
☐ <i>Die personellen Auswirkungen wurden vorab mit dem Fachdienst Personal abgestimmt.</i>
☐ <i>Folgekostenberechnung / ☐ Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung nicht erforderlich.</i>
☐ <i>Eine Folgekostenberechnung für Investitionen ab 50.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Eine Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung unter Berücksichtigung mehrerer Möglichkeiten für Investitionen ab 500.000 € ist als Anlage beigelegt.</i>
☐ <i>Fördermittel sind/werden beantragt.</i>

5. Vorschlag

5.1 Favorisierte Lösungen

Beschluss wie vorgeschlagen.

5.2 Wichtige Gründe dafür

Siehe 1. – 3.

5.3 Wichtige Gründe dagegen

Personeller Aufwand und hohe Planungskosten sind zu erwarten.

5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Siehe vorige Punkte

6. Umsetzung

6.1 Nächste Schritte

Nach erfolgreichem Aufstellungsbeschluss erfolgt die Erarbeitung des Vorentwurfes.

6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern