

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
2006 - 2011	1361/2011/3.1	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Wohnen am Wasser/ Südlicher Stadteingang

Beratungsfolge:

24.03.2011 Bau- und Umweltausschuss
 31.03.2011 Verwaltungsausschuss
 13.04.2011 Rat der Stadt Norden

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:

Herr 3.1 Wolkenhauer

Organisationseinheit:

Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. Dem Aufplanungsvorschlag vom Architekten Sommer wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen.
3. Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange sind durchzuführen.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	Betrag: _____ €
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja <input type="checkbox"/>	Produkt-Nr.: _____
	Nein <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja <input type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	

Personal

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

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)

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Aufgrund der Vorgaben durch die politischen Gremien wurden die bisherigen und weitere Investoren zur Abgabe einer Planung aufgefordert, welche die Vorgaben einzuhalten hatten. (Siehe Anlage)

Das Architekturbüro Sommer aus Bremen hat als einziger Planer erneut Unterlagen vor Beendigung der Frist eingereicht.

Herr Architekt Sommer wird seine Planungen im Bau- und Umweltausschuss selbst vorstellen und auf die von ihm erfüllten Kriterien eingehen.

Die Verwaltung empfiehlt die umseitigen Beschlüsse zu fassen.

Anlagen:

Anschreiben zur Neuplanung:

STADT NORDEN

Die Bürgermeisterin

Stadt Norden Postfach 10 05 28 26495 Norden

Fachdienst Stadtplanung, und Bauaufsicht
Am Markt 15, 26506 Norden
Telefon (04931) 923 - 0 | Fax (04931) 923 - 461
www.norden.de

Auskunft erteilt **Herr Wolkenhauer**
Telefon : 923 - 334
Email : karl-heinz.wolkenhauer@norden.de
Gebäude: Am Markt 43
Zimmer 4

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Meine Zeichen
3.1

Norden, 11.03.2011

Wohnen am Wasser in der Stadt Norden

Sehr geehrter Herr

die Gremien der Stadt Norden haben sich mit beiden Entwürfen für das Projekt „Wohnen am Wasser“ beschäftigt und mehrheitlich entschieden, dass keines der Projekte den Vorstellungen entspricht. Nach umfangreichen Beratungen wurde ein Kriterienkatalog für die gewünschte Bebauung erstellt. Dieser Katalog ist dem Schreiben beigefügt.

Sofern Sie weiterhin an dem Projekt interessiert sind, kann der Entwurf überarbeitet und an die Anforderungen der Stadt Norden angepasst werden. Die Unterlagen sollten bis zum 31.01.2011 bei der Stadt Norden abgegeben werden.

Die Stadt Norden wird versuchen weitere Investoren für das Gebiet zu begeistern, um den besten Entwurf an dieser städtebaulich sensiblen Stelle ausführen zu lassen.

Ich würde mich freuen von Ihnen einen neuen Entwurf vorgestellt zu bekommen.

Mit freundlichem Gruß

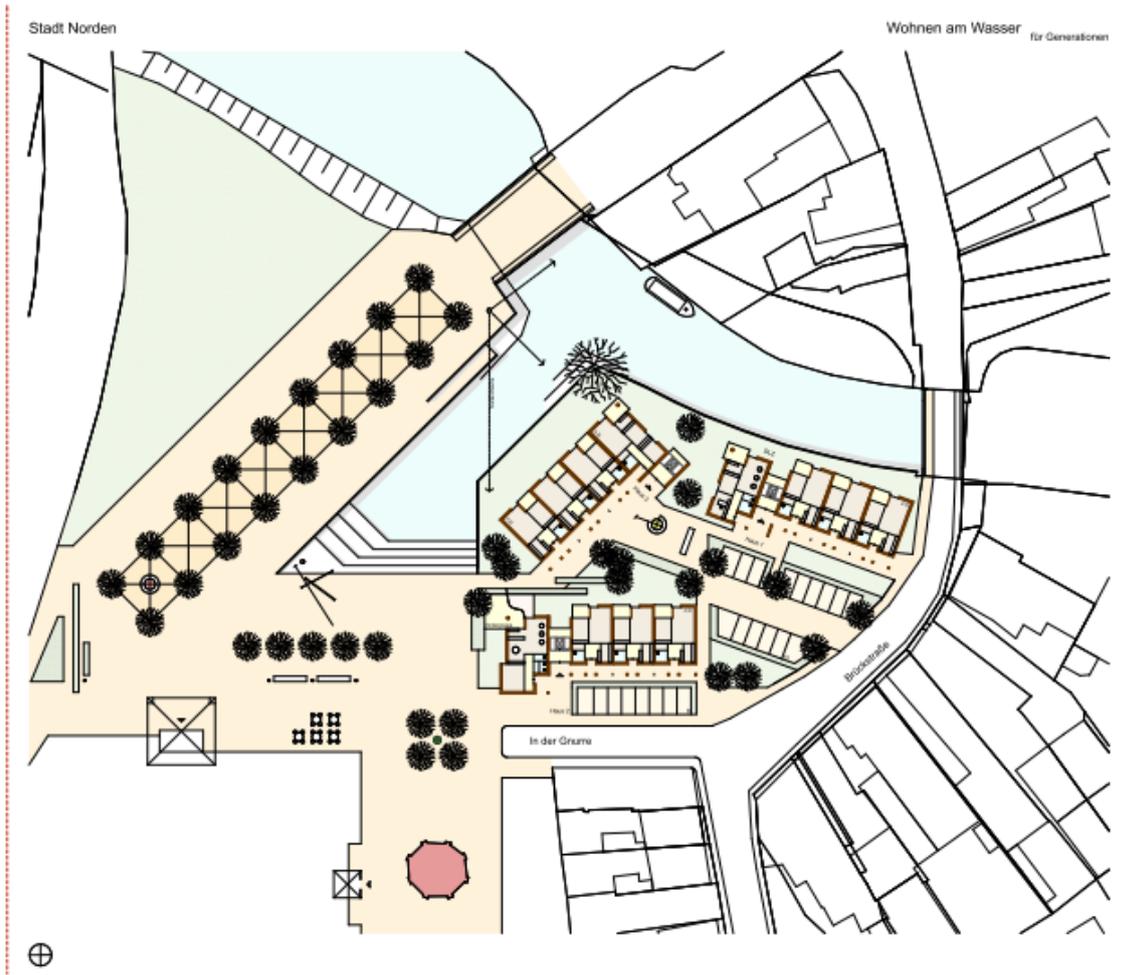
-Schlag-

Anlage:

Planerische Vorgaben für die Bebauung am Südeingang „Wohnen am Wasser“

- Das Vorhaben soll sich in den Südeingang integrieren
- Eine öffentliche Durchwegung ist sicherzustellen
- Die Sichtachse Neuer Weg – Südeingang ist wie im Rat beschlossen auszubauen
- Der Platz am Torfkanal mit den Stufen zum Wasser ist großzügig mit dem Südeingang und dem Mühlenplatz als ein Platz zu gestalten
- Im Bereich der großen Weide am Norder Tief ist ein Aussichtspunkt für die Öffentlichkeit zu schaffen
- Die Achse Südeingang -. Brückstraße ist planerisch einzuarbeiten
- Eine attraktive Grüngestaltung des Wohnumfeldes ist erforderlich
- Die Nutzung der Wohnungen sollte gemischt sein. Keine reinen Seniorenwohnungen, Ferienwohnungen oder Betreutes Wohnen, eine altengerechte Gestaltung ist durchgängig gewünscht
- Keine Einheitsgrößen bei den Wohnungen
- Hochwertiges Wohnen in Raumaufteilung und Gestaltung der Gebäude
- Gebäude in gestaffelten Höhenlagen zum Südeingang abfallend. Maximale Höhe ist die Firsthöhe des Gebäudes Brückstraße 6a
- Pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze; je eine Hälfte der Stellplätze im Gebäude und eine außerhalb des Gebäudes
- Fassaden und Dachmaterial werden nicht vorgeschrieben
- Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschließen
- Die Gebäude sind mit möglichst wenig Emissionen zu betreiben, Nachweis ist erforderlich
- Fertigstellungszeitraum: 2014

Lageplan für das Bauvorhaben des Architekten Sommer:



Erläuterungen zum Bauvorhaben:

Januar 2011

Stadt Norden
Am Markt 43
26506 Norden

25 Januar 2011

Wohnen am Wasser – für Generationen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersende ich Ihnen das überarbeitete Konzept für das o.g. Projekt, welches sich an ihren Vorgaben für die Bebauung am Südeingang vom August 2010 orientiert, mit folgenden Unterlagen :

- Grundriss 1:200
- Teilansichten 1:50
- Erläuterungen zur Planung
- Wohnungsangebot

Unter der Voraussetzung, dass diese Planung die Zustimmung der städtischen Gremien findet, würde eine Projektentwicklung mit der Geritas GmbH wieder aufgenommen.

Ihrer Entscheidung sehe ich mit Interesse entgegen.

Mit besten Grüßen

Wohnen am Wasser – für Generationen

Das vorliegende Konzept orientiert sich an den planerischen Vorgaben der Stadt Norden für die Bebauung am Südeingang vom August 2010.

Mit dieser Planung entsteht kein Solitär sondern es fügt sich eine moderne Bebauung organisch in den Stadtraum ein. Die Fußgängerzone wird über die Brücke des Norder Tiefs in nordwestlicher Richtung weitergeführt. Vor der Mühle und dem Einkaufszentrum wird ein großzügiger, sorgfältig gestalteter Platz mit Stufen zum ausgebauten Torfkanal geschaffen. Die dicht über der Wasseroberfläche stehende alte Weide ist in die Freiraumplanung einbezogen. Ein Aussichtspunkt an der Brücke erlaubt interessante Blicke in den alten und neuen Stadtraum und über das Norder Tief.

Die Sichtachse von der Altstadt zur Mühle bleibt frei !

Die attraktive Freiraumgestaltung mit dem Wechsel von Arkaden, Wegen, Plätzen und Grünflächen schafft nicht nur die Durchwegung für die Öffentlichkeit, sondern macht das Quartier außerdem zu einem interessanten Treffpunkt für Spiel und Kommunikation.

Weiterhin wird durch das Wohnungsangebot „Wohnen für Generationen“ die Lebendigkeit des Quartiers gewährleistet. Es werden 2 Zi -, 3 Zi - und 4 Zi - Wohnungen angeboten, wobei entsprechend den gültigen statistischen Erhebungen für Städte der Größe Nordens in ganz Niedersachsen der wesentliche Bedarf an Wohnungen für 1 und 2 Personen-Haushalte besteht. Diesem Bedarf folgt der hier vorgeschlagene Wohnungsmix. Alle Wohnungen werden zudem altengerecht ausgestattet, da hierfür nachweislich hohe Nachfrage erfolgt.

Der Vielfalt der Nutzung entsprechend kann in Haus 3 erdgeschossig am „Mühlenplatz“ eine Kindergruppe integriert werden. Im Haus 1 wird eine Dienstleistungsstation für die Versorgung alter Menschen eingerichtet.

Es werden insgesamt 23 in die Grünflächen eingegliederte PKW- Stellplätze geschaffen. Sie werden als Carports mit begrünten Dächern ausgebildet und mit Hecken eingefasst, sodass von den Fahrzeugen wenig im Blick erscheint. Bei einem Anteil von Altenwohnungen mit sehr geringem Stellplatzbedarf ist für die größeren Wohnungen ein ausreichendes Stellplatzangebot vorhanden.

Tiefgaragen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Grundwasser) aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar, - sie würden das Projekt zum Scheitern verurteilen !

Eine Tiefgarageneinfahrt würde im übrigen einen wesentlichen Teil der hier vorgeschlagenen Stellplatzfläche in Anspruch nehmen und würde keine „Augenweide“ im kleinmaßstäblichen Stadtraum bilden.

Städtebaulich wird der Südeingang von einer lebendigen Gebäudeanordnung geprägt, die sich in der Maßstäblichkeit am Gebäude „Brückstraße 6A“ orientiert.

Die Gestaltung der Gebäude ist auf der Erschließungsseite durch die erdgeschossigen Arkaden und die farbigen Laubengänge in den Geschossen geprägt. Auf der Wasserseite bestimmen die Loggien, die auskragenden Eckbalkone mit Stützen und die geschosshohen Fensterelemente das Erscheinungsbild.

Die Fassaden werden mit den ortstypischen Materialien Putz- und Ziegel ausgebildet. Die Laubengänge bestehen aus Betonfertigteilen und farbigen Fassadenplatten. Die Dachdeckung könnte mit Zinkblech- Stehfalzdeckung erfolgen.

Die Gebäude werden nach den neuesten Erkenntnissen der Energieeinsparung mit der Zielsetzung geringer Emissionen geplant und gebaut. Selbstverständlich würden im Zuge der Durchführung entsprechende Nachweise geführt.

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel, ein bedarfs- und marktgerechtes Bebauungskonzept unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte mit einer angemessenen Architektur in das Stadtbild einzufügen.