

# STADT NORDEN

## Sitzungsvorlage

<b>Beschluss-Nr:</b> <b>2080/2025/3.1</b>	<b>Status</b> öffentlich	<b>Datum</b> 06.11.2025	<b>Wahlperiode</b> 2021 - 2026
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung; Gebiet: "Glückauf"; Abwägung, Städtebaulicher Vertrag, Satzungsbeschluss			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b>			
12.11.2025	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
03.12.2025	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
09.12.2025	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b> von Hardenberg, 3.1		<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Stadtentwicklung	

### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge (Abwägungsvorlage in der aktuell vorliegenden Fassung) zu der über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.07.2025 bis zum 22.08.2025.
2. Dem Erschließungs- und Städtebaulichen Maßnahmenvertrag in der vorliegenden Fassung wird zugestimmt.
3. Nach Überprüfung der eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat der Stadt Norden den Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung „Glückauf“ mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung auf Grundlage von § 1 Abs. 3 BauGB, § 10 BauGB und § 58 NKomVG als Satzung sowie dessen Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten.

## **Sach- und Rechtslage:**

### **1. Kurzfassung**

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 31.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung beschlossen (s. Sitzungsvorlage Nr. 0510/2023/3.1).

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Neugestaltung eines Verbrauchermarktzentrums im östlichen Bereich der Norder Innenstadt.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Dementsprechend wurde der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 13.01.2025 bis zum 31.01.2025 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zu der Planung zu äußern. Es wurden in diesem Zusammenhang keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 30.06.2025 den Entwurf und die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dementsprechend sind die Veröffentlichung des Planentwurfes und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 14.07.2025 bis zum 22.08.2025 erfolgt. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner Planänderung geführt.

### **2. Aufgabe**

#### **2.1 Gegenwärtige Position**

Nach Durchführung der Planveröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB können die Abwägung zu den Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss erfolgen.

#### **2.2 Grund oder Anlass für Entscheidungs- und Handlungsbedarf**

Weiterführung des Planaufstellungsverfahrens

#### **2.3 Darüber soll entschieden werden**

Beschlossen sollen die Abwägung zu den im Planungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, der Städtebauliche Vertrag sowie der Satzungsbeschluss zum Bauungsplanes Nr. 40 2. Änderung.

#### **2.4 Handelt es sich um eine freiwillige Maßnahme**

Ja.

### **3. Ziele und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Ziele**

#### **3.2 Ggf. Rahmenbedingungen**

Die Vorhabenträgerin verfügt über die von der Planung betroffenen Grundstücke und ist bereit, die Inhalte des Bebauungsplanes gem. dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag umzusetzen

## 4. Lösungen

### 4.1 Lösungen und Alternativen

Auf die Weiterführung des Bauleitplanverfahrens könnte verzichtet werden. Folglich würde dann das geplante Verbrauchermarktzentrum nicht realisiert werden können. Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe könnten dann im Wesentlichen nur innerhalb der vorhandenen Gebäude angesiedelt werden.

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

#### Zusammenfassung:

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

## 5. Vorschlag

### 5.1 Favorisierte Lösungen

Beschluss wie vorgeschlagen und Weiterführung des Verfahrens

### 5.2 Wichtige Gründe dafür

Abschluss des Aufstellungsverfahrens

### 5.3 Wichtige Gründe dagegen

keine

### 5.4 Ggf. Chancen und Risiken

Die Realisierung des Bebauungsplanes könnte zu einer erhöhten Belastung der Nachbarschaft durch Betriebs- und Verkehrslärm führen. Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten zeigt Lärmminimierungsmöglichkeiten auf, wie die Belastung der Nachbarschaft und der Umwelt im vertretbaren Rahmen gehalten wird.

Demgegenüber besteht die Chance zur Verbesserung des Versorgungsangebotes in der Norder Innenstadt

## 6. Umsetzung

### 6.1 Nächste Schritte

Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und Erwirkung der Rechtskraft

### 6.2 Maßnahmen, um Entscheidung abzusichern

