

STADT NORDEN

Ergänzungsvorlage	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 1056/2010/1.2/1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Gründung einer Projektentwicklungsgesellschaft zur Umgestaltung der westlichen Parkplatzflächen in Norddeich zu einer Ortskernmitte; Antrag der Allianz-Gruppe vom 19.04.2010 und Schreiben der SPD-Fraktion vom 21.04.2010			
<u>Beratungsfolge:</u> 01.06.2010 Bau- und Umweltausschuss 10.06.2010 Verwaltungsausschuss 15.06.2010 Rat der Stadt Norden			
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> 1. StR Eilers/ FDL 3.1 Wolkenhauer		<u>Organisationseinheit:</u> Verwaltungsvorstand Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die in dieser Vorlage unter Ziffer VI, 2. – 9., gelisteten Vorfragen zum Abschluss eines Projektentwicklungsvertrages mit der AG Reederei Norden-Frisia verbindlich zu klären.
2. Desweiteren wird dem Antrag der Allianz-Gruppe vom 19.04.2010 vollinhaltlich zugestimmt.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Betrag:
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2010 zur Verfügung	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Produkt-Nr.: 75.000 € (EFRE-Mittel) für Planung/Vorbereitung, Investorenwettbewerb
Folgejahre	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	250.000 € (EFRE-Mittel) Baureifmachung ehemaliger Parkplatzflächen in Norddeich
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)

Personal

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

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
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.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.

(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)
Entwicklung von Norden-Norddeich zu einem Maritimen Zentrum und Sicherung des Prädikats „Nordseeheilbad“ für die Zukunft

Sach- und Rechtslage:

I. Parkterminal Norddeich Ost

Im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraße Norden (B 72-neu; in Betrieb seit Juli 2009) wurde der Bebauungsplan Nr. 77 geändert und erweitert, um mit einer bedarfsgerechten Konzentration der Parkplatzeinrichtungen im Osten nahe der Deichlinie sowohl den Interessen des Inselreiseverkehrs nach Norderney und Juist als auch denen des „Maritimen Zentrums“ Norden-Norddeich gerecht zu werden.

Zielsetzung ist die Schaffung eines Parkterminals/Parkhauses mit hoher Servicequalität für das regionale „Tourismusdreieck“ im Ankunftsbereich der neuen Bundesstraße 72. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 besteht nunmehr – in Ergänzung zu vorhandenen ebenerdigen Stellplätzen (ca. 2.300) in der Fläche – das Bauplanungsrecht für die Errichtung eines leistungsfähigen Parkhauses mit hoher Servicequalität in der Nähe zu den Schiffsanlegern.

Dem Bebauungsplan liegt folgendes städtebauliche Konzept zugrunde:

Es sind drei verschiedene Parkplatztypen für Tagesgäste, Dauerparker und Individualbesucher im Sondergebiet „Großparkplatz“ vorgesehen. Aufgrund der unterschiedlichen Gestaltung der Einstellplätze erfolgt eine Gliederung in das SO1 bis SO 3

Sondergebiet SO 1	Im Nordwesten – im Bereich des jetzigen Parkplatzes – ist eine Parkpalette auf drei Ebenen mit bis zu 3.000 Einstellplätzen vorgesehen.
Sondergebiet SO 2	Der Bereich im Nordosten soll für ebenerdige Einstellplätze genutzt werden. Geplant sind bis zu ca. 1.200 Einstellplätze.
Sondergebiet SO 3	Im Süden ist eine Halle mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m ² zum Abstellen von Wohnmobilen und sonstigen geplant. Alternativ ist auch eine Nutzung für ebenerdige Stellplätze möglich, in diesem Fall können ca. 500 Einstellplätze entstehen.
	Insgesamt ergeben sich bis zu 4.700 Einstellplätze.

Zusätzlich zu den bauleitplanerischen Festsetzungen ist über einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Flächeneigentümer und Betreiber des Parkterminals, der AG Reederei Norden-Frisia, eine **Bindung an die Ziele der Ortskern- und Hafenplanung** erfolgt.

II. Neue Ortsmitte Norddeich

Über die Umgehungsstraße B 72-neu werden die Autoverkehre zu den Inselfähren und den Parkbereichen östlich von Norden-Norddeich direkt in den Fährhafen bzw. zum Parkterminal/Parkhaus geführt. Ein Großteil der Autoverkehre wird aus den Ortsdurchfahrten in Norden und im Ortsteil Norddeich hinaus verlagert. Dadurch kann die alte Bundesstraße 72 im Zentrum von Norddeich zugunsten einer verkehrsberuhigten Stadtstraße zurückgebaut werden.

Die bisher traditionell als Parkplatzflächen genutzten Grundstücke (5,2 ha) in der Mitte Norddeichs sollen – soweit der Parkplatzbedarf im Osten gedeckt wird – nach Freiwerden in Anlehnung an einen 1994 durchgeführten Ideenwettbewerb aufgegeben und baulich genutzt werden.

Auf diesem Weg – der konsequenten Verlagerung der Bundesstraße und der Parkplatzeinrichtungen aus der Mitte an den Ostrand – ergibt sich erstmalig die Chance, im Kern Norddeichs ein Maritimes Zentrum mit entsprechenden Tourismus- und Hafenwirtschaft fördernden baulichen Nutzungen und Maßnahmen in einem harmonischen Miteinander entwickeln zu können. Mit dem „Maritimen Zentrum Norddeich“ wird das Prädikat „Staatlich anerkanntes Nordseeheilbad“ zukunftsorientiert gesichert.

III. Projektpartner – AG Reederei Norden-Frisia

Die AG Reederei Norden-Frisia ist alleinige Eigentümerin der maßgeblichen Parkplatzflächen in der Mitte von Norddeich und der für die Errichtung des Parkhauses in Betracht kommenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung und Erweiterung. Die AGRNF nutzt diese Flächen des Großparkplatzes Ost gegenwärtig lediglich als ebenerdige Parkplätze. **Statt baurechtlich zulässiger 4.700 Parkplätze (mit Parkhaus) sind deshalb im Osten bisher nur 2.300 Parkplätze vorhanden.**

Die Frisia ist nicht in der Lage, die Investitionskosten für den Bau eines Parkhauses zu übernehmen. Diese überschreiten die Kosten für die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen mehrfach. Aus Sicht der AGRNF gibt es daher keinen – wirtschaftlichen – Antrieb, das Parkhaus zu bauen.

Die Kommunen des „Tourismudreiecks“ – Juist, Norderney, Baltrum und Norden – haben deshalb das Parkhausprojekt selbst in die Hand genommen, um die im Tourismuswettbewerb notwendigen Qualitäts- und Komfortsteigerungen sowie die städtebauliche Entwicklung Norddeichs zu einem Maritimen Zentrum zu realisieren und gemeinsam eine **Förderanfrage für eine Kommunale Infrastrukturinvestition zur Stärkung der Tourismuswirtschaft gestellt**. Ziel ist es, eine Projektförderung in Höhe von 6,39 Mio Euro einzuwerben.

Die AG Reederei Norden-Frisia hat sich der Förderanfrage bislang nicht angeschlossen.

Eine weitere Möglichkeit der Refinanzierung der Kosten für den Bau des Parkhauses ergibt sich aus der Vermarktung der – nach Erhöhung der Stellplatzanzahl im Parkterminal Ost auf baurechtlich zulässige 4.700 (mit Parkhaus) – überflüssig werdenden Parkplatzflächen in der Ortsmitte.

Diese Flächen können – wenn die AGRNF sich entschieden hat, dort die Nutzung als Parkplatzflächen aufzugeben – unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Norden einer Investorenausschreibung zugeführt und vermarktet werden.

IV. Städtebaulicher Vertrag

1. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77 haben die AG Reederei Norden-Frisia und die Stadt Norden einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen. In der Präambel (Vorbemerkung) des Vertrages haben die Vertragspartner zum Ausdruck gebracht, dass sie – gegebenenfalls mit weiteren Partnern – eine Projektentwicklungsgesellschaft gründen wollen, die

1. das Projekt „Neue Ortsmitte“ weiter entwickelt,
2. einer internationalen Investorenausschreibung zuführt und
3. schließlich für eine qualitätsvolle Vermarktung der im Zentrum frei werdenden Parkplatzflächen sorgt.

§ 5 (Städtebauliche Ziele) besagt, dass die bereits für die Entwicklung des Ortsteils Norddeich bestehenden städtebaulichen Planungen Grundlage der Zusammenarbeit in der zu gründenden Projektentwicklungsgesellschaft für das Projekt „Neue Ortsmitte“ sind. Die Pläne werden zeitgemäß angepasst und mit der AGRNF abgestimmt.

2. **Gemäß § 4 Absatz 5 i.V.m. § 3 Satz 2 (Umsetzungszeitraum) hat sich die AGRNF verpflichtet, mit dem ersten Bauabschnitt des Parkterminals/Parkhauses (siehe Sondergebiet 1) und den ebenerdigen Stellplätzen unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (2008) zu beginnen. Die Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt des Parkhauses (1.500 – 1.800 Stellplätze) liegt seit dem 09.02.2009 vor. Mit dem Bau des Parkhauses hat die Frisia bis heute nicht begonnen.**

3. **Gemäß § 4 Absatz 6.1 hat sich die AGRNF verpflichtet, „zeitlich parallel mit dem 1. Bauabschnitt“** auch mit den Planungen gemeinsam mit der Stadt für das **Projekt „Neue Ortsmitte“ auf den gesamten Flächen** der jetzigen Parkanlagen im Westen zu beginnen. Die AGRNF betreibt die Parkplätze und Hallen weiterhin. Es sind bisher keine Überlegungen bekannt geworden, wenigstens einen Teil der Flächen für eine Bauleitplanung freizugeben.
4. **Nach § 4 Absatz 6.2 ist die AGRNF verpflichtet, „mit Fertigstellung des 1. Bauabschnitts des Parkterminals/Parhauses** abschnittsweise Teilflächen (ca. 15.000 m²) im nördlichen Bereich der jetzigen Parkplatzanlage im Westen zu einem sich am Bodenrichtwert orientierenden Verkaufswert als Verhandlungsgrundlage für eine Umnutzung zur Verfügung zu stellen; das Recht der AGRNF, sich in Abstimmung mit den Planungen für das Projekt „Neue Ortsmitte“ als Investor zu beteiligen, bleibt unberührt“. **Eine „Fertigstellung des 1. Bauabschnitts (Parkhaus mit ca. 1.500 – 1.800 Stellplätzen)“ ist noch nicht absehbar, da die AGRNF mit dem Bau noch nicht begonnen hat.**
5. **Nach § 4 Absatz 6.3 hat sich die AGRNF verpflichtet, „mit Inbetriebnahme der überbaubaren Teilflächen der Flurstücke 46/2, 55 und 58/2** auch die südlich gelegenen Flächen der jetzigen Parkplatzanlage im Westen zu einem sich am Bodenrichtwert orientierenden Verkaufswert als Verhandlungsgrundlage einer neuen Nutzung zuzuführen; das Recht der AGRNF, sich in Abstimmung mit den Planungen für das Projekt „Neue Ortsmitte“ als Investor zu beteiligen, bleibt unberührt. Über den nutzungsbedingten Bedarf hinaus können Stellplätze in einem abgestimmten städtebaulichen Konzept geschaffen bzw. erhalten und bewirtschaftet werden. **Da die o.g. – in den Sondergebieten 2 und 3 gelegenen – Teilflächen bereits als Parkplatzanlagen betrieben werden, sind die südlich gelegenen Flächen der jetzigen Parkplatzanlage im Westen einer neuen Nutzung zuzuführen.**

V. Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept

Basierend auf dem Strategischen Stadtleitbild, dem Tourismusleitbild und dem Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Norden 2008 mit dem Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept die **Aufnahme in die EFRE-Förderung im Maßnahmebereich „Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete“ erreicht.**

Ein prioritäres Entwicklungsziel ist die Weiterentwicklung Norddeichs zur Stärkung der Tourismusfunktion. Inhalt des Konzepts ist die

- Angebotsausweitung Unterkünfte (neue Qualitäten/Themen)
- Ausweitung des Angebotes an hochwertiger Gastronomie/Einkaufen
- Mobilisierung attraktiver Flächen für Dienstleister
- Entwicklung/Sicherung stadträumlicher/städtebaulicher Qualität

Das Erneuerungskonzept für Norddeich geht aus von der Nachnutzung umfangreicher Parkplatzflächen sowie benachbarter Sportflächen in der Ortsmitte für die Ortsentwicklung; Bestandteil des Konzeptes sind die Entwicklung eines Marktplatzes mit angrenzenden Geschäften am Endpunkt der Norddeicher Straße und die Verbesserung der Vernetzung innerhalb des Ortsteiles (s. Anlage, Maßnahmekonzept Norddeich).

Für die Neuordnung und Gestaltung der Flächen in der Ortsmitte liegt mit der Zusammenführung der beiden 1. Preise eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes bereits ein Rahmenplan vor, der das Nordende der Norddeicher Straße entsprechend als Ortszentrum darstellt und eine attraktive Achse zum Hafen vorsieht. Dieser soll westlich der Mole vorrangig zum „Tourismus- und Freizeithafen“ weiterentwickelt werden.

Aus dem EFRE-Förderprogramm steht der Stadt Norden für die **Planung/Vorbereitung einer Investorenausschreibung** für die im Eigentum der AGRNF stehenden „frei werdenden Parkplatzflächen in der Ortsmitte“ 75.000 Euro zur Verfügung. Für das **Baureifmachen ehemaliger Parkplatzflächen in Norddeich** stehen 250.000 Euro an Förderung bereit. Das Aufrufen dieser

Mittel bedarf einer Gegenfinanzierung von 50 %. Der AG Reederei Norden-Frisia ist diese Projektförderung bekannt und angeboten worden.

Die Stadt Norden hat auf eigene Kosten – Förderung aus dem EFRE-Programm nicht möglich – einen Investoren-Prospekt für die Flächen in der Ortsmitte erstellen lassen und damit 2009 auf dem Stand der „Emsachsen-Region“ an der größten deutschen Immobilienmesse „Expo Real“ in München teilgenommen. Gleichzeitig wurden diese Investoren-Prospekte auf den Internetseiten der Stadt Norden (www.norden.de) eingestellt und können dort betrachtet und heruntergeladen werden (s. Anlagen, Investoren-Prospekte).

VI. Fazit

1. Der an der neuen B 72 gelegene Parkterminal Norddeich Ost hat ein Kapazitätsproblem. Gegenüber den geplanten und bauplanungsrechtlich zugelassenen 4.700 Einstellplätzen werden dort zurzeit nur 2.300 ebenerdige Einstellplätze betrieben. Das im Sondergebiet 1 vorgesehene Parkhaus mit bis zu 3.000 Einstellplätzen fehlt. Dieses Fehlen wird von der AGRNF weiterhin – nicht bedarfsgerecht – auf den Parkplatzanlagen in der Ortsmitte abgedeckt.
2. Daraus ergibt sich die Frage, ob die AGRNF ihre Parkplatzanlagen in der Ortsmitte oder Teile davon überhaupt aufgeben und einer städtebaulichen Überplanung zuführen will ?
3. Aus Sicht der AGRNF gibt es keinen – wirtschaftlichen – Antrieb, das fehlende Parkhaus zu bauen. Wird sie sich der Förderanfrage bzw. einem Förderantrag der Kommunen des „Tourismusdreiecks“ anschließen, um eine Projektförderung für den Bau des Parkhauses von 6,39 Mio Euro einzuwerben ?
4. Wann und unter welchen Bedingungen realisiert die AGRNF den 1. Bauabschnitt des Parkhauses mit ca. 1.500 – 1.800 Stellplätzen ?
5. Stellt die AGRNF mit Fertigstellung des 1. Bauabschnitts des Parkhauses abschnittsweise Teilflächen (ca. 15.000 m²) im nördlichen Bereich der jetzigen Parkplatzanlage im Westen für die Überplanung und Vermarktung zur Verfügung ?
6. Hat die AGRNF den Wunsch, im Rahmen eines Gesamtkonzepts – vorgezogen – die südlich gelegenen Flächen der jetzigen Parkplatzanlage im Westen einer neuen Nutzung zuzuführen?
7. In welcher Höhe ist die AGRNF bereit, sich an den Kosten für die vorbereitenden Planungen und der Durchführung einer Investorenausschreibung zu beteiligen ?
8. Akzeptiert die AGRNF die für die Entwicklung des Ortsteils Norddeich bereits bestehenden städtebaulichen Planungen sowie das integrierte städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept (für die EFRE-Förderung) als Grundlagen der Zusammenarbeit für das Projekt „Neue Ortsmitte“ ?
9. Ist die AGRNF im Zuge einer gemeinsamen Projektentwicklung bereit, auf Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 92 – Hafen Norddeich – zu verzichten ?

Die positive Beantwortung dieser Fragen durch die AGRNF vorausgesetzt, macht es Sinn, gemeinsam mit der AG Reederei Norden-Frisia – und gegebenenfalls mit weiteren Partnern – das Projekt „Neue Ortsmitte Norddeich“ weiterzuentwickeln, einer internationalen Investorenausschreibung zuzuführen und schließlich für eine qualitätsvolle Vermarktung der im Zentrum frei gewordenen Parkplatzflächen zu sorgen.

Anlage: Ausschnitt aus der Internetseite der Stadt Norden

NORDEN NN NORDSEE
Stadt auf klarem Kurs

Schriftgröße: A A A Kontrast: [Symbol]

Webcams | Stadtplan | Veranstaltungskalender | Gästebuch | Forum | Ratsinfo

Volltextsuche [Suchfeld]

Sie sind hier: [Startseite](#) -> [Planen & Bauen](#)

Planen & Bauen

Wohnen Sie lieber im Stadtzentrum oder beschaulich an der Peripherie? Oder bevorzugen Sie die ländliche Idylle?

Meldungen aus Planen | Bauen

09.07.2009 [Freigabe der Norder Ortsumgehung am 7. Juli 2009](#)

14.01.2009 [Wegfall der Teilungsgenehmigung gemäß Niedersächsischer Bauordnung](#)

01.04.2008 [Bau der Ortsumgehung Norden im Zuge der Bundesstraße 72](#)

30.05.2007 [Neue Baubroschüre "Baurecht und Baulandmanagement"](#)

>> [mehr Meldungen](#)

Zwei Norder Stadtgebiete werden von der EU gefördert

Die Stadt Norden ist mit den Stadtgebieten "**Doornkaatgelände - südliche Innenstadt**" und "**Norddeich**" im sogenannten Förderprogramm "EFRE" der Europäischen Union vertreten. Das Förderprogramm läuft bis zum Jahr 2013. In den folgenden Informationsblättern können Sie sich über die beiden Gebiete und deren Fördermöglichkeiten informieren.

 [Fördergebiet "Doornkaatgelände - südliche Innenstadt"](#)

[Fördergebiet "Norddeich"](#)

Broschüre 'Baurecht und Baulandmanagement'

Kontakt

Stadt Norden
Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht
Am Markt 39/43
26506 Norden

Telefon 04931/923-334
Fax 04931/923-457

Immobilien in Norden

Sie möchten kaufen oder mieten? Nutzen Sie unsere Übersicht der Norder
>> [Immobilienmakler](#).

Tipps

>> [Internet-Berater für Gebäudeeigentümer und Bauwillige](#)

[Architekten-Suche](#)

Immobilien-Suchmaschine:
[Immobilio.de](#)

Stadt & Land

Rathaus

Politik

Projekte & Initiativen

Bildung & Sport

Kultur & Freizeit

Tourismus

Umwelt & Verkehr

Planen & Bauen

Bauen & Wohnen

Wohnbauland

Mietspiegel

Wirtschaft & Stadtmarketing

Soziales & Ordnung

Gesundheit & Pflege

Lebenslagen

- > Älter werden
- > Leben mit Behinderung
- > Notdienste
- > Schwangerschaft / Geburt
- > Tierhaltung
- > Sterbefall in der Familie