



Stadt Norden

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept

Entwurf
13. Oktober 2020

Bearbeitung:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 17 4 0
Telefax 0441/97 17 4 73
info@nwp-ol.de



re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 17 4 80
Telefax 0441/97 17 4 73
info@reurban.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Bevölkerungssituation - Gesamtstadt	7
2.1	Bevölkerungsstand und -entwicklung	7
2.2	Ursachen der Bevölkerungsentwicklung: natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen	11
2.3	Wanderung nach Altersgruppen	12
2.4	Stadt-Umland-Wanderungen:	15
2.5	Altersstruktur	16
2.6	Haushalte	19
2.6.1	Daten der NBank	19
2.6.2	Zensus-Daten	20
2.7	Haushaltsprognose NBank	22
3	Situation in den Ortsteilen - Zusammenfassung	24
4	Wohnen	25
4.1	Wohnungsbestand und Bautätigkeit	25
4.1.1	Gebäude- und Wohnungsbestand	25
4.1.2	Baufertigstellungen	25
4.1.3	Wohnungsgrößen	28
4.2	Angebot an Sozialwohnungen (zweckgebundene Wohnungen)	30
4.3	Spezielle Wohnangebote für Senioren	32
4.4	Bedarf an Wohnungen	33
4.4.1	Allgemein	33
4.4.2	Preiswerte Wohnungen	34
4.5	Preissituation und Immobilienmarkt	34
4.5.1	Bodenpreise	34
4.5.2	Verkaufspreise Immobilien	36
5	Soziale Infrastruktur	41
5.1	Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter	41
5.2	Kindergärten und Grundschulen	41
5.2.1	Kindertagesstätten	41
5.2.2	Grundschule	45
5.3	Jugendhaus Norden	47
5.4	Mehrgenerationenhaus	47
5.5	Kultur	48
5.6	Sport	50
5.7	Freizeit	50
5.8	Jährlich wiederkehrende Aktionen	51
5.9	Touristisch orientierte Angebote	51
6	Wirtschaft und Beschäftigung	52
6.1	Beschäftigte und Pendler	52
6.2	Arbeitslosigkeit, Sozialindikator	55
6.2.1	Arbeitslosigkeit	55

6.2.2	Bezieher von Mindestsicherungsleistungen.....	55
6.3	Gewerbegebiete.....	60
6.3.1	Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor:.....	60
6.3.2	Hafen Norddeich	64
6.4	Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing.....	69
6.5	Landwirtschaft	69
6.6	Erneuerbare Energien	70
6.7	Kaufkraft und Einkommenssituation	70
7	Natur und Landschaft	73
7.1	Naturräumliche Grundlagen	73
7.2	Naturnahe Freiräume	73
7.2.1	Geschützte Bereiche	73
7.2.2	Kompensationsflächen	76
7.2.3	Sonstige naturnahe Freiflächen.....	76
8	Einzelhandel	79
8.1	Ausgangssituation.....	79
8.2	Einzugsbereich der Norder Innenstadt	80
9	Tourismus.....	82
9.1	Übernachtungs- und Gästezahlen	82
9.2	Wirtschaftsfaktor Tourismus	84
9.3	Zukunftsdialog „Tourismuskonzept für Norden-Norddeich“	86
10	Siedlungsstruktur und Gebäudebestand.....	88
10.1	Baukultur und Siedlungstypen.....	88
10.1.1	Stadtgebiet Norden	88
10.1.2	Stadtgebiet Norddeich.....	91
10.1.3	Dörfliche Strukturen.....	92
10.2	Ortsbildprägende Straßenzüge.....	94
11	Flächenpotentiale für die weitere Siedlungsentwicklung.....	99
11.1	Entwicklungsflächen am Siedlungsrand - Potenzialflächen aus dem STEK 2008.....	100
11.2	Windenergie-Stromtrassen.....	107
11.3	Bauleitplanung: Potentiale für Innenentwicklung	110
11.3.1	Anlass und Ziele, Untersuchungsraum.....	110
11.3.2	Bestandsanalyse - Methodik	112
11.3.3	Bestandsanalyse – Auswertung der Bebauungspläne	113
11.3.4	Bestandsanalyse – Prüfung der prägenden Strukturen durch örtliche Befahrung	114
11.3.5	Bestandsanalyse – Prüfung von Bau- und Siedlungslücken, Flächenpotentiale	116
12	Rahmenbedingung Verkehr.....	117
13	Bestandsanalyse – Ferienwohnungen.....	124
14	Handlungsbedarf - Handlungsempfehlungen	127
14.1	Nachverdichtung, Innenentwicklung und Neuordnung im Bestand	127

14.1.1	Entwicklungspotentiale und Handlungsbedarf	127
14.1.2	Handlungsempfehlungen und Steuerungsinstrumente	127
14.1.3	Neuordnungspotentiale in den bestehenden Siedlungsstrukturen	128
14.1.4	Zielkonzept Verdichtung	128
14.2	Ferienwohnen in der Stadt Norden	133
14.3	Soziale Infrastruktur	136
14.4	Innenstadtentwicklung	136
14.4.1	Handlungsbedarf Einzelhandel	136
14.4.2	Potenziale für die Innenstadtentwicklung – Sanierungsgebiete	137
14.4.3	Handlungsempfehlungen Innenstadt / Einzelhandel	142
14.5	Gewerbliche und touristische Entwicklung	143
14.5.1	Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor	144
14.5.2	Hafen Norddeich - Ostseite	144
14.5.3	Hafen Norddeich – Westseite	147
14.5.4	Tourismus	148
14.6	Natur und Landschaft	163
14.6.1	Handlungsbedarf naturnahe Freiräume	163
14.6.2	Handlungsempfehlung zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft bei der Nachverdichtung, Schwerpunkt Zonen 3 und 4	165
14.6.3	Hinweise zum Artenschutz:	177
15	Zusammenfassung Handlungsempfehlungen	178

1 Einleitung

Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht stellt eine Fortschreibung des im Jahr 1997 für die Stadt Norden erarbeiteten und bereits in den Jahren 2007/2008 fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzeptes dar.

Ziel dieser Fortschreibung ist es,

- eine Aktualisierung der Entwicklungsdaten vorzunehmen – was ist in den letzten Jahren in der Stadt bzw. den Ortsteilen passiert? Die Auswertung der Daten erfolgt dabei je nach Verfügbarkeit als lange (über 15 Jahre – 2000 - 2015) oder kurze Zeitreihe (ca. 5 Jahre)
- im Hinblick auf die künftigen Anforderungen an die Stadtentwicklung die Rahmenbedingungen zu beschreiben, unter denen sich Stadtentwicklung vollzieht – hierbei werden insbesondere vorliegende Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und sich ergebende Wohnungsbedarfe herangezogen.
- sowie Handlungsanregungen zu geben, auf sich wandelnden Rahmenbedingungen zu reagieren und Ziele für die weitere Entwicklung der Stadt zu setzen.

Während in der Fortschreibung 2007/2008 die Bewertung von potenziellen Flächen für die Siedlungsentwicklung am Siedlungsrand erhebliches Gewicht hatte, liegt ein Schwerpunkt der Fortschreibung 2018 auf der Prüfung von Potenzialen für die Innenentwicklung.

Vorgehen

- Die Darstellung der Bevölkerungssituation und -entwicklung erfolgt auf der Basis von Daten zur Bevölkerungszahl / -entwicklung und zur Altersstruktur. Dabei wird sowohl auf Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) als auch auf städt. Daten zurückgegriffen.
- Themenbezogene bzw. teilgebietsbezogene Informationen wurden von den Fachämtern der Verwaltung zur Verfügung gestellt (z.B. Bebauungspläne), eine Auswertung der Bebauungspläne im Hinblick auf Nachverdichtungspotentiale bzw. Steuerungsbedarf erfolgte im Rahmen der Bearbeitung.
- Vorliegende umfassende oder themenbezogene Zielaussagen sowie Studien / Untersuchungen und Planungen wurden berücksichtigt (z.B. Freiraum, Tourismus, Einzelhandel, Rahmenplanung ehem. Doornkaatgelände)
- Für die Darstellung der möglichen künftigen Entwicklung wird vorrangig die Prognose der NBank (Stand 2019) zugrunde gelegt.
- Folgende Unterlagen wurden einbezogen:
 - Daten der Stadt Norden
 - LSN Daten
 - Kommunalprofil 2016 der NBank (Februar 2018)
 - Grundstücksmarktbericht 2020 (2020)
 - „Wegweiser für Seniorinnen und Senioren“, Landkreis Aurich (2016)
 - „Bedarfsplanung für Tagesbetreuung – Die Versorgungssituation im Landkreis Aurich 2007-2013“, Landkreis Aurich

- Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018, Lademann und Partner (Ratsbeschluss vom 07.02.2019)
 - Städtebefragung „Vitale Innenstädte 2016“, IFH Institut für Handelsforschung GmbH (2016)
 - Ergebnisdokumentation Zukunftsdialog „Tourismuskonzept für Norden-Norddeich“ (September 2015)
 - Untersuchung „Wirtschaftsfaktor Tourismus für den Landkreis Aurich 2016“ der dwif-Consulting GmbH aus München (September 2017)
 - Untersuchung „Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Norden“ der dwif-Consulting GmbH aus München (2017)
 - Ergebnisdokumentation Zukunftsdialog „Tourismuskonzept für Norden – Norddeich“ der PROJECT M GmbH aus Hamburg (September 2015)
 - Rahmenplan Norden, Doornkaatgelände von Droste Droste & Urban (April 2018)
 - Masterplan „Wasserkante Norddeich“, Kurzkonzepte „Nationalparkpromenade Norddeich“ und „Naturerlebnis Dünenlandschaft und Wattenmeer“, WES GmbH - Landschaftsarchitektur (September 2018)
 - Freiraumkonzept der Stadt Norden, NWP (2002)
 - Erläuterungsbericht, incl. Zusammenfassung UVP-Bericht gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 7 UVPG: 600-kV-DC Leitung DoWin kappa – Emden/Ost des Netzanbindungsprojektes DoWin6 für den Bereich der 12 sm-Grenze bis UW Emden/Ost - Abschnitt Landtrasse. Tennet (August 2017).
- **#Kapitel 7 „Natur und Landschaft“ wird vom FD Umwelt und Verkehr der Stadt Norden erarbeitet**
 - Es wurden Gespräche mit lokalen Experten vor allem im Zusammenhang Wohnen / Wohnentwicklung geführt (die Gespräche wurden im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes geführt).
 - Die Arbeitsstände wurden diskutiert mit der Verwaltung sowie einer Arbeitsgruppe der Politik
 - Aus dem gesamten Arbeitsprozess wurden die Handlungsempfehlungen entwickelt.

Die Entwicklung in den Ortsteilen wird im Anhang dargestellt, um die Lesbarkeit des Hauptberichtes zu gewährleisten

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) und das Wohnraumversorgungskonzept wurden zeitgleich erstellt, sodass sich einzelne Passagen oder Kapitel teilweise ähneln oder ggf. identisch sind.

Nach Erstellung eines Entwurfes im November 2019 wurden im Januar/Februar 2020 die Daten noch einmal aktualisiert. Es wurde auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen:

- **Die Daten der Stadt Norden haben den Stand 2019; Ausnahme: Tourismusdaten / Kap. 9 (bis 2017).**
- **Die Daten der NBank haben überwiegend den Stand 2018 (Zur Darstellung der Wanderungssalden je 1.000 Einwohner und der Haushaltsstruktur wurden die**

Basisindikatoren der NBank verwendet. Diese waren nur bis zum Jahr 2017 verfügbar)

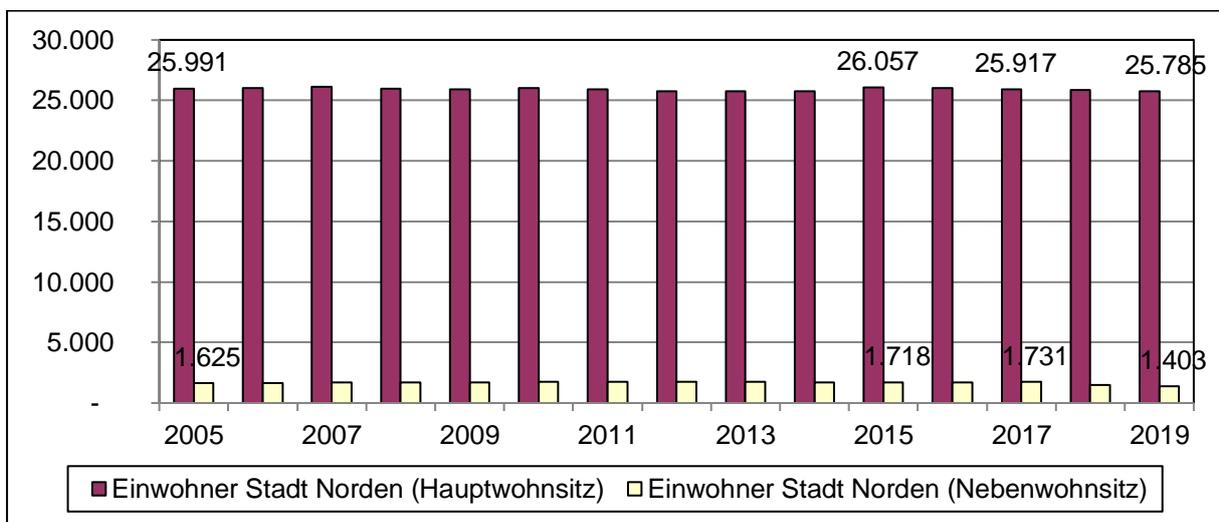
- **Die Daten des LSN haben mehrheitlich den Stand 2018 –**
 - **vereinzelt waren die Daten jedoch nur bis zum Jahr 2017 verfügbar; dies gilt für:**
 - **die Zuzüge nach Staatsangehörigkeit**
 - **Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner**
 - **das verfügbare Einkommen**
 - **die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach verschiedenen Wirtschaftsbereichen war bereits für 2019 verfügbar (Stichtag: 30.06.)**
 - **die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe (diese Daten wurden vom LSN im Rahmen der zuletzt 2010 durchgeführten Agrarstrukturerhebung erhoben)**
- **vereinzelt wurde auf Daten des Zensus 2011 zurückgegriffen**

2 Bevölkerungssituation - Gesamtstadt¹

2.1 Bevölkerungsstand und -entwicklung

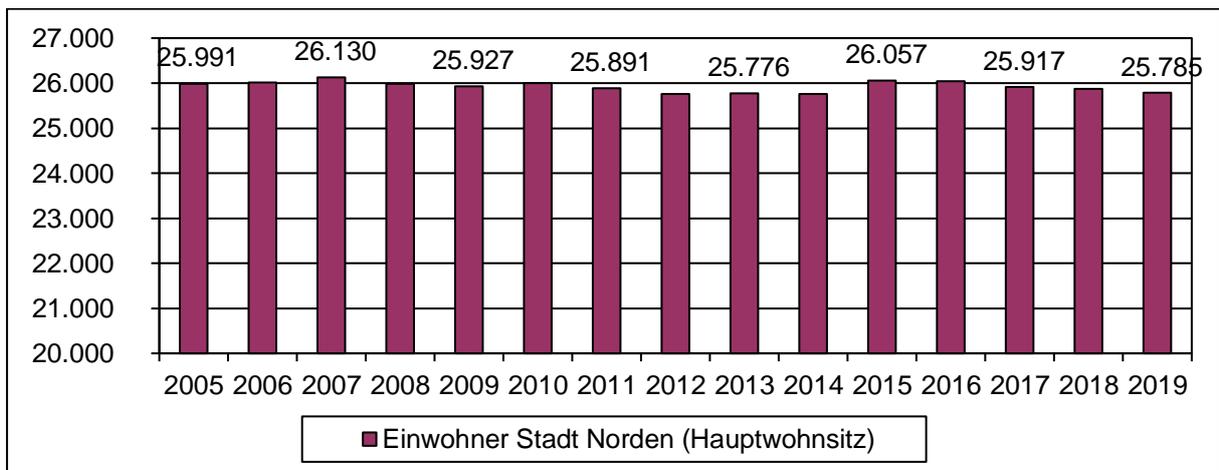
Die Stadt Norden zählte zum 31.12.2019 25.785 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Norden. Hinzu kommen 1.403 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Während die Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz seit 2015 leicht zurückgegangen ist (-1 %), hat sich die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz bis 2017 etwas erhöht (+0,8%). Seit 2017 ist die Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz jedoch deutlich gesunken (-19 %).

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Norden 2005 bis 2019



Quelle: Stadt Norden

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Norden 2005 bis 2017 (Einwohner mit Hauptwohnsitz)



Quelle: Stadt Norden

¹ eine zusammenfassende Darstellung der Situation in den Ortsteilen folgt in Kapitel 3

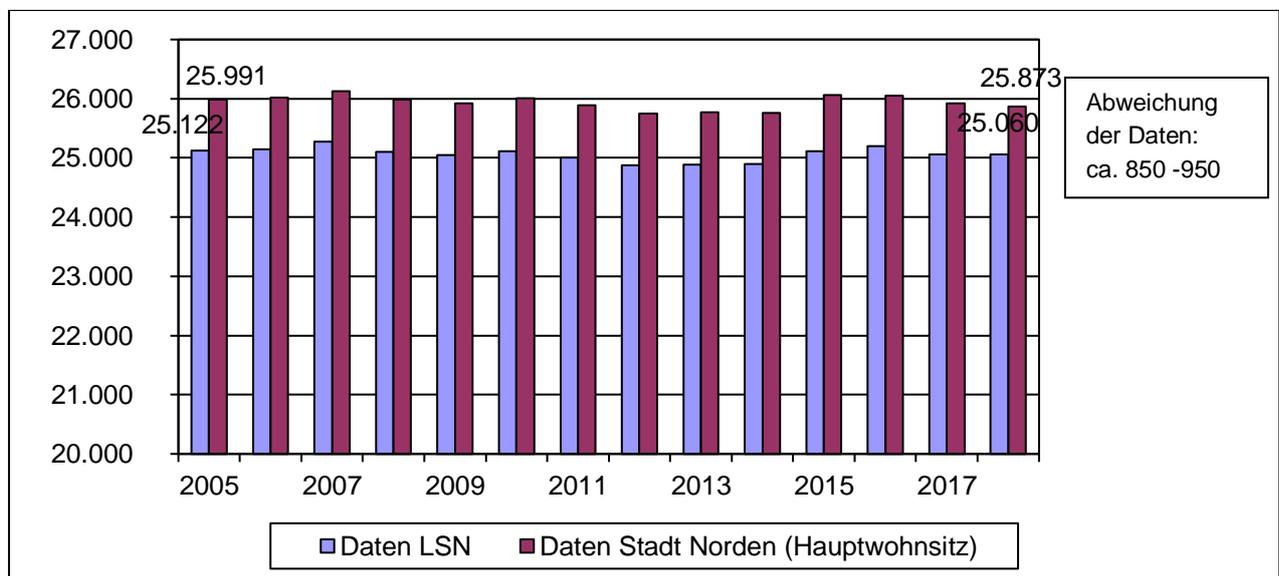
Datenbasis – Stadt Norden bzw. Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die folgende Abbildung zeigt, dass es zu Abweichungen zwischen den Daten der Stadt Norden und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) kommt². Dabei sind diese Abweichungen „stabil“ (sie liegen bei ca. 850-950 Einwohnern) und die sich ergebende Tendenz der Entwicklung ist identisch.

Nachfolgend werden in der Regel

- für stadtinterne Auswertungen die Daten der Stadt Norden zugrunde gelegt
- für Auswertungen, in denen regionale Vergleiche durchgeführt werden, die Daten des LSN
(die Tabellen und Diagramme enthalten entsprechende Quellenhinweise)
- Weiterhin werden auch die Daten der NBank herangezogen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung – Differenz zwischen den Daten des LSN und der Stadt Norden



Quelle: Stadt Norden, LSN

Bevölkerungsprognose der NBank³

Die NBank prognostiziert die Entwicklung der Bevölkerungszahl mit Hauptwohnsitz in der Stadt Norden. Es wird bis zum Jahr 2040 von einem Bevölkerungsverlust um -16,2 % ausgegangen, was einem Minus von 4.055 Personen gegenüber 2017 entspricht.

² Das LSN bereinigt die Daten der Stadt mit anderen Methoden (z.B. grundsätzliche Annahme, dass ein gewisser Anteil falsch gemeldet ist). Nach außen arbeitet die Stadt Norden auch mit der Zahl des LSN – lediglich für Sonderauswertungen [z.B. Entwicklungen in Stadtteilen] werden die eigenen Daten herangezogen.

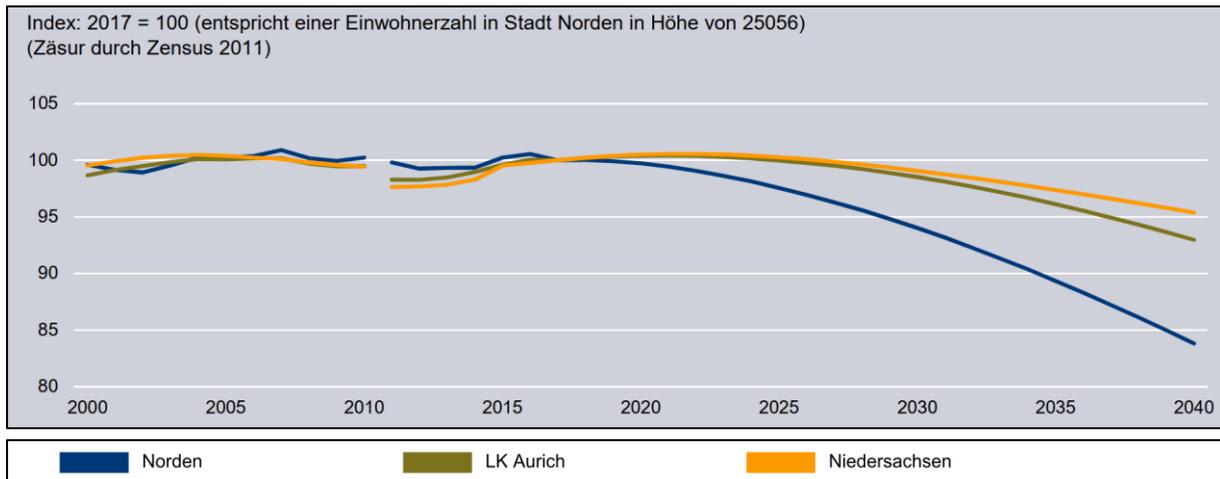
³ Die Grundlage für das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept bilden u.a. die aktuelle Prognosen der NBank, die allen niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden kostenlose Basis-daten für eine Analyse der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation zur Verfügung stellt und die Erstellung eines standardisierten Kommunalprofils auf Basis der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung des Landes anbietet. Das Kommunalprofil enthält u.a. Informationen zur Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen bis 2040. Darauf aufbauend prognostiziert die NBank einen künftigen Wohnraumbedarf (vgl. Kap. 4.4). Die NBank-Prognosen erscheinen im 2-Jahres-Rhythmus – die aktuellen Prognosen wurden Mitte 2019 veröffentlicht. Die Prognosen basieren auf regionsspezifischen Schätzungen der Geborenen und der Sterbefälle sowie auf Abschätzungen der künftigen Wanderungen auf Basis der Zu- und Fortzüge der Jahre 2012 bis 2014 sowie 2017 (2015/16 wurden aufgrund starker

Dabei rechnet die NBank bis zum Jahr 2020 zunächst mit einem minimalen Bevölkerungsverlust von 0,3 %.

Ab 2020 wird dann ein starker Rückgang der Einwohnerzahl vorhergesagt (vgl. Abb. 4).

Für den Landkreis Aurich werden bis 2022/23 ein leichter Bevölkerungszuwachs sowie nachfolgend ein deutlich schwächer verlaufender Bevölkerungsverlust als in Norden prognostiziert. Ähnlich sieht die Prognose für Niedersachsen aus⁴.

Abb. 4: Bevölkerungsprognose bis 2040– Einwohner nach Altersgruppen



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden

☐ Anmerkungen zur Prognose

Bei der Interpretation der Prognose ist zu berücksichtigen, dass

- eine Prognose auf Annahmen beruht,
- sie üblicherweise eine Fortschreibung vergangener Entwicklungen darstellt,
- eine Einflussnahme auf die Entwicklung möglich ist, die Prognose also nicht zwingend eintritt.

Vor dem Hintergrund sich verändernder Rahmenbedingungen (Anstieg/Rückgang Geburtenraten, nicht vorhersehbare Wanderungsbewegungen), die noch dazu durch bundespolitische Entscheidungen beeinflusst werden, zeigten sich Prognosen in der Vergangenheit nicht selten unsicher. So führten veränderte Rahmenbedingungen vor allem zwischen den Prognosen aus 2014/15 (Basisjahr 2013) und 2016/17 (Basisjahr 2015) zu deutlichen Verschiebungen: Ging die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung 2015 für den Landkreis Aurich noch von einer deutlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (-6,5 %; 2013 bis 2035) aus, fiel die

Verzerrungen durch Flüchtlingszuzüge nicht mit einbezogen). Dabei wurde unterstellt, dass die Zuwanderung in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraums (Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten, rückläufiges Potenzial mobiler Bevölkerung, rückläufiger Zuzug aus Kriegs- und Krisenländer). Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jeweiligen Landkreisprognose gerechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. (vgl. NBank – Wohnungsmarktbeobachtung 2019).

⁴ Der Text wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen.

Prognose 2017 etwas moderater aus (2015 bis 2035: - 3,2 %). Dieses verdeutlicht, wie unsicher Prognosen sind.

Die aktuelle Prognose 2019 fällt in der Tendenz wiederum wie die vorherige aus: niedersachsenweit ist bis ca. 2022 mit Haushaltswachstum zu rechnen, danach wird ein langsames Abflachen erwartet.

Die bisherigen Daten und auch Wahrnehmungen vor Ort deuten nicht auf den prognostizierten massiven Bevölkerungsverlust hin, es werden kontinuierlich Wanderungsgewinne realisiert, die in manchen Jahren den natürlichen Bevölkerungsverlust kompensieren, in anderen Jahren geringer ausfallen als der natürliche Bevölkerungsverlust.

Im Ergebnis stellt sich die Bevölkerungsentwicklung

- zwischen 2005 und 2014 kontinuierlich leicht rückläufig dar*
- gab es einen Bevölkerungsanstieg in den Jahren 2015/2016 als Folge des Flüchtlingszuzuges*
- ist seit 2017 wiederum – auf höherem absolutem Niveau – ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl erkennbar.*

Der Trend der rückläufigen Einwohnerzahl ist somit in den Bevölkerungsdaten durchaus ablesbar (vgl. Abb. 3) – allerdings sind auch hier die Ursachen diskutiert: der Grund wird in einer zu geringen Ausweisung von Bauland gesehen mit der Konsequenz, dass bei umfangreicherer Baulandausweisung auch Zuzug in größerem Umfang erwartet wird.

Die deutlich negative Prognose führt jetzt vor Ort einerseits dazu, dass jegliche Siedlungsentwicklung für verzichtbar gehalten wird bzw. andererseits die Prognose als nicht glaubwürdig verworfen wird, weil die Entwicklungserfahrungen hiervon (deutlich) abweichen.

Im Hinblick auf die Frage des Umgangs mit der Prognose sollte daher nicht der Schluss gezogen werden, dass „die Bevölkerung sowieso zurück geht und es somit keiner Entwicklung mehr bedarf“ – eher sollte vor dem Hintergrund des kommunalen Entwicklungsziel geprüft werden, was getan werden kann, damit die Prognose nicht eintritt.

Dabei kommt auch einer laufenden Beobachtung und Bewertung der relevanten Faktoren eine wichtige Rolle zu, um Fehlentwicklungen zu vermeiden bzw. auf Veränderungen zu reagieren (vgl. auch Handlungsempfehlungen im Wohnraumversorgungskonzept - „Marktbeobachtung“).

Andere Anbieter können derzeit keine aktuellen Vorausberechnungen zur Verfügung stellen. Die Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung (Wegweiser Kommune) basiert auf Entwicklungen der Jahre 2009 bis 2012 und berücksichtigt damit nur bedingt aktuelle Trends und Entwicklungen insbesondere bei den Wanderungsbewegungen. Eine Aktualisierung der Bertelsmann-Prognose, die zunächst für Ende 2017 / Anfang 2018 angekündigt war, wurde bis auf weiteres verschoben (<https://blog.wegweiser-kommune.de/diverses/aktualisierung-des-wegweiser-kommune>).

2.2 Ursachen der Bevölkerungsentwicklung: natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen

Die Veränderung der Bevölkerungszahl ergibt sich zum einen aus dem Saldo von Geburten und Sterbefällen sowie zum anderen aus dem Saldo von Zu- und Fortzügen.

Abbildung 5 zeigt, dass im Zeitraum 2005- 2019

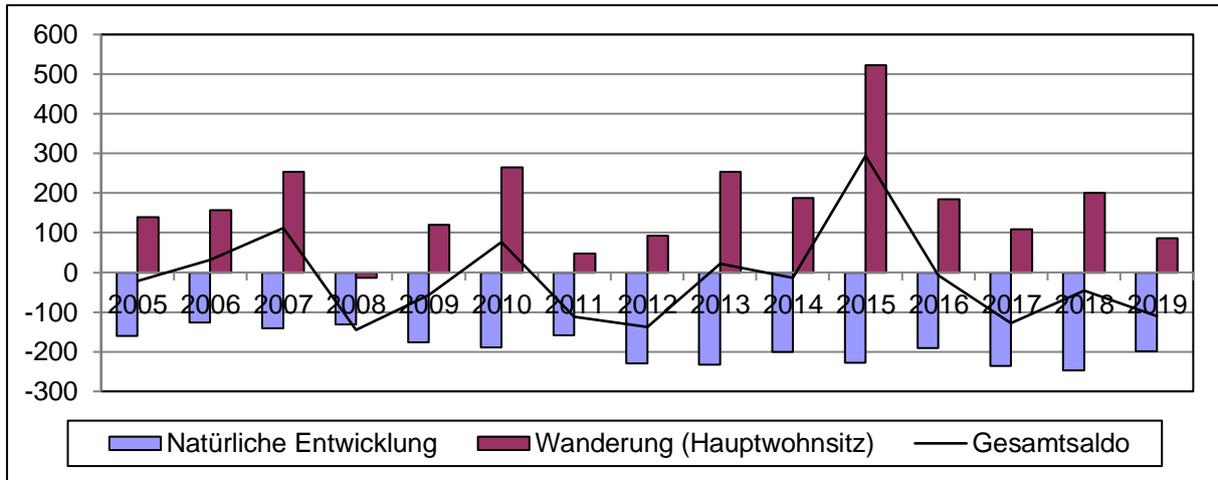
- die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** im gesamten Betrachtungszeitraum rückläufig war – die Zahl der Sterbefälle lag während des gesamten Zeitraumes über der Zahl der Geburten.
- bis auf das Jahr 2008 durchgängig **Wanderungsgewinne** vorlagen – es zogen mehr Menschen nach Norden, als die Stadt verlassen haben.
- die natürlichen Bevölkerungsverluste allerdings nicht immer durch die Wanderungsgewinne ausgeglichen werden konnten, sodass der Gesamtsaldo zwischen -150 bzw. +300 Personen schwankt.
- in den letzten fünf Jahren 2014-2019 lediglich in einem Jahr (2015) ein positiver Gesamtsaldo vorlag

Im Jahr 2015 erreichen Zuwanderung und Gesamtsaldo deutlich höhere Werte als in den vorangegangenen Jahren. Dieses erhebliche Wanderungsplus ist auch durch den Zuzug von Flüchtlingen begründet, der ab dem Jahr 2015 in Niedersachsen für erheblichen Bevölkerungszuwachs gesorgt hat⁵. Dies zeigt auch Abb. 6, die zeigt, dass in den Jahren 2015/16 bei den Zuzügen über die Gemeindegrenzen rund ein Drittel und somit ein deutlich größerer Anteil an Ausländern als in den Jahren zuvor verzeichnet wurde. Auch die Zahl der Zuzüge mit überschrittener Bundesgrenze lag 2015 mit 349 deutlich höher als in den Vorjahren (2014:164, 2013: 116; 2012: 126). 2016 wurden 266 Zuzüge aus dem Ausland registriert.

⁵ „Für Niedersachsen wurden im Berichtsjahr Januar bis Dezember 2015 37.975 Asylanträge verzeichnet. 34.248 davon waren Asylbeantragungen und 3.727 Folgeanträge, dies bedeutet einen Zuwachs von 19.539 Personen oder um 106 % im Vergleich zum Dezember 2014. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren es 7.790 Asylbeantragungen und 1.256 Folgeanträge, somit insgesamt 9.046 Asylanträge; dies bedeutet einen Zuwachs von 13.708 Asylbeantragungen (+176,0 %) und einen Rückgang von -461 Folgeanträgen (-36,7 %).“

Quelle: https://www.fluechtlinge.niedersachsen.de/startseite/koodinierung_fluechtlingsversorgung/fluechtlinge_niedersachsen/grundsatzliches/entwicklung-der-zugangszahlen-139059.html

Abb. 5: Bevölkerungsbewegung in der Stadt Norden (2005 - 2019)



Quelle: Stadt Norden

Abb. 6: Zuzüge nach Norden nach Staatsangehörigkeit ⁶

	Überschrittene Grenzen: Einheits-/Samtgemeindegrenzen					
	Zuzüge			Fortzüge		
	Insgesamt	Deutsche	Ausländer	Insgesamt	Deutsche	Ausländer
2010	100%	89%	11%	100%	92%	8%
2011	100%	90%	10%	100%	92%	9%
2012	100%	87%	13%	100%	90%	11%
2013	100%	83%	17%	100%	90%	11%
2014	100%	79%	21%	100%	89%	12%
2015	100%	67%	33%	100%	84%	18%
2016	100%	67%	33%	100%	74%	36%
2017	100%	73%	27%	100%	80%	25%

Quelle: LSN

Darstellung re.urban / NWP.

2.3 Wanderung nach Altersgruppen

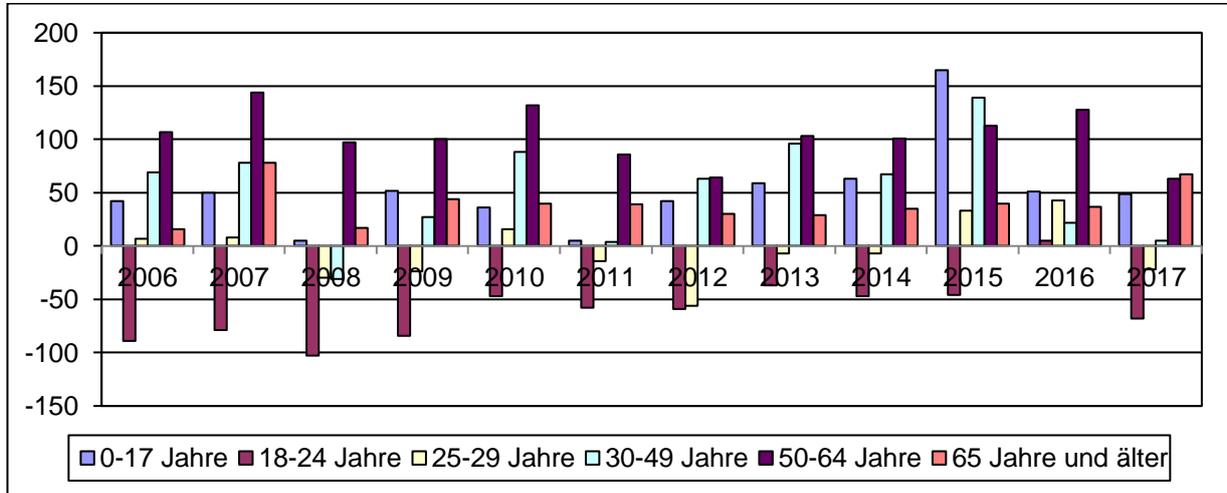
Abbildung 7 zeigt, dass die Wanderungssalden in den Einzeljahren durchaus unterschiedlich ausfallen, es lassen sich über den Betrachtungszeitraum jedoch folgende Trends erkennen:

- die Wanderungsgewinne bei den 50-64 Jährigen sind im Betrachtungszeitraum kontinuierlich auf hohem Niveau
- bei der Gruppe der 18-24 Jährigen verzeichnet Norden kontinuierlich Wanderungsverluste
- bei den 25-29 Jährigen wechselten sich im betrachteten Zeitraum Wanderungsgewinne und -verluste ab (zwischen 2011 und 2014 gab es kontinuierlich Verluste)
- bei den 0-17- bzw. 30-49 Jährigen liegen ebenfalls im gesamten Zeitraum Wanderungsgewinne in wechselnder Höhe vor; im Jahr 2015 ergeben sich für diese beiden Gruppen besonders hohe Zuwanderungszahlen, die ihre Ursache vermutlich in der Zuwanderung

⁶ Hierzu lagen im Februar 2020 keine aktuelleren Daten seitens des LSN vor.

von Flüchtlingsfamilien haben. Es handelt sich jedoch nicht um Familienwanderung sondern um junge Erwachsene und unbegleitete Minderjährige⁷.

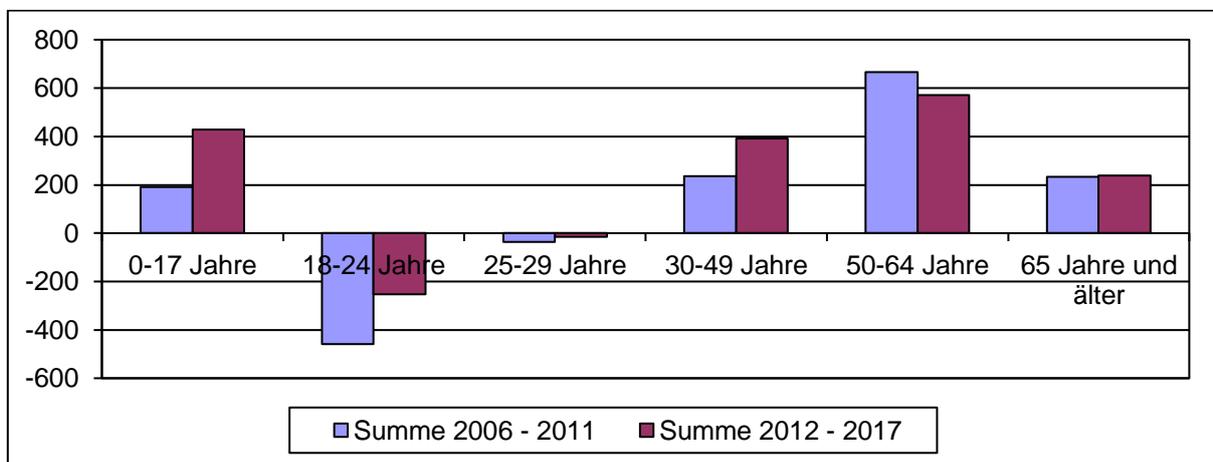
Abb. 7: Wanderungssalden 2006 – 2017 in Einzeljahren nach Altersgruppen⁸



Quelle: Basisindikatoren NBank

Die folgende Abbildung zeigt die summierten Wanderungssalden der Jahre 2006 – 2011 bzw. 2012– 2017 unterteilt nach Altersgruppen.

Abb. 8: Wanderungssalden (2006 – 2017) in Norden nach Altersgruppen (summiert, absolute Zahlen)⁹



Quelle: Basisindikatoren NBank

Es wird deutlich, dass vor allem in den Ausbildungsjahrgängen bzw. bei den jungen Erwachsenen (18-24 Jahre) ein zum Teil starker Wanderungsverlust vorliegt. Auch bei den 25-29

⁷ Vor allem minderjährige Flüchtlinge sind im Haus Nazareth (ehemals wurde sich dort um die sogenannten „boat people“ gekümmert) in der Stadt Norden untergekommen.

⁸ Hierzu lagen im Februar 2020 keine aktuelleren Daten seitens der NBank vor.

⁹ Hierzu lagen im Februar 2020 keine aktuelleren Daten seitens der NBank vor.

Jährigen verzeichnet die Stadt Norden insgesamt leichte Verluste, während alle anderen Jahrgänge absolut an Bevölkerung gewonnen haben. Vergleichsweise groß ist der Gewinn in den Altersgruppen

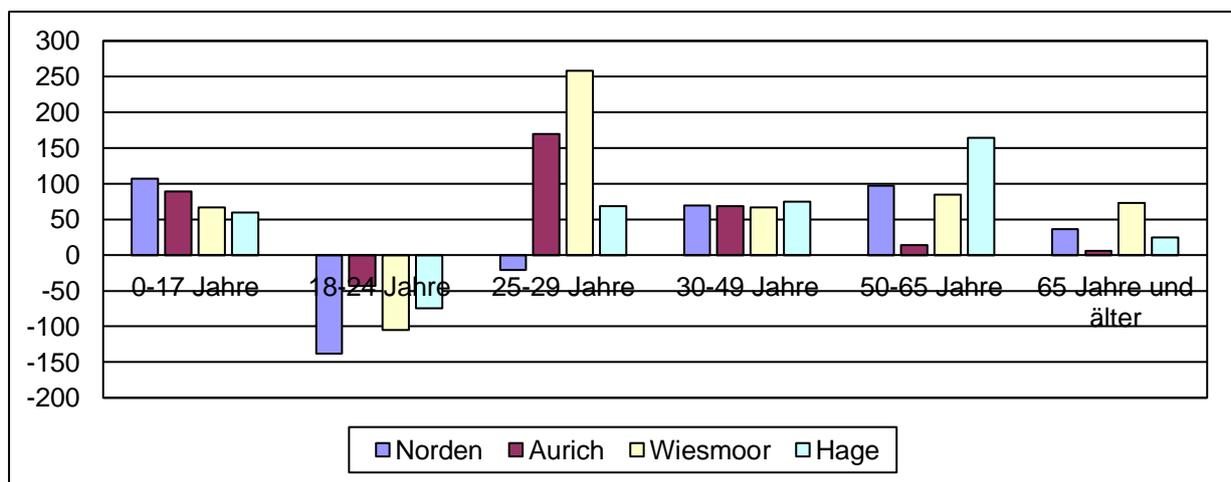
- der 50-64 Jährigen (Größenordnung: ca. 95 Personen /Jahr im Zeitraum 2006-2017)
- der 30-49 Jährigen und auch bei den unter 18 Jährigen – Norden ist also durchaus Zuwanderungsziel für Familien mit Kindern, die dann aber (zumindest vorübergehend) als junge Erwachsene die Stadt verlassen.

Auffällig ist zudem, dass in den letzten Jahren (2012-2017) im Vergleich zu den Jahren zuvor (2006-2011) sowohl deutlich mehr 0-17 Jährige als auch 30 – 49 Jährige nach Norden gekommen sind (Familienwanderung) (s.o.). Dies gilt insbesondere für das Jahr 2015 und ist u.a. mit dem Zuzug von Flüchtlingen zu begründen.

In den anderen Altersgruppen sind für den Zeitraum 2006-2011 mehr Zu- bzw. Abwanderungen zu beobachten.

Bei einem Vergleich der Wanderungssalden Nordens (2012 – 2017) mit den Wanderungssalden anderer Städte in der Region (Abb. 9), fällt auf, dass der Zuzug bei den 50-64 Jährigen in Norden zwar auf einem konstant hohen Niveau liegt, jedoch geringer ausfällt als in der Nachbargemeinde Hage. Zudem verzeichnete die Stadt Norden im Zeitraum 2012-2017 leichte Verluste bei den 25-29 Jährigen während die anderen Vergleichsfälle teilweise hohe Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe verzeichneten.

Abb. 9: Wanderungssalden (2012 – 2017) in der Region nach Altersgruppen (summiert, je 1.000 Einwohner)¹⁰



Quelle: LSN. Darstellung re.urban / NWP.

Die bereits beschriebene Familienzuzug (starker Zuwachs bei den 0-17 und den 30-49 Jährigen) - vor allem im Jahr 2015, ist teilweise auch in den Vergleichskommunen zu beobachten (gelb markiert): Insbesondere in Norden jedoch auch in Wiesmoor und Hage war die

¹⁰ Hierzu lagen im Februar 2020 keine aktuelleren Daten seitens des LSN vor.

Zuwanderung der 0-17 Jährigen je 1.000 Einwohner im Jahr 2015 deutlich höher als im Vor- (2014) bzw. Folgejahr (2016)¹¹. Auch bei den 30-49 Jährigen ist zumindest in Norden und Wiesmoor im Jahr 2015 ein deutlich höherer Zuzug als in 2014 bzw. 2016 erkennbar. (Dies stützt die bereits formulierte Vermutung, dass der Zuzug vor allem auch im Jahr 2015 seine Ursache v.a. im Zuzug von Flüchtlingen hatte).

Tabelle 1: Wanderungssaldo der Stadt Norden je 1.000 Einwohner 2014 – 2017 (Daten LSN)¹²

	Wanderungssaldo je 1000 Einwohner							
	im Alter von 0-17 Jahren				im Alter von 30-49 Jahren			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Norden	15,9	41,1	12,8	12,4	11,9	25,1	4,1	1
Aurich	18,6	23,3	28,7	9,6	19,4	19,3	11,4	1,8
Wiesmoor	-5,1	22,4	11,8	7,8	2,7	13,6	11,2	4,6
Hage	7,8	21,2	2,4	11,1	11,8	11,6	16,8	9,3

Quelle: LSN. Darstellung re.urban / NWP.

2.4 Stadt-Umland-Wanderungen:

In der nachfolgenden Tabelle werden die Wanderungsverflechtungen für den Zeitraum 2005-2017 dargestellt:

- Die Stadt Norden hat im langjährigen Vergleich einen positiven Wanderungssaldo mit dem restlichen Land Niedersachsen.
- 39 % dieser Wanderungen erfolgt aus dem Landkreis Aurich

Tabelle 2: Wanderungen der Stadt Norden 2005 – 2017 (Daten LSN)¹³

		Zuwanderungen		Abwanderungen		Gesamtsaldo
		20.160		16.330		
LK Aurich	39%	7.919	41%	7.253		+666
Bezirk Weser-Ems	14%	2.840	19%	3.351		-511
Restliches Niedersachsen	7%	1.356	6%	1.083		+273
Restliche Bundesrepublik	31%	6.328	27%	4.869		+1.459
Ausland	9%	1.717	7%	1.258		+459

Quelle: LSN

Darstellung re.urban / NWP.

¹¹ In den Jahren 2015 und 2016 sind insgesamt mehr als 5.100 unbegleitete ausländische Kinder und Jugendliche in Niedersachsen in Obhut genommen worden. Zum Vergleich: in 2012 waren es ca. 200, in 2013 kamen ca. 250 und in 2014 sind es ca. 350 gewesen.

Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung: Unbegleitete Minderjährige in Niedersachsen - Landesjugendhilfeplanung Niedersachsen 2017.

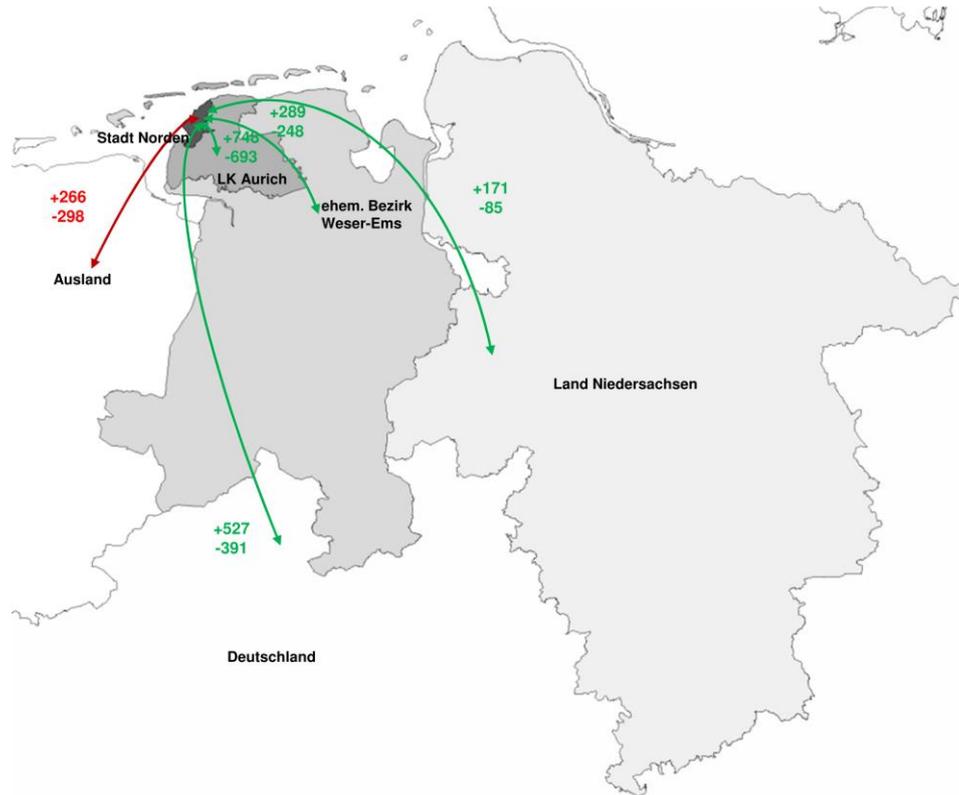
¹² Hierzu lagen im Februar 2020 keine aktuelleren Daten seitens des LSN vor.

¹³ Hierzu lagen im Februar 2020 keine aktuelleren Daten seitens des LSN vor.

Aus den **städt. Daten** für den Zeitraum 2005-2019 ergibt sich, dass hinsichtlich der Zuwanderungen 2005-2019 vor allem Nordrhein-Westfalen (17 %) wichtige Herkunftsregion ist.

Abbildung 10 zeigt die Wanderungsbeziehungen für das Jahr 2016.

Abb. 10: Wanderungskarte: Zuzüge nach (+) und Fortzüge aus (-) Norden (2016)



Quelle: LSN. Darstellung re. urban.

2.5 Altersstruktur

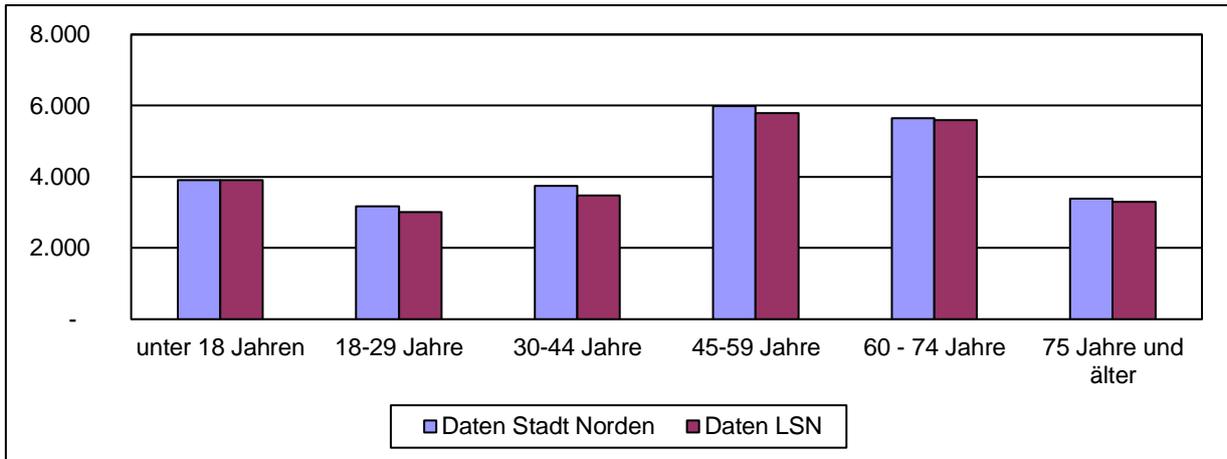
Datenbasis – Stadt Norden bzw. Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die folgende Abbildung zeigt, dass es zu Abweichungen zwischen den Daten der Stadt Norden und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) kommt. Die Abweichungen variieren je nach Altersgruppe (sie liegen bei 11 bis 272 Personen; in der Summe bei rd. 800 Personen – vgl. Abb. 3). Die sich ergebende Tendenz der Entwicklung ist identisch.

Nachfolgend werden in der Regel:

- für stadtinterne Auswertungen die Daten der Stadt Norden zugrunde gelegt
- für Auswertungen, in denen regionale Vergleiche durchgeführt werden, die Daten des LSN
(die Tabellen und Diagramme enthalten entsprechende Quellenhinweise)

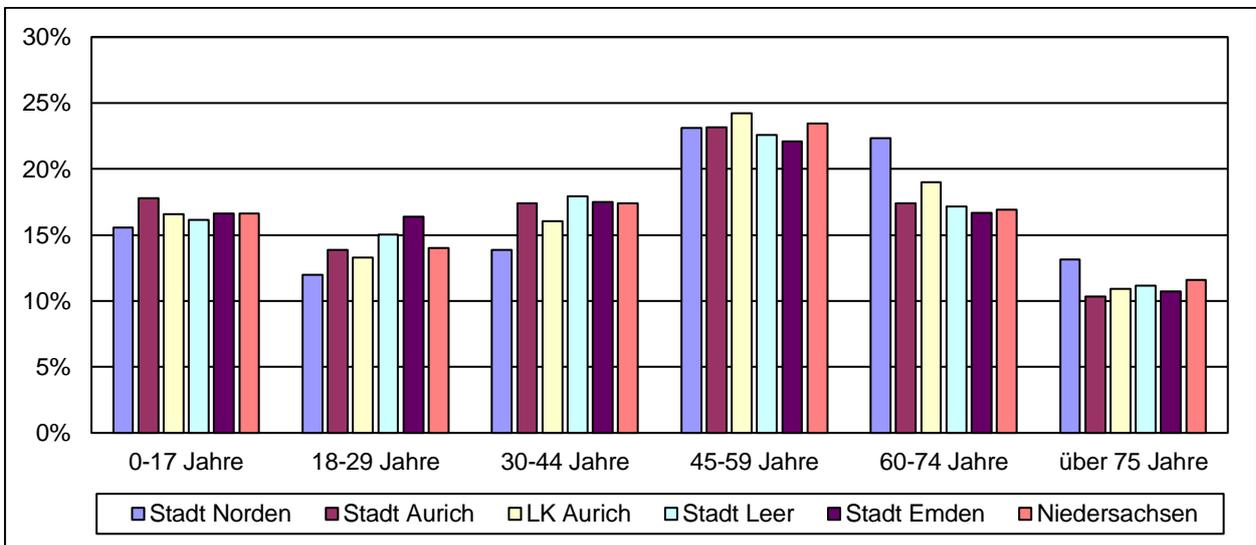
Abb. 11: Altersstruktur (2018) – Differenz zwischen den Daten des LSN und der Stadt Norden



Quelle: Stadt Norden, LSN

Abbildung 12 zeigt, dass Norden im regionalen Vergleich und auch im Vergleich zum Landesdurchschnitt bereits höhere Bevölkerungsanteile bei den über 60 Jährigen verzeichnet. Im Vergleich gering besetzt sind dagegen die Gruppen der 18-29 Jährigen (hier bildet sich die Abwanderung zu Ausbildungszwecken ab) sowie der 30-44 Jährigen. Bei den unter 18 Jährigen liegt der Anteil leicht unter dem regionalen Mittel.

Abb. 12: Altersstruktur im regionalen Vergleich (2018)



Quelle: LSN

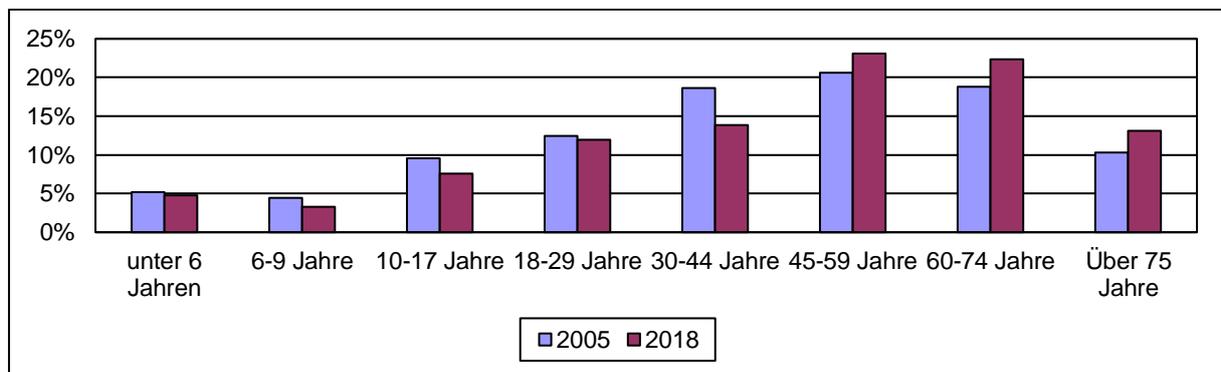
Veränderung der Altersstruktur 2005 – 2018¹⁴:

Abbildungen 13 und 14 zeigen, dass in Norden

- alle Altersgruppen unter 18 Jahren sowie die Gruppe der 30-44 Jährigen weniger und die Gruppen über 45 Jahre 2015 mehr Personen als im Jahr 2000 umfassen,
- der Anteil der 18-29 Jährigen zwischen 2005 und 2016 konstant geblieben ist,
- die Zahl bei den Kindern und Jugendlichen rückläufig ist,
- ein besonders hoher Rückgang in der Altersgruppe der 30-44 Jährigen verzeichnet wird (-1.200 Personen).

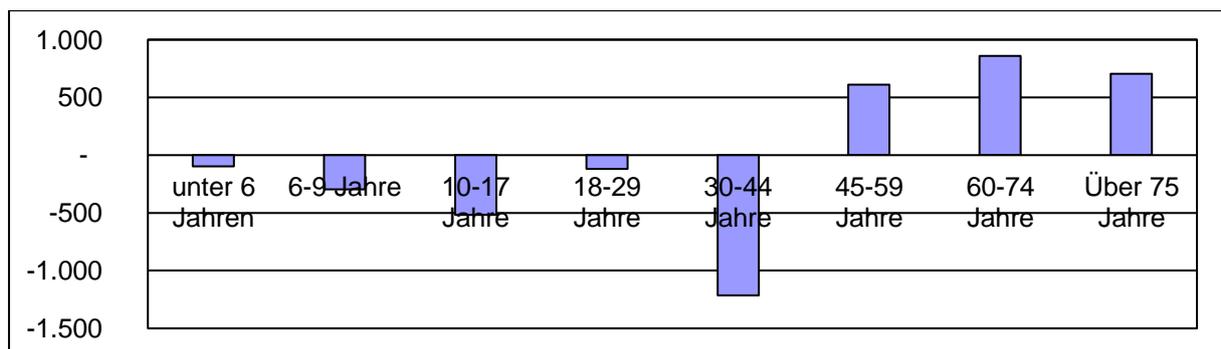
Trotz der Wanderungsgewinne in den Altersgruppen unter 18 Jahre bzw. zwischen 30 und 44 Jahre (sh. Kap. 2.3) ist sowohl der Anteil dieser Altersgruppen und auch die absolute Einwohnerzahl in diesen Altersgruppen zwischen 2005 und 2018 gesunken (die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge führt dazu, dass diese im Verlauf in anderen Altersgruppen abgebildet werden).

Abb. 13: Altersstruktur 2005 und 2018



Quelle: LSN

Abb. 14: Absolute Veränderung in den Altersgruppen 2005 – 2018



Quelle: LSN

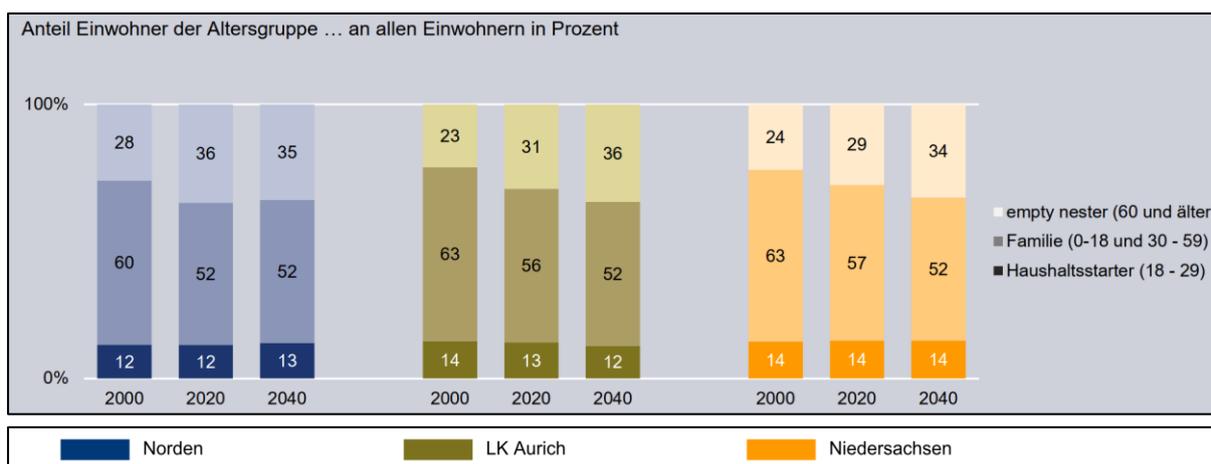
¹⁴ Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Prognose der NBank zur Bevölkerungsstruktur

Abbildung 15 ist zu entnehmen, dass die Altersstruktur Nordens bereits im Jahr 2000 deutlich von der des Landkreises und der des Landes abwich. So geht die NBank auch für 2020 davon aus, dass der demografische Wandel in Norden bereits etwas weiter vorangeschritten sein wird als im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen: Norden wird 2020 bei der Gruppe der Haushaltsstarter (18- bis 29 Jährige) etwas weniger und bei den über 60 Jährigen (empty nester) deutlich mehr Einwohneranteile als im Landkreis und im Bundesland verzeichnen. Die Gruppe der Familien wird 2020 geringer vertreten sein als im Landkreis und im Land (vgl. Abb. 15).

Anders als im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen, wo bis 2040 mit einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der älteren Altersgruppen zu rechnen ist, wird es in der Stadt Norden zwischen 2020 und 2040 dann kaum noch Veränderungen in der Altersstruktur geben. Dieses ist auf die bereits fortgeschrittene Alterung der Norder Bevölkerung zurückzuführen.¹⁵

Abb. 15: Bevölkerungsstruktur bis 2040– Anteil der Einwohner nach Altersgruppen



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden
sh. Hinweis S. 9

2.6 Haushalte

Zu den Haushalten liegen kaum Daten vor. Zur Erfassung der Haushaltszahlen, wurden u.a. Daten der NBank herangezogen. Da es sich hierbei um modellierte Haushaltszahlen handelt (s.u.), werden zudem Zensus-Daten dargestellt, die jedoch aus dem Jahr 2011 stammen.

2.6.1 Daten der NBank

Aus den Daten der NBank (Kommunalprofil) ergibt sich eine Gesamtzahl von 14.196 Haushalten (Stand: 2017) und ein Anteil von 46 % bei den Einpersonenhaushalten. Innerhalb des NBank-Kommunalprofils handelt es sich um modellierte Haushaltszahlen,¹⁶ d.h.

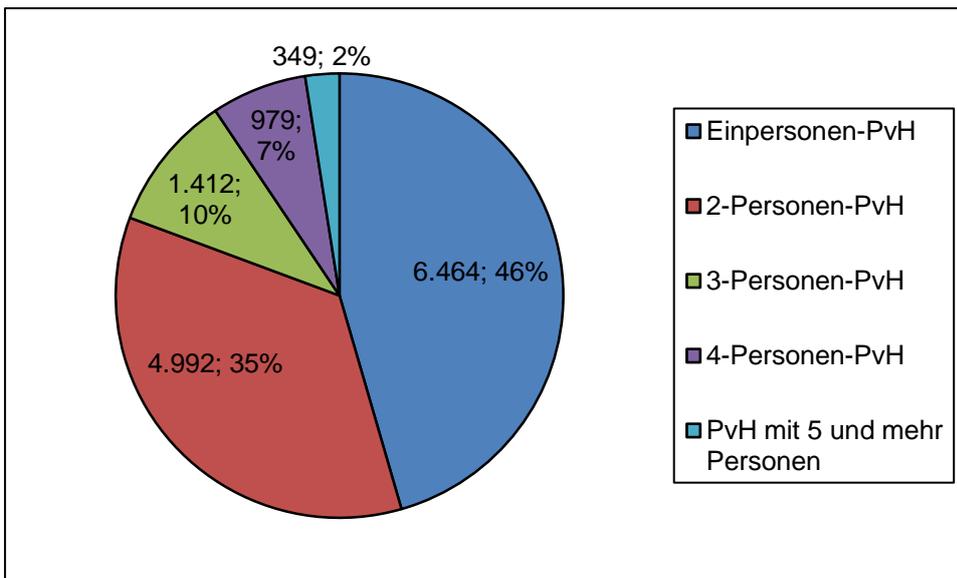
¹⁵ Der Text wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen

¹⁶ Die Haushaltszahlen basieren auf einem Prognosemodell der NBank, das diese zur Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung anwendet.

alle Haushaltszahlen basieren auf einer Zuordnung der Bevölkerungszahl auf Privathaushalte - die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.¹⁷ Vor diesem Hintergrund weichen die von der NBank ausgewiesenen Daten von der Zahl der Wohnhaushalte gemäß Zensus 2011 (vgl. Kap. 2.6.2) ab – für 2015 benennt die NBank für die Stadt Norden 14.156 Haushalte.

Auf Grundlage der Datenauswertung der NBank liegt – anders als bei den Zensusdaten zu den Wohnhaushalten – eine Prognose von Haushaltszahlen vor (Kap. 2.7).

Abb. 16: Haushaltsstruktur 2017



Quelle: Basisindikatoren NBank

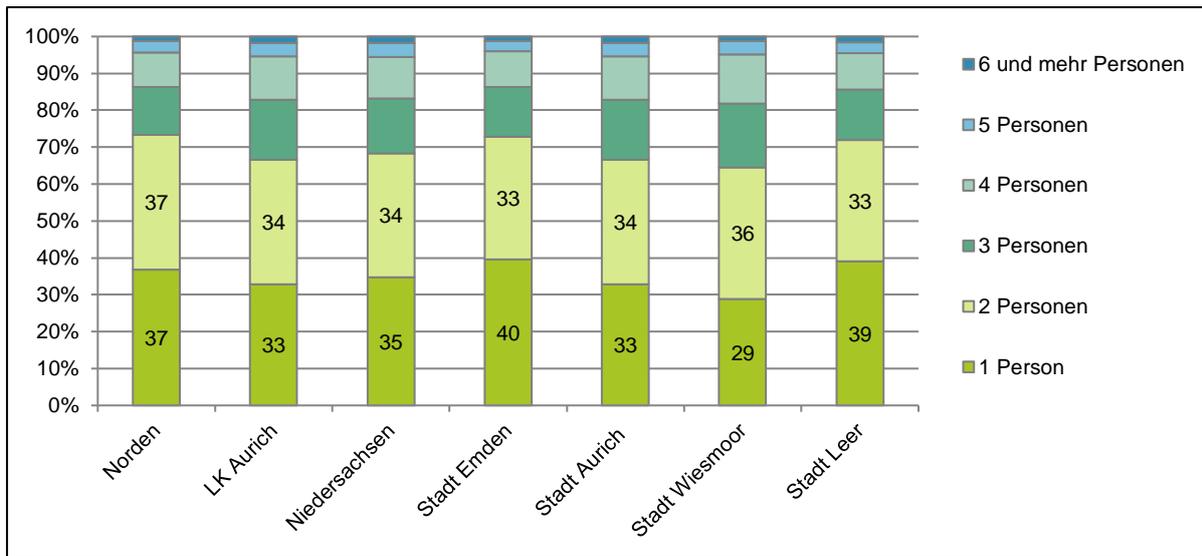
2.6.2 Zensus-Daten¹⁸

Im Jahr 2011 stellten die Ein- und Zweipersonenhaushalte jeweils 37 % der Wohnhaushalte. Haushalte mit fünf oder mehr Personen machten nur einen Anteil von 4 % aus. Der Anteil der kleinen Haushalte ist damit in der Stadt Norden höher als im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen, ähnlich hohe Anteile gibt es in den Städten Leer und Emden (vgl. Abb. 17).

¹⁷ vgl. NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 – Methodik (S. 98 ff)

¹⁸ Der Text für das gesamte Kap. 2.6.2 wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen

Abb. 17: Wohnhaushalte 2011 nach Haushaltsgröße



Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban/NWP.

Die Darstellung des Familientyps im Rahmen des Zensus 2011 zeigt, dass 84 % aller 2-Personen-Haushalte Paare ohne Kinder sind (3.661 von 4.361), 80 % aller Haushalte mit drei und mehr Personen sind Paare mit Kindern (2.544). Die übrigen Mehrpersonenhaushalte sind Alleinerziehende mit Kind(ern) (1.088) sowie sonstige Mehrpersonenhaushalte¹⁹ (243).

Somit leben in rund 30 % aller Haushalte Kinder – im gesamten Landkreis Aurich liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern bei 37 %. Der Anteil der Haushalte Alleinerziehender an den Haushalten mit Kindern liegt in der Stadt Norden bei rund 30 % und damit 8 Prozentpunkte über dem Wert des Landkreises Aurich.

42 % aller Haushalte in der Stadt Norden lebte 2011 laut Zensus zur Miete – damit ist der Mietwohnungsmarkt deutlich stärker ausgeprägt als im Landkreis Aurich insgesamt (31 %) und der Kreisstadt Aurich (36 %), jedoch weniger bedeutend als im nahegelegenen Mittelzentrum (mit oberzentralen Teilfunktionen) Emden (rund 50 %).

Mit Blick auf die Haushaltsart und ihre Wohnnutzung zeigt sich, dass der Anteil der zur Miete wohnenden Einpersonenhaushalte mit 54 % relativ groß ist und auch hohe Anteile Alleinerziehender Elternteile sowie sonstiger Mehrpersonenhaushalte zur Miete wohnen. Diese drei Haushaltstypen machen gut zwei Drittel (68 %) aller Miethaushalte aus.

Hingegen wohnen 64 % aller Paare ohne Kinder sowie 71 % aller Paare mit Kindern in Wohneigentum (vgl. Abb. 18).

¹⁹ Zu „Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie“ zählen alle Haushalte, die nicht den übrigen Haushaltstypen entsprechen, d.h. es besteht zwischen den Haushaltsmitgliedern keine direkte Beziehung (Verwandtschaft ersten Grades). Dieser Haushaltstyp beinhaltet z.B. nicht eingetragene Lebenspartnerschaften, Wohngemeinschaften und Großeltern-Enkel-Haushalte ohne Elternteil(e).

Abb. 18: Wohnhaushalte 2011 nach Zusammensetzung

	Haushalte	
	Zahl	Anteil %
Insgesamt	11.914	100
Einpersonenhaushalte	4.378	36,7
Paare ohne Kind(er)	3.661	30,7
Paare mit Kind(ern)	2.544	21,4
Alleinerziehende Elternteile	1.088	9,1
Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie	243	2,0

Quelle: Zensusdatenbank 2011; Darstellung: re.urban/NWP.

2.7 Haushaltsprognose NBank²⁰

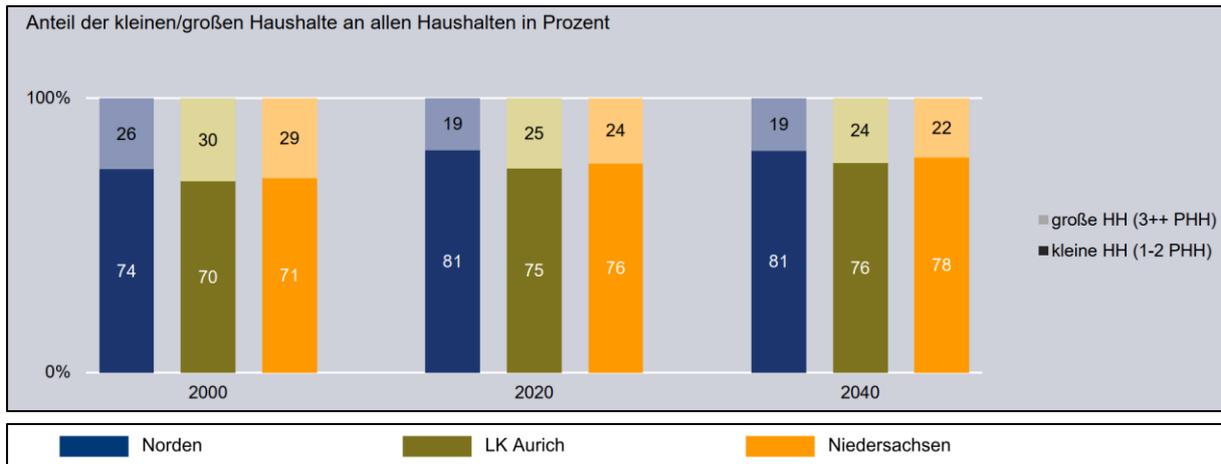
Ähnlich der insgesamt negativen Entwicklung gemäß Bevölkerungsprognose der NBank (vgl. Abb. 4), ist auch mit Blick auf die Haushaltszahlen über den gesamten Zeitraum mit einem Rückgang zu rechnen: Während die Haushaltszahl der Stadt Norden laut NBank Prognose bis 2020 zwar noch geringfügig steigt (+23), wird die Haushaltsentwicklung fortan rückläufig verlaufen. Bis 2025 wird demnach die Zahl der Haushalte gegenüber dem Jahr 2020 um rund 300 sinken, bis 2035 um weitere 1.358 Haushalte. Über den gesamten Zeitraum 2017 bis 2040 wird ein Rückgang um 2.537 Haushalte prognostiziert (-17,9 %).

Die Darstellungen der NBank verdeutlichen zudem, dass die Haushaltsstruktur Nordens im Vergleich zum Landkreis Aurich und zum Land Niedersachsen anders aufgebaut ist: Bereits im Jahr 2000 waren die kleinen Haushalte in Norden überdurchschnittlich vertreten. Im Jahr 2020 wird Norden gemäß NBank-Prognose deutlich mehr 1- und 2-Personenhaushalte (81 %) verzeichnen als der Landkreis (75 %) und das Land (76 %) (vgl. Abb. 19)²¹.

²⁰ Die Haushaltszahlen basieren sämtlich auf dem verwendeten Prognosemodell. Diesem liegen sowohl Mikrozensuszahlen als auch Zahlen des Zensus 2011 zugrunde. Erstere bestimmen das Niveau, letztere die Verteilung der Haushalte. Da der Mikrozensus auf den Haushaltsbegriff "zusammen wirtschaften" abstellt, fallen die Werte höher als im Zensus 2011, der Menschen, die "zusammen wohnen" in einem Haushalt zählt. Ein Abgleich zwischen aktuellem Wohnungsbestand und modellierten Haushaltszahlen ist daher nicht möglich. Ziel der Haushaltsprognose ist, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen.

²¹ Der Text wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen

Abb. 19: Haushaltsprognose bis 2040 – Vergleich



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden
sh. Hinweis S. 9

Zur generellen Belastbarkeit der Aussagen von Prognosen vgl. Anmerkung S. 9.

3 Situation in den Ortsteilen - Zusammenfassung ²²

Bevölkerungszahl:

- Im Betrachtungszeitraum 2005-2019 ist die Bevölkerungszahl in der Stadt Norden insgesamt leicht zurückgegangen;
- Dies gilt auch für die Mehrheit der Ortsteile, in den Ortsteilen Norden, Westermarsch II und Süderneuland I allerdings lag eine leichte Bevölkerungszunahme vor

Altersstruktur

- Die Altersstruktur der Stadt Norden ist insgesamt durch hohe Anteile der Bevölkerungsgruppen über 45 Jahre gekennzeichnet;
- insbesondere Süderneuland II und Norddeich haben deutlich überdurchschnittlich hohe Anteile an Bewohnern über 75;
- überdurchschnittlich hohe Anteile an Kindern und Jugendlichen finden sich dagegen insbesondere in Leybucht polder

Mehrheitlich überwiegen in den Ortsteilen natürliche Bevölkerungsverluste (in Norddeich und OT Norden kontinuierlich über den gesamten Betrachtungszeitraum, in Süderneuland II in 11 von 13 Jahren)

Deutliches natürliches Bevölkerungswachstum gab es in Einzeljahren in Westermarsch II (2015). Dies ist damit zu begründen, dass dort Flüchtlinge in der Unterkunft Utlandshörn untergebracht wurden.

(Ortsteilprofile im Anhang)

²² Zusammenfassung - eine ausführliche Darstellung der Situation und Entwicklung, die Ortsteilprofile befinden sich im Anhang A.

4 Wohnen

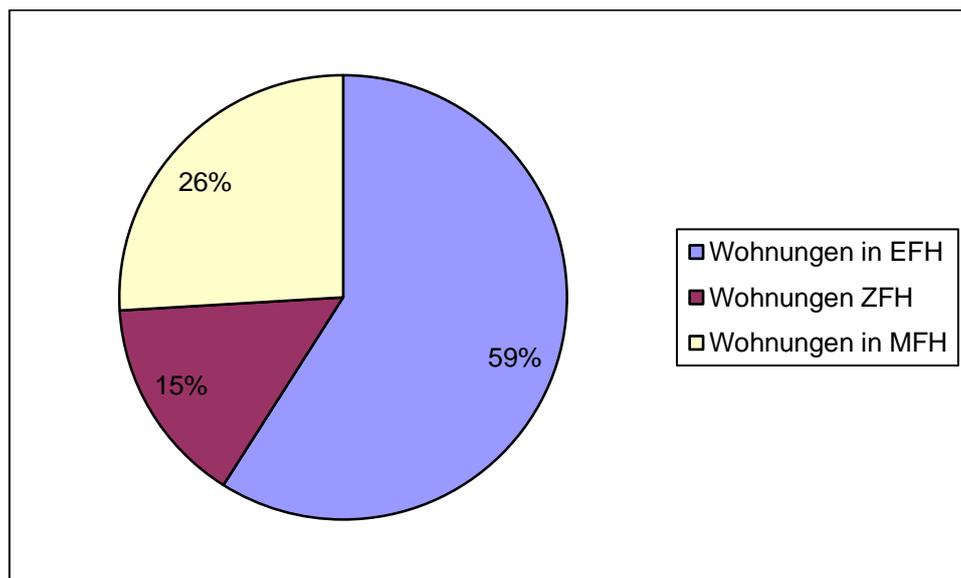
4.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

4.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

In der Stadt Norden gibt es derzeit (31.12.2018) 14.786 Wohnungen (14.222 in Wohngebäuden und 564 in Nichtwohngebäuden²³).

Der Wohnungsbestand von knapp 15.000 Wohnungen in Wohngebäuden besteht zu mehr als der Hälfte (59 %) aus Einfamilienhäusern (EFH) (dieser Wert liegt über dem Landesdurchschnitt von 44 %), Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) machen rund ein Viertel des Wohnungsbestandes aus.

Abb. 20: Verteilung der Wohnungen auf Gebäudetypen in der Stadt Norden (nur Wohnungen in Wohngebäuden) (31.12.2018)



Quelle: LSN

4.1.2 Baufertigstellungen²⁴

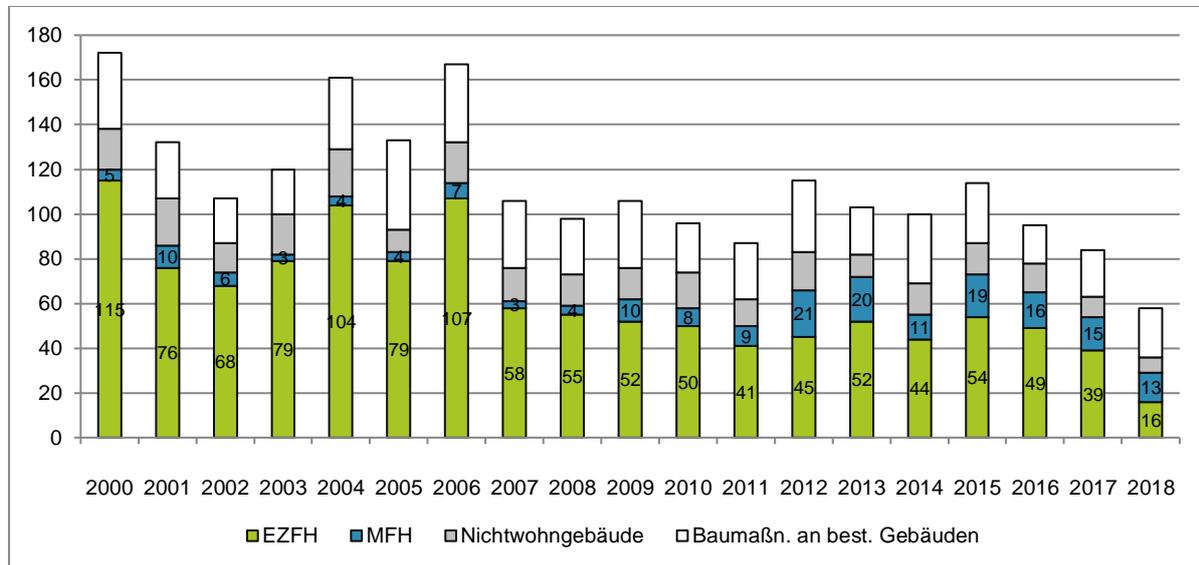
Die Bauaktivität in der Stadt Norden wurde in den vergangenen Jahren in erster Linie durch Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment dominiert, gefolgt von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. In den vergangenen zehn Jahren unterlag die Bauaktivität leichten Schwankungen – über den gesamten Zeitraum betrachtet zeigt sich aber, dass die Zahl der Baufertigstellungen nach 2007 – nicht zuletzt im Zuge der Wirtschaftskrise – einbrach

²³ Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche). Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude, Hotels etc.

²⁴ Der Text für das Kapitel 4.1.2 wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen

und seither auf einem niedrigeren Niveau liegt als Mitte der 2000er. 2018 wurden nurmehr 58 Baufertigstellungen registriert – der niedrigste Wert im Betrachtungszeitraum seit 2000.

Abb. 21: Baufertigstellungen Gebäude



*Unter „Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden“ versteht man bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen²⁵.

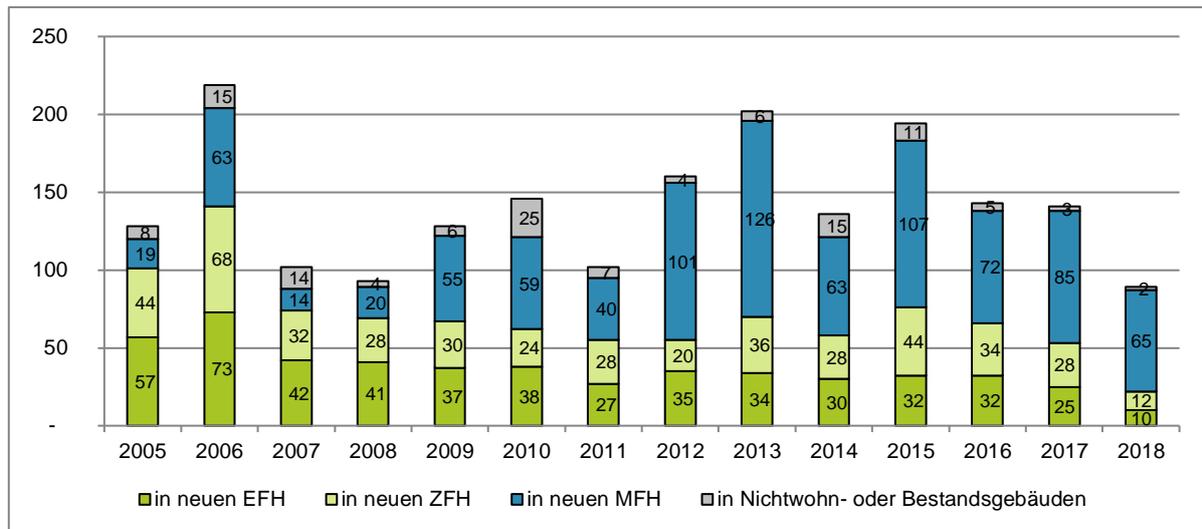
Quelle: LSN, Stand Juli 2018

Entsprechend der Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen von Gebäuden zeichnete sich in den vergangenen Jahren eine äquivalente Entwicklung der Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen ab: Im Jahr 2006 wurde mit insgesamt 219 fertiggestellten Wohnungen der höchste Wert im betrachteten Zeitraum erreicht – seither ist die Zahl der Baufertigstellungen schwankend.

Auffällig sind hohe Baufertigstellungszahlen in den Jahren 2013 und 2015 – diese beruhen maßgeblich auf einem starken Anstieg der Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment - seit 2012 macht dieses Segment den größten Anteil bei den Baufertigstellungen aus. Die jährlichen Baufertigstellungen im EZFH-Segment zeigten sich zwischen 2007 und 2017 relativ konstant, 2018 war ein deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen im EZFH-Segment zu verzeichnen.

²⁵ <https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Definitionen/B/Baumassnahmen.html>

Abb. 22: Baufertigstellungen Wohnungen



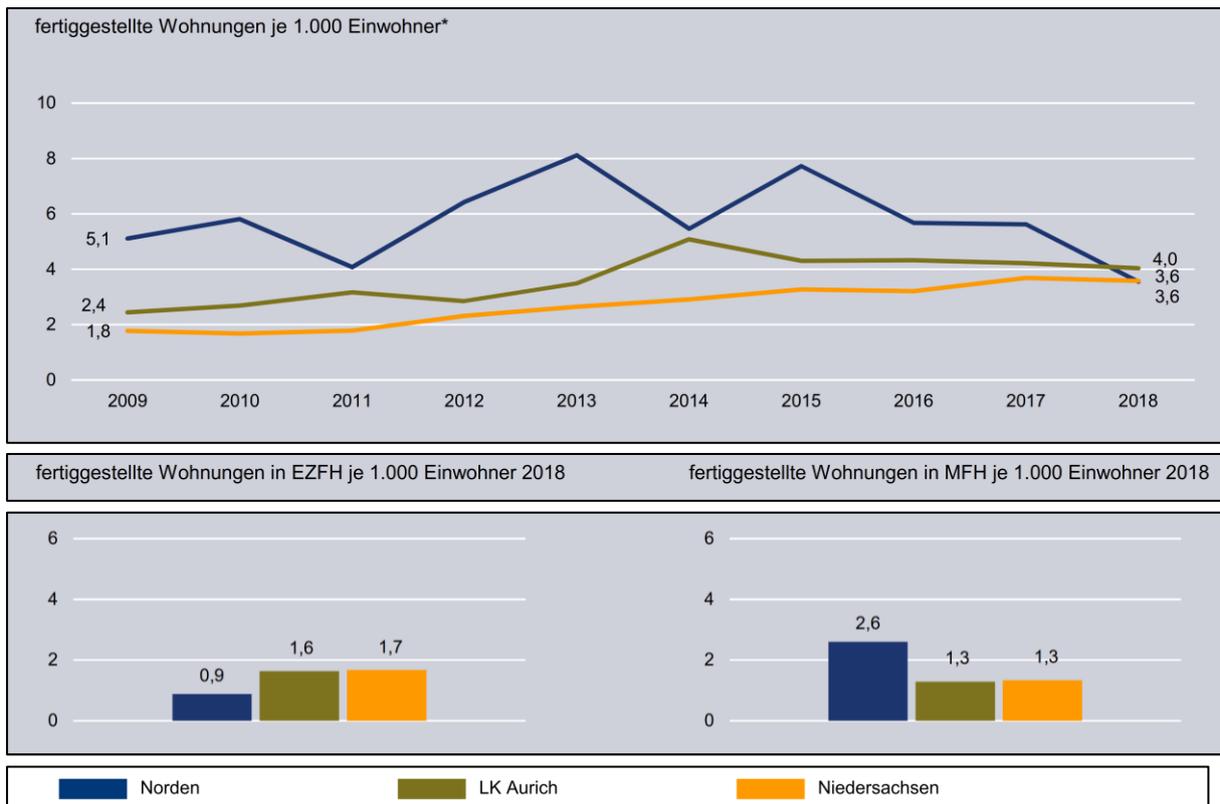
Quelle: NBank Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen; Landesamt für Statistik Niedersachsen.
Darstellung: NWP/re.urban.

Der Vergleich der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Stadt-, Landkreis- und Landesebene (vgl. Abb. 23) zeigt zum einen, dass die Zahl der Baufertigstellungen in der Stadt Norden seit 2009 zum Teil deutlich über dem landesweiten Schnitt lag – 2010 wurden z.B. dreimal so viele Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wie im gesamten Land Niedersachsen. Zum anderen wird aus dem Vergleich deutlich, dass die Bauaktivität in der Stadt Norden zwischen 2009 und 2017 relativ intensiver war als im Landkreis. 2018 lag die Zahl der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in etwa im Landes- und Landkreisschnitt.

Die Zahl der Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment lag in der Stadt Norden zwischen 2007 bis 2017 relativ konstant bei 2 und 3 je 1.000 Einwohner (ohne Abbildung), 2018 wurden im Vergleich zum Landkreis- und Landesdurchschnitt unterdurchschnittliche 0,9 Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner registriert (vgl. Abb. 23).

Im Mehrfamilienhaussegment lag die Zahl der Fertigstellungen der Stadt Norden im Jahr 2018 bei 2,6 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 EW – und damit doppelt so hoch wie im Landkreis Aurich und im Land Niedersachsen (vgl. Abb. 23). In diesem Segment zeigten sich die Baufertigstellungen in Norden bereits seit 2012 auf einem relativ hohen Niveau (2,5 bis 5 je 1.000 Einwohner).

Abb. 23: Baufertigstellungen insgesamt und nach Gebäudeart



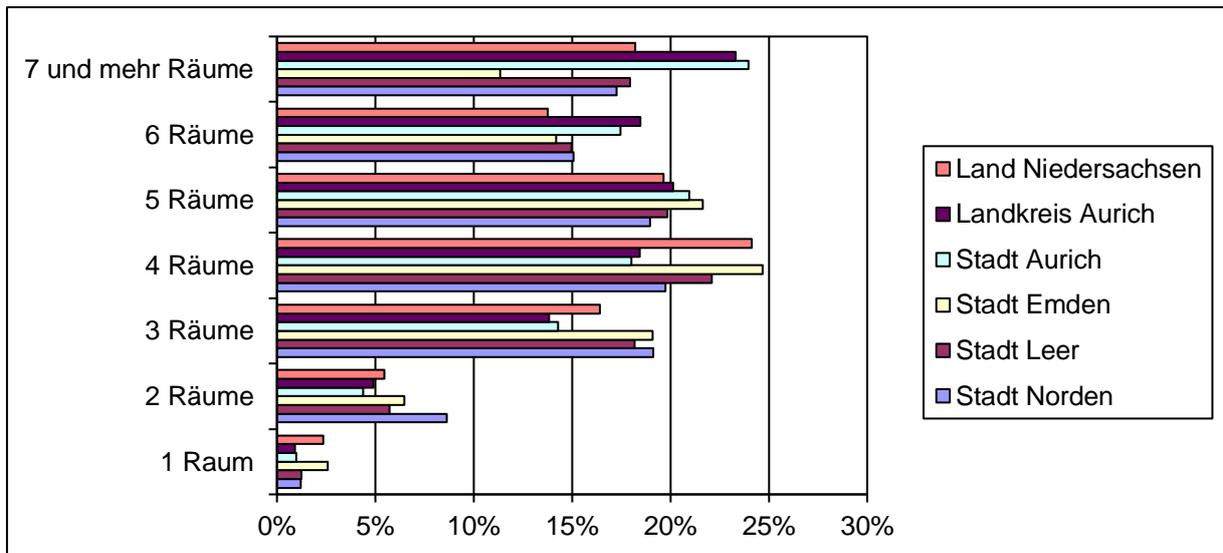
Hinweis: Die Baufertigstellungsdichte insgesamt beinhaltet neben den EFZH- und MFH-Fertigstellungen auch Baufertigstellungen in Wohnheimen und Nicht Wohngebäuden. Daher ergibt die Summe aus EZFH- und MFH-Fertigstellungen nicht den identischen Wert mit den Fertigstellungen insgesamt.

Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden

4.1.3 Wohnungsgrößen

Hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur fällt im Vergleich vor allem der hohe Anteil an 2-Raumwohnungen auf (Abbildung 24). Bei den 3-Raumwohnungen liegt der Anteil im Vergleich zur Stadt Aurich in Norden zwar deutlich höher, liegt jedoch gleichauf mit Emden. Bei den Wohnungen mit mehr als 4 Räumen bleibt der Anteil in Norden hinter dem in Aurich zurück.

Abb. 24: Wohnungsgrößenstruktur (31.12.2018)²⁶



Quelle: LSN

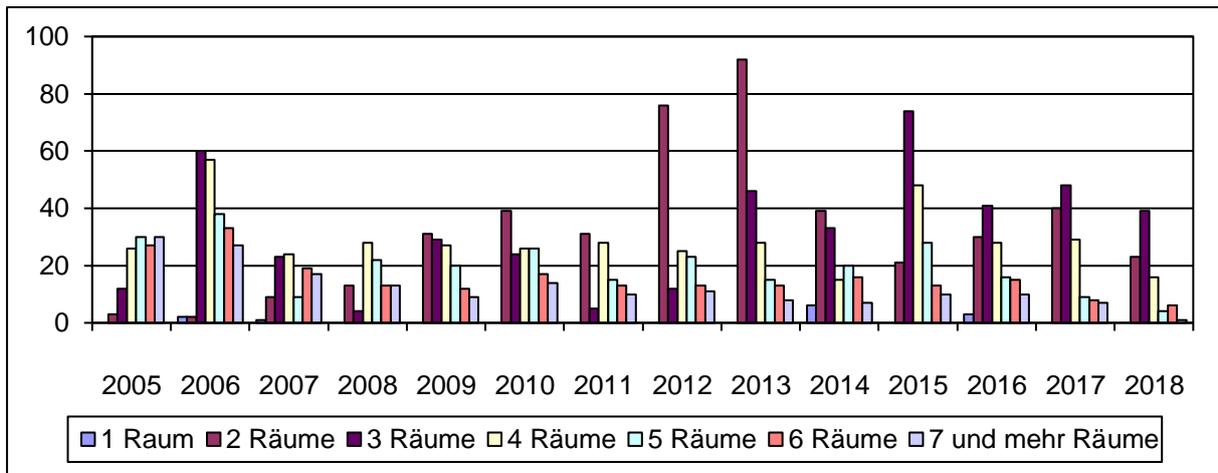
Die Baufertigstellungszahl nach Wohnungsgrößen (Abb. 25) zeigt, dass in den letzten Jahren ausgehend von der Raumzahl deutlich weniger große Wohnungen (mindestens 4 Räume) fertiggestellt wurden als in den Jahren zuvor.

(Parallel sind die Baufertigstellungszahlen im Mehrfamilienhaus gestiegen, in denen üblicherweise eher kleinere Wohnungen errichtet werden (vgl. Kap. 4.1.2.))

Dies erschwert die Wohnungssuche insbesondere für Familien. Nach Aussage der Stadt berichten Firmen, dass sie u.a. aufgrund der schwierigen Wohnungssituation in Norden, immer häufiger Probleme haben, neue Mitarbeiter (Fachkräfte) zu finden.

²⁶ Die Wohnungsfortschreibung des LSN basiert auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (ZENSUS). Gemäß Zensus-Fragebogen umfasst die Zahl der Räume „alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z.B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 qm Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist als **ein** Raum zu zählen. Dementsprechend bestehen Wohnungen, in denen es keine bauliche Trennung der einzelnen Wohnbereiche gibt, (z.B. sogenannte „Loftwohnungen“) aus nur **einem** Raum.“

Abb. 25: Baufertigstellungen nach Wohnungsgrößen



Quelle: LSN

4.2 Angebot an Sozialwohnungen (zweckgebundene Wohnungen)²⁷

☐ Öffentlich geförderter Wohnraum

Wohnraum, der mit Wohnraumfördermitteln errichtet wurde, unterliegt entsprechenden Zweckbindungen, d.h. diese Wohnungen können ausschließlich durch einkommensschwächere Haushalte mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden. Wohnungen mit der Zweckbindung „Altenwohnen“ sind einkommensschwachen Personen > 60 Jahre sowie Menschen mit Behinderung vorbehalten.

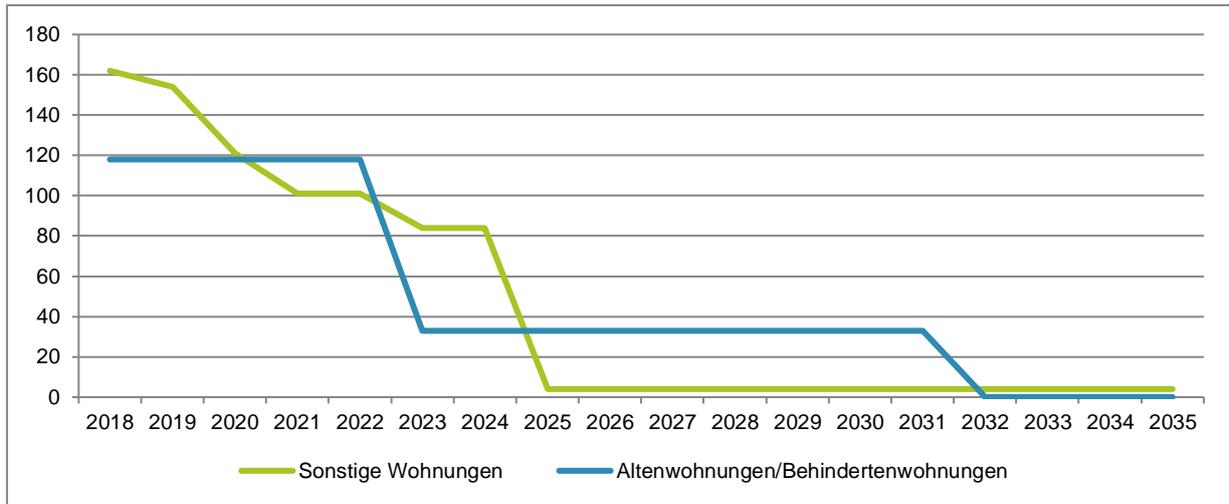
Die Stadt Norden registriert im Stadtgebiet aktuell 280 Wohnungen, die entsprechenden Zweckbestimmungen unterliegen. Für 113 dieser Wohnungen gilt die Zweckbestimmung „Altenwohnungen“, fünf weitere der Zweckbestimmung „Behindertenwohnen“ – die übrigen 162 sind „sonstige zweckgebundene Wohnungen“ (davon 1 Dienstwohnung und 4 Wohnungen für Großfamilien).

Nach Information der Stadt Norden läuft bis Ende 2020 für 61 „sonstige“ Wohnungen die Zweckbindung aus, d.h. ab 2021 sind diese Wohnungen am Wohnungsmarkt frei vermietbar – ohne Mietbindung und ohne Wohnberechtigungsschein-Pflicht. Bis zum Jahr 2025 werden weitere 97 Wohnungen aus der Zweckbindung fallen, so dass sich die Zahl der gebundenen Wohnungen (Sonstige) auf 4 reduzieren wird (wenn keine neuen Wohnungen hinzukommen, die mit Wohnraumfördermitteln errichtet werden) – bei diesen vier Wohnungen handelt es sich um Wohnungen für Großfamilien (jeweils 128 qm).

Bei den Altenwohnungen/Behindertenwohnungen läuft im Jahr 2022 die Zweckbindung für 85 Wohnungen aus, ab 2032 stünden keine Altenwohnungen mehr zur Verfügung (wenn keine neuen errichtet werden) (vgl. Abb. 26).

²⁷ Der Text für das gesamte Kap. 4.2 wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen

Abb. 26: Anzahl Wohnungen mit Zweckbindung in der Stadt Norden

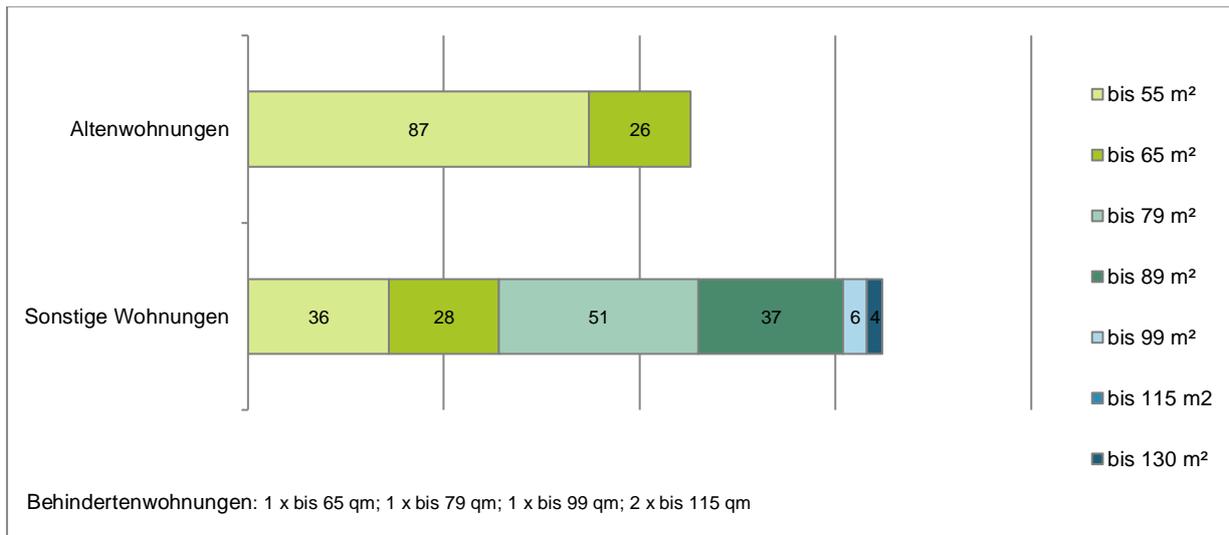


Quelle: Fachdienst 2.1 - Bürgerdienste und Sicherheit der Stadt Norden. Darstellung: re.urban/NWP.

Zu den zweckgebundenen Wohnungen liegen der Stadt Norden Informationen zur Größe, zur Anzahl der Bewohner und tlw. zur Miethöhe vor. Mit Blick auf die Größen zeigt sich, dass es sich bei dem zweckgebundenen Wohnraum vor allem um kleine und mittlere Wohnungen handelt (vgl. Abb. 27): 115 der Sonstigen Wohnungen sind maximal 79 qm groß, die Altenwohnungen sind mehrheitlich kleiner als 55 qm (vgl. Abb. 27).

Entsprechend erfolgt eine Vermietung v.a. an kleine Haushalte: die Altenwohnungen sind derzeit zu knapp 80 % an 1-Personen-Haushalte vermietet, 60 % (98) der Sonstigen Wohnungen werden durch 1- und 2-Personen-Haushalte bewohnt, weitere 19 % durch 3-Personen-Haushalte.

Abb. 27: Größe der Wohnungen mit Zweckbindung in der Stadt Norden



Quelle: Fachdienst 2.1 - Bürgerdienste und Sicherheit der Stadt Norden. Darstellung: re.urban/NWP.

Informationen zur Miete liegen für 39 Altenwohnungen vor sowie für 12 Sonstige Wohnungen, die durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft der Stadt Norden verwaltet werden.

15 der 39 Altenwohnungen zu denen Informationen vorliegen werden für maximal 384 € vermietet – diese Wohnungen sind allesamt 48 qm groß. Die übrigen 24 Wohnungen mit Größen zwischen 53 und 58 qm liegen bei Mieten zwischen 400 und 450 € - soweit diese Wohnungen durch einen 1-Personen-Haushalt bewohnt werden (in 11 Fällen der Fall), liegen die Mieten oberhalb der MOG für Leistungsempfänger.

Die 12 durch die Stadt verwalteten Wohnungen mit Zweckbindung haben Größen zwischen 71 und 85 qm. Die Mieten liegen bei max. 505 € (mehrheitlich zwischen 430 und 480 €). Alle Mieten liegen damit innerhalb der Mietobergrenzen für Leistungsempfänger, sofern die Wohnungen durch mind. 2 Personen bewohnt werden (aktuell werden die Wohnungen von mindestens 3-Personen-Haushalten bewohnt).

4.3 Spezielle Wohnangebote für Senioren

In Norden gibt es verschiedene Alten- und Pflegeheime und auch Angebote an Wohnungen, die an eine solche Einrichtung angegliedert sind und für deren Bewohner Betreuungsangebote / Dienstleistungen zur Verfügung stehen (betreutes Wohnen).

Alten- und Pflegeheime / Betreutes Wohnen in Norden:

Einrichtung	Plätze	Typ
Pflegeheim Johann-Christian-Reil-Haus, Osterstr. 102	139	Heim
Seniorenheim Norddeich, Wattweg 3	47	Heim
Domizil MediCenter, Juister Straße 8	30	Seniorenresidenz 18 Einzel- 6 Doppelzimmer
Altenwohncentrum der AWO, Schulstraße 71	196	Wohn- und Pflegeeinrichtung 132 Einzel- und 64 Doppelzimmer
Seniorenwohnpark Nordlicht, Heerstraße 4	40	Betreutes Wohnen / Stationäre Pflege auch Wohnungen
Altenwohnanlage Norden Schulstraße		82 Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Alten- wohncentrum der AWO
Betreutes Wohnen Mackeriege 3		16 Wohnungen (mit 2-3 Zimmern) Betreuung durch Johanniter

Quelle: „Wegweiser für Seniorinnen und Senioren“ Landkreis Aurich & Internet

4.4 Bedarf an Wohnungen

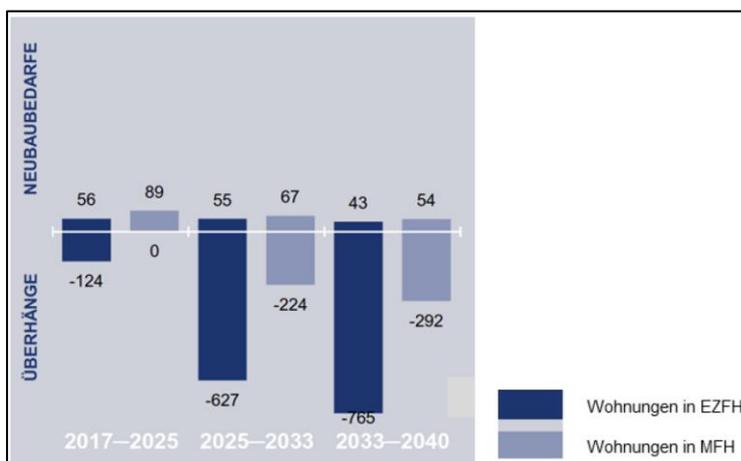
4.4.1 Allgemein²⁸

Auf Grundlage der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 2.7), einem Ansatz für eine Fluktuationsreserve, einem prozentualen Ansatz für Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf) sowie einer Annahme zu einem qualitativen Zusatzbedarf (Nachfrage aufgrund mangelnder Qualität wie z.B. unpassende Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, mangelnder energetischer Zustand) leitet die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung Wohnungsüberhänge bzw. -neubaubedarfe ab.

Für die Stadt Norden prognostiziert die NBank im Mehrfamilienhaussegment noch einen kurzfristigen Bedarf: für 2018 bis 2025 geht sie von einem Neubaubedarf in diesem Segment von insgesamt 89 Wohnungen aus. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment prognostiziert die NBank hingegen auf Grundlage ihrer Einwohner- und Haushaltsprognose bereits für 2018 bis 2025 einen Überhang in Höhe von 124 Wohnungen. Gleichzeitig geht die NBank für diesen Zeitraum im EZFH-Segment von einem qualitativen Zusatzbedarf von 56 Wohneinheiten aus.

Für die Zeiträume 2026 bis 2033 und 2034 bis 2040 prognostiziert die NBank in beiden Teilsegmenten Wohnungsüberhänge – im Teilsegment EZFH in Höhe von 627 bzw. 765 Wohnungen, im Teilsegment MFH in Höhe von 224 bzw. 292 Wohnungen. In beiden Segmenten ist jedoch parallel mit einem qualitativen Zusatzbedarf zu rechnen (vgl. Abb. 28).

Abb. 28: Prognostizierter Wohnungsbedarf bzw. -überhang (rechnerisch) Stadt Norden nach Segmenten



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden

Die Vermarktungserfahrungen der Experten (Gespräche im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes) und auch die Erfahrungen der Verwaltung stützen die Einschätzung, dass es nach wie vor Nachfrage gibt – so nimmt in den letzten Jahren die Nachfrage nach Wohnungen / Bauland von Insulanern (v.a. Norderney bzw. Juist) aufgrund der Preisentwicklung auf den Inseln stärker zu.

²⁸ Der Text wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen

4.4.2 Preiswerte Wohnungen²⁹

Angebote für Leistungsbezieher

Einkommensschwächere Haushalte und v.a. Leistungsbezieher kommen – nach Auskunft der Norder Wohnungsmarkttakteure – in der Regel in älteren Objekten unter. Diese befinden sich v.a. im Bereich Warfenweg / Martensdorf sowie in Tidofeld. Das Image dieser Siedlungen wird negativ bewertet.

Wohnungsmarkttakteure berichten, dass Mietanfragen durch Leistungsbezieher zunehmend schwieriger zu bedienen sind. Dieses läge zum einen daran, dass Vermieter zunehmend wählerischer würden (insbesondere seit diese die Maklergebühr selber zahlen) und eine alternative Nachfrage durch solventere Mieter durchaus vorhanden sei (zumindest im Segment der kleinen/mittleren Wohnungen). Zum anderen würde vermehrt zweckgebundener Wohnraum in den freien Markt übergehen (vgl. Kap. 4.3.1).

Mit Blick auf das Angebot für Leistungsbezieher wurde angemerkt, dass günstige Altbauwohnungen (günstige Nettokaltmieten) aufgrund fehlender energetischer Modernisierung häufig hohe Nebenkosten aufweisen (monatliche Heizkosten im Altbau ca. 1,80 €/m² - im Neubau ca. 50 ct).

Kommunaler Wohnungsbestand

Der Bereich Gebäudewirtschaft der Stadt Norden verwaltet derzeit 14 Wohnungen. Zwei Wohnungen sind ehemalige Hausmeisterwohnungen, die keinen Einschränkungen unterliegen, sich jedoch auf Schul- bzw. Sportgelände befinden.

Die übrigen 12 Wohnungen wurden als „Sozialwohnungen“ errichtet und unterliegen bis 2019 der Zweckbindung (s. Kap. 4.3.1), d.h. sie werden ausschließlich an Haushalte mit Wohnungsberechtigungsschein vermietet.

4.5 Preissituation und Immobilienmarkt

4.5.1 Bodenpreise

Der mittlere Preis für Bauland (individueller Wohnungsbau) liegt laut Grundstücksmarktbericht 2020 in der Stadt Norden bei 140 €/qm bei einer mittleren Größe von 760 qm. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Preisniveau in Norden gesunken (-17 €/qm). Damit liegt die Stadt Norden landkreisweit deutlich über dem Mittel (61 €/qm). In der Kreisstadt Aurich liegt der Mittelwert bei 79 €/qm.

Auch im Vergleich mit den Landkreisen Friesland (75 €/qm), Leer (74 €/qm) und Wittmund (52

²⁹ Der Text für das gesamte Kap. 4.4.2 wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen

€/qm). Das Preisniveau in den Städten Emden (120 €/qm) und Wilhelmshaven (121 €/qm) ist vergleichbar mit dem Preisniveau Nordens. Lediglich in der Stadt Leer liegt der Preis für Bauland des individuellen Wohnungsbaus auf einem ähnlich Niveau wie in Norden (136 €/qm).

Abb. 29: Preisniveau Bauland (individueller Wohnungsbau)³⁰

Stadt/Gemeinde/ Samtgemeinde (SG)	Anzahl		Mittlere Größe [m ²]		Mittlerer Preis inkl. Erschließungskosten [€/m ²]	
Stadt Emden	13	(33)	630	(680)	120	(120)
Stadt Wilhelmshaven	32	(31)	600	(620)	121	(117)
Aurich	55	(72)	860	(830)	79	(69)
SG Brookmerland	33	(41)	720	(680)	59	(59)
Dornum	6	(9)	1020	(700)	98	(53)
Großefehn	28	(61)	670	(740)	54	(61)
Großheide	25	(15)	700	(780)	52	(33)
SG Hage	40	(10)	760	(950)	73	(76)
Hinte	36	(2)	730	(730)	83	(26)
Ihlow	16	(46)	1010	(820)	50	(62)
Krummhörn	30	(34)	690	(690)	51	(50)
Norden	31	(43)	760	(720)	140	(123)
Südbrookmerland	49	(29)	710	(810)	51	(63)
Wiesmoor	53	(26)	880	(830)	76	(63)
Landkreis Aurich	402	(388)	770	(770)	61	(60)
Bockhorn	33	(30)	970	(890)	55	(51)
Jever	16	(50)	500	(690)	94	(94)
Sande	4	(1)	860	(840)	63	(*)
Schortens	31	(19)	680	(600)	79	(65)
Varel	51	(29)	660	(700)	119	(115)
Wangerland	19	(28)	600	(640)	74	(70)
Zetel	65	(15)	700	(950)	70	(57)
Landkreis Friesland	219	(172)	680	(710)	75	(75)

³⁰ Um das Marktgeschehen transparent zu machen, sind die Kauffälle (keine Erbbaurechte) des letzten Jahres für selbständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet worden. Für die ostfriesischen Inseln werden aufgrund der fehlenden bzw. geringen Umsätze keine separaten Angaben gemacht. Die mittleren Kaufpreise (Medianwerte) geben keinen Aufschluss über die Abhängigkeit der Preise von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte. In die Auswertung sind nur Kauffälle mit einer üblichen Grundstücksgröße (200 – 2000 qm) und ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse einbezogen worden. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

Bunde	48	(8)	670	(910)	65	(37)
SG Hesel	28	(31)	970	(860)	46	(50)
Jemgum	12	(16)	660	(660)	50	(44)
SG Jümme	4	(13)	910	(840)	40	(35)
Leer	50	(36)	700	(770)	136	(164)
Moormerland	103	(73)	630	(700)	105	(93)
Ostrhauderfehn	14	(16)	1100	(1400)	66	(51)
Rhauderfehn	44	(43)	800	(840)	65	(75)
Uplengen	13	(12)	960	(1040)	35	(37)
Weener	25	(33)	730	(700)	85	(87)
Westoverledingen	63	(60)	790	(780)	74	(74)
Landkreis Leer	404	(341)	730	(780)	74	(68)
SG Esens	22	(29)	910	(770)	66	(49)
Friedeburg	26	(32)	770	(770)	58	(52)
SG Holtriem	51	(43)	810	(800)	41	(45)
Wittmund	59	(40)	760	(710)	59	(66)
Landkreis Wittmund	158	(144)	790	(760)	52	(46)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020

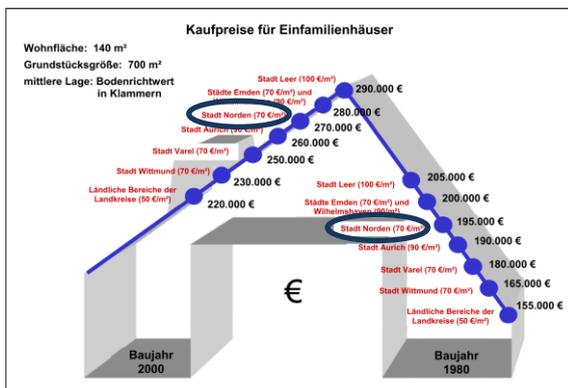
4.5.2 Verkaufspreise Immobilien

Freistehende Einfamilienhäuser:

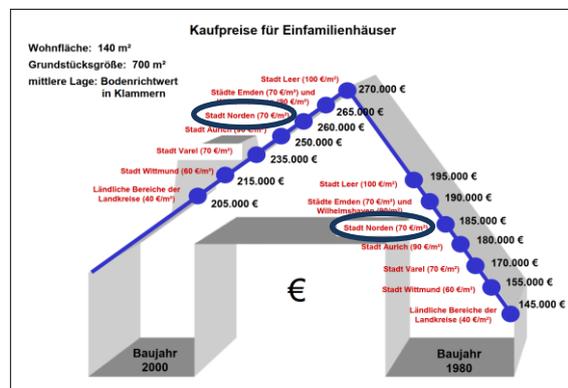
Abbildung 29 und 30 zeigen, dass die Preise in der Stadt Norden im regionalen Vergleich

- eher im oberen Preisniveau liegen (allerdings liegt kein „Preissprung“ im regionalen Vergleich vor, die Preise in der Region liegen relativ eng beieinander) – für Häuser aus dem Baujahr 2000 bei 270.000 €, für Häuser aus dem Baujahr 1980 bei 185.000 € (jeweils 2019)
- von 2005 auf 2018 deutlich gestiegen sind und das Niveau in Aurich überstiegen haben (Baujahr 1980); im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise 2019 auf ähnlichem Niveau.

Abb. 30: Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser mittlerer Kaufpreis (Verkaufsfälle 2019 bzw. 2018)



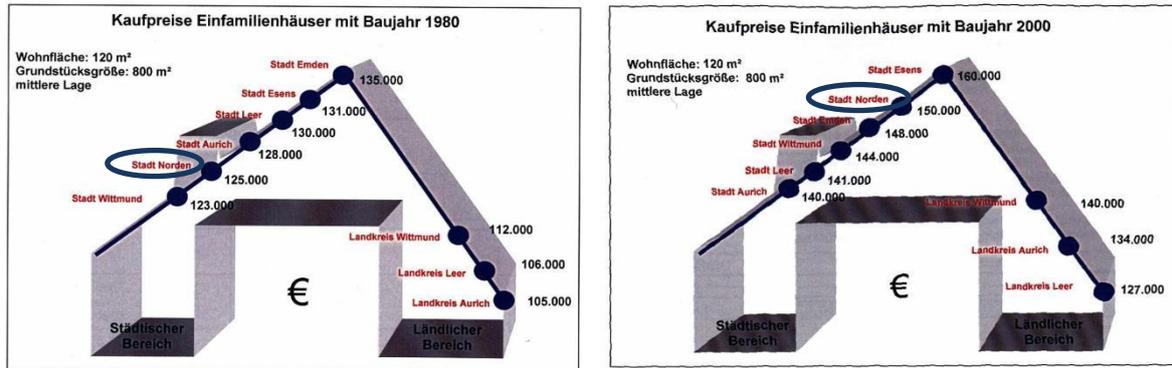
2019



2018

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 / 2019

Abb. 31: Kaufpreise Einfamilienhäuser in der Region 2005



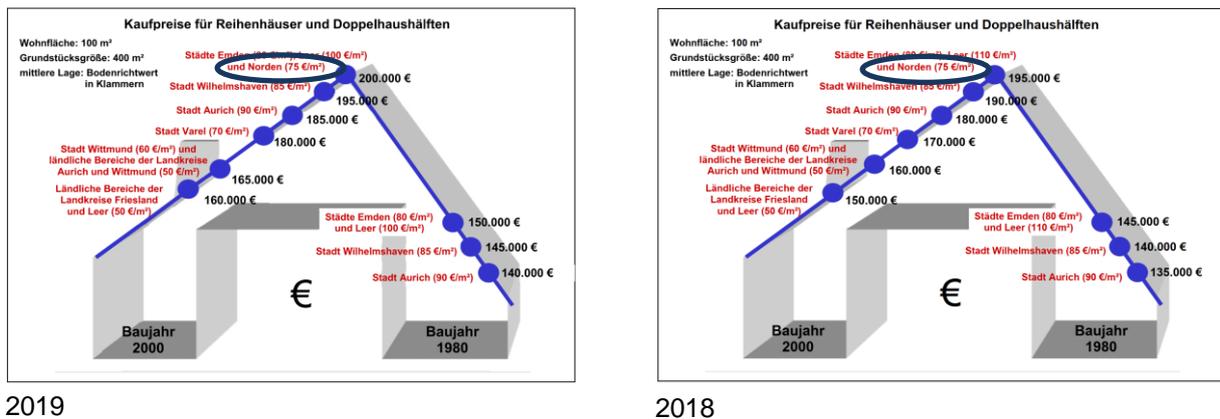
Quelle: Grundstücksmarktbericht

Reihen- und Doppelhäuser:

Bei den Preisen für Reihen- und Doppelhäuser liegt das Preisniveau in Norden

- für Häuser mit dem Baujahr 2000 auf hohem Niveau (200.000 €),
- von 2005 auf 2018 sind die Preise in deutlichem Umfang gestiegen, von 2018 auf 2019 sind diese Preise geringfügig gestiegen (+5.000 €)

Abb. 32: Kaufpreise Reihen- und Doppelhäuser in der Region 2019 bzw. 2018



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 /2019

Abb. 33: Kaufpreise Reihen- und Doppelhäuser in der Region 2005



Quelle: Grundstücksmarktbericht

Eigentumswohnungen:

Abbildung 34 zeigt, dass die Preise (Stand 2019) in der Stadt Norden mit 3.080 €/qm (Neubau) bzw. 2.140 €/qm (Bestand) im regionalen Vergleich der Städte relativ hoch sind.

Der Vergleich der Preise an der Küste und auf den Inseln zeigt allerdings, dass die Preise in den Küstenorten wie Norddeich eher moderat sind und deutlich hinter den Inselpreisen zurückbleiben.

Der Vergleich zwischen 2018 und 2019 zeigt eine deutliche Preissteigerung (440 €/qm im Neubau und 410 €/qm im Bestand) in der Stadt Norden, in Norddeich sind die Preise auf einem ähnlichen Niveau gestiegen (um 450 €/qm auf 3.860 €/qm im Neubau und im Bestand um 490 €/qm auf 3.430 €/qm).

Abb. 34: Kaufpreise Eigentumswohnungen 2019 bzw. 2018

	K a u f z e i t p u n k t			
	2018	2019	2018	2019
Städte (Dauerwohnungen)	Erstverkauf (€/m²)		Weiterverkauf (€/m²)	
Aurich (Stadtgebiet)	2.400	2.860	1.750	1.820
Bockhorn	2.070	2.370	860	1.080
Emden, mäßige Objekte	---	---	590	540
Emden, gute Objekte	3.110	3.130	1.840	1.960
Esens (Stadtgebiet)	2.520	2.480	1.690	1.870
Jever	2.290	2.260	1.670	1.470
Leer	2.460	2.470	1.330	1.320
Norden (Stadtgebiet)	2.640	3.080	1.730	2.140
Varel (Stadtgebiet)	2.500	2.370	1.260	1.310
Wilhelmshaven	3.480	3.490	840	820
Weener	---	---	880	730
Wiesmoor	2.290	2.400	970	1.140
Wittmund (Stadtgebiet)	2.610	2.590	1.400	1.270
Küstenorte (Ferienwohnungen)				
Bensersiel	3.210	---	1.960	2.590
Carolinensiel	2.830	3.410	2.140	2.170
Dangast	2.860	3.690	1.970	2.640
Dornumersiel	2.810	3.270	1.940	1.800
Greetsiel	3.060	4.460	2.610	2.900
Hooksiel	---	---	1.770	2.020
Horumersiel	3.360	2.420	1.850	2.250
Norddeich	3.410	3.860	2.940	3.430

	Kaufzeitpunkt			
	2018	2019	2018	2019
Inseln (Ferienwohnungen)	Erstverkauf (€/m²)		Weiterverkauf (€/m²)	
Baltrum	4.200 (3.600 – 4.500)	---	3.900 (2.700 – 5.500)	4.700 (3.900 – 8.700)
Borkum	---	---	4.600 (2.100 – 9.900)	4.800 (2.700 – 9.900)
Juist	9.800 (9.100 – 10.600)	14.700 (12.600 – 17.000)	7.100 (4.300 – 14.600)	6.800 (5.000 – 12.200)
Langeoog	7.900 (7.500 – 8.400)	8.200 (6.600 – 9.600)	6.200 (1.100 – 8.400)	7.500 (3.500 – 9.500)
Norderney	6.300 (4.700 – 9.300)	10.300 (6.200 – 12.900)	8.900 (5.400 – 15.900)	9.300 (4.600 – 20.500)
Spiekeroog	---	10.600 (5.700 – 13.600)	8.300 (2.000 – 10.000)	6.600 (4.500 – 8.800)
Wangerooge	5.600 (5.000 – 5.800)	6.000 (4.700 – 7.300)	5.800 (2.800 – 8.300)	5.400 (3.100 – 8.000)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020

5 Soziale Infrastruktur

5.1 Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter

Tabelle 3 zeigt,

- dass die Zahl der Kinder unter 6 Jahren seit 2005 rückläufig, zwischen 2015 und 2017 jedoch leicht ansteigend war, seit 2018 aber wieder rückläufig ist
- dass die Zahl der Grundschüler seit 2005 ebenfalls rückläufig ist (zwischen 2016 und 2017 einmaliger Anstieg)

Tabelle 3: Veränderung der Zahl der Kinder unter 10 Jahren in Norden

	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	Veränderung 2005 - 2018	Veränderung 2015 - 2018
Kinder bis 5 Jahre	1.312	1.222	1.177	1.187	1.216	1.182	1.153	-159 -12,1 %	-24 -2,0 %
Grundschüler (6-9 Jahre)	1.101	903	864	826	834	828	814	-287 -26,1 %	-50 -5,8 %

Quelle: Stadt Norden. Darstellung: re.urban

5.2 Kindergärten und Grundschulen

5.2.1 Kindertagesstätten

Norden verfügt über vier städtische Integrations-Kindertagesstätten sowie 11 Kindergärten/Kindertagesstätten freier Träger:

Städtische Integrations-Kindertagesstätten:

Kindertagesstätte Hooge Riege

Kindertagesstätte Schulstraße

Kindertagesstätte Süderneuland

Kindertagesstätte Wirde Landen

Betreuungsplätze

30 (Krippe)

86 (Kiga Teilzeit)

25 (Kiga ganztags)

15 (Krippe)

68 (Kiga Teilzeit)

15 (Krippe)

10 (Altersübergreifende Plätze)

45 (Kiga Teilzeit) + 3 Altersübergreifende mit Förderbedarf

15 (Krippe)

10 (Altersübergreifende Plätze)

55 (Kiga Teilzeit) + 3 Altersübergreifende mit Förderbedarf

Kindergärten/Kindertagesstätten freier Träger:

AWO Arbeiterwohlfahrt - Kindergarten Norden

50 (Kiga Teilzeit)

AWO Arbeiterwohlfahrt - Kindergarten Westermarsch

50 (Kiga Teilzeit)

Die Natur-Kinder-Werkstatt e.V	25 (Kiga Teilzeit)
Ev.-luth. Kindergarten Kükennüst	8 (Altersübergreifende Plätze)
	34 (Kiga Teilzeit)
Integrativer Kindergarten der Behindertenhilfe Am Moortief	36 (Kiga Teilzeit)
Kindergarten im Nachbarschaftszentrum	15 (Krippe)
	20 (Kiga Teilzeit)
	12 (Hort)
Kindergarten Sonnenschein Sozialwerk Nazareth e. V.	42 (Kiga Teilzeit)
Kinderhaus Norden e.V.	15 (Krippe ganztags)
	15 (Kiga halbtags)
	25 (Kiga ganztags)
KiTa Emsstraße	15 (Krippe)
	18 (Kiga Teilzeit)
KiTa Mittendrin	10 (Altersübergreifende Plätze)
	30 (Kiga ganztags)
KiTa Weltentdecker	13 (Krippe)
	6 (Altersübergreifende Plätze)
	15 (Kiga ganztags)

Quelle: Homepage Stadt Norden (Stand: Oktober 2019)

Insgesamt stehen somit 158 Krippenplätze und 40 Altersübergreifende Plätze für 0-3 Jährige und 673 Plätze für 3-6 Jährige zur Verfügung (12 davon in einem Hort).

Das Kinderhaus Norden (25 Plätze), die KiTa Mittendrin (30 Plätze), der Kindergarten Hooge Riege (25 Plätze) sowie die Kinderkrippe Weltentdecker (13 Plätze) bieten Ganztagsbetreuung an.

Seit dem 01.08.2013 gibt es in Deutschland einen flächendeckenden Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz. Dieser ist in § 24 SGB VIII³¹ gesetzlich festgehalten, das Gesetz schließt Kinder unter 3 Jahren mit ein.

Eine städt. Umfrage bei den KiTas in Norden nach Belegung und vorliegenden Nachfragen zum 10.08.2018 erbrachte folgendes Ergebnis:

- U3 Krippe: 138 nachgefragte Plätze über den Bestand in Norden hinaus³².
- Ü3 Kiga: Keine freien Plätze in Norden (29 Plätze nicht besetzt, 29 Kinder bei anderen Kitas auf der Warteliste)

Der nicht gedeckte Bedarf bei der Betreuung von Kindern bis 3 Jahre wird auch im Kindertagesstätten-Bedarfsplan des Landkreises Aurich zum Kindergartenjahr 2018/19 deutlich:

Bis zum Jahr 2027/28 wird in diesem Segment ein deutlich ansteigender Bedarf an Plätzen prognostiziert – bis zum Jahr 2027/28 70 Plätze über den Bestand hinaus.

³¹ <http://www.sozialgesetzbuch-sgb.de/sgbviii/24.html>

³² Der Landkreis geht von einem zusätzlichen Bedarf von mindestens drei weiteren Krippengruppen aus

Der Landkreis Aurich geht von einem zusätzlichen Bedarf von mindestens 3 weiteren Krippengruppen aus.

Abb. 35: Bedarf bei der Betreuung von Kindern bis 3 Jahre in der Stadt Norden

Kinder bis 3 Jahre	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2031/32	2036/37	2041/42
Krippe													
Kindertagesstätte "Hooge Riege"	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
"Kinderhaus Norden" e.V.	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Krippe im NBZ	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Krippe im "Weltentdecker"	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Krippe "Emsstraße"	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Kita "Wirde Landen"	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Kita "Süderneuland"	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Kita "Schulstraße"	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Zwischensumme Krippe	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
Altersübergreifende Plätze													
Kita "Wirde Landen"	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Kita "Kükennüst"	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Kita "Süderneuland"	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Kita "Weltentdecker"	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Kita "Mittendrin" (circa)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zwischensumme AÜ	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
TABS Norden	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
qualifizierte Tagespflege	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Gesamt Tagespflege	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Plätze 0 - 3 J. gesamt	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226	226
Bedarf													
Quote 0 < 1 J	5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Anzahl Kinder 0 < 1 J	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	9	9
Quote 1 < 2 J	70%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Anzahl Kinder 1 < 2 J	120	166	149	150	151	152	162	162	162	162	151	136	126
Quote 2 < 3 J	70%	70,0%	70,0%	75,0%	75,0%	75,0%	80,0%	80,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%
Anzahl Kinder 2 < 3 J	126	120	166	159	160	162	173	173	173	184	175	158	144
Plätze für ... Kinder	258	297	326	320	322	325	346	346	346	357	336	303	279
Differenz Plätze	- 32	- 71	- 100	- 94	- 96	- 99	- 120	- 120	- 120	- 131	- 110	- 77	- 53

Quelle: Kindertagesstätten-Bedarfsplan des Landkreises Aurich zum Kindergartenjahr 2017/18.

Für die Betreuung der 3-6 Jährigen ergibt sich laut Kindertagesstätten-Bedarfsplan ein Überschuss – das Angebot ist mehr als ausreichend, um Bedarf bzw. Nachfrage zu decken (dies bestätigt auch die von der Stadt durchgeführte Befragung bei den Einrichtungen) (2019/20 wird ein Überhang von max. 116 Plätzen gesehen und sich ab 2023 bei max. 122-125 Plätzen einpendeln wird.)

Abb. 36: Bedarf bei der Betreuung von 3 – 6 Jährigen in der Stadt Norden

Kinder 3 bis 6 Jahre	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2031/32	2036/37	2041/42
Kindergarten - Teilzeit													
Kindergarten "Nazareth"	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
Kindergarten "Schulstraße"	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
Kindergarten "Am Moortief"	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Kindergarten "Emsstraße"	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
Kindergarten "Südemeuland"	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Kindergarten "Hooge Riege"	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
AWO-Kindergarten Norden	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
en im Nachbarschaftszentrum, Norden	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
h. Kindergarten "Kükennüst", Norden	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
Kindergarten "Wirde Landen"	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
AWO Kindergarten Westemarsch	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
"Die Natur-Kinder-Werkstatt", Norden	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Zw-summe Kindergarten Teilzeit	553	553	553	553	553	553	553	553	553	553	553	553	553
Kindergarten - Ganztagsgruppen													
Mittendrin (circa)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
"Kinderhaus Norden" e.V.	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Kindergarten "Hooge Riege"	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Weltentdecker	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Zw-summe Kindergarten Ganztags	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Zwischensumme Kindergarten	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649	649
Tagespflege	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Plätze 3 - 6 J. ges.	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673	673
Bedarf 3 - 6 Jahre													
Quote 3 < 4 J	99%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%
Quote 4 < 6 J	99%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%
Plätze für ... Kinder	608	564	541	581	613	655	634	638	641	642	625	575	518
Diff. ... Plätze 3 Kiga-Jg.	+ 65	+ 109	+ 132	+ 92	+ 60	+ 18	+ 39	+ 35	+ 32	+ 31	+ 48	+ 98	+ 155
Diff. ... Plätze 3,5 Kiga-Jg	- 26	- 0	+ 37	- 4	- 28	- 66	- 77	- 70	- 73	- 75	- 58	+ 0	+ 67
	- 71	- 63	- 98	- 124	- 165	- 197	- 190	- 193	- 206				

Quelle: Kindertagesstätten-Bedarfsplan des Landkreises Aurich zum Kindergartenjahr 2017/18.

5.2.2 Grundschule

In Norden gibt es acht Allgemeinbildende Schulen (darunter fünf Grundschulen). Zudem gibt es in Norden eine Förderschule.

Allgemeinbildende Schulen:

Grundschule "An der Leybucht"
 Grundschule Norddeich
 Grundschule Norden I - Schule Im Spiet
 Grundschule Norden II - Linteler Schule
 Grundschule Süderneuland
 Außenstelle KGS Hage-Norden
 Oberschule Norden
 Ulrichsgymnasium Norden

Förderschule:

Schule am Moortief

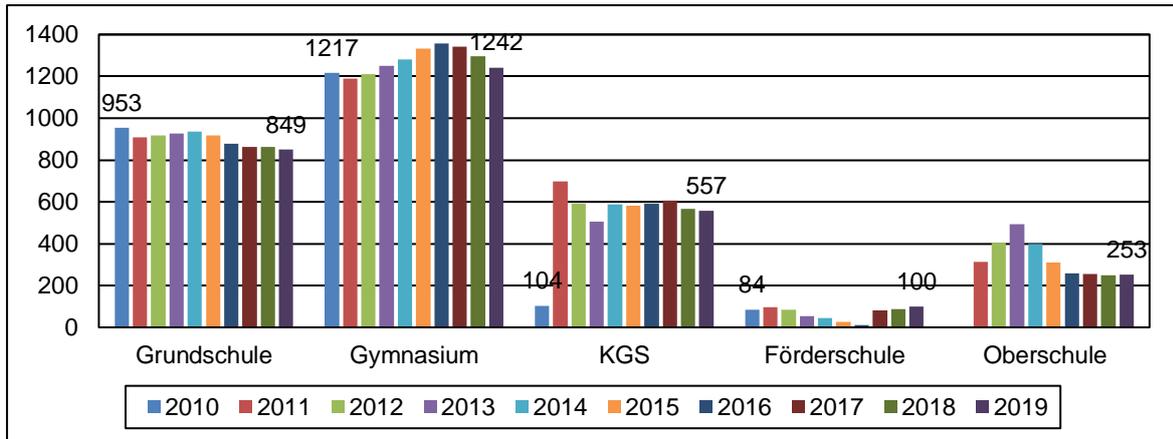
Quelle: Homepage Stadt Norden

Abbildung 37 zeigt, dass in Norden zwischen 2010 und 2019 die Zahl der Schüler:

- an den Grundschulen insgesamt (trotz eines leichten Anstieges zwischen 2012 und 2014) gesunken ist (-104)
- am Gymnasium zwischen 2011 und 2016 kontinuierlich gestiegen ist (+ 169)
- der KGS seit 2013 ansteigt (+53)
- an der Förderschule seit 2011 erheblich gesunken ist (auf fast 0)
- an der Oberschule seit 2013 auf fast die Hälfte gesunken ist (-239)

Die sinkende Schülerzahl an der Förderschule ist damit zu begründen, dass in den letzten Jahren das Modell Förderschule im Land Niedersachsen zunehmend aufgehoben wurde, um die Inklusion voranzutreiben: *„Die aufsteigende Aufhebung der Förderschulen im Förderschwerpunkt Lernen wird nach Auslaufen des Primärbereichs auch im Sekundarbereich I fortgesetzt. Die Förderschulen im Förderschwerpunkt Sprache erhalten dagegen Bestandschutz; dies gilt auch für Förderklassen Sprache an anderen Förderschulen sowie Sprachförderklassen an Grundschulen“* (Auszug aus dem Vorwort des Niedersächsischen Schulgesetzes, Stand: 3. Juni 2015).

Abb. 37: Schülerzahlen der Schulen in der Stadt Norden

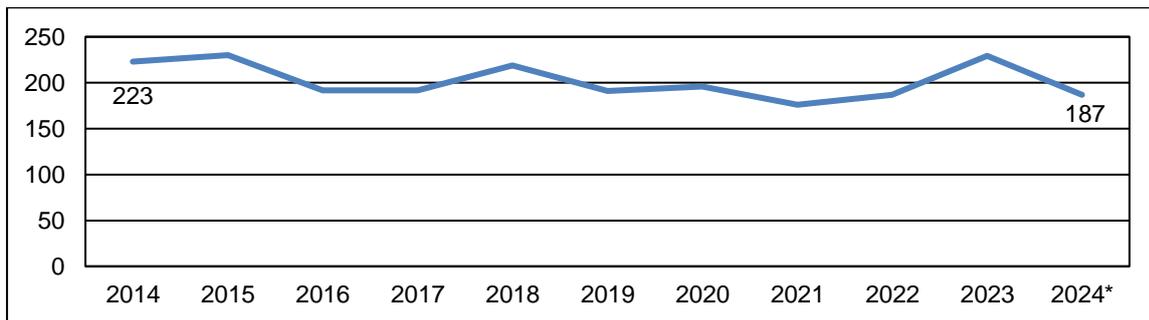


	Grundschule	Gymnasium	KGS	Förderschule	Oberschule
2010	953	1.217	104	84	
2011	907	1.188	697	96	314
2012	918	1.212	592	83	404
2013	926	1.251	504	54	492
2014	935	1.280	587	44	398
2015	918	1.332	582	26	309
2016	877	1.357	590	12	259
2017	862	1.342	606	81	256
2018	863	1.295	565	87	248
2019	849	1.242	557	100	253

Quelle: Stadt Norden. Darstellung: re.urban

Abbildung 38 zeigt, dass die Entwicklung der Einschulungen in der Stadt Norden dem Landkreis Aurich zufolge bis 2023 von Jahr zu Jahr schwankend verlaufen wird.

Abb. 38: Entwicklung der Einschulungen in der Stadt Norden³³



Anzahl SchülerInnen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024*
	223	230	192	192	219	191	196	176	187	229	187

*Stand 30.09.2018

Quelle: Stadt Norden. Darstellung: re.urban

³³ Die Angaben sind den Statistikdaten des Landkreises Aurich entnommen

5.3 Jugendhaus Norden³⁴

Das Jugendhaus Norden in der Parkstr. 45A bildet das Zentrum der städtischen offenen Kinder- und Jugendarbeit.

Offene Kinder- und Jugendarbeit zeichnet sich durch bestimmte Kernelemente aus, die in einem pädagogischen Konzept festgehalten werden und in regelmäßigen Abständen überprüft und weitergeschrieben werden. Jugendarbeit entwickelt sich mit der Lebenswelt der Klient*Innen. Dies bedeutet, dass moderne Kinder- und Jugendarbeit immer mit fachlichen Trends und Anforderungen mithalten muss. Mit dem Blick auf diese Punkte wurde 2018 ein neues pädagogisches Konzept, spezifisch auf moderne Anteile offener Kinder- und Jugendarbeit erstellt. Ein Konzept bestimmt, dass professionelles Handeln der Mitarbeitenden niemals durch Zufall passiert, sondern fachlichen Standards entspricht, um auf hohe Qualität abzielen. Neben den gegebenen Rahmenbedingungen finden sich in einem professionellen pädagogischen Konzept u.A. Arbeitsprinzipien, oder auch definierte Handlungsansätze.

Das Jugendhaus Norden besteht aus dem erneuertem Vorderhaus und der jetzigen Veranstaltungshalle. Im Vorderhaus befinden sich die Büroräume der Mitarbeitenden, ein interner Besprechungsraum, ein Multifunktionsraum mit Küche und ein Aufenthaltsraum, der verschiedene Freizeitmöglichkeiten anbietet. Die Veranstaltungshalle befindet sich hinter dem Vorderhaus, und bietet Platz für wichtige Veranstaltungen des sozialen Miteinanders. Hier seien einerseits Veranstaltungen wie die Disko Freizeittreff für Menschen mit Behinderung oder kulturelle Feste wie das Vietnamesische Neujahr bemerkt, andererseits Veranstaltungen wie Workshops des Jugendparlaments Norden oder auch Konzerte von hiesigen Bands. Die Möglichkeit solche Veranstaltungen ausrichten zu können ist ein wichtiges Merkmal für ein Jugendzentrum eines Mittelzentrums. Während kleinere Jugendzentren im Landkreis diese Möglichkeiten nicht haben, bilden die Jugendzentren in Aurich, Emden und Norden hier wichtige Anlaufpunkte.

Zur Zielgruppe des Jugendhauses zählen Jugendliche aus allen Bevölkerungsgruppen, unabhängig von Zugehörigkeit bestimmter sozialer Hintergründe. Diese Offenheit spiegelt sich in der Diversität der Besucher*Innen wider, welche beispielsweise unterschiedliche Nationalitäten, Religionen, sozio-ökonomischen Hintergründen oder Schulbildung unter einem Dach im Jugendhaus vereinen. Die Handlungsprinzipien der Freiwilligkeit, der Mitbestimmung, der Alltagsorientierung, der Integration oder auch der Prävention schafft somit einen Raum für Jugendliche, der nicht funktionalisiert ist, sondern offen für Ideen von Außen geschaffen ist. Somit gehört das Jugendhaus zur notwendigen sozialen Infrastruktur, die gegen die Erosion des Gemeinschaftsleben vorgeht und das soziale Miteinander praktisch einüben lässt.

Quelle: Stadt Norden.

5.4 Mehrgenerationenhaus

Mehrgenerationenhäuser verfolgen das Ziel, den negativen Folgen des demografischen Wandels entgegen zu wirken und anzubieten, was gebraucht wird. Dabei gehen sie auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Generationen und auf den Bedarf vor Ort ein.

Die Idee der Mehrgenerationenhäuser³⁵ ist, verlässliche Beziehungen zu fördern, die neben der traditionellen Form des Zusammenlebens in einem Haushalt oder einer Familie stehen. Mehrgenerationenhäuser sind Orte, an denen das Prinzip der Großfamilie in moderner Form

³⁴ Erläuterung zum Jugendhaus durch den Fachdienst Jugend, Schule, Sport, Kultur

³⁵ <https://www.landkreis-aurich.de/soziales-gesundheit/freiwilligenportal/mehrgenerationenhaus.html> / kursive Schrift: Zitat

gelebt werden kann, wo sich Menschen aller Generationen ganz selbstverständlich im Alltag begegnen, voneinander lernen und Unterstützung erfahren.

Sie bieten die Möglichkeit zur vielfältigen Integration von Menschen verschiedenen Alters und zur partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen bürgerschaftlich Engagierten und professionellen Kräften. Schließlich tragen sie dazu bei, der Isolation der verschiedenen Altersgruppen entgegen zu wirken und fördern die Toleranz und das Verständnis zwischen den Generationen.

Mehrgenerationenhäuser sollen Orte sein, in denen Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Ältere und sehr Alte sich im Alltag häufig und selbstverständlich begegnen, sich helfen und voneinander lernen. Alle Menschen aus dem Stadtteil oder der Gemeinde sollen sich hier auf viele Arten beteiligen können oder auch einfach zum Kaffee trinken vorbei schauen.

Mehrgenerationenhäuser sind Orte, in denen

- Eltern Hilfe finden,*
- Kinder von anderen Menschen lernen und Zuwendung und Aufmerksamkeit erfahren,*
- ältere Menschen ihre vielfältigen Kompetenzen und ihre Erfahrung einbringen und eine sinnvolle Aufgabe finden können,*
- junge Menschen sich über die Grenzen der Familie hinweg in einem verlässlichen Rahmen begegnen können,*
- Berufstätige sich in die Gemeinschaft einbringen und Unterstützung in Anspruch nehmen können,*
- Ehrenamtliche und Profis zusammen an gemeinsamen Aufgaben arbeiten und voneinander lernen.*

Das Mehrgenerationenhaus in Norden hat seinen Betrieb im Sommer 2007 aufgenommen und fungiert als zentraler Begegnungsort, an dem das Miteinander der Generationen aktiv gelebt wird. Es bietet Raum für gemeinsame Aktivitäten und schafft ein neues nachbarschaftliches Miteinander im Landkreis Aurich³⁶.

5.5 Kultur

- **Stadtbibliothek:** Die öffentliche Bibliothek bietet an zentralem Standort ein multimediales Angebot. Für Schulklassen werden auf das jeweilige Alter abgestimmte Führungen angeboten und im Sommer findet ein Sommerleseclub für Kinder der 3.-6. Klasse statt.

*Eine zielgruppenorientierte Stadtbibliothek kann als wichtiger Stabilisator für das Gemeinwesen dienen und einen großen Beitrag zur Lebensqualität vieler Menschen leisten. Das Bibliothekskonzept wird regelmäßig überarbeitet und ist in den städt. Gremien inhaltlich anerkannt worden und bildet die Entscheidungsgrundlagen für künftiges städtisches Handeln. Die Mittelzentrumsfunktion der Stadt Norden soll durch die personelle und finanzielle Verbesserung der Ressourcen der Stadtbibliothek gestärkt werden.*³⁷

³⁶ Ausführliche Informationen finden sich unter: <http://mehrgenerationenhaeuser.de/mehrgenerationenhaeuser/haeuser-in-ihrer-naehe/steckbrief-mehrgenerationenhaus/haus/show/kvhs-norden-ggmbh/>

³⁷ Ergänzungen des Fachdienstes Jugend, Schule, Sport, Kultur

- **Theater Norden** / Theatersaal der Oberschule: In der einzigen Norder Veranstaltungsstätte (500 Plätze) mit professionellem Bühnenhaus werden Aufführungen verschiedenster Veranstalter angeboten. Hier finden auch regelmäßig die Gastspiele der Niederdeutschen Bühne Norden, der Landesbühne Niedersachsen Nord und dem Stadtorchester der Feuerwehr Norden statt.
- Die **Kreisvolkshochschule** des Landkreises Aurich bietet ein breites Angebot, das Kleinkunst (Kabarett/Literatur), Musikveranstaltungen, kommunale Filmarbeit (VHS Filmclub), Theateraufführungen, Qualifizierung und Beschäftigungsförderung, u.v.m. umfasst;
- Die **Norder Sommerakademie** wird seit Jahren mit zunehmendem Erfolg und überregionaler Bedeutung initiiert durch den Kunstkreis Norden e.V. in Zusammenarbeit mit der Kreisvolkshochschule. In den Sommermonaten werden dabei vielfältige künstlerische und mittlerweile auch musikalische Kurse unter der Leitung von immer variierenden Musikern und Künstlern aus dem In- und Ausland angeboten.
- Die **Kunstschule Norden**³⁸ ist seit 1983 ein eingetragener gemeinnütziger Verein und dem Landesverband der Kunstschulen Niedersachsens e.V. angeschlossen. Sie ist eine außerschulische, freie Bildungsstätte, deren MitarbeiterInnen es sich zur Aufgabe gemacht haben, ergänzend zum allgemeinen Bildungsangebot die ästhetische Bildung bei Kindern und Jugendlichen mit Hilfe von künstlerischen Projekt- und Werkstattangeboten sowie mit Ballett, Tanz und Theater breitenwirksam zu fördern.
- **Künstler Straßenkunstfestival Norden**: 2017 fand zum ersten Mal das Künstler Straßenkunstfestival Norden mit diversen, zum Teil auch internationalen Künstlern statt. Zeitgleich fand auch das beliebte **Kindersommerfest** statt. Beide Veranstaltungen sind weiterhin geplant.
- Das **Ostfriesische Teemuseum** mit Museum für Volkskunde. Dieses Spezialmuseum für ostfriesische und internationale Teekultur bietet in den historischen Räumen des Alten Rathauses am Marktplatz und seiner Nachbarbauten in der Westerstraße Einblick in die Kultur des Teetrinkens, alte ostfriesische Lebensweise und Stadtgeschichte (Bibliothek des Heimatvereins Norderlands). Zudem werden unterschiedliche Rundgänge und Workshops angeboten.
- **Seehundstation Nationalparkhaus – Haus Norddeich**³⁹; in der Seehundstation werden jedes Jahr 80 bis 150 Seehunde und Kegelrobben aufgezogen und anschließend zurück in die Nordsee gebracht; die Seehundstation stellt einen wichtigen Publikumsmagneten dar.
- **Seehundstation – Waloseum**; das Walerlebniscenter widmet sich Fragen „rund um den Wal“, darüber hinaus gibt es eine Quarantänestation für Seehunde.

³⁸ <https://www.kunstschule-norden.de/>

³⁹ <http://www.seehundstation-norddeich.de>

- **Museumseisenbahn mit Eisenbahnmuseum**⁴⁰; die Küsteneisenbahn fährt als Museumseisenbahn die Strecke Norden – Hage – Westerende – Dornum. Das Eisenbahnmuseum im und am Loksuppen in Norden besteht seit 1998. Das Museum umfasst eine Ausstellung von historischen Fahrzeugen und Gleisbaugeräten in der großen Lokomotivhalle, eine Sammlung von Eisenbahnobjekten und alten Dokumenten, das wieder aufgebaute Stellwerk „Norden Mitte“ sowie verschiedene historische technische Anlagen auf dem Freigelände.
- **Ludgeri-Kirche mit Arp-Schnitger-Orgel**⁴¹: Die romanisch-gotische Kirche St. Ludgeri ist die größte mittelalterliche Kirche Ostfrieslands. Der älteste Teil dieser Kirche ist das niedrigere Langhaus, das - höchstwahrscheinlich als Nachfolgerin einer Holzkirche - im frühen 13. Jahrhundert als romanische Einraumkirche erbaut wurde. Die Barockorgel von Arp Schnitger wurde in den Jahren 1686/87 erbaut und 1691/92 erweitert. Die zweitgrößte in Deutschland noch erhaltene Schnitger-Orgel gilt als begehrter Anziehungspunkt für Orgelfachleute und -liebhaber aus aller Welt (Der Pilgerweg ‚Schola Dei‘ verbindet die Klosterstätte in Ihlow und die Ludgeri-Kirche – vgl. 5.7). Der Kirchenraum wird auch für nichtkirchliche kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte und Festveranstaltungen zur Verfügung gestellt.
- Die historische Bausubstanz in der Innenstadt, die ebenfalls einen großen kulturellen Wert darstellt (es finden regelmäßig Stadtführungen statt.) und die prägenden Gebäude am südlichen Neuen Weg, die von hohem stadt- und baukulturellen Interesse sind. (vgl. Kap. 5.3)
- Ergänzt wird das kulturelle Angebot durch die vielfältigen Aktivitäten der **Kirchen, Kulturvereine und Schulen**.

5.6 Sport

Die rund 40 Sportvereine mit insgesamt knapp 8.500 Mitgliedern sind ein wichtiger Bestandteil des Norder Gemeinwesens und ein wichtiges Potenzial für die Durchführung von Aktionen und Projekten.

Die Sportanlagen liegen in Norden und in den Ortsteilen, insgesamt 120.000 qm Außensportfläche stehen zur Verfügung (hinzu kommen die Sporthallen).

Schwimmbäder gibt es in Norddeich (Erlebnisbad Ocean Wave mit Saunalandschaft) und Norden (Hallenbad Frisia-Bad).

5.7 Freizeit

- **Spaziergänge** durch Norddeich werden regelmäßig angeboten (sowie Stadtführungen in Norden – vgl. oben)
- In Norddeich gibt es darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an **Wattwanderungen /-**

⁴⁰ <http://www.mkoev.de/>

⁴¹ <http://www.norden-ludgeri.de/>

führungen

- Der Störtebekerweg (**Wanderweg**) von Wilhelmshaven über Norden nach Emden
- Der 40 km lange **Pilgerweg** „Schola Dei“ führt von der Klosterstätte Ihlow zur Ludgeri-Kirche in Norden
- **Radwandern:** Insgesamt sind die Möglichkeiten für Radfahrer umfangreich; verschiedene lokale Routen (Länge zwischen 18 und 40 km) mit Tourenbeschreibung können abgefahren werden (durch die Westermarsch, durch die Ostermarsch, nach Lütetsburg, nach Greetsiel, rote Route, Rund um Norden, Sturmfluten, Rundfahrt Greetsiel – Rysum – Groothusen – Greetsiel), weiterhin verlaufen die regionalen Wege „**Mühlenroute**“ (250 km) und „**Ostfrieslandroute Rad up Pad**“ (300 km) durch Norden.
- Weiterhin werden regelmäßig **Busfahrten** in die weitere Umgebung angeboten
- **Paddel- und Pedalstationen** gibt es in Norden und Leybuchtziel

5.8 Jährlich wiederkehrende Aktionen

- der Citylauf
- das Weinfest
- der Weihnachtsmarkt
- die Nörder Schöfelbahn (Eislaufbahn)
- die Jahrmärkte (z.B. Ostermarkt, Pfingstmarkt, Beestmarkt, Sommermarkt)

haben als regelmäßige Veranstaltungen nach Einschätzung der Verwaltung besondere Bedeutung für die Norder Bevölkerung und das Gemeinschaftsgefühl.

5.9 Touristisch orientierte Angebote

Neben den dargestellten Einrichtungen gibt es vor allem während der Sommermonate ein vielfältiges Angebot, das sich vor allem an die Urlauberinnen und Urlauber wendet. Dies reicht von Aktionsangeboten für Kinder über Musik- und Vortagsveranstaltungen sowie Filmvorführungen bis zu Bewegungs- und Bildungsangeboten und Ausflugsfahrten mit Schiff oder Fahrrad.

Die genannten Angebote werden über verschiedene Veranstaltungsbroschüren, Flyer und über die Internetseiten www.norden.de und www.norddeich.de publik gemacht.

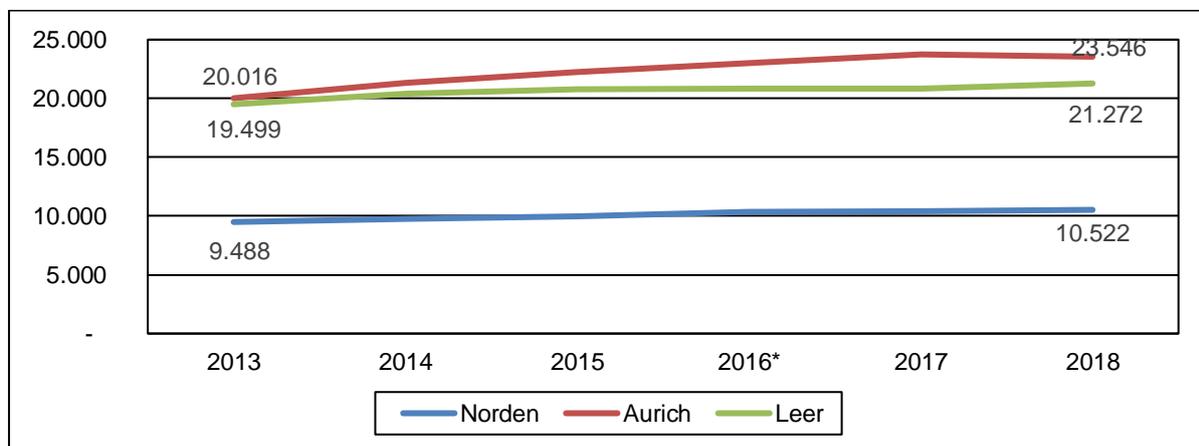
6 Wirtschaft und Beschäftigung

6.1 Beschäftigte und Pendler

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt derzeit bei 10.522. Die folgende Abbildung 39 zeigt, dass

- die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Norden seit 2013 kontinuierlich leicht angestiegen ist,
- im regionalen Vergleich die Entwicklung in der Stadt Norden mit +10,9 % etwas positiver verlaufen ist als z.B. in Leer (+9,1 %), jedoch deutlich hinter der Entwicklung in Aurich (+17,6 %) zurückbleibt.

Abb. 39: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im regionalen Vergleich



*Im Jahr 2016 sind aufgrund eines technischen Problems im Datenverarbeitungsprozess in größerem Umfang Arbeitgebermeldungen zur Sozialversicherung nicht in die Statistik-Datenverarbeitung eingeflossen. Diese Meldungen wurden im Jahr 2017 nachträglich aufgenommen und die Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik neu ermittelt. Daher erfolgt eine Revision der Beschäftigungsstatistik.

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban/NWP.

Tabelle 4 verdeutlicht Nordens Bedeutung als Dienstleistungsstandort – wie in den Städten Leer und Aurich und im Gegensatz zur gewerblich geprägten Beschäftigtenstruktur in Emden. Im Vergleich der Städte mit ähnlicher Dienstleistungsdominanz zeigt sich für Norden der erhöhte Anteil an Beschäftigten im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen - mit 28% liegt Norden im regionalen Vergleich vorne.

Tabelle 4: Anteile der Beschäftigten⁴² in verschiedenen Wirtschaftssektoren (2019)

	Norden	Aurich	Leer	Emden	Oldenburg	LK Leer	LK Aurich	Niedersachsen
A Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	1,09%	0,57%	0,16%	0,12%	0,09%	1,87%	1,88%	1,36%
B - F Produzierendes Gewerbe	14,69%	24,37%	17,11%	41,79%	11,61%	23,48%	23,65%	29,42%
G - I Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	30,00%	18,48%	26,40%	23,42%	21,65%	27,45%	27,33%	22,61%
J - N Erbringung von Unternehmensdienstleistungen	10,68%	20,41%	19,24%	15,27%	29,61%	15,95%	14,80%	17,53%
O - U Öffentliche und private Dienstleistungen	43,54%	36,16%	37,08%	19,41%	37,05%	31,26%	32,34%	29,08%

Quelle: LSN

Tabelle 5: Beschäftigte in verschiedenen Wirtschaftssektoren – 2015 und 2019

Norden	30.06.2015	30.06.2019	Veränderung
A Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	0,94%	1,09%	0,14%
B - F Produzierendes Gewerbe	15,52%	14,69%	-0,83%
G - I Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	27,91%	30,00%	2,09%
J - N Erbringung von Unternehmensdienstleistungen	11,92%	10,68%	-1,25%
O - U Öffentliche und private Dienstleistungen	43,70%	43,54%	-0,16%

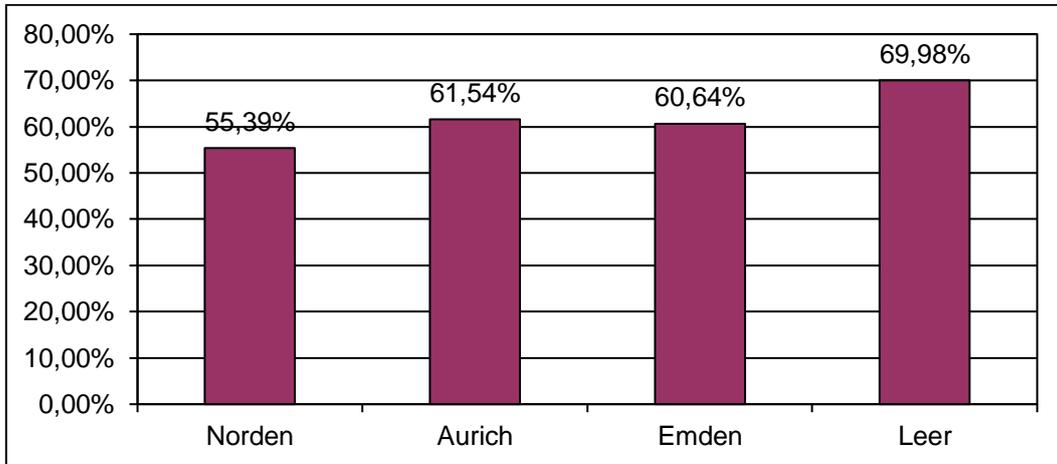
Quelle: LSN

Zahl und Anteil der Einpendler geben Aufschluss über die Bedeutung als Arbeitsort auch für das Umland. Der Anteil der Einpendler in Norden liegt bei 56 % und damit unter dem Anteil in Emden (61 %) und Aurich (62 %) und Leer (70 %)⁴³.

⁴² Im Jahr 2016 sind aufgrund eines technischen Problems im Datenverarbeitungsprozess in größerem Umfang Arbeitgebermeldungen zur Sozialversicherung nicht in die Statistik-Datenverarbeitung eingeflossen. Diese Meldungen wurden im Jahr 2017 nachträglich aufgenommen und die Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik neu ermittelt. Daher erfolgt eine Revision der Beschäftigungsstatistik.

⁴³ Allerdings hat Norden aufgrund der Lage direkt an der Nordsee im Gegensatz zu den Vergleichsfällen nur ein „halbes Umland“.

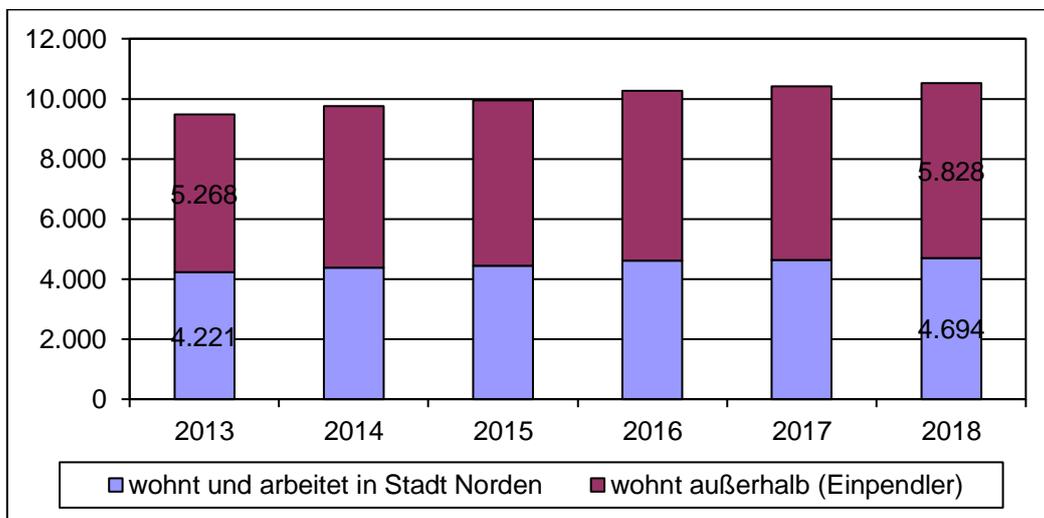
Abb. 40: Anteil der Einpendler im Vergleich (2018) (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort)



Quelle: LSN

Im Zeitverlauf ist parallel zur Zunahme der Zahl der Beschäftigten auch die Zahl der Einpendler gestiegen, der Einpendleranteil liegt konstant bei rd. 55%.

Abb. 41: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Norden – nach Wohnort jeweils zum 30.06.



Quelle: LSN

6.2 Arbeitslosigkeit, Sozialindikator⁴⁴

6.2.1 Arbeitslosigkeit

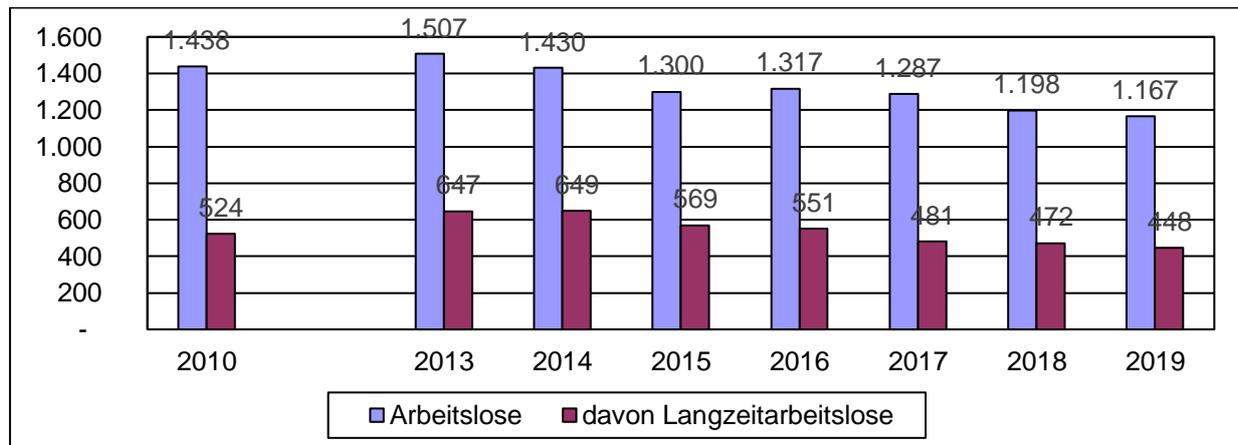
Die Arbeitslosenquote des Landkreises Aurich⁴⁵ liegt mit 6,9 % (Jahresdurchschnitt 2017) über den Durchschnittswerten Niedersachsens (5,8 %) und Deutschlands (5,7 %).

Wie in weiten Teilen des Landes entwickelte sich die Arbeitslosenquote auch im Landkreis Aurich im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends positiv (2001: 7,9 %) – seit 2011 ist sie relativ konstant (jeweils im Jahresdurchschnitt).

In der Stadt Norden gab es 2019 im Jahresdurchschnitt knapp 1.200 Arbeitslose.⁴⁶ Zwischen 2013 und 2019 ist die Zahl der Arbeitslosen deutlich gesunken (vgl. Abb. 42).

42 % aller Arbeitslosen der Stadt Norden sind langzeitarbeitslos, das heißt mindestens ein Jahr ohne Arbeit. Zwischen 2011 (36%) und 2014 (45%) stieg der Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen deutlich an, zuletzt war er leicht rückläufig.

Abb. 42: Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Norden



Quellen: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban/NWP.

6.2.2 Bezieher von Mindestsicherungsleistungen

Für Empfänger von Mindestsicherungsleistungen werden die Kosten für Unterkunft übernommen – die Höhe der übernommenen Kosten orientiert sich an der aktuellen Mietobergrenzenverordnung des Landkreises Aurich. Demnach werden z.B. für einen 1 Personen-Haushalt

⁴⁴ Der Text für das gesamte Kap. 6.2 wurde aus dem Wohnraumversorgungskonzept übernommen

⁴⁵ auf Ebene der Stadt wird keine Quote ausgewiesen

⁴⁶ das entspricht rund 18,5 % der Arbeitslosen im Landkreis, während der Anteil der Einwohner sowie der SVB am Wohnort bei rund 13 % liegt - somit liegt die Arbeitslosenquote, die sich auf alle Erwerbspersonen (Erwerbstätige + Arbeitslose) bezieht (Daten zu Erwerbstätigen liegen auf Gemeindeebene nicht vor), vermutlich leicht über der Landkreisquote

Wohnkosten bis zu 393 € (Bruttokaltmiete⁴⁷) übernommen - das entspricht bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 qm 7,86 €/qm usw. (vgl. Tab. 6).

Tabelle 6: Mietobergrenzen / angemessene Wohnungsgrößen

	1 Person 50 qm	2 Personen 60 qm	3 Personen 75 qm	4 Personen 85 qm	5 Personen 95 qm	6 Personen 105 qm	7 Personen 115 qm	8 Personen 125 qm
Mietspiegelbereich der Stadt Norden sowie der zentrumsnahen Ortsteile Bargebur, Südeumeland und Tidofeld, sowie den Ortsteil Norddeich	393,00 €	517,20 €	561,00 €	612,85 €	708,70 €	696,15 €	753,25 €	777,50 €
€/qm Bruttokaltmiete	7,86 €	8,62 €	7,48 €	7,21 €	7,46 €	6,63 €	6,55 €	6,22 €
abzgl. 1,30 € NK-Pauschale	6,56 €	7,32 €	6,18 €	5,91 €	6,16 €	5,33 €	5,25 €	4,92 €

Quelle: Jobcenter Landkreis Norden (abgerufen am 11.02.2020). Berechnung qm-Preise: re.urban/NWP.

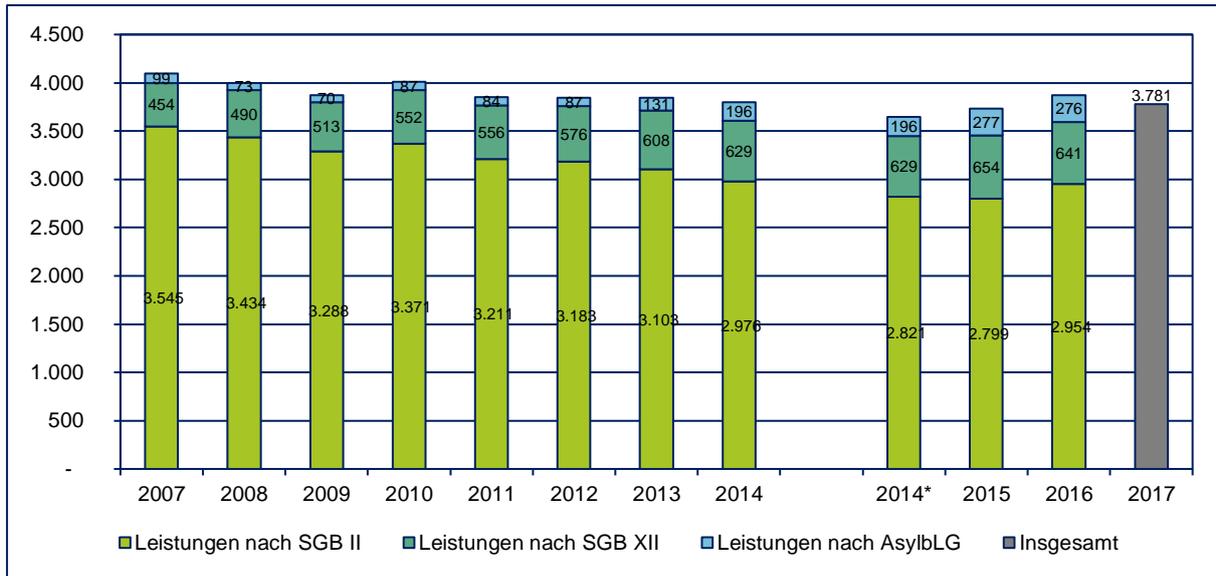
In der Stadt Norden erhielten im Jahr 2016 rund 3.870 Personen Mindestsicherungsleistungen. Zwischen 2009 und 2014 war eine Stagnation der Zahl der Mindestleistungsempfänger zu verzeichnen (Ausnahme: leichter Peak im Jahr 2010). Die aktuelle Entwicklung (2014 bis 2016) zeigt eine steigende Zahl der Mindestleistungsempfänger.

Differenziert betrachtet zeigt sich, dass die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB XII (HLU, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) seit 2009 kontinuierlich gestiegen ist. Bei der Zahl der Empfänger nach AsylbLG gab es zwischen 2012 und 2015 einen deutlichen Anstieg – zwar macht die Gruppe nur einen Anteil von 7 % der Leistungsempfänger aus, jedoch hat sich die Zahl im dargestellten Zeitraum seit 2007 fast verdreifacht. Die Zahl der SGB II-Leistungsempfänger war zwischen 2007 und 2014 rückläufig (ausgenommen 2010), zuletzt war in dieser Gruppe jedoch ein Anstieg zu verbuchen (vgl. Abb. 43).

⁴⁷ Die Bedarfe der Unterkunft setzen sich aus der angemessenen Grundmiete (kalt) und allen nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Nebenkosten zusammen. Nebenkosten bis zu 1,30 € je Quadratmeter der entsprechend der Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnfläche werden ohne weitere Prüfung übernommen, soweit die verbrauchsabhängigen Nebenkosten nicht unangemessen hoch sind.

Heizkosten werden in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten erbracht, soweit sie angemessen sind und nicht durch unwirtschaftliches Heizverhalten verursacht werden. Hierbei wird nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes auf die Werte des bundesweiten Heizspiegels in der jeweils aktuellen Fassung zurückgegriffen

Abb. 43: Bezieher von Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Norden



* 2016 wurde das bisherige Zähl- und Gültigkeitskonzept der Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II durch die Statistik der Bundesagentur für Arbeit (BA) revidiert. Die Darstellung umfasst für 2014 bis 2016 revidierte Daten, die Daten 2005 bis 2014 sind nicht revidiert und daher nur eingeschränkt vergleichbar.

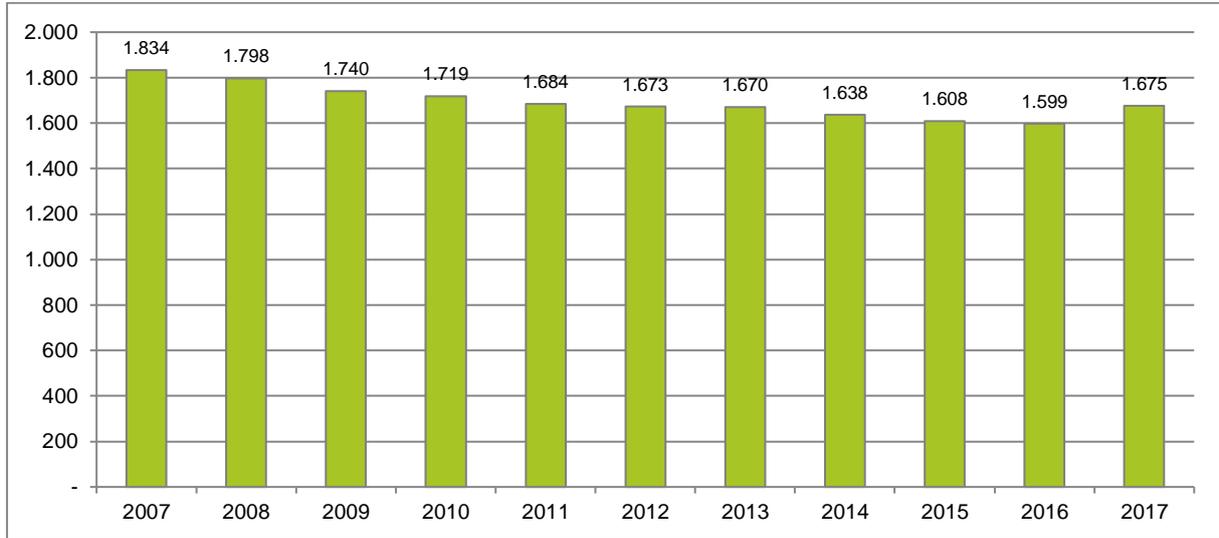
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: NWP/re.urban.

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Gut Dreiviertel (78 %) der EmpfängerInnen von Mindestsicherungsleistungen erhalten Unterstützung in Form von SGB II. Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage ist jedoch weniger die Zahl der Personen als die Zahl der Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte von Interesse.

Einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit (Statistik-Service Nordost) zufolge erhielten in der Stadt Norden im Jahr 2017 (Jahresdurchschnitt) 1.675 Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach SGB II. Während die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den vorherigen Jahren kontinuierlich rückläufig war, war aktuell zwischen 2016 und 2017 wieder ein Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften zu registrieren (vgl. Abb. 44).

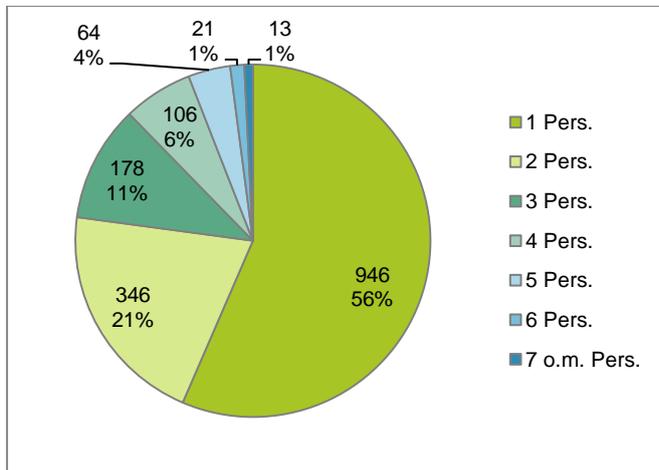
Abb. 44: Zahl der Bedarfsgemeinschaft nach SGB II in der Stadt Norden
Jahresdurchschnittswerte



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban/NWP.

Die Sonderauswertung des BA liefert Informationen zur Größe der Bedarfsgemeinschaften die Leistungen nach SGB II erhalten (vgl. Abb. 45): Bei mehr als der Hälfte (56 %) aller SGB-II-Haushalte handelt es sich um 1-Personen-Haushalte, weitere rund 21 % sind 2-Personen-Haushalte. In nur rund jedem achten SGB-II-Haushalt (12 %) leben 4 oder mehr Personen.

Abb. 45: SGB-II-Bedarfsgemeinschaften nach Anzahl der Personen – 2017 (JD)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban/NWP.

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II haben Anspruch auf eine Übernahme von Wohnkosten. Der Sonderauswertung zufolge wurden im Jahresdurchschnitt 2017 für rund 1.530 Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Norden die laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen (Unterkunftsart „Miete“).

Für die Übernahme von Kosten der Unterkunft gibt es eine **Mietobergrenze (MOG)**, die sich nach der Zahl der Personen je Haushalt richtet und auf kommunaler Ebene bestimmt wird.

Zudem wird eine „angemessene“ Wohnungsgröße definiert, die – anders als die Mietsumme – kein hartes Kriterium bei der Übernahme der Kosten durch das Jobcenter darstellt (in der Regel werden auch für eine größere Wohnung die Kosten für Unterkunft übernommen, wenn die Nettokaltmiete innerhalb der MOG liegt). Jedoch dient die „angemessene Wohnungsgröße“ als Orientierungswert, insbesondere mit Blick auf die Übernahme von Heizkosten (Angemessenheit der Heizkosten bei zu großen Wohnungen nicht mehr gewährleistet).

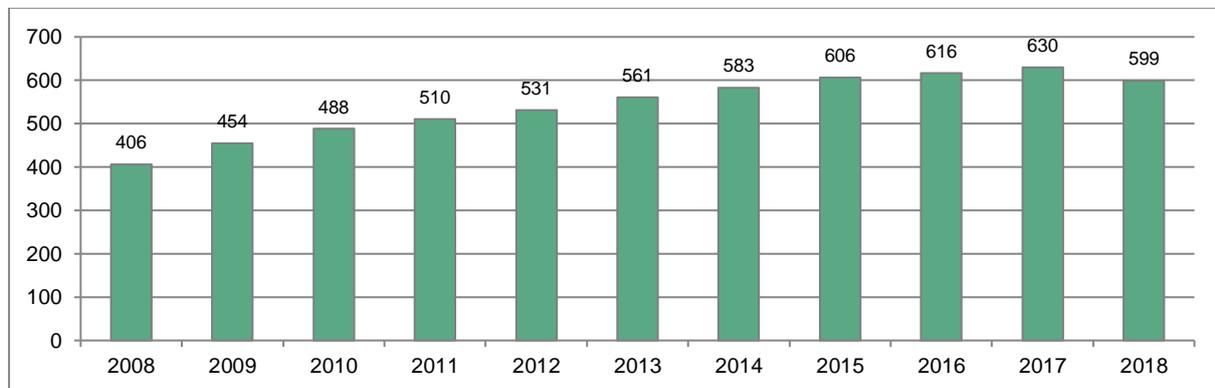
Für die Stadt Norden gelten die Mietobergrenzen gemäß Tabelle 6 (Kap. 6.2.2). Die Mietobergrenzen umfassen die Kaltmiete und die kalten Nebenkosten. Lediglich Heizkosten und Kosten der Warmwasserbereitung werden gesondert übernommen, soweit sie angemessen sind.

□ SGB XII

Daten zu den SGB XII-Empfänger in der Stadt Norden wurden durch den Landkreis Aurich (Sozialamt) zur Verfügung gestellt. Dieser Auswertung zufolge erhielten im Jahr 2018 rund 600 Personen Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung, ohne HLU)⁴⁸. Rund 70 % dieser Haushalte sind 1-Personen-Haushalte, die übrigen Leistungsempfänger leben in größeren Haushalten, wobei nicht alle Haushaltsmitglieder SGB XII-Empfänger sein müssen.

Die Zahl der SGB XII-Empfänger ist zwischen 2008 und 2017 kontinuierlich gestiegen, 2018 war ein leichter Rückgang zu verzeichnen, die Zahl liegt aber auf einem Niveau von 2015.

Abb. 46: Haushalte mit SGB XII-Bezug in der Stadt Norden



Quelle: Landkreis Aurich. Darstellung: re.urban/NWP.

Da es sich bei den Empfängern von Grundsicherung zu einem Großteil um Personen über 64 Jahre handelt⁴⁹, lässt sich näherungsweise festhalten, dass im Jahr 2013 ca. 8,8 % aller Personen über 64 Jahre in der Stadt Norden Leistungen nach SGB XII erhielten – bundesweit waren es 5 % (vgl. BBSR⁵⁰).

⁴⁸ Während Tab. 42 alle Empfänger von SGB XII-Leistungen (HLU, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) umfasst, bilden die Daten des Landkreises nur die reinen Grundsicherungsfälle ab (ohne HLU).

⁴⁹ Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§§ 41 - 46 SGB XII) erhalten Personen ab 65 Jahren sowie dauerhaft, allein aus medizinischen Gründen voll erwerbsgeminderte Personen, wenn sie bedürftig sind.

⁵⁰ <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSRInfo/2016/bbsr-info-2-2016->

□ Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz

Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten Personen, die keinen dauerhaften Aufenthaltsstatus in Deutschland und deshalb auch keine Ansprüche auf Sozialhilfe (SGB XII) oder auf Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) haben (Asylbewerber, Geduldete, Ausreisepflichtige). Laut Landesamt für Statistik erhielten 2015/2016 rund 280 Personen in der Stadt Norden Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Information zur Zahl der Haushalte bzw. zur Größe und Art der Haushalte liegen auf Ebene der Stadt Norden nicht vor – annähernd wird auf Daten des LSN für den Landkreis Aurich zurückgegriffen:

- Im Landkreis lebten im Jahr 2015 1.784 Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG in 1.139 Haushalten – daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,6 Personen.
2011 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 2,3 (338 Personen in 146 Haushalten)
- In nur 20 % der Haushalte mit AsylbLG-Regelleistungen lebten im Jahr 2015 minderjährige Kinder (Landkreis Aurich) – 2011 lag der Anteil noch bei 45 %.

6.3 Gewerbegebiete

6.3.1 Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor:

Der Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor liegt am Südrand der Stadt, westlich der B 72 und der Bahnlinie.

Das Gebiet ist gut 150 ha groß, derzeit gibt es rund 80 Firmen mit rund 2.000 Beschäftigten (17.10.2016).

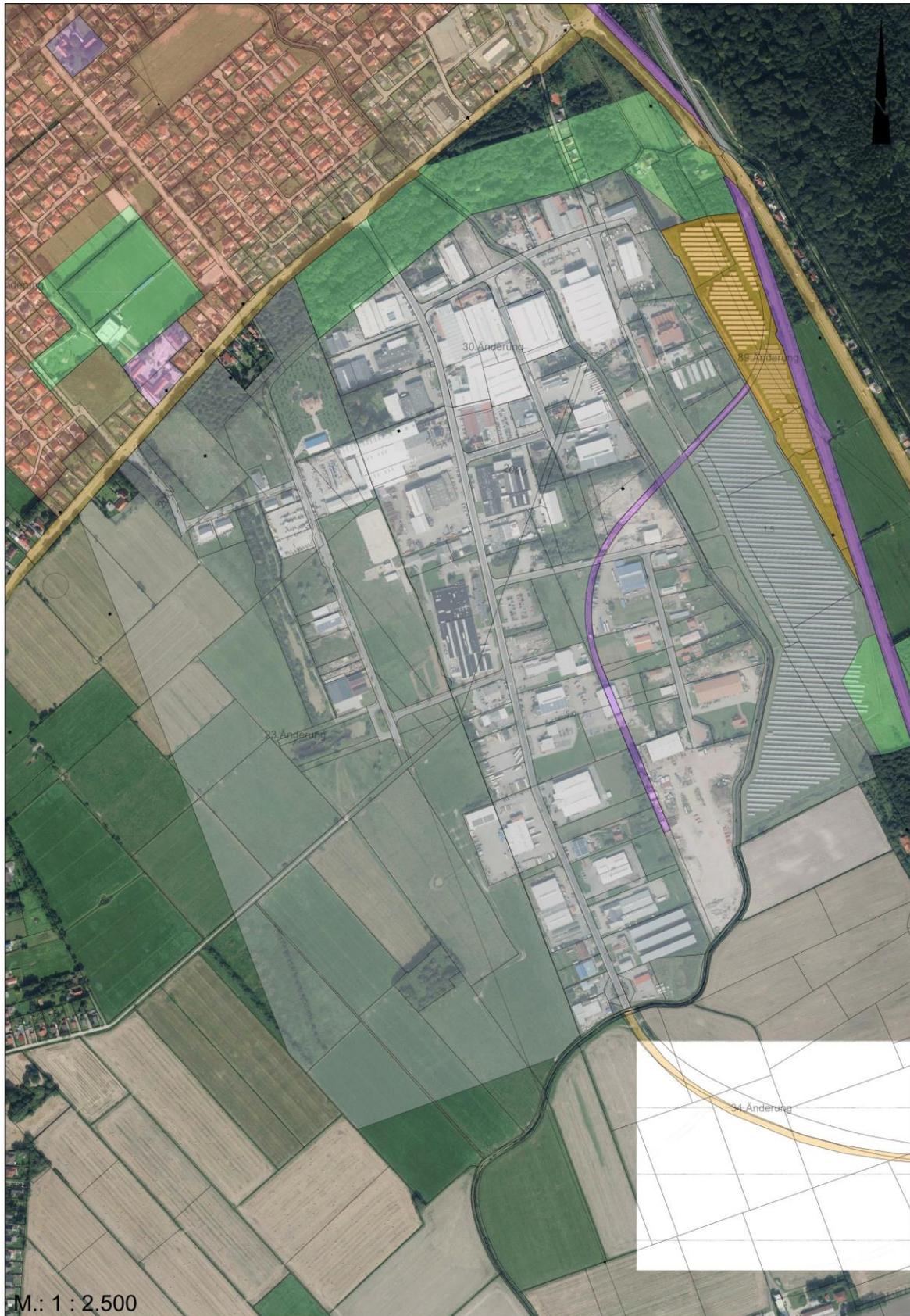
Nach Angaben der Stadt sind alle verfügbaren Flächen mittlerweile vergeben. Die Stadt bemüht sich, die Flächen zu erwerben, für die es Planungsrecht (Gewerbe) gibt (sh. Abb. 47), zu erwerben.

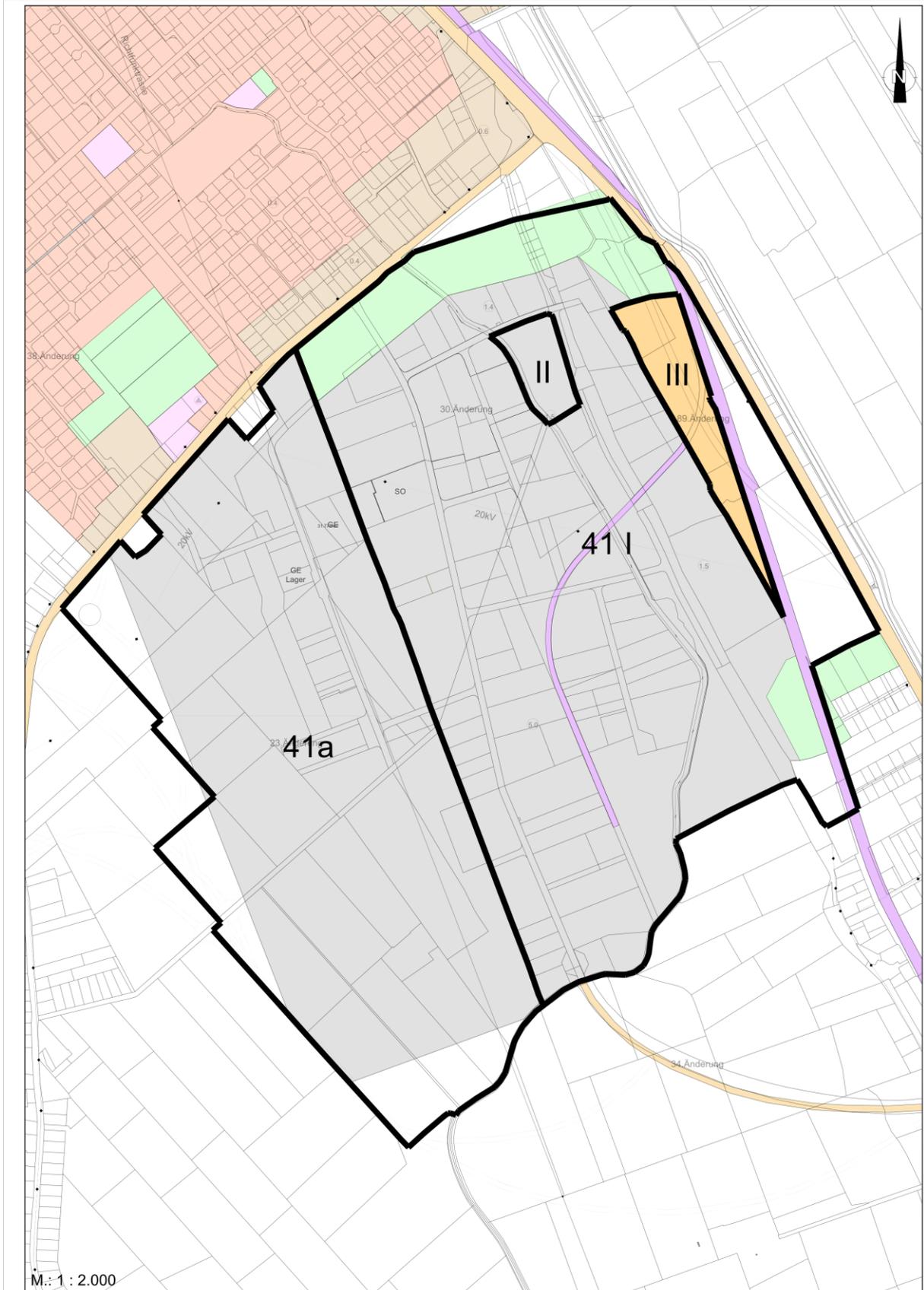
Hinsichtlich des Firmenbesatzes gibt es einen Schwerpunkt im Bereich Fahrzeug/Transport sowie Stahl-/Maschinenbau und Elektro-/Schaltgeräte:

- KFZ, Fahrzeugbau
- Speditionen
- Elektro
- Stahl
- Maschinenbau
- Schaltgeräte
- Metallbau
- Recycling / Entsorgung

- Agrartechnik
- Druckerei
- Baumarkt

Abb. 47: Überlagerung des FNP mit dem Luftbild für den Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor





6.3.2 Hafen Norddeich

In Norden und vor allem Norddeich sind verschiedene Firmen ansässig, die in der Offshore-Branche⁵¹ aktiv sind bzw. im maritimen Bereich operieren. (Diese Firmen haben sich im NETZwerk zusammengeschlossen).

Mitglieder im Offshore NETZwerk sind DONG Energy [Anmerkung: mittlerweile Oersted], FRISIA Offshore GmbH, die AG Reederei Norden-FRISIA, Entsorgungsreederei GmbH&Co.KG, Nordsee One GmbH, Semco Maritime GmbH, TenneT Offshore GmbH, eos projekt Ingenieurgesellschaft mbH, die Erzeugergemeinschaft Küstenfischer der Nordsee GmbH, FLN FRISIA-Luftverkehr GmbH, die Norddeicher Schiffswerft GmbH, Niedersachsen Ports GmbH & Co., Offshore & Medical Services GmbH und die Stadt Norden.

2014 erhielt Norddeich die offizielle Bezeichnung „Offshore – Servicehafen“. Jedoch schon 2008 wurde durch den Bau des ersten deutschen Offshore-Windparks Alpha Ventus Norddeich als Offshore-Servicehafen genutzt. Die AG Reederei Norden-Frisia unternahm zu diesem Zeitpunkt erste Schritte, sich in dieser noch jungen Branche zu engagieren. Mit der eigens hierfür gegründeten Tochterfirma FRISIA Offshore wurde der Bau sowie Betrieb von Alpha Ventus in den Bereichen der maritimen Dienstleistungen unterstützt.

2013 siedelte sich dann als erstes reines Offshore-Unternehmen der dänische Energiekonzern Ørsted, ehemals DONG Energy, im Norddeicher Hafen an, um von hier aus seine Windparks auf See zu betreiben. Anschließend folgten weitere Unternehmen mit dem Fokus auf Offshore-Wind, wie z.B. Nordsee One und semco maritime. Aber auch einige lokale Unternehmen am Standort richteten sich auf die neue Wachstumsbranche ein und entwickelten neue Dienstleistungen für den Offshore-Bereich. So zum Beispiel das Dienstleistungsunternehmen Offshore Medical Services, das medizinische Betreuung, Versorgung und Notfall-Rettung von Mitarbeitern auf hoher See anbietet.

Aktuell sind es 16 Partnerinnen und Partner, die sich seit 2015 im Offshore NETZ Norddeich engagieren und gemeinsamen Austausch und eine enge Zusammenarbeit pflegen. Es sind in Norden rd. 160 reine Offshore-Arbeitsplätze entstanden mit steigender Tendenz. Die Offshore-Wirtschaft prägt inzwischen das Bild des Norddeicher Hafens und ist zu einem wichtigen Wachstums- und Innovationsmotor Nordens geworden.

Von Norddeich aus werden bereits über sieben Offshore-Windparks mit einer Gesamtleistung von ca. 2.3 Gigawatt und fast 450 Turbinen betrieben.

Hauptstandort ist der östliche Teil des Hafens Norddeich, in dem keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

⁵¹ <http://offshore-norddeich.de/norddeich.php> und <http://offshore-norddeich.de/netzwerk.php>
(abgerufen am 01.07.2018)

Abb. 48: Lageplan Mitglieder NETzwerk



Quelle: <http://offshore-norddeich.de>

Im nördlichen Hafenbereich legt der Bebauungsplan 92, 1. Änderung ein „Sondergebiet Gewerbe- und Industriehafen“ fest⁵². Dieses ist bis auf wenige Restflächen inzwischen genutzt und bebaut – Erweiterungsbedarf wird gesehen.

Ein Potenzial für die Schaffung von Gewerbeflächen stellen die Flächen südlich der Parkplätze (Frisia) dar. Durch den B-Plan 210 (befindet sich in Aufstellung, der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2018 gefasst) soll die Entwicklung und Sicherung hafennaher Flächen für maritimes Gewerbe erfolgen.

⁵² Der Bebauungsplan Nr. 92 „Hafen Norddeich“ wurde gerichtlich für unwirksam erklärt

Abb. 49: B-Plan Nr. 210

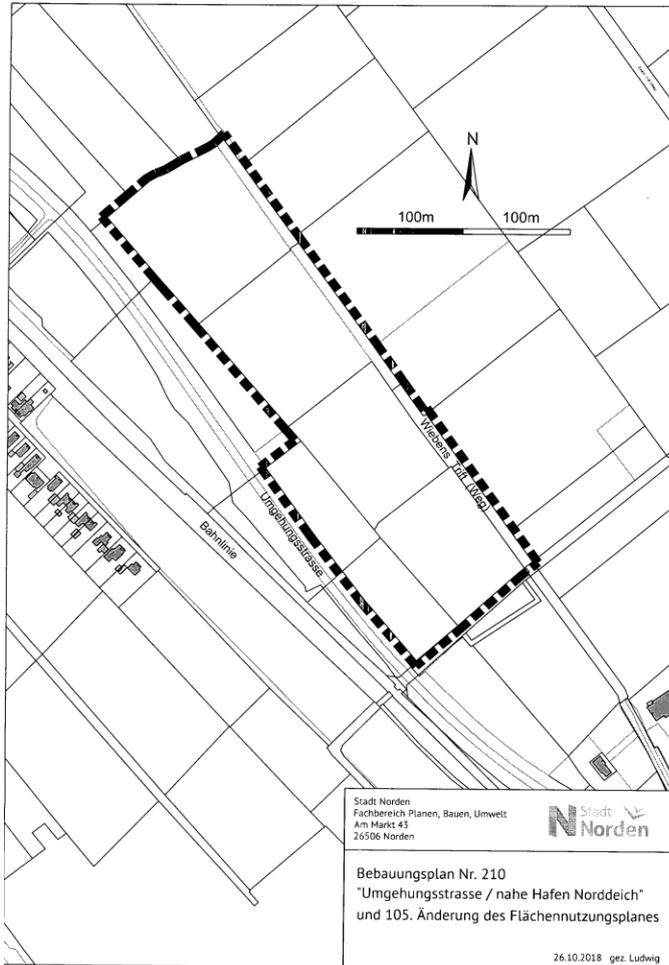


Abb. 50: Hafen Norddeich: Überlagerung des Bebauungsplanes 92, 1. Änderung mit dem FNP

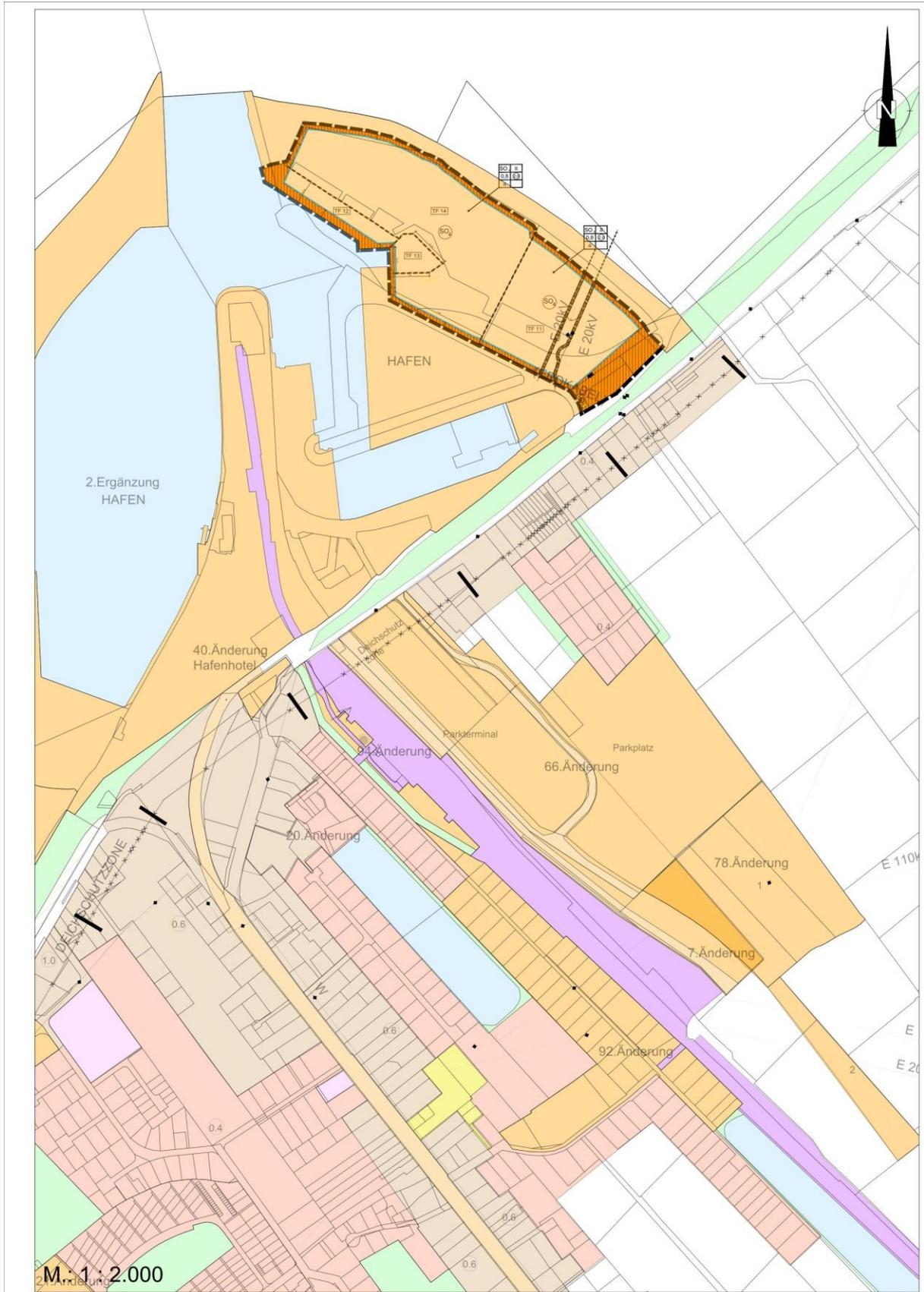


Abb. 51: Überlagerung des FNP mit dem Luftbild für den Hafenbereich



6.4 Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing

- Es wurde ein eigenes Wirtschaftsförderungsprogramm für die Stadt Norden aufgelegt (Darlehensvergabe bis max. 25.000 Euro), das im Juni 2006 beschlossen wurde. Im Jahr 2009 hat der Rat der Stadt Norden im Jahr erneut ein Förderungsprogramm beschlossen, welches eine überarbeitete Fassung des Programms von 2006 darstellt. Eine Aktualisierung dieses Förderprogrammes erfolgte nunmehr im Jahr 2014. Die Laufzeit des Wirtschaftsförderdarlehens wurde von 5 auf 7 Jahre heraufgesetzt. Es besteht die Möglichkeit der Verlängerung der tilgungsfreien Zeit auf maximal 12 Monate, wobei der Zinssatz von 2 % auf 1,5 % reduziert worden ist⁵³.
- Das Stadtmarketing hat unter dem Stichwort „Veranstaltungslotse“ vorrangig eine koordinierende Funktion bei der Gestaltung des jährlichen Veranstaltungskalenders sowie im Zusammenwirken mit den beteiligten Institutionen und Akteuren unter Berücksichtigung der strategischen und markentechnischen Belange teils auch federführende Funktion: 2015 wurde die Stadt Norden von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Westerwaldkreis mbH im Rahmen einer großen Veranstaltung unter dem Motto „Hände hoch für's Handwerk“ als eine von drei Regionen Deutschlands ausgewählt, um dieses Motto weiterzutragen. Im Zuge dessen fand in Norden 2016 der „Tag des Handwerks“ statt mit dem Ziel Schülern deutlich zu machen, dass das Handwerk eine vielseitige und interessante Ausbildung und Zukunft verspricht. Hierzu wurde in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Handwerksbetrieben und der Agentur für Arbeit von der Conerus-Schule, der Kreishandwerkerschaft und der Stadt Norden eine Schülerrallye durch 20 Norder Betriebe organisiert⁵⁴.
- Mit dem Ziel, die Region Tourismusdreieck - bestehend aus den Städten Norden und Norderney sowie den Inselgemeinden Juist und Baltrum - voranzubringen und weiterzuentwickeln, wurde 2008 ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) erstellt. Im Rahmen des ILEK sollte die Region zu einem attraktiven und zukunftsfähigen Raum mit hoher Lebens- und Erholungsqualität weiterentwickelt werden.⁵⁵

6.5 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft in Norden mit ihren hochwertigen Marschböden wird vorrangig geprägt durch Futterbaubetriebe und die Rinderhaltung (insbesondere die Milchkuhhaltung). Derzeit⁵⁶ existieren in der Stadt Norden 103 landwirtschaftliche Betriebe, die 6.909 ha Fläche bewirtschaften. Mit 65% nimmt das Ackerland (74% Getreideflächen) den größten Teil der Fläche ein, rund 30% sind Dauergrünlandflächen.

Der Strukturwandel innerhalb der Landwirtschaft hat die Betriebe an sich, aber auch die Ortschaften stark verändert und auch in Norden seine Spuren hinterlassen. Ein charakteristisches Merkmal des Strukturwandels und damit der Intensivierung ist die Abnahme der landwirtschaftlichen Betriebe (von 136 auf 103 im Zeitraum 2001-2010) sowie die Zunahme der durchschnittlich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche (von 55 ha auf 67 ha).

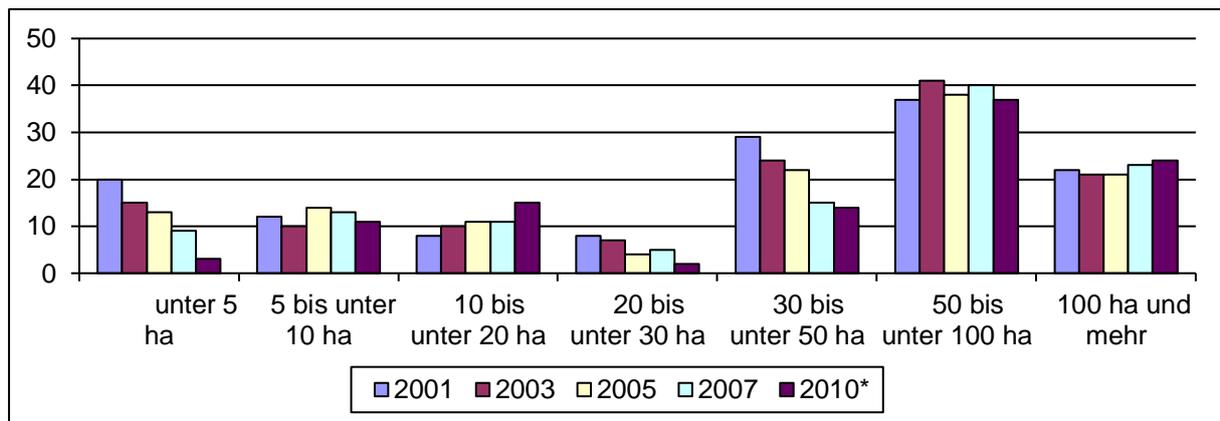
⁵³ <https://www.norden.de/index.phtml?mNavID=1.100&sNavID=512.29&La=1>

⁵⁴ <https://www.norden.de/index.phtml?mNavID=512.29&sNavID=512.87&La=1>

⁵⁵ <https://www.norden.de/index.phtml?sNavID=1652.21&La=1>

⁵⁶ Quelle: NLS Agrarstrukturerhebung 2010 (keine aktuelleren Daten verfügbar)

Abb. 52: Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe in der Stadt Norden⁵⁷



Quelle: LSN

*Seit der letzten Anpassung des Erhebungskonzepts und der Erfassungsgrenzen für die Agrarstruktur-erhebung bzw. Landwirtschaftszählung 2010 sind die erhobenen Daten als vergleichbar anzusehen, für die Agrarstruktur-erhebungen davor bestehen eingeschränkte Vergleichsmöglichkeiten.

6.6 Erneuerbare Energien

Die Stadtwerke Norden erzeugen bereits auf unterschiedlichem Wege möglichst emissions-arm Energie:

- Die Stadtwerke Norden betreiben in Norden und Norddeich 11 Blockheizkraftwerke, die mit dem Brennstoff Erdgas angetrieben werden.
- Die Stadtwerke Norden fördern den Umstieg auf ein CNG-Fahrzeug mit bis zu 1.000 Euro für gewerbliche Kunden und bis zu 600 Euro für private Haushalte. Im Stadtgebiet Norden betreiben die Norder Stadtwerke jeweils eine CNG-Tankstelle in den Ortsteilen Tidofeld und Norddeich⁵⁸
- 19 Windenergieanlagen liefern 25.000 kW (10 dieser Anlagen gehören den Stadtwerken Norden)⁵⁹,
- 4 Kessel in 2 Heizwerken (Doornkaat, Lehmweg) zur Wärme-erzeugung mit Holzhack-schnitzeln liefern eine Gesamtleistung von 9.600 kW⁶⁰.
- Im Netzgebiet der Stadtwerke Norden sind insgesamt rund 90 Anlagen installiert. Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 1. Januar 2009 wurde auch eine Ein-speisevergütung für Solarstrom aus privaten Anlagen festgelegt⁶¹.

6.7 Kaufkraft und Einkommenssituation

Die Daten der NBank zeigen, dass die Kaufkraft in der Stadt Norden im Jahr 2018 mit 36.310 € je Haushalt geringer ist als im Landkreis Aurich (41.881 € je HH); beide Werte liegen unter dem Durchschnitt des Landes (44.721 € je HH).

⁵⁷ Hierzu lagen im Februar 2020 keine aktuelleren Daten seitens des LSN vor, da die letzte Agrarstruktur-erhebung im Jahr 2010 stattfand.

⁵⁸ <https://www.stadtwerke-norden.de/ihre-stadtwerke/umwelt/cng-als-kraftstoff.html>

⁵⁹ <https://www.stadtwerke-norden.de/ihre-stadtwerke/umwelt/windenergie.html>

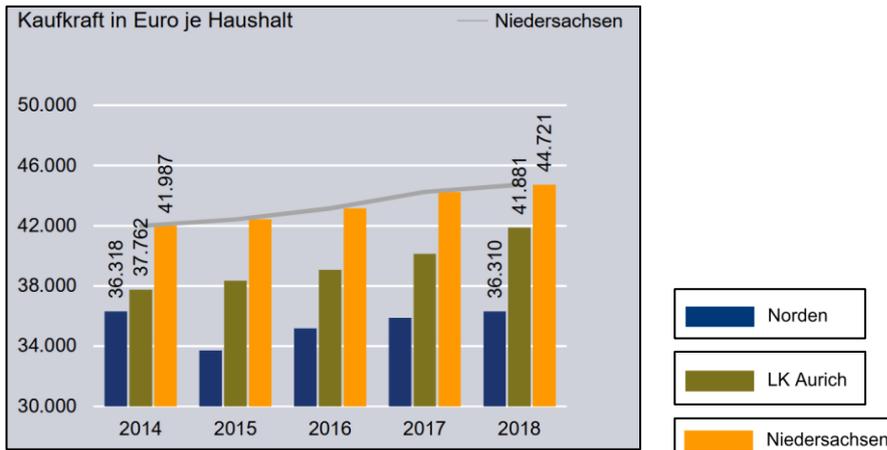
⁶⁰ <https://www.stadtwerke-norden.de/ihre-stadtwerke/umwelt/holzheizwerk.html>

⁶¹ <https://www.stadtwerke-norden.de/ihre-stadtwerke/umwelt/photovoltaik.html>

Die Zeitreihe zeigt, dass bereits 2014 ein Stand von etwas über 36.000 Euro/Haushalt erreicht wurde, dieser Wert jedoch in 2015 deutlich zurück ging und dann bis 2018 wieder auf das Niveau von 2014 anstieg.

Der Anstieg im Landkreis (+ 7 %) bzw. in Niedersachsen (+ 11 %) verlief kontinuierlich, ein vergleichbarer Einbruch in 2015 bildet sich nicht ab.

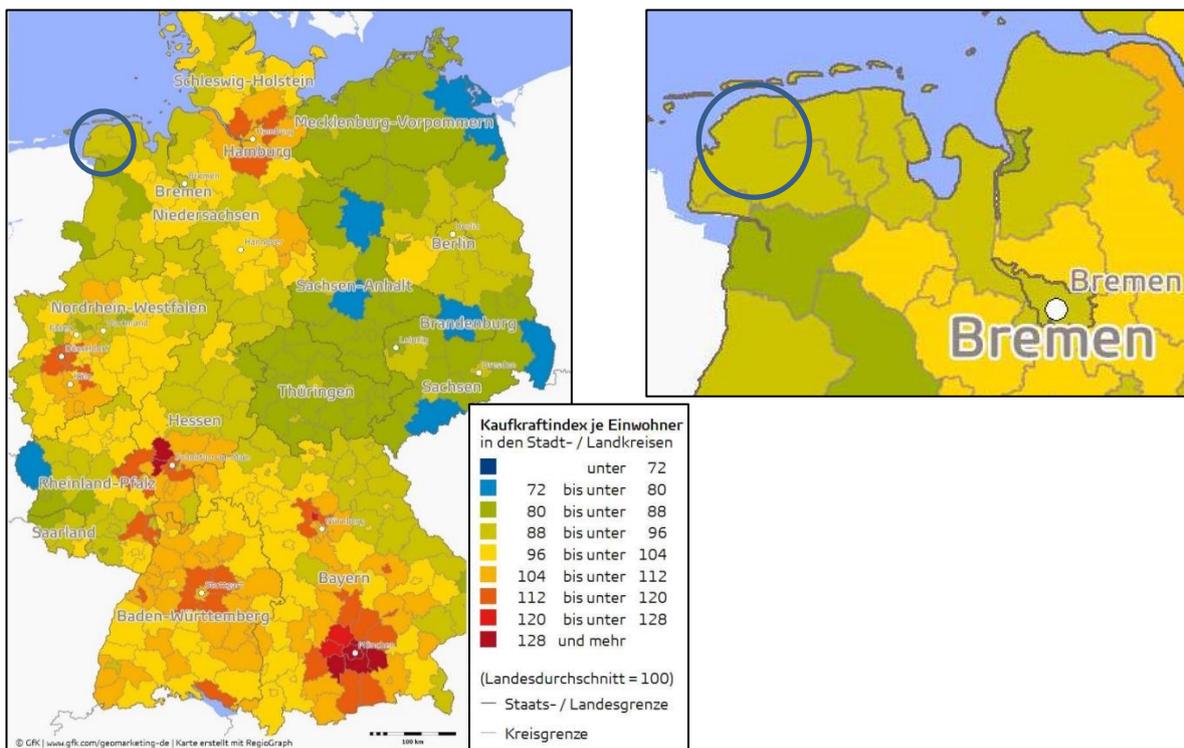
Abb. 53: Kaufkraft in Euro je Haushalt



Quelle: NBank Kommunalprofil 2019 für die Stadt Norden

Auch eine Abbildung der GfK (Growth for Knowledge / Gesellschaft für Konsumforschung) zeigt, dass die Kaufkraft im Landkreis Aurich (Abb. 54) mit 88 - unter 96% leicht hinter dem Landesdurchschnitt zurückbleibt.

Abb. 54: Kaufkraft Deutschland 2017



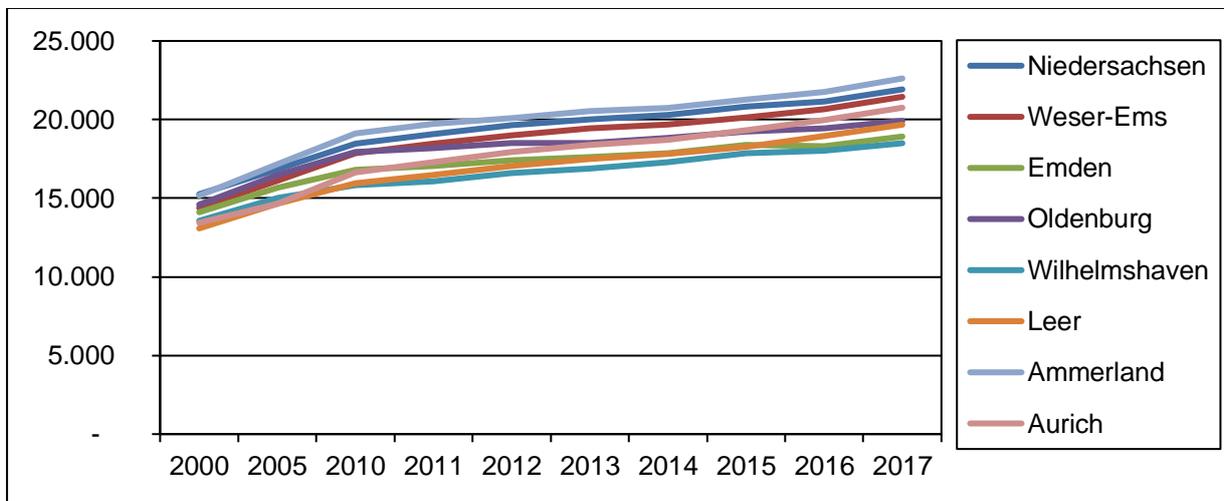
Quelle: GfK, Homepage (www.GfK.com/geomarketing-de - aufgerufen am 11.02.2020)

Daten zum Einkommen je Einwohner stehen nur auf Ebene des Landkreises (und darüber) zur Verfügung.

Das verfügbare Einkommen je Einwohner lag im Landkreis Aurich in den Jahren 2000 und 2005 mit unter 14.000 bzw. unter 15.000 Euro an vorletzter Stelle der Vergleichsstädte /-kreise. Zwischen 2005 und 2010 gab es jedoch einen deutlichen Anstieg auf 16.649 und seit 2010 verzeichnet der Landkreis Aurich prozentual das stärkste Wachstum (+16%) aller Vergleichsfälle.

Mit über 20.000 Euro im Jahr 2017 liegt das durchschnittliche verfügbare Einkommen je Einwohner über den Werten in den Landkreisen / Städten Oldenburg, Emden, Leer und Wilhelmshaven.

Abb. 55: Verfügbares Einkommen je Einwohner⁶²



Quelle: LSN

⁶² Daten stehen nur auf Landkreisebene zur Verfügung (im Februar 2020 lagen keine aktuelleren Daten seitens des LSN vor).

7 Natur und Landschaft

#wird derzeit vom FD Umwelt und Verkehr der Stadt Norden erarbeitet

7.1 Naturräumliche Grundlagen

Die Kernstadt von Norden stellt den äußersten nordwestlichen Ausläufer der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest dar und liegt eingebettet in der nach Nordosten, Norden und Westen anschließenden naturräumlichen Region Watten und Marschen.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse der Geest und der mit der Niederung des Norder Tiefs in das Stadtgebiet hineinreichenden Marschböden sind je nach Siedlungsdichte entsprechend überformt.

Die Stadt liegt in der Klimaregion Küste. Bestimmend sind vergleichsweise geringe Temperaturgegensätze. Die Jahresschwankungen der Lufttemperatur liegen im Mittel bei 8 - 8,5°C und die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 700 - 750 mm/a. Vorherrschend sind südwestliche- bis nordwestliche Winde.⁶³

Im Zuge des Klimawandels ist von einer Erhöhung der Durchschnittstemperaturen auszugehen.⁶⁴ Weiterhin wird eine Zunahme an Starkregentagen (mit Niederschlagsmenge > 20 mm/Tag) von max. 1 – 1,5 Tage für die nahe Zukunft (2021-2050) bzw. max. > 3 Tage für die ferne Zukunft (2071-2100) gegenüber einem Referenzzeitraum (1971-2000) angegeben.⁶⁵ Relevant ist auch der prognostizierte Anstieg des mittleren globalen Meeresspiegels.⁶⁶

Eine besondere Luftbelastungssituation liegt nicht vor.⁶⁷

7.2 Naturnahe Freiräume

Naturnahe Freiräume stellen je nach Größe und Ausprägung wichtige Elemente des örtlichen Biotopverbundes (Ausbreitungsschwerpunkte, Vernetzungselemente, Trittsteinbiotope, Rückzugsorte) dar.

Auf Grundlage der geschützten Bereiche, der Kompensationsflächen, Gewässer, Obstwiesen, Wälder, ortsbildprägender Gehölze, innerörtlicher Grünlandflächen, sonstiger naturnaher Freiflächen und potenziell relevanter Bereiche werden die naturnahen Freiräume herausgestellt.⁶⁸

7.2.1 Geschützte Bereiche

Nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) bestehen in der Kernstadt mit Norddeich und der näheren Umgebung folgende naturschutzrechtlich geschützten Bereiche:

⁶³ DWD (1999). Klimaatlas 1999; Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main

⁶⁴ DWD (2018): Klimareport Niedersachsen; Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main

⁶⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2020): Umweltkarten Niedersachsen. Änderung Starkregentage (Pn20)

⁶⁶ ipcc (2015): Klimaänderung 2014, Synthesebericht

⁶⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2020): Umweltkarten Niedersachsen. Luft und Lärm

⁶⁸ siehe Karte: Natur und Landschaft – (pot.) naturnahe Freiräume.

Nationalpark (§ 24 BNatSchG)

Nationalparke sind rechtsverbindlich festgesetzte einheitlich zu schützende Gebiete.

Das Wattenmeer vor der Deichlinie des Norder Stadtgebietes ist Teil des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer (NLP NDS 00001). Es gehört gleichfalls zur Gebietskulisse Natura 2000 (s.u.).

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

Die Marschflächen nordöstlich von Norden und Norddeich sind Teil des Landschaftsschutzgebietes *Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens* (LSG AUR 00029). Sie sind gleichfalls Teil der Gebietskulisse Natura 2000 (s.u.).

Die Marschflächen südwestlich von Norden und Norddeich sind als Landschaftsschutzgebiet *Westermarsch* (LSG AUR 00031) geschützt.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist.

Folgende Naturdenkmäler sind im Bereich der Kernstadt mit Norddeich und der näheren Umgebung ausgewiesen:

- Naturdenkmal *Linden* (ND AUR 00059) beim Amtsgericht, Straße Fräuleinshof,
- Naturdenkmal *Baumbestand* (ND AUR 00068) auf der Kirchwurt am Markt,
- Naturdenkmal *Bahnkolk Aurich* (ND AUR 00120) in Norddeich zwischen Bahndamm und Molenstraße,
- Naturdenkmal *Feuchtgebiet „Kugel Neuseedeicherweg* (ND AUR00124)
- Naturdenkmal *Teiche an der Ziegeleistraße* (ND00127)

Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)

Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche kann die Kommune durch Satzung und im übrigen Stadtgebiet die Naturschutzbehörde durch Verordnung geschützte Landschaftsbestandteile festsetzen.

Folgende geschützte Landschaftsbestandteile sind in der Kernstadt und der näheren Umgebung festgesetzt:

- Esche (GLB AUR 00017) in Norddeich am Muschelweg
- Esche in der Rosenthallohne 2 (GLB AUR 00018)

- Kolk und Gehölzfläche zwischen dem Norder Tief und der Uferstraße (GLB AUR 00019)

Gemäß *Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung)* vom 04.04.2017 sind Bäume mit einem Stammumfang von 150 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe, geschützt. Bei mehrstämmig gewachsenen Bäumen gilt das Maß unterhalb der ersten Verzweigung.

Der Schutz gilt nicht für Nadelbäume, mit Ausnahme von Eibe, Sumpfyzypresse, Urweltmammutbaum, Lärche und Ginkgo.

Ausgenommen vom Schutz sind weiterhin Weiden, Erlen, Birken, Pappeln, Wald und sonstige forstlich genutzte Baumbestände, Friedhofsbäume und Straßenbäume an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Die Doornkaatbrache (Flächen nördlich der Straße „Im Horst“) erfüllt als *Ödland* im Außenbereich den Schutzstatus als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG (s.u.).

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, sind geschützt. Folgende gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Bereich der Kernstadt mit Norddeich und der näheren Umgebung erfasst⁶⁹:

- GB-2309.001 und 2309.009 in Norden in den Freiflächen zwischen Leipziger Straße und Bahndamm,
- GB 2308.002 in Norddeich beim ND Bahnkolk (s.o.),
- GB-2409.018 am Altendeichsweg östlich des Langhauser Tiefs.

Natura 2000

Die Gebiete der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie („FFH“-Richtlinie 92/43/EWG) und der europäischen Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) bilden die Gebietskulisse zum Aufbau des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. Die Natura 2000-Gebiete sind gemäß § 32 BNatSchG in nationales Recht zu überführen.

Entsprechend sind das FFH-Gebiet 001 *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* und das EU-Vogelschutzgebiet EUV01 *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* in den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer überführt.

Das EU-Vogelschutzgebiet EU63 Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens ist als LSG geschützt (s.o.).

⁶⁹ Aus dem BürgerGIS des Landkreises Aurich (= ohne weitere Angaben zum Biotoptyp)

Bodendenkmäler und denkmalgeschützte Grünflächen und -anlagen

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sei insbesondere auf die im Nahbereich der Ortsumgebung/B72 gelegenen, als Bodendenkmäler geschützten Wurtten verwiesen.

Weiterhin seien die historischen Deichlinien hervorgehoben. Die Deichlinien im Küstenholozän sind von grundlegender Bedeutung für die Landschafts- und Bodenentwicklung in der Marsch und bilden z. T. auch Bodengrenzen.⁷⁰

Insbesondere im Zusammenhang mit denkmalgeschützten Gebäuden bestehen im Stadtgebiet eine Vielzahl an Grünflächen und Grünanlagen, die als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG bzw. als Teil eines Baudenkmals gem. § 3 Abs. 3 S. 2 NDSchG geschützt sind.⁷¹ Die nachfolgenden Buchstaben stellen den Bezug zu den Flächenabgrenzungen der geschützten Bereiche in „Natur und Landschaft Karte 1“ dar.

- a. Städtischer Friedhof
- b. Parkanlage „Gut Lintel“
- c. Vorgärten an der Linteler Straße
- d. Vorgärten an der Norddeicher Straße
- e. Vorgarten und Gartengrundstück an der Straße Am Markt
- f. Grünfläche „Blücherplatz“, Am Markt
- g. Vorgärten an der Bleicherslohne
- h. Gartengrundstück an der Fabrikantenvilla van Hülst
- i. Baumbestand am Gulfhaus (Westgaste-Mahnland), Alleestraße
- j. Gartenanlage am Gulfhaus (Hof Großlanghaus), Westermarscher Straße

Sonstige zur Unterschutzstellung bestimmter Flächen im Stadtgebiet

Für die Doornkaatbrache (Flächen nördlich der Straße „Im Horst“) liegt ein Beschluss der Stadt zur Unterschutzstellung vor.

7.2.2 Kompensationsflächen

Schwerpunkte für die im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für Eingriffsvorhaben und Eingriffsplanungen zugeordneten Kompensationsflächen bestehen im Zusammenhang mit dem Norder Tief und in der Westermarsch sowie auf weiteren, über das gesamte Stadtgebiet verteilten Flächen, die für Aufwertungsmaßnahmen für Natur und Landschaft geeignet sind. Häufig ergibt sich die Eignung im Zusammenhang mit dem Gewässernetz (Schloote, Gräben).

7.2.3 Sonstige naturnahe Freiflächen

⁷⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50 000 - Deichlinien im Küstenholozän. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, Zugriff Februar 2020

⁷¹ Angaben gemäß ADABweb Niedersachsen, Zugriff Februar 2020

Gewässer

Die Fließgewässer und Stillgewässer stellen wichtige Elemente im örtlichen Biotopverbund als Vernetzungspfade und Trittsteinbiotope für limnisch gebundene Arten dar.

Insbesondere Fließgewässer, z.B. das Norder Tief, Addingaster Tief, die Schloote und sonstigen Gräben haben auf Grund ihrer durchgängigen Struktur eine besonders verbindende Funktion im Biotopverbund.

Das Norder Tief ist als Prioritätsgewässer der Wasserrahmenrichtlinie erfasst. Der ökologische Zustand bzw. das ökologische Potenzial gilt insbesondere auf Grund der Gewässerqualität als defizitär⁷².

Einzelne Teiche im Stadtgebiet, z.B. beim Frisia-Bad, bei Ostlintel, der Schwanenteich und der Teich am Sandkuhlenweg begründen u.a. im Zusammenhang mit den begleitenden Randgehölzen eine besondere naturnahe Bedeutung.

Wald

Die größte zusammenhängende Waldfläche im räumlichen Zusammenhang bildet das Tidofelder Holz am östlichen Stadteingangsbereich (außerhalb des Stadtgebietes). Weitere waldartige Bestände sind im Bereich Ekeler Gast und in Ostlintel im Zusammenhang mit dem Teich (s.o.) ausgebildet.

Allgemein stellen die Waldflächen bedeutsame Lebensräume für die darauf angewiesene Tier- und Pflanzenwelt dar und sind positiv für das Stadtklima und für die lufthygienische Situation wirksam.

Linienhafte Gehölzstrukturen und sonstige ortsbildprägenden Gehölze

Die ortsbildprägenden Gehölze sind allgemein über die Baumschutzsatzung der Stadt erfasst und in Einzelfällen als Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile geschützt (s.o.).

Linienhafte Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern entlang von Gewässern, Grundstücksgrenzen oder Baumalleen an den Straßen sind potenziell u.a. auf Grund des erhöhten Insektenaufkommens als Jagdkorridor für Vogelarten und Fledermäuse sowie als positiver Faktor für Klima und Luft interessant.

Weitere ortsbildprägende Gehölze mit entsprechendem Potenzial finden sich häufig in den größeren zusammenhängenden Privatgartenbereichen (s.u.).

Obstwiesen

Obstwiesen sind besonders für eine artenreiche Insektenfauna bedeutsam und fördern das Nahrungsangebot für Vogelarten und Fledermäuse.

⁷² Umweltkarten Niedersachsen, Zugriff Nov. 2019

Sonstige naturnahe Freiflächen

Neben den bereits als geschützte Flächen und Kompensationsflächen erfassten naturnahen Bereichen (s.o.) sind über das Stadtgebiet weitere extensiv genutzte oder halb ruderalisierte Flächen ausgeprägt, die besonders für eine artenreiche Insektenfauna bedeutsam sein können.

Zusammenhängende Privatgartenbereiche

Im Stadtgebiet sind örtlich größere zusammenhängende Privatgärten ausgeprägt, die z.T. von ortsbildprägenden Bäumen bestanden sind. Der kleinteilige Wechsel von Gehölzen, Rasen, Pflanzbeeten, ungenutzten Restflächen und sonstigen typischen Gartenbiotopen kann eine erhöhte siedlungstypische Artenvielfalt begründen.

Je nach Durchgängigkeit und Ausprägung können die größeren zusammenhängenden Privatgärten als Verbindungs- und / oder Trittsteinelemente im örtlichen Biotopverbund Bedeutung erlangen.

Sie begünstigen das Stadtklima und die lufthygienische Situation.

Innerstädtische Grünlandflächen

Innerhalb der Kernstadt werden weiterhin einzelne Flächen als Grünland genutzt. Sie sind auf Grund ihrer Größe und ihrer je nach Nutzungsintensität möglichen Qualität als Lebensraum für Tier und Pflanzen sowie unter Klima- und Luftaspekten bedeutsam.

Sonstige Grünflächen

Friedhöfe, Sportplätze, Spielplätze und sonstigen Grünflächen sind örtlich mit ortsbildprägenden Gehölzen bestanden und können je nach Flächengröße, Nutzungsintensität, Standortbedingungen und Einbindung im örtlichen Biotopverbund (Habitatpotenzial) bedeutende innerörtliche naturnahe Elemente ausprägen.

8 Einzelhandel

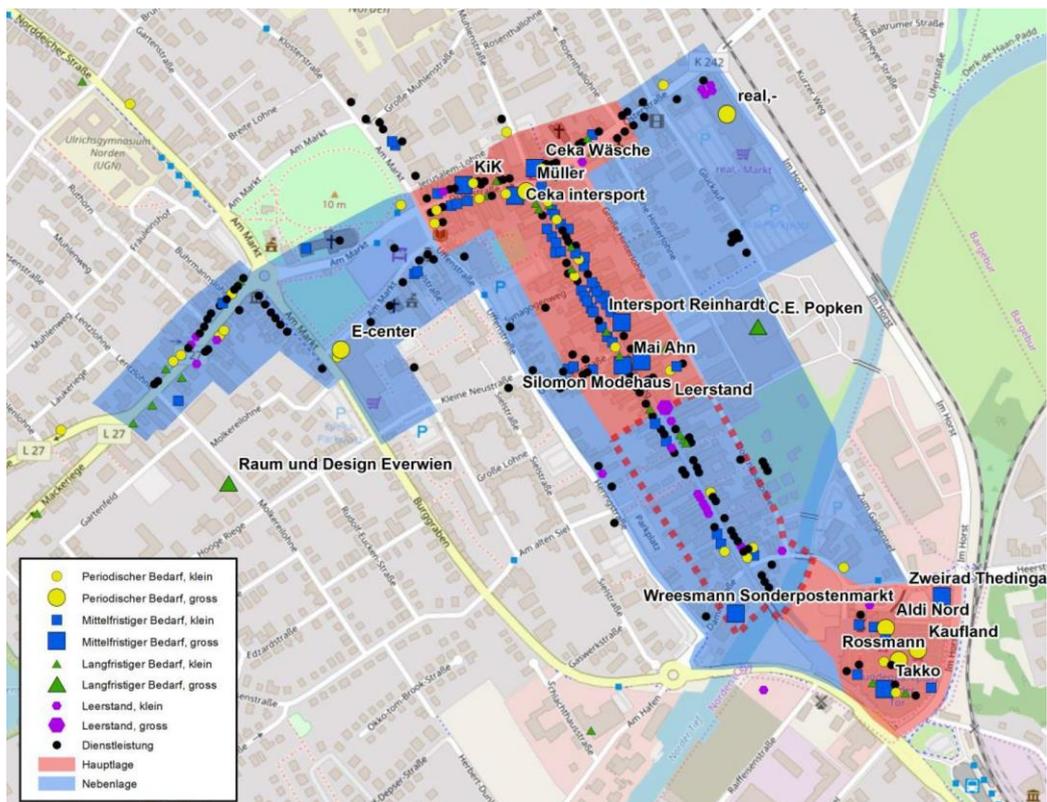
8.1 Ausgangssituation⁷³

Die Norder Einzelhandelsstruktur wird insbesondere durch Angebote des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt: Der kurzfristige Bedarf ist überwiegend in der Innenstadt verortet, der mittelfristige Bedarf teilt sich insbesondere auf das Innenstadtzentrum und das Nebenzentrum Gewerbestraße auf.

Der Bereich zwischen Markt und Norder Tor wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Norden festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen Haupt- (rot) und Nebenlage (blau). Auffällig ist, dass die beiden als Hauptlage definierten Bereiche (Fußgängerzone und Norder Tor) unterbrochen sind (---).

Außerdem wird die Gewerbestraße als Ergänzungsstandort und Norddeich als touristischer Nebenbereich mit drei touristischen Versorgungslagen festgelegt.

Abb. 56: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Norden



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018, Entwurf Juli 2018 S. 106, Lademann und Partner

⁷³ Das folgende Kapitel wurde auf Basis des Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden der Dr. Lademann & Partner GmbH aus Hamburg (Entwurf / Stand: Juli 2018) erarbeitet. Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Abb. 57: Ergänzungsstandort Gewerbestraße

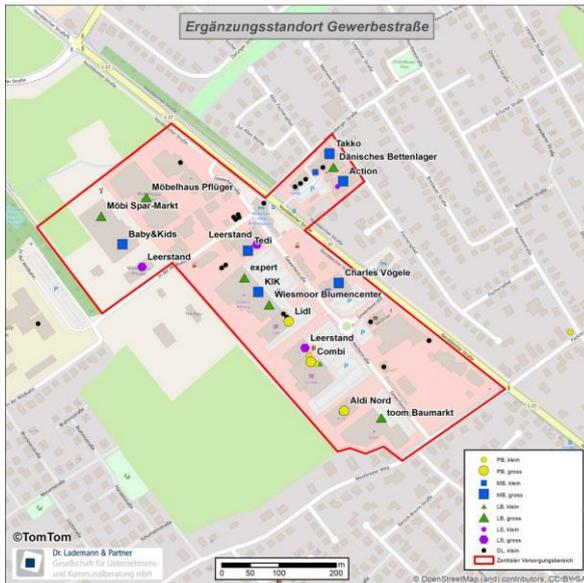
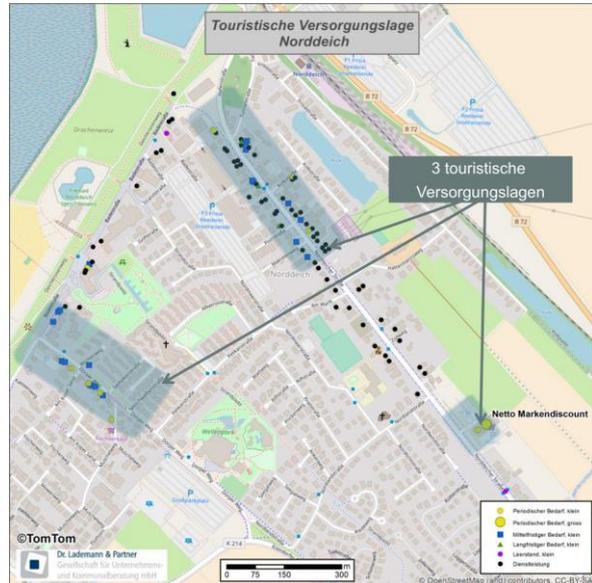


Abb. 58: Touristischer Nebenbereich Norddeich



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018 /Entwurf Juli 2018, S. 108/109, Lademann und Partner

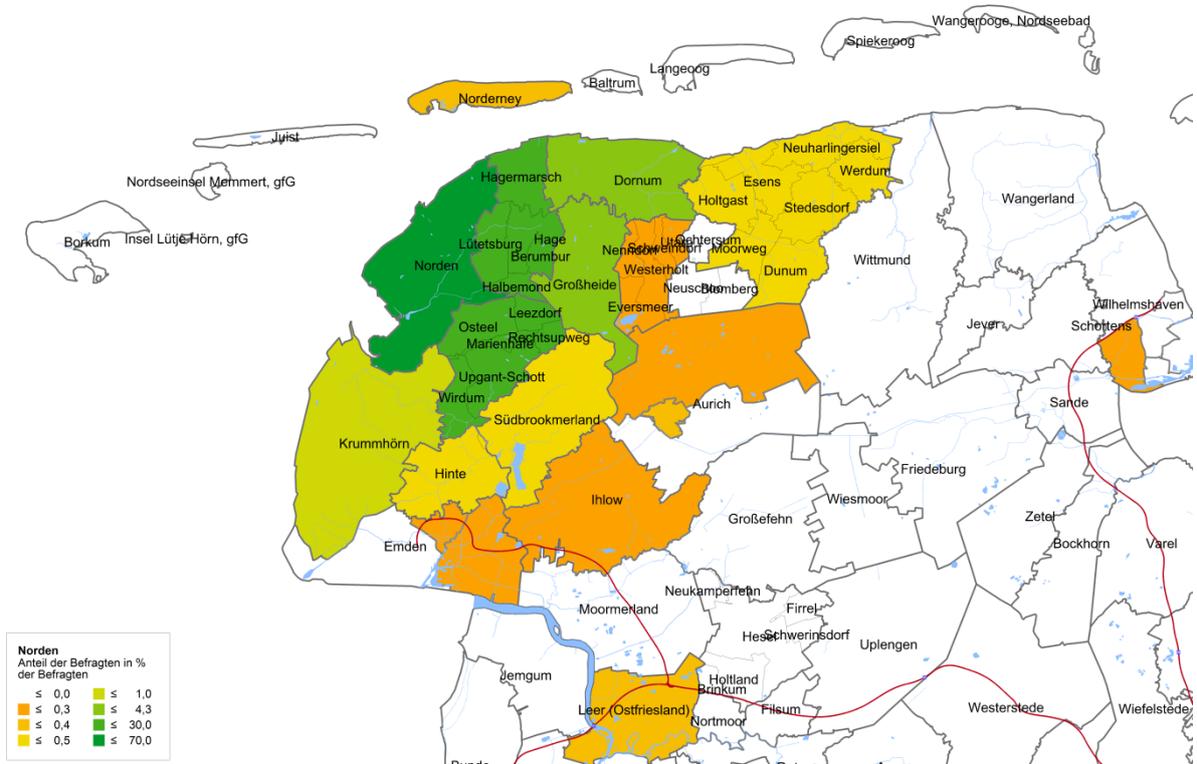
8.2 Einzugsbereich der Norder Innenstadt

Im Rahmen der Städtebefragung „Vitale Innenstädte 2016“ hat das Kölner Institut für Handelsforschung (IFH) u.a. das Einzugsgebiet der Norder Innenstadt erfragt. Abbildung 59 zeigt, dass 31 – 70 % der Befragten aus Norden stammt und weniger als 30 % der Besucher Nordens aus der südöstlich angrenzenden Nachbarregion (u.a. Lütetsburg, Hage, Osteel, Marienhaf) kommen. Damit ist das Einzugsgebiet der Norder Innenstadt deutlich begrenzt auf die unmittelbare Umgebung.

Auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Einzugsbereich (blau) Nordens ähnlich definiert (vgl. Abb. 60).

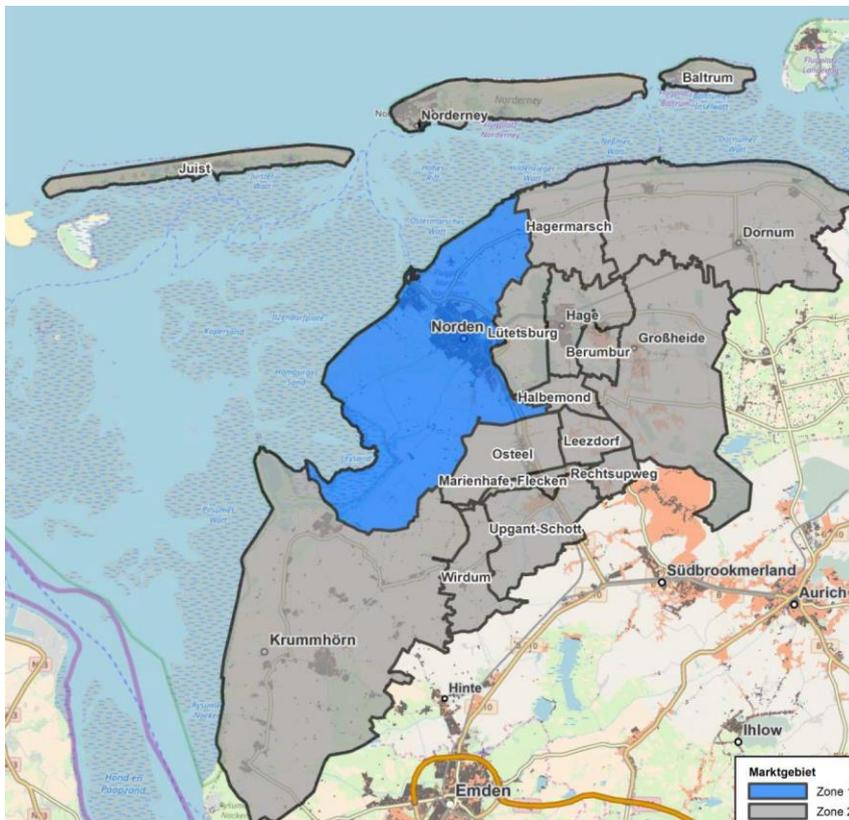
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird aufgrund der Bevölkerungsveränderungen ein Rückgang des Kundenpotenzials im Marktgebiet (Zone 1+2), das aktuell 83.218 Einwohner umfasst, bis zum Jahr 2025 um gut – 0,5 % erwartet (auf dann 82.830 Einwohner).

Abb. 59: Einzugsgebiet der Norder Innenstadt



Quelle: IFH Institut für Handelsforschung GmbH, Städtebefragung Vitale Innenstädte 2016

Abb. 60: Marktgebiet gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept



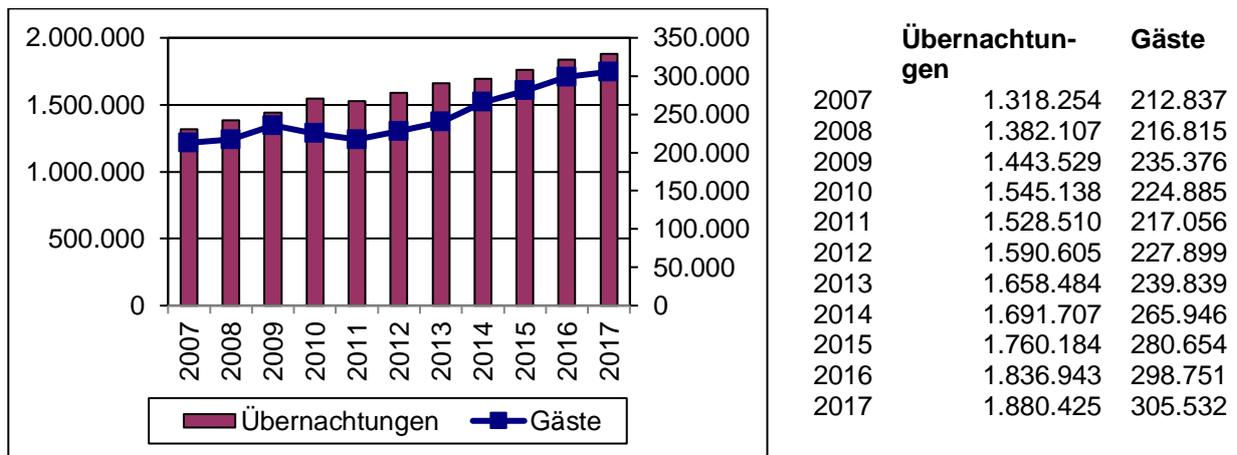
Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018 (Entwurf, Juli 2018), Lademann und Partner

9 Tourismus

9.1 Übernachtungs- und Gästezahlen

Nach Angaben der Stadt Norden wurden im Jahr 2017 1.880.425 Übernachtungen (305.532 Gäste) verzeichnet. Berücksichtigt wurden dabei alle der Stadt gemeldeten Unterkünfte. Seit 2011 sind demnach sowohl die Zahl der Übernachtungen als auch der Gäste kontinuierlich angestiegen.

Abb. 61: Entwicklung der Übernachtungs- und Gästezahlen

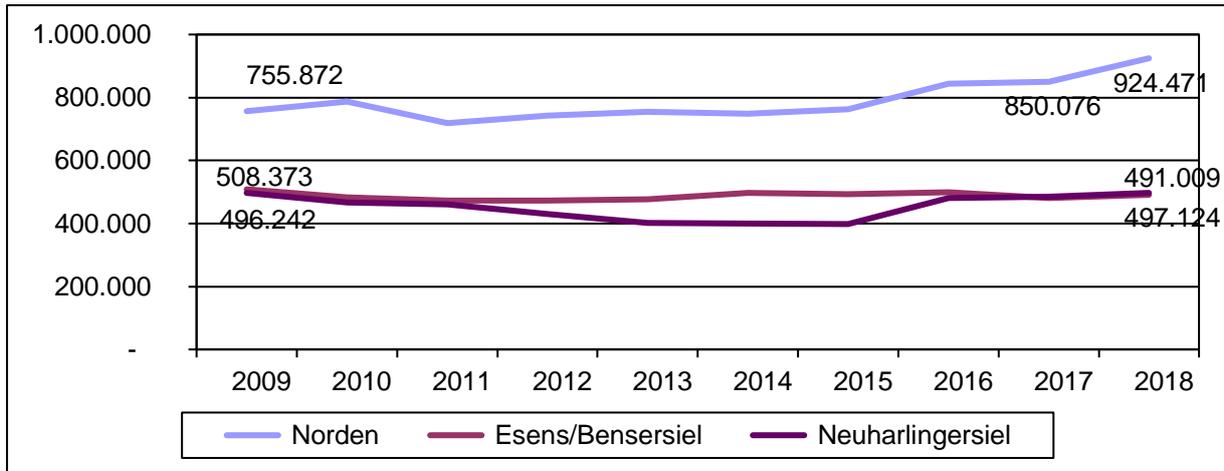


Quelle: Stadt Norden. Darstellung: re.urban.

Laut LSN verzeichnete die Stadt Norden im Jahr 2017 850.076 (2018: 924.471) Übernachtungen. Die erheblichen Abweichungen zu den Angaben der Stadt ergeben sich dadurch, dass beim LSN alle geöffneten Beherbergungsbetriebe und Campingplätze mit **mindestens 10** Betten bzw. Stellplätzen berücksichtigt werden. Somit fehlen in dieser Statistik alle Unterkünfte mit weniger als 10 Betten (insbes. Ferienwohnungen).

Im Vergleich mit den benachbarten Küstenorten Esens/Bensersiel und Neuharlingersiel fällt auf, dass Norden zwischen 2009 und 2018 deutlich mehr Übernachtungen verzeichnet. Außerdem wird deutlich, dass die Zahl der Übernachtungen in Norden insgesamt zugenommen hat, während in den Vergleichsorten insgesamt ein Rückgang der Übernachtungen zu beobachten war.

Abb. 62: Übernachtungszahlen im Vergleich



Quelle: LSN

Auch im Landkreis Aurich ist die Entwicklung der Übernachtungszahlen seit 2009 leicht positiv verlaufen (+ 417.322 Übernachtungen). Der Anteil Nordens daran liegt konstant bei rund einem Fünftel.

Tabelle 7: Gästeübernachtungen in der Stadt Norden und im Landkreis Aurich seit 2009

Gästeübernachtungen	Norden	LK Aurich	Prozentualer Anteil Nordens aller Übernachtungen im LK
2009	755.872	3.657.148	20,67 %
2010	787.366	3.693.327	21,32 %
2011	718.562	3.652.400	19,67 %
2012	742.172	3.630.958	20,44 %
2013	754.957	3.630.273	20,80 %
2014	748.929	3.697.632	20,25 %
2015	763.036	3.795.369	20,10 %
2016	843.607	4.029.296	20,94 %
2017	850.076	4.074.470	20,86 %
2018	924.471	4.246.281	21,77 %

Quelle: LSN

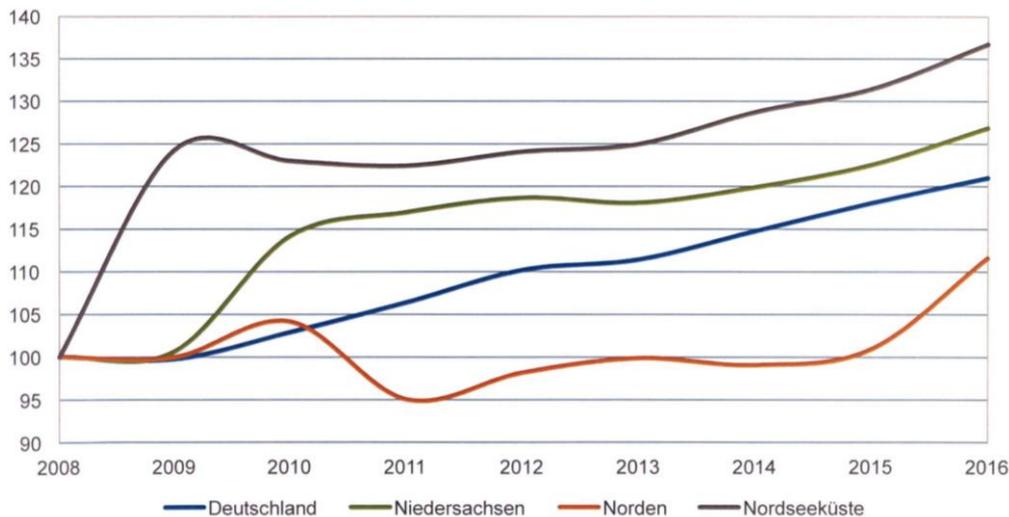
Tabelle 8: Touristische Eckdaten der Stadt Norden und des Landkreises Aurich

Touristische Eckdaten 2018	Norden	LK Aurich
Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben (inkl. Camping)	924.471	4.246.281
davon Übernachtungen ausländischer Gäste	2,02 %	1,53 %
Touristische Ankünfte	198.764	866.388
Einwohner Stand 31.12.2018	25.060	189.848

Quelle: LSN

Die Studie der dwif zeigt, dass sich die Zahl der Übernachtungen in *gewerblichen Betrieben* zwischen 2008 und 2016 in der Stadt Norden im Vergleich zur Nordseeküste, zu Niedersachsen und zu Deutschland insgesamt unterdurchschnittlich entwickelt hat.

Abb. 63: Übernachtungen in gewerblichen Betrieben 2008 – 2016 (2008 =100)



Quelle: dwif-consulting GmbH (2017): „Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Norden“. München.

9.2 Wirtschaftsfaktor Tourismus⁷⁴

Im Rahmen der Untersuchung der dwif Consulting GmbH wird die Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor für die Stadt Norden herausgestellt.

Demnach sind knapp 28% (Landkreis 38%) der Touristen, die Norden besuchen, Tagestouristen⁷⁵. Weitere rund 38 % (Landkreis 33%) der Touristen verbringen die Nächte bei Privatvermietern (<10 Betten), ca. 27 % (Landkreis 25 %) übernachten in gewerblichen Betrieben (>10

⁷⁴ Dem Kapitel liegen folgende Unterlagen zugrunde: (1) Untersuchung „Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Norden“ der dwif-Consulting GmbH aus München (2017) (2) Untersuchung „Wirtschaftsfaktor Tourismus für den Landkreis Aurich 2016“ der dwif-Consulting GmbH aus München (September 2017) (3) Ergebnisdokumentation Zukunftsdiallog „Tourismuskonzept für Norden – Norddeich“ der PROJECT M GmbH aus Hamburg (03.09.2015). Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

⁷⁵ Ein **Tagesausflug** ist jedes Verlassen des Wohnumfeldes, mit dem keine Übernachtung verbunden ist und das (1) nicht als Fahrt von oder zur Schule, zum Arbeitsplatz, (2) zur Berufsausübung vorgenommen wird, (3) nicht als Einkaufsfahrt zur Deckung des täglichen Bedarfs dient (z.B. Lebensmittel) und (4) nicht einer gewissen Routine oder Regelmäßigkeit unterliegt (z.B. regelmäßige Vereinsaktivitäten im Nachbarort, Krankenhausbesuche, Arztbesuche, Behördengänge).

Die **Anzahl der Tagesreisen zu ermitteln** ist ein komplexer Vorgang. Eine einfache Übertragung von Relationen übergeordneter Regionen oder anderer Orte würde hierbei zu falschen Ergebnissen führen. Das dwif berechnet die Werte individuell und der jeweiligen Situation vor Ort angepasst. Die Analysen ergeben erst nach zahlreichen Plausibilitätskontrollen ein verlässliches Bild des Tagestourismus. Hierbei werden eine Vielzahl unterschiedlichster Datenquellen herangezogen, u. a.: (1) dwif Grundlagenuntersuchungen zu den „Tagesreisen der Deutschen“ (2) Ortspezifische Gegebenheiten wie Ortstypen (Großstadt, Kurort, Badeort, Messestandort, sonstige Gemeinde etc.), Ortsgrößen und -lagen, touristisches sowie allgemeines Angebot (Shoppingmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Gastronomieangebot etc.) (3) Ortsspezifische Hintergrundzahlen (z.B. Besucherzahlen von Einrichtungen und Veranstaltungen, Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet, Verkehrsanbindung, Infrastruktur), (4) Statistikanalysen (z.B. Sonderauswertungen aus den Umsatzsteuerstatistiken), (5) Durch jahrzehntelange Erfahrungen ermittelte dwif-interne Daten.

Betten; ohne Camping).

Betrachtet man die Umsätze⁷⁶ in Norden durch Tourismus zeigt sich deutlich, dass mit dem Tagestourismus geringere Umsätze generiert werden, als im Bereich der gewerblichen bzw. privaten Vermieter – zwar macht der Tagestourismus einen ähnlich hohen Teil der Aufenthaltstage aus wie gewerbliche Betriebe, es werden jedoch nur 10,4 % des Umsatzes in diesem Sektor erzielt (gewerbliche Betriebe: 42,5 %).

Abb. 64: Bedeutung der touristischen Marktsegmente für die Stadt Norden



Quelle: dwif-consulting GmbH (2017): „Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Norden“. München.

Abbildung 65 zeigt, dass der größte direkte Profiteur des Tourismus im Landkreis Aurich das Gastgewerbe ist: Rund 58 % (97,6 Mio. €) aller touristischen Umsätze wurden 2016 in diesem Segment verzeichnet.

Die Detailbetrachtung zeigt, dass die Umsätze durch Übernachtungsgäste deutlich höher sind, als die durch Tagestouristen:

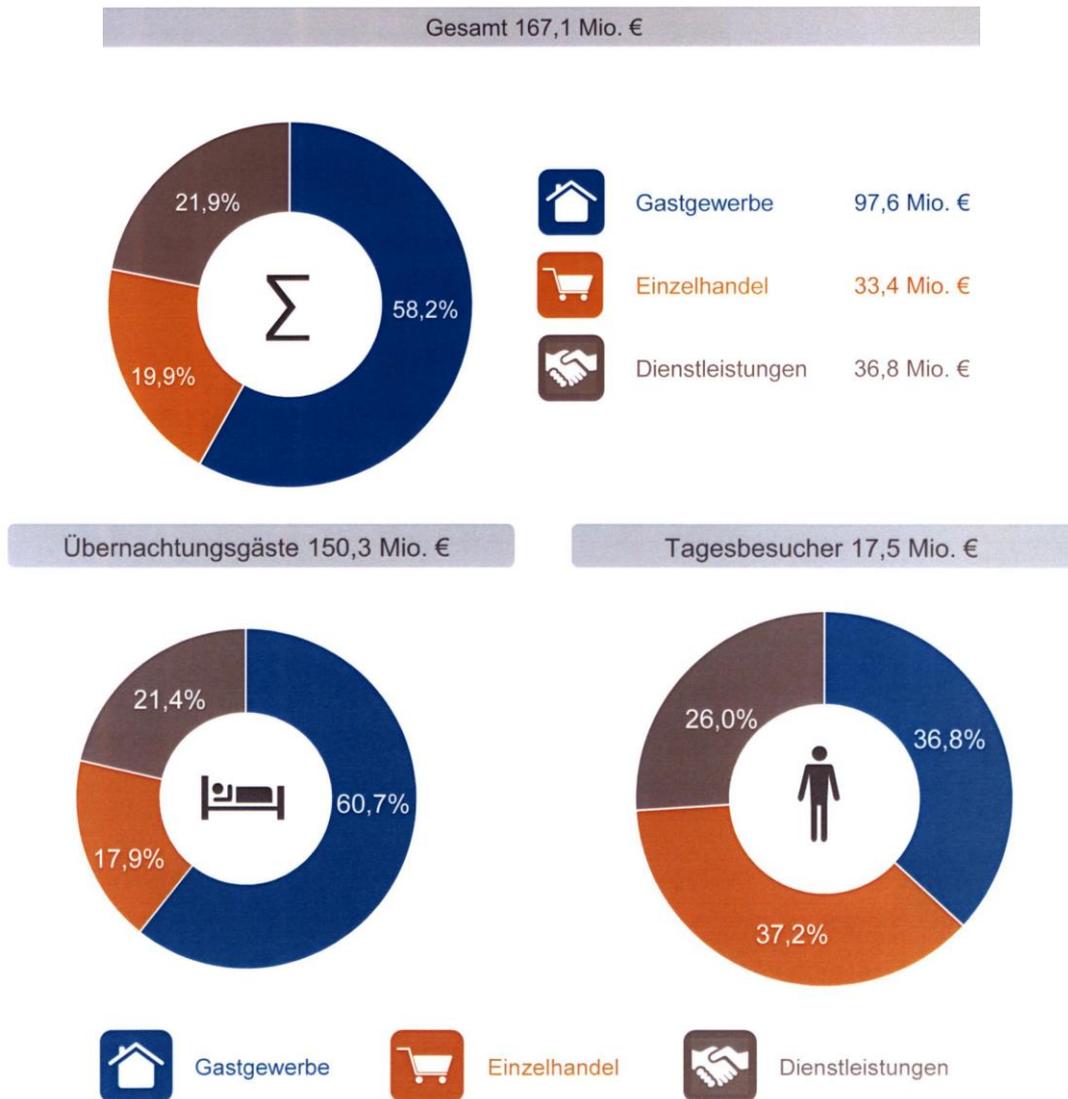
⁷⁶ Die Ermittlung der **Ausgaben der Übernachtungsgäste** erfolgt nach einem mehrstufigen System. Ausgangspunkt sind die individuellen Ausgaben der Gäste (nachfrageseitige Datenerfassung zum Ausgabeverhalten), die entsprechend der ortsspezifischen Situation im Untersuchungsgebiet gewichtet werden. Dabei wird eine Differenzierung nach Preiskategorien für die genutzten Unterkunftsformen vorgenommen. Hierbei nutzt das dwif verschiedene Datenbanken und Ergebnisse aus eigenen Grundlagenuntersuchungen. Die ausgewiesenen Werte spiegeln somit das individuelle Ausgabeverhalten der Gäste wider.

Die **Ausgaben der Tagesbesucher** werden vom dwif individuell für das Zielgebiet ermittelt. Eine unreflektierte Übernahme veröffentlichter Ausgabenwerte für übergeordnete oder andere Regionen würde zu falschen Ergebnissen führen. Ausgangspunkte für die dwif-Berechnungen sind unter anderem: (1) Auswertungen der dwif-Grundlagenuntersuchungen, (2) „Tagesreisen der Deutschen“ für die im Zielort relevanten Ausflugsaktivitäten, (3) ortsspezifische Analysen der relevanten Freizeitangebote (z.B. Eintrittspreise, Fahrpreise), (4) Plausibilitätstests u. a. anhand von Sonderauswertungen der Umsatzsteuerstatistik.

Knapp 90% des gesamten touristischen Umsatzes wird durch die Übernachtungsgäste⁷⁷ generiert, ein erheblicher Anteil hiervon (60,7%, 90 Mio. €) beim Gastgewerbe

Die Umsätze der Tagesbesucher machen rd. 10% des Gesamtumsatzes aus, Gastgewerbe (36,8 %) und der Einzelhandel (37,2 %) sind die größten Profiteure.

Abb. 65: Direkte Profiteure des Tourismus in der Stadt Norden



Quelle: dwif-consulting GmbH (2017): „Wirtschaftsfaktor Tourismus für die Stadt Norden“. München.

9.3 Zukunftsdialog „Tourismuskonzept für Norden-Norddeich“

Im Rahmen eines Zukunftsdialoges für das Tourismuskonzept Norden – Norddeich im September 2015 wurden die vier Handlungsfelder (1) „Marke & Profil“, (2) „Touristische Ortsentwicklung Norden“, (3) „Touristische Ortsentwicklung Norddeich“ und (4) „Verzahnung von Norden und Norddeich“ identifiziert. Für diese Handlungsfelder wurden zunächst die Stärken und

⁷⁷ Alle **Übernachtungsreisen** gehören unabhängig vom Anlass (Urlaubs-/Geschäftsreise, Kur etc.) zur touristischen Nachfrage. Das dwif berücksichtigt grundsätzlich gewerbliche Betriebe (≥ 10 Betten), Privatquartiere (< 10 Betten), Touristik- und Dauercamping und Reisemobilisten außerhalb von Campingplätzen.

Schwächen erarbeitet:

Abb. 66: Ergebnisse des Zukunftsdialoges für das Tourismuskonzept Norden

1

Marke & Profil

<p>+ Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr gute Angebotsstruktur als Familiendestination ▪ Kombination von Küstenort und Stadt(erlebnis) ▪ Portalfunktion Norden-Norddeichs („Tor zu den Ostfriesischen Inseln“) ▪ Kurverwaltung als erkennbarer „Kümmerner“ im Marketing ▪ Corporate Design: weitgehend stimmiges Bild der Werbemittel ▪ gute Auffindbarkeit des Online-Auftritts 	<p>- Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Vielfalt“ des touristischen Angebots und Marktauftritts, keine Profilbildung ▪ unklare Abgrenzung von Schwerpunkt-, Nischen-, Ergänzungsfeldern im Angebot ▪ keine „Marke Norden-Norddeich“, kein Markenprozess ▪ uneinheitlicher, eher profilloser Marktauftritt ▪ Kernkompetenzen und „Leuchttürme“ nicht hinreichend sichtbar ▪ Marke / Corporate Design: Verwendung unterschiedlicher Logos und Slogans, Abweichung durch zentrale Institutionen
---	--

2

Touristische Ortsentwicklung Norden

<p>+ Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wetterunabhängiges Freizeit- und Kulturangebot (Museen, Einkaufen...) ▪ Stadtangebot, authentische Stadtkultur, historisches Stadtbild ▪ Einkaufs- und Gastronomieangebot 	<p>- Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermarktung des Stadt- und Kulturerlebnisses ▪ Qualitätsdefizite und Leerstand im Einzelhandel ▪ Qualitätsdefizite in der Gastronomie ▪ Einbindung in das Tourismusmarketing
---	---

3

Touristische Ortsentwicklung Norddeich

<p>+ Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ breites touristisches Angebot, viele Freizeiteinrichtungen ▪ wetterunabhängiges Freizeit- und Kulturangebot (z.B. Ocean Wave, Spiel- und Spaangebote) ▪ sehr gute Angebotsstruktur als Familiendestination ▪ Gesundheitspotenzial eines Nordseeheilbads mit gutem Gesundheits- und Klinikangebot 	<p>- Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsstruktur: Zersiedlung, Entfernungen, fehlendes Ortszentrum, Parkplatzsituation ▪ Reherbergungsangebot stark geprägt von einfachen Ferienwohnungen und -häusern ▪ geringe Renditeaussichten für Anbieter ▪ Nachfragestruktur: eher preisorientiert, 2-3 Sterne Niveau ▪ Strand-, Bade-, Wasserkanalangebot nicht zeitgemäß / nicht hinreichend erschlossen ▪ Deich & Deichvorgebäude: eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund Küstenschutz ▪ eingeschränktes Naturerlebnis ▪ Gesundheitsangebot verbesserungswürdig
---	---

4

Verzahnung von Norden und Norddeich

<p>+ Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verkehrliche Erschließung durch Zugverkehr / Straßenverbindungen ▪ Kombination von Küstenort und Stadt(erlebnis) ▪ zielgruppenorientierte und kombinierbare Angebotsstrukturen in beiden Stadtteilen 	<p>- Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bisher nicht hinreichend entwickelte Zusammengehörigkeit von Norden und Norddeich ▪ fehlende thematische und räumliche Vernetzung / Zusammenarbeitsstrukturen ▪ kein insgesamt erschlossener Erlebnisraum, Destination nicht als Ganzes wahrnehmbar, Fokus meist auf Norddeich ▪ Informations- & Leitsysteme: mangelnde Orientierung für den Gast, keine Leitung durch die Destination als Ganzes
--	--

Quelle: Ergebnisdokumentation Zukunftsdialog

Im Hinblick auf die Zielgruppen entfielen die meisten Nennungen auf „Familien mit Kindern“, „Senioren“ und „Paare ohne Kinder“. Zudem wurden „Abschalten & Erholen“, „Familienurlaub“ und „Gesundheit & Wellness“ als wichtigste Angebotsthemen für den Tourismus ausgemacht.

Den TeilnehmerInnen des Zukunftsdialoges zufolge soll Norden-Norddeich in Zukunft lebendiger, abwechslungsreicher und einzigartig gestaltet werden.

10 Siedlungsstruktur und Gebäudebestand

Die Untersuchungen zu Baukultur und Siedlungstypen in Norden im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes konzentrieren sich auf das Stadtgebiet Norden und dort insbesondere auf die an das Zentrum angrenzenden Quartiere. In diesem Bereich wird der größte und dringendste Handlungsbedarf gesehen.

Grundlage für die Ermittlung, welche Straßenzüge ortsbildprägend sind und dringenden Handlungsbedarf aufweisen, sind Vor-Ort-Analysen sowie die Auswertung historischer Karten (*u.a. Preußische Landesaufnahme, Karte von Nordwestdeutschland, DGK 5 historisch, TK 50 historisch*) zur Siedlungsentwicklung der Stadt Norden. Die Stadt Norden hat zudem bereits in der Vergangenheit eigene Ausarbeitungen zum Thema ortsbildprägende Straßenzüge angefertigt. Die Ergebnisse sind in den folgenden Ausführungen berücksichtigt worden.

10.1 Baukultur und Siedlungstypen

Das historische Zentrum selbst, die Flächen des Doornkaat-Geländes und die Geschosswohnungsbestände an der Kirchstraße („Neue Heimat“) und am Warfenweg wurden schon im Stadtentwicklungskonzept von 2009 erörtert. Daher werden diese hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt. Für diese Bereiche bestehen umfangreiche städtische Planungen und Vorüberlegungen (STEK 2009, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplan Doornkaat, etc.).

10.1.1 Stadtgebiet Norden

Im Stadtgebiet von Norden wurden vier dominierende Siedlungstypen des Wohnungsbaus analysiert. Diese sind:

- Mischnutzungen im historischen Zentrum
- Misch- / Wohnnutzungen im Bereich der frühen Stadterweiterungen
- Konzentrierte Geschosswohnungsbauten
- Einfamilienhausgebiete

□ Historisches Zentrum

Das historische Zentrum von Norden ist immer noch im Stadtraum erlebbar. Insbesondere auf und um den historischen Marktplatz, entlang der Osterstraße und dem Neuen Weg sind noch gut erhaltene historische Bauten aus verschiedenen Jahrhunderten zu finden. Hervorzuheben sind das Ensemble der „Dree Susters“ (Drei Schwestern), das „Schöninghsche Haus“ aus dem Jahr 1576, das Alte Rathaus/ Ostfriesisches Teemuseum, die Mennonitenkirche und die Ludgerikirche mit der zweitgrößten erhaltenen Arp-Schnitger-Orgel Deutschlands.

Der vorhandene Bestand an historischen Gebäuden ist zumeist gut erhalten und wird denkmalchutztechnisch betreut.

Abb. 67: Denkmalgeschütztes Ensemble "Dree Süsters" am Markt



NWP 2018

Abb. 68: Ostfriesisches Teemuseum in Norden



NWP 2018

Frühe Stadterweiterungen

Entlang der Ausfallstraßen (v.a. Westerstraße, Norddeicher Straße, Osterstraße) aber auch im Bereich bestehender Siedlungsstrukturen (u.a. Dorf Ekel) sind frühe Stadterweiterungen entstanden. Dabei handelt es sich meist um zweigeschossige Stadthäuser, die eine klare Straßenfront bilden und oft im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorgesehen haben. Aufgrund des Baualters sind die erhaltenen Straßenzüge ortsbildprägend und spiegeln urbane Architektur in Ostfriesland der vergangenen Jahrhunderte wieder.

Abb. 69: Mischnutzungen entlang der Westerstraße



NWP 2018

Abb. 70: Sanierte Stadtvillen entlang der Norddeicher Straße



NWP 2018

Geschosswohnungsbau, u.a. Bauten der „Neue Heimat“

In den 1960er und 1970er Jahren gingen im Zuge der Flächensanierung größere Flächen der ehemaligen Altstadt südlich des Marktes verloren. Es entstand eine große zusammenhängende Siedlung von Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise und Punkthäusern. Die mit bis zu acht Vollgeschossen höchsten Gebäude sind die Punkthochhäuser im Norden des

Gebietes. Die südlicheren Zeilenbauten weisen zwischen drei Vollgeschossen am Rand und sechs Vollgeschossen in den Binnenlagen auf.

Abb. 71: Geschosswohnungsbauten an der Sielstraße



NWP 2018

Abb. 72: Punkthochhaus an der Pottbackerslohne



NWP 2018

Das Wohnquartier am Warfenweg liegt weniger zentral und wird von dreigeschossigen Zeilenbauten geprägt.

Beide Quartiere leiden unter einem schlechten Image, bieten allerdings kleine und vergleichsweise günstige Wohneinheiten.

☐ Einfamilienhausstrukturen

Weite Teile des Stadtgebietes von Norden werden von Einfamilienhausstrukturen dominiert. Abseits der innerstädtischen Lagen und Hauptverkehrsstraßen sind diese das prägende Element der Stadtmorphologie. Die Entstehung der Einfamilienhäuser reicht bis ins frühe 20. Jahrhundert zurück und hat seit den 1950er Jahren eine größere Dynamik entwickelt. Die innenstadtnahen Siedlungen sind tendenziell älter, in Richtung Stadtrand befinden sich tendenziell neuere Siedlungen (siehe Kapitel 5.1). Derzeit bestehen noch Flächenpotentiale zur Ausweitung neuer Einfamilienhausgebiete am Stadtrand, in absehbarer Zeit wird das Flächenwachstum der Stadt aber an Grenzen stoßen (u.a. Bundesweites Ziel der Verringerung des Flächenverbrauches, Umgehungsstraße östlich von Norden). Insbesondere ältere Einfamilienhausgebiete weisen häufig Potentiale zur Nachverdichtung auf, diese können sein:

- Alte Bebauungspläne mit hohen Ausnutzungsziffern, die bisher nicht realisiert wurden
- Große und tiefe Grundstücke mit der Möglichkeit im rückwärtigen Bereich eine zweite Baureihe zu errichten
- Ersatzbauten mit größeren Kubaturen und modernen Grundrissen
- An- und Aufbauten an Bestandsgebäuden.

Alle Varianten zur Nachverdichtung in gewachsenen Einfamilienhaussiedlungen haben den Nachteil, dass sie das feine Geflecht sozialer und baulicher Interaktion in einem Quartier erheblich stören können und daher regelmäßig auf erbitterten Widerstand der Nachbarschaft

stoßen.

Abb. 73: Einfamilienhausstrukturen in Norden



NWP 2018

Abb. 74: Einfamilienhäuser in der Schulstraße



NWP 2018

10.1.2 Stadtgebiet Norddeich

Der Stadtteil Norddeich wird durch unterschiedliche Siedlungsmuster definiert. Zum einen prägen die mehrstöckigen touristischen Gebäude entlang der Norddeicher Straße, welche eine räumliche Linie in Richtung der Nordsee (Hafen) bilden, das Ortsbild, zum anderen dominieren Einfamilienhausquartiere und Feriensiedlungen die Siedlungsstruktur der Ortschaft. Zudem gibt es entlang der Küste viele größere Einzelobjekte/-gebäude die dem Tourismus und dem Hafen zuzuordnen sind und so das Bild entlang der Küste bestimmen. Der Hafen hat eine besondere Bedeutung für den Stadtteil und die Inseln Norderney und Juist. Mehr als 2 Millionen Menschen (Touristen und Einheimische) werden hier vom Festland auf die Inseln und zurück transportiert⁷⁸. Daher ist die Ausrichtung des Stadtteils auf den Tourismus und den Einzelhandel deutlich spürbar. Die Geschäftsstraßen konzentrieren sich auf die Hauptzufahrtsstraßen Norddeicher Straße und Dörper Weg. In Norddeich ist die Fischerei immer noch eine wichtige Erwerbsquelle. Dadurch behält der Ort immer noch seinen maritimen Charme. Weiterhin sind die Themen Windenergie und Offshore in Norddeich präsent und die Reederei Frisia prägt den Ort.

⁷⁸ „Insgesamt 2.535.042 Gäste nutzten im Jahr 2017 die Schiffe der Reederei AG Norden Frisia - Norderney. So fuhren 2.188.687 Fahrgäste nach Norderney und 346.355 nach Juist. Vom Flugplatz Norddeich haben 52.172 Personen den fünfminütigen Flug nach Juist vorgezogen. Norddeich ist damit der am stärksten benutzte Passagier-Fährhafen Niedersachsens“.

Quelle: <https://www.juistnews.de/artikel/2018/7/4/norddeich-ist-starkster-passagier-fahrhafen-in-niedersachsen/>

Abb. 75: Norddeicher Straße mit touristischen Nutzungen



NWP 2017

Abb. 76: Ferienhaus in Norddeich



NWP 2017

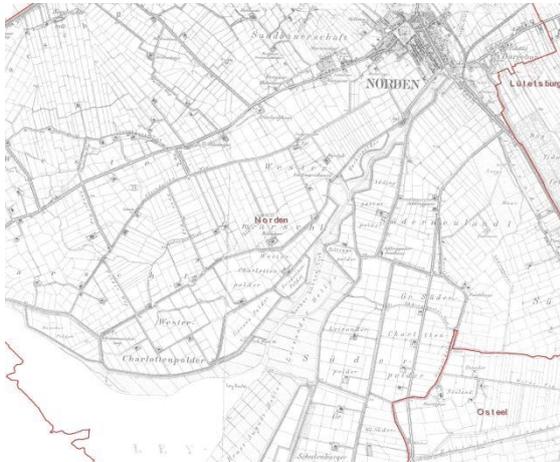
10.1.3 Dörfliche Strukturen

Zur Stadt Norden gehören insgesamt zehn weitere Ortsteile. Die Kernstadt Norden und der Ortsteil Norddeich sind als städtisch zu bezeichnen und weisen diese Merkmale auch durch die Siedlungsstruktur und durch das Angebot der Daseinsvorsorge auf. Die weiteren Ortsteile sind eher dem ländlichen Raum zuzuordnen und besitzen zumeist dörfliche Strukturen. Das vorherrschende Siedlungs- und Ortsbild sind Gulfhofgebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung und Siedlungshäuser in kleineren Streusiedlungen.

Westermarsch I/II und Ostermarsch

Westermarsch I/II und Ostermarsch befinden sich westlich und östlich der Kernstadt Norden. Geprägt sind die beiden Ortsteile als Marschenorte durch landwirtschaftliche Gulfhöfe entlang der verkehrlichen Erschließungsstraßen. Die Gulfhöfe oftmals vereinzelt in Alleinlagen bilden mit ihren vertikalen Flurstücken der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung die Siedlungsstruktur.

Abb. 77: Preußische Landesaufnahme (1877-1915) Westermarsch



LGLN 2018

Abb. 78: Preußische Landesaufnahme (1877-1915) Ostermarsch



LGLN 2018

Abb. 79: Luftbild Westermarsch



LGLN 2018

Abb. 80: Luftbild Ostermarsch



LGLN 2018

Vereinzelt gibt es in diesem Siedlungsmuster kleinere Siedlungskerne mit mehreren zumeist Einfamilienhäusern. Entstanden sind die Ortsteile aufgrund der Eindeichung. Die meisten Siedlungsbereiche wurden erhöht errichtet als sogenannte Warften, um sich vor möglichen Überflutungen zu schützen.

□ Leybucht polder und Neuwesteel

Die Ortsteile Leybucht polder und Neuwesteel bilden die Grenze im Süden zur Nachbarregion Krummhörn und befinden sich in der Leybucht. Diese beiden Ortsteile sind erst ab den 30er (Neuwesteel) bzw. 50er Jahren (Leybucht polder) entstanden, nachdem man nach und nach das Land eingedeicht hatte. Neuwesteel ist durch viele große Hofanlagen mit landwirtschaftlicher Nutzung in Alleinlagen, nahe dem Deich geprägt. Zudem gibt es einen kleinen zentralen

Ortskern am Königsweg/Schulweg, wo sich eine Vielzahl an Siedlungshäusern nebeneinander aufreihet.

Leybucht polder hingegen wurde erst in den 50er Jahren besiedelt und stellt eine der jüngsten Ortschaften Deutschlands dar. Der Ortsteil gliedert sich durch eine rechteckige Erschließung. Die vorhandenen Flurstücke und Gebäude sind vertikal zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Im nördlichen Teil von Leybucht polder an der Straße Hohe Plate sind vor allem landwirtschaftliche Gulfhöfe zu finden. Im Ortskern an der Marktstraße sind Siedlungsbauten, Wohngebäude vorrangig anzutreffen. Zudem sind wichtige Versorgungseinrichtungen u.a. Schule, Kirche, Sportverein um die Marktstraße positioniert. Im Süden der großen Zuwegungsstraße Störtebecker Riede ist größtenteils immer noch eine Vielzahl an Gulfhöfen in Alleinlage mit landwirtschaftlicher Nutzung vorhanden.

Die Ortschaft lässt sich dadurch in drei wesentliche Siedlungsbereiche unterteilen, wie auf dem Luftbild gut erkennbar.

Abb. 81: Alter Gulfhof in Leybucht polder - Al- ter Damm Abb. 82: Einfamilienhäuser in Neuwesteel



NWP 2017



NWP 2016

10.2 Ortsbildprägende Straßenzüge

Am Markt

Das historische Zentrum von Norden bildet der Platz „Am Markt“. Ortsbildprägend wirken die historisch geprägten Platzrandbebauungen und die Ludgeri Kirche mit dem Alten Friedhof auf dem Platz. Verschiedene Sonderbauten und denkmalgeschützte Anlagen (z.B. Altes Rathaus, Ostfriesisches Teemuseum) wirken auf den auch touristisch genutzten Platz.

Abb. 83: Baukante auf der Nordseite des Platzes Am Markt



NWP 2018

Abb. 84: Cafe in der Platzmitte



NWP 2018

□ **Neuer Weg und Osterstraße**

Der Neue Weg bildet die Fußgängerzone und das Geschäftszentrum der Stadt Norden. Die Osterstraße verbindet den Neuen Weg und den Platz „Am Markt“. Beide Straßen zeichnen sich durch den Bestand historischer Wohn- und Geschäftshäuser aus, die klare Raumkanten bilden und durch ihre Nutzungsvielfalt einen belebten Stadtraum ermöglichen. Gleichzeitig sind in den vergangenen Jahrzehnten Lücken in der historischen Bebauung immer wieder mit modernen Bauformen gefüllt worden. Diese bauliche Vielfalt ist ein prägendes Merkmal der Baustruktur im Zentrum von Norden.

Abb. 85: Blick in den Neuen Weg



NWP 2016

Abb. 86: Details der Straßengestaltung im Neuen Weg



NWP 2016

Abb. 87: Nördliche Bauzeile an der Osterstraße mit Mischnutzungen



NWP 2018

Abb. 88: Südlich Bauzeile an der Osterstraße mit Mischnutzungen



NWP 2018

☐ Norddeicher Straße

Die Norddeicher Straße wird besonders in Innenstadtnähe von prachtvollen historischen Stadtvillen geprägt. Je weiter man sich dem nördlichen Stadtrand nähert, umso mehr werden die Stadtvillen von moderner Gewerbearchitektur (z.B. Hol'ab Getränkemarkt, Tankstelle) und klassischen Einfamilienhäusern abgelöst. In Innenstadtnähe sind die beidseitigen verzierten Stadtvillen stark ortsbildprägend und markieren den Eingang in das Zentrum.

Abb. 89: Stadtvillen an der Norddeicher Straße



NWP 2018

Abb. 90: Verputzte Stadtvillen an der Norddeicher Straße



NWP 2018

☐ Mackeriege / Westerstraße

Westlich der Innenstadt befinden sich entlang der Ausfallstraßen Westerstraße und Mackeriege kleine Arbeiterhäuser unterschiedlichen Baualters. Diese stehen auf kleinen und sehr schmalen Grundstücken mit beidseitiger Grenzbebauung.

Abb. 91: Arbeiterkaten in der Westerstraße



NWP 2018

Abb. 92: Arbeiterkaten in der Mackeriege



NWP 2018

□ Feldstraße

Nördlich des Stadtzentrums finden sich an mehreren Erschließungsstraßen historische Stadtvillen. Ortsbildprägende Wirkung entwickeln diese beispielsweise in der Feldstraße (v.a. zwischen Hollweg und Friesenstraße) durch ihr gehäuftes Auftreten. Vergleichbare Stadtvillen finden sich unter anderem in der Johann-Christian-Reil-Straße und dem Hollweg.

Abb. 93: Bauzeile mit Stadtvillen in der Feldstraße



NWP 2018

Abb. 94: Verzierte Giebelfassade einer giebelständigen Stadtvilla in der Feldstraße



NWP 2018

□ Lohnenstruktur

Eine Besonderheit im Stadtraum von Norden sind die vielen Lohnen. Dies sind kleine historische Wohnwege, die meist senkrecht zu den Haupteerschließungsstraßen verlaufen und traditionell mit kleinen bis sehr kleinen Arbeiterwohnhäusern bebaut sind.

Abb. 95: Kleinteilige Baustrukturen an der Rosenthallohne



NWP 2018

Abb. 96: Kleinteilige Bebauungen an der Weberlohne



NWP 2018

11 Flächenpotentiale für die weitere Siedlungsentwicklung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 für den Landkreis Aurich (Beschreibende Darstellung) hat die Stadt Norden die Funktion als

- **Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten: An diesen Standorten ist ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln.**

Die vorhergegangenen Kapitel, insbesondere die Ausführungen zum erwarteten Wohnungsbedarf, zeigen, dass der rechnerische Bedarf gering und künftig eher rückläufig ist.

Die Experten allerdings berichten von einer konstanten Nachfrage (ggf. rückläufige Nachfrage im hochpreisigen Segment).

Da parallel die Altersstruktur der Stadt deutlich macht, dass der Zuzug von jungen Menschen für eine ausgeglichene Altersstruktur von großer Bedeutung ist, sollte im Anbetracht der Prognosen auch künftig jedes Marktsegment (moderat) bedient werden.

In den folgenden Kapiteln wird daher geprüft, welche Flächenpotentiale am Siedlungsrand bzw. innerhalb der vorhandenen Bebauung für die weitere Siedlungsentwicklung vorhanden sind.

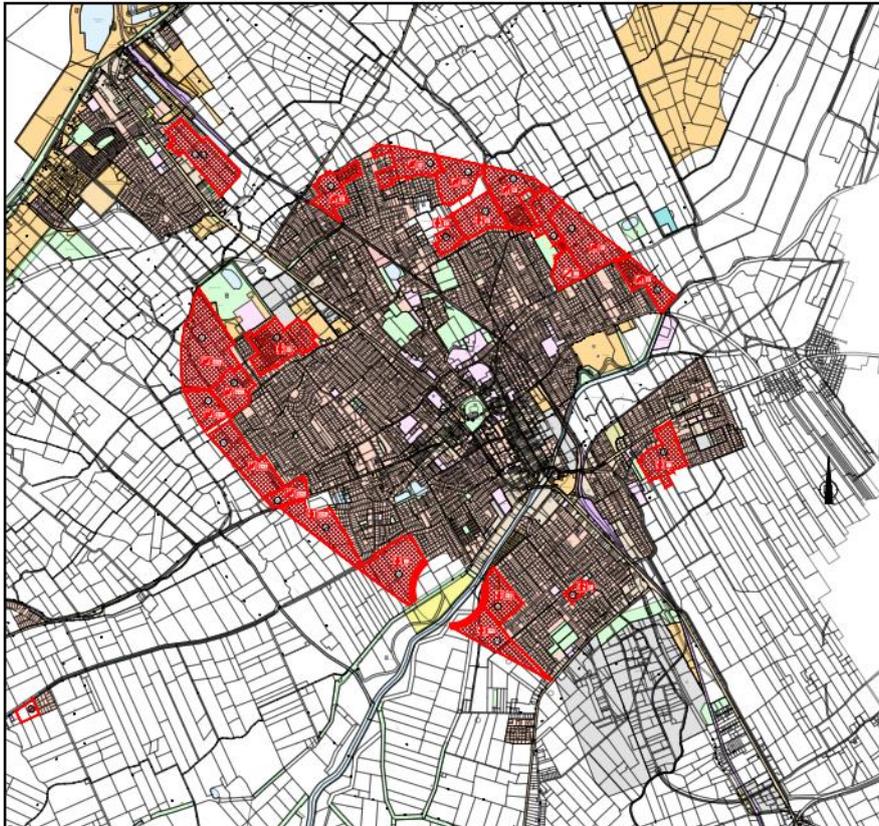
11.1 Entwicklungsflächen am Siedlungsrand - Potenzialflächen aus dem STEK 2008

Im Rahmen der Bearbeitung der Fortschreibung des STEK 2007/2008 wurden Flächen am Siedlungsrand bezüglich ihrer Eignung für eine Wohnbauentwicklung geprüft:

Abb. 97: Potenzialflächen aus dem STEK 2008 (Stand Luftbild 2006)



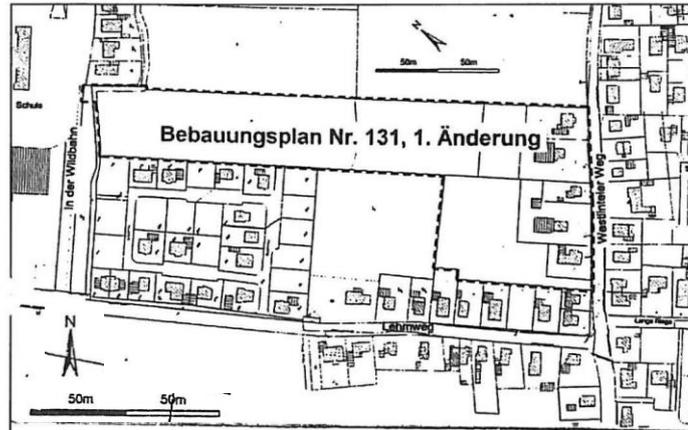
Abb. 98: Überlagerung der Potenzialflächen mit dem aktuellen FNP



Seitdem entwickelt wurden (vgl. blau markierte Flächen Abb. 99):

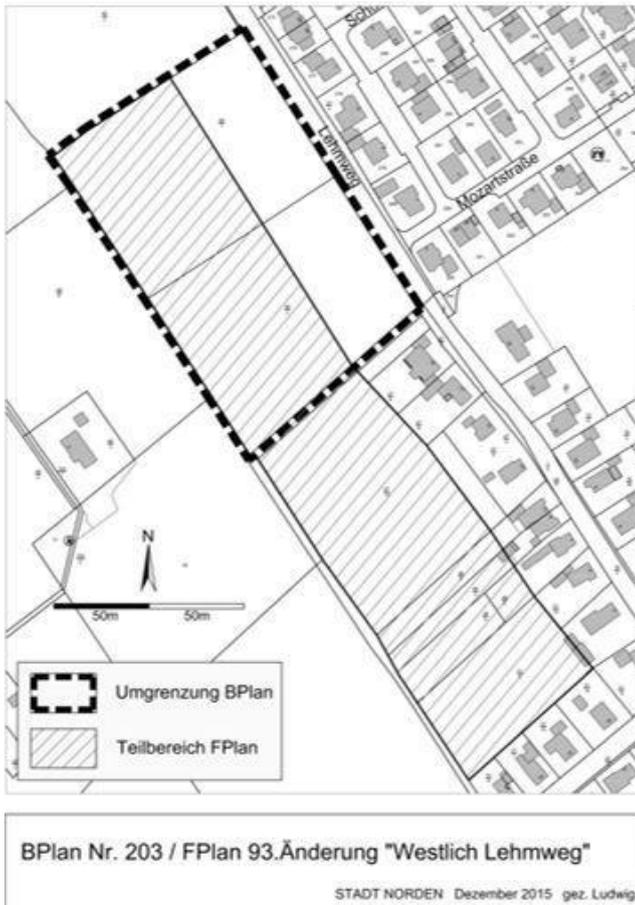
- Fläche 6 (Grenzweg) teilweise: B-Plan 164 „Dr. Frerichs-Straße / Grenzweg“ (Claashen 40 Grundstücke)
<https://www.norden.de/index.phtml?object=tx,1652.658.1&ModID=7&FID=512.2734.1&sNavID=549.12&mNavID=549.86&La=1>
- Fläche 2 teilweise (Korndeichsland)
- Fläche 9 (südlicher Teil): Für die blau markierte Fläche (Bereich des B-Plans 159 „Östlich Looger Weg“) ist die Entwicklung bereits erfolgt. Die Abnahme des II. Bauabschnitts erfolgte im Mai 2015.
- Für einen Teilbereich der Fläche 20 (Lehmweg) wurde die 1. Änderung des B-Plans 131 am 28.02.2008 beschlossen (mittlerweile sind diese Flächen bebaut)
https://www.landkreis-aurich.de/fileadmin/user_upload/Amtsblatt_Nr._21_06._Juni_2008.pdf
- 21 (östlich Siedlungsweg): Der Bebauungsplan 57e „Östlich Siedlungsweg - Addingaster Tief“ ist rechtsverbindlich seit Dezember 2017, die Erschließung läuft, 1. Stufe abgeschlossen (27 Grundstücke, Bold-Lüpkes GbR). Die Abnahme des 1. Bauabschnitts

erfolgte in 08/2019, die Abnahme des 2. Bauabschnitts erfolgt vrs. in 2020..



In Entwicklung bzw. in Vorbereitung für die Entwicklung befinden sich zurzeit die Flächen (vgl. lila gekennzeichnete Flächen Abb. 99):

- 3 (Lehmweg): Der B-Plan 203 für das Gebiet „westlich Lehmweg“ wurde vom Rat der Stadt Norden am 19.06.2018 beschlossen, die Erschließung erfolgt derzeit. Die Abnahme des 1. Bauabschnitts erfolgte in 01/2020.
<https://www.norden.de/index.phtml?object=tx,1652.298.1&Mo-dID=7&FID=512.13228.1&sNavID=549.156&mNavID=549.6&NavID=549.156&La=1>



- 17 (Wigboldstraße): Der B-Plan 202 für das Gebiet „südlich Wigboldstraße“ befindet sich zurzeit in Vorbereitung. Insgesamt sollen dadurch 100 Grundstücke realisiert werden (Claashen, 85 Grundstücke).
<https://www.norden.de/index.phtml?La=1&sNavID=512.63&mNavID=1.100&object=tx%7C512.12845.1&sub=0>
- 20 (Lehmweg / Westlinteler Weg): Restliche Fläche: B-Plan „Westlinteler Weg“ (Claashen 41 Grundstücke) ist im Aufstellungsbeschluss
- 9 (teilweise) Für die Fläche nördlich des Bebauungsplanes Nr. 159 gibt es einen Aufstellungsbeschluss (B-Plan 211 „Nördlich im Hooker“, gefasst am 26.06.2019)

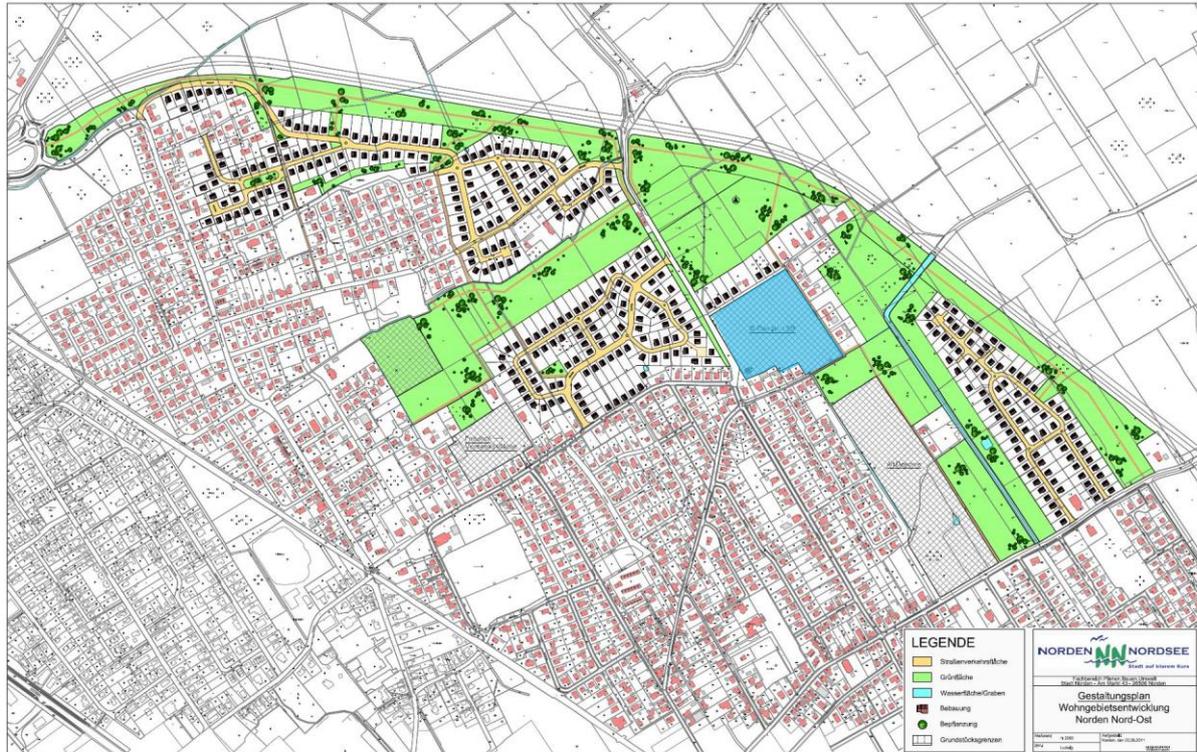
Abb. 99: Potenzialflächen STEK 2008 überlagert mit aktuellem Luftbild



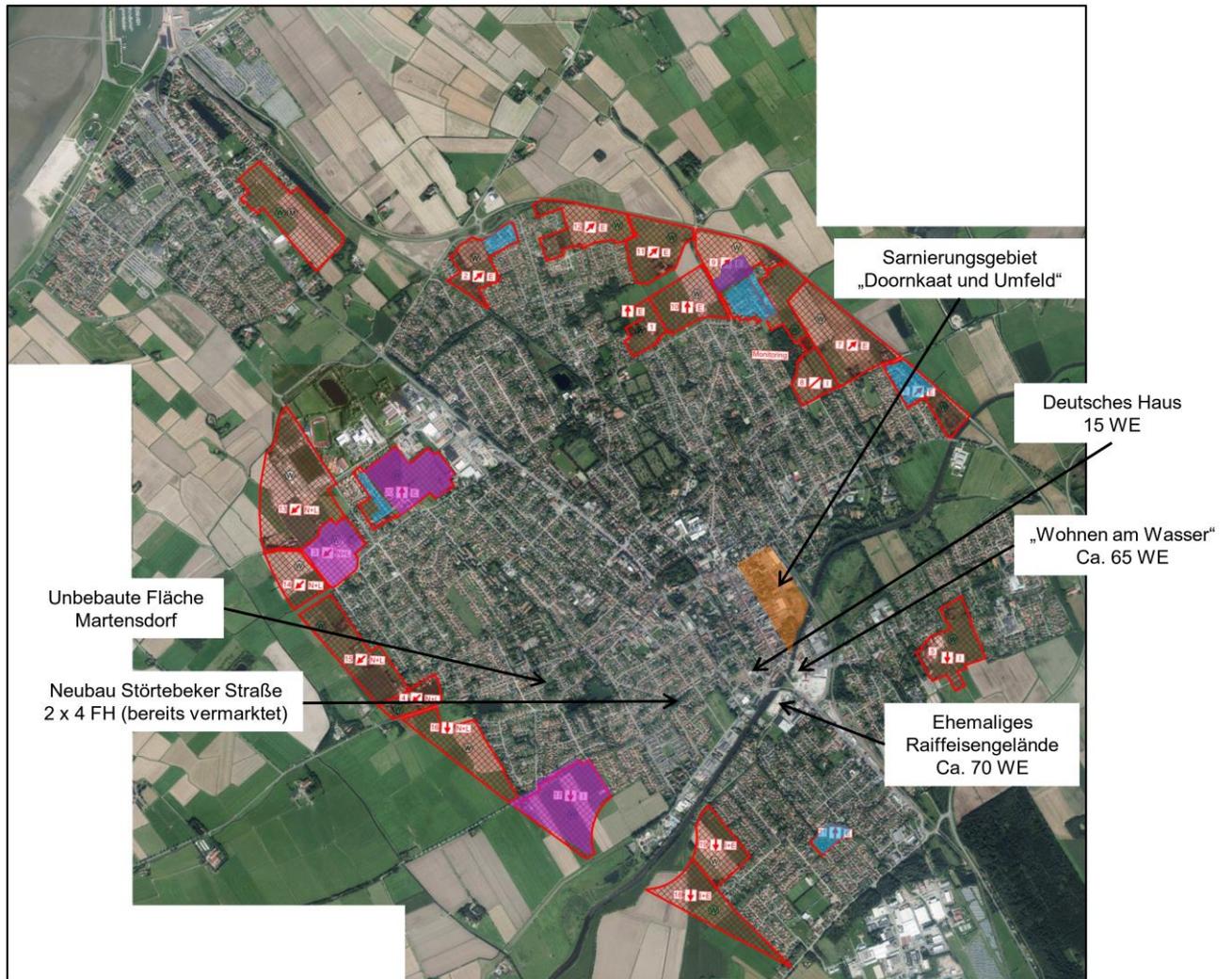
Für die Potenzialflächen am Nordostrand der Bebauung hat die Stadt Norden einen Gestaltungsplan für die mögliche Umsetzung erarbeitet; die sukzessive Entwicklung soll in den nächsten Jahren erfolgen.

Es ergibt sich ein Potenzial von ca. 300 Grundstücken (für Ein- bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser).

Abb. 100: Gestaltungsplan Wohngebietsentwicklung Norden Nord-Ost



Hinzu kommen Entwicklungen durch Wiedernutzung von Brachflächen / Leerständen, die bereits in Vorbereitung sind oder Potentiale darstellen:



□ Siedlungsentwicklung am Westrand der Stadt Norden

Die Flächen am West- / Südwestrand der Stadt wurden bereits in der Fortschreibung 2007 im Hinblick auf eine Entwicklung eher negativ beurteilt (sh. Flächenprofile⁷⁹):

- Im Hinblick auf die **verkehrliche Situation** ergeben sich Begrenzungen für die weitere Siedlungsentwicklung (vgl. auch Kap. 12):
 - Es gilt zu prüfen, welche zusätzlichen Verkehre unter Gewährleistung einer entsprechenden Verkehrsqualität das vorhandene Straßennetz noch aufnehmen kann.
 - Es ist zu klären, inwieweit die Westumgehung zwingende Voraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung ist, oder ob im Zuge einer Verringerung des Maßes der Siedlungsentwicklung auf die Westumgehung verzichtet werden könnte.

(laut Flächenprofil Nr. 19 aus dem STEK 2007 gibt es politische Beschlüsse, die eine Entwicklung von Flächen, die über den Addingaster Weg erschlossen würden, an eine westliche Entlastungsstraße koppeln).

- Ein Großteil der Flächen hat eine **hohe Bedeutung für Natur und Landschaft**.⁸⁰ und
- die **Bodenverhältnisse** erschweren eine weitere Bebauung der Flächen am westlichen Siedlungsrand:

Die Flächen sind Teil des Geestrückens /die Geestkante befindet sich im Verlauf der Flächen – hieraus ergibt sich ein größerer Gründungsaufwand bei einer Entwicklung der Flächen.

(Die Bodenverhältnisse würden auch zu entsprechendem Aufwand bei der Erstellung einer Westumgehung führen).

Die Umsetzung der Westumgehung ist zurzeit unklar und wird maximal langfristig erfolgen. Es ist daher davon auszugehen, dass am westlichen Siedlungsrand zumindest zeitnah keine größeren Entwicklungspotentiale zur Verfügung stehen bzw. nur mit sehr hohem Aufwand zu mobilisieren wären.

⁷⁹ Die Flächenprofile haben weiterhin den Bearbeitungsstand aus dem Jahr 2007, da sich an den generellen Aussagen nichts geändert hat. Einzelne Änderungen wurden vorgenommen. (Anhang B)

⁸⁰ Im STEK 2007 werden die Flächen 13, 3, 14, 15, 4 aufgrund der hohen Bedeutung für landschaftsbezogene Erholung und die Fläche 16 (Naherholung als Planungsalternative) als weniger gut geeignet für eine Bebauung bewertet (Vgl. Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2006/07 für die Stadt Norden, NWP, Seite 91)

Baulandmanagement der Stadt Norden

Die Stadt Norden überträgt auf Grundlage städtebaulicher Verträge alle nicht hoheitlichen Aufgaben der Baulandentwicklung an Investoren

➔ Übertragung Planung, Neuordnung, Erschließungsmaßnahmen auf Investor

Verpflichtungen der Investoren/Erschließungsträger bzw. der Käufer:

- Abgabe 60 % der Baugrundstücke (Nettobauland) zu einem festgelegten Preis (z.Zt. 80 €/qm im Kernort Norden*)
 - * aktueller Preis gem. Experteninterview, abweichender Preis in Norddeich / Westermarsch
- max. 40 % Selbstnutzung durch Investor bzw. freie Veräußerung (50%, wenn sich sehr hohe Anforderungen an die Entwicklung ergeben)
- Bauverpflichtung: 2 Jahre nach Fertigstellung Straßenunterbau
- mind. 10 Jahre ab Bezug Nutzung durch Personen mit Erstwohnsitz in der Stadt Norden (Eigentümer / Dauermieter)
ansonsten: Vertragsstrafe an Stadt (51 €/qm)
(abweichend Norddeich / Westermarsch II: 40 % Ferienhausbebauung möglich)
- Innenverdichtung: 60%-40%, 10 Jahre Nutzung als Hauptwohnsitz (Erwerber)
- max. 1 Grundstück je Erwerber
- Vergabeverfahren

Quelle: Stadt Norden

11.2 Windenergie-Stromtrassen

Gemäß landesplanerischer Feststellung verläuft die Windenergie-Stromtrasse von Norden kommend (Hilgenriedersiel) am östlichen/südöstlichen Stadtrand (1,9 km Trassenlänge).

Abb. 101: Planfeststellung vom 22.09.2017



Anlage 2.1

DolWin6
600-kV-DC Leitung DolWin kappa - Emden/Ost

Übersichtsplan
Maßstab: 1:25000

Hochspannungskabel: 2 DC-Kabel Typ XLPE
Steuerkabel: LWL-Kabel

Planfeststellungsunterlage Aufgestellt: Bayreuth, den 22.09.2017
TenneT
Ulrichs, Inge

Ersteller-Zeichnungs-Nr.: 2_1_Ubersichtsplan_TK03_ABA08E.dwg

Gemarkung	Gemeinde	Landkreis	Bld. Datum	Name	Änderung	Vermaß	Maßstab	Formal
							1:25000	A3-1

Technische Referenz:	Erstellt durch:	Genehmigt von:	Ans.	Datum	Blatt	Blatt
	KBE S Berg / S Nester-Statt	TenneT Offshore GmbH		11.09.2017 Erlaubnisdatum 10.08.2017	E	3 3

Projektname: LHS-15-6010_600-kV-DC Leitung DolWin kappa - Emden/Ost
Klassifikation: LD1

Titel: Übersichtsplan
Blatt 038 bis 059

Quelle: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP)⁸¹ gilt für Trassen für **neu zu errichtende** Höchstspannungsfreileitungen ein **Mindestabstand von 400 m** zu Wohngebäuden, wenn

- a) diese Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB liegen und
- b) diese Gebiete dem Wohnen dienen.

Gleiches gilt für Anlagen in diesen Gebieten, die in ihrer Sensibilität mit Wohngebäuden vergleichbar sind, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen.

Der Mindestabstand [...] ist auch zu überbaubaren Grundstücksflächen in Gebieten, die dem Wohnen dienen sollen, einzuhalten, auf denen nach den Vorgaben eines geltenden Bebauungsplanes oder gemäß § 34 BauGB die Errichtung von Wohngebäuden oder Gebäuden [...] zulässig ist.

Ausnahmsweise kann dieser Abstand unterschritten werden, wenn

- a) gleichwohl ein gleichwertiger vorsorgender Schutz der Wohnumfeldqualität gewährleistet ist oder
- b) keine geeignete energiewirtschaftlich zulässige Trassenvariante die Einhaltung der Mindestabstände ermöglicht.

Gemäß Erläuterungsbericht⁸² zur geplanten Trassenführung wurden bei der Planung „maximal mögliche Abstände zu Siedlungen und Einzelwohngebäuden unter Beachtung aller anderen Schutzgüter“ berücksichtigt. „Auf der Trasse wurden drei Situationen ausgemacht für die eine Minimierungsprüfung aufgrund eines bestehenden Wohnhauses [Gemeinde Lütetsburg] als auch zwei Stallgebäuden durchgeführt wurde“.

Im Hinblick auf das Stadtgebiet Norden ergibt sich aus dem dargestellten Trassenverlauf der in der folgenden Abbildung dargestellte Mindestabstand für Wohnnutzung:

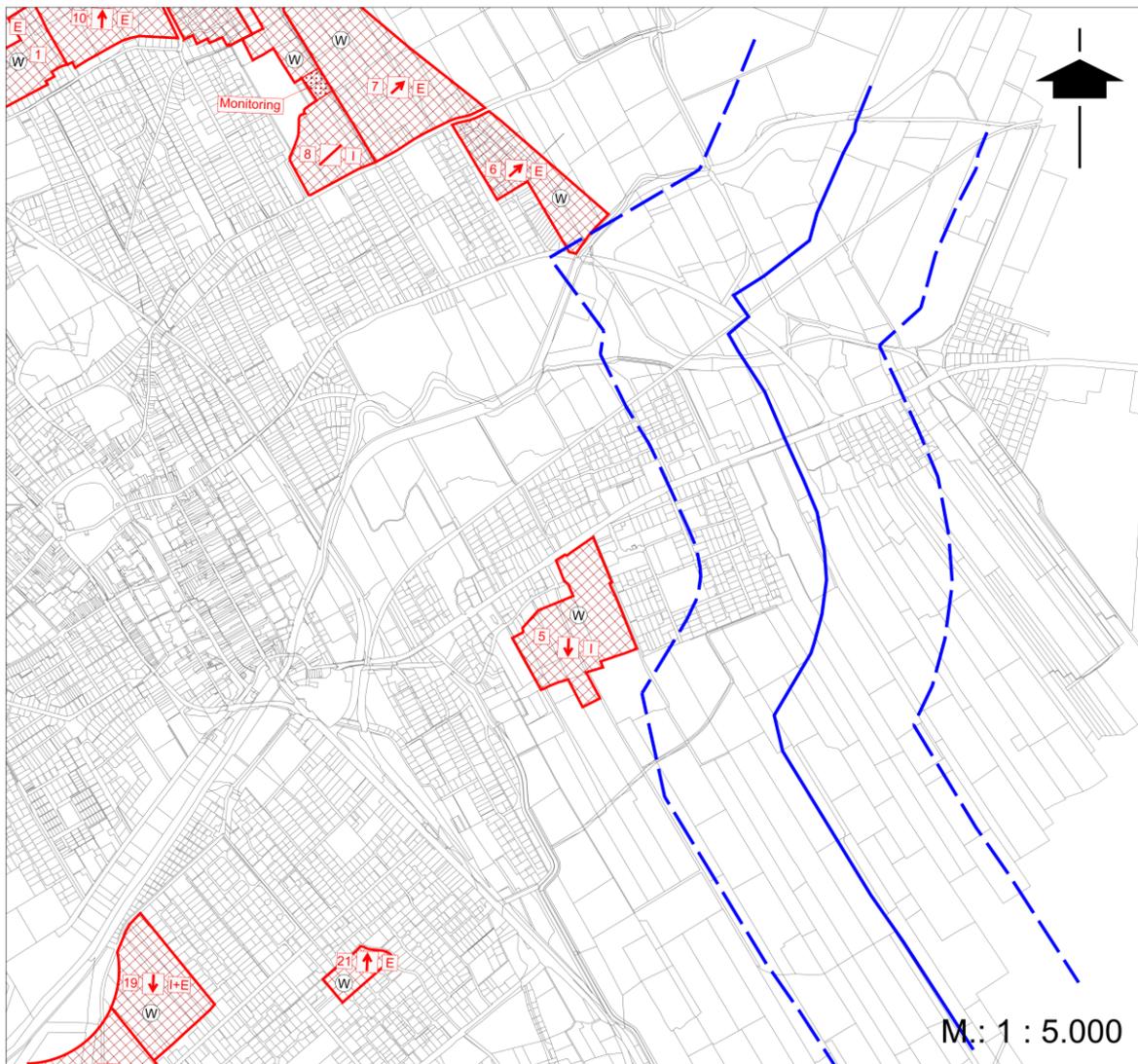
Abb. 102 zeigt, wo die landesplanerisch festgelegte Stromtrasse im Bereich des Stadtgebietes Norden verläuft (blaue Linie). Außerdem ist der Mindestabstand von 400m dargestellt (gestrichelte blaue Linie).

Es wird deutlich, dass durch den Verlauf der Stromtrasse für Windenergie keine Auswirkungen auf die Potenzialflächen (rote Flächen) entstehen und der Mindestabstand eingehalten werden kann.

⁸¹ LROP (S.43f.)

⁸² Erläuterungsbericht, incl. Zusammenfassung UVP-Bericht gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 7 UVPG: 600-kV-DC Leitung DoWin kappa – Emden/Ost des Netzanbindungsprojektes DoWin6 für den Bereich der 12 sm-Grenze bis UW Emden/Ost - Abschnitt Landtrasse. Tennet. 10.08.2017

Abb. 102: Verlauf der landesplanerisch festgelegten Stromtrasse im Stadtbereich Norden



11.3 Bauleitplanung: Potentiale für Innenentwicklung

11.3.1 Anlass und Ziele, Untersuchungsraum

Die Prüfung der Bebauungspläne auf Regelungsbedarf erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund einer möglichen Nachverdichtung in den vorhandenen Baugebieten.

Nach den Vorgaben der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch reduziert und sparsam mit Grund und Boden⁸³ umgegangen werden. Daher soll nach den Zielen des Gesetzgebers die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

⁸³ Vgl. § 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Maßnahmen der Innenentwicklung sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die bauliche Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Begriff „Nachverdichtung“ bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen in bereits besiedelten Gebieten. Verdichtung kann auf unterschiedliche Weise umgesetzt werden: durch die Nutzung von vorhandenen Baulücken, die zusätzliche Bebauung eines Grundstücks (rückwärtige Bebauung), die Aufstockung/Erweiterung eines Gebäudes, Ersatzbauten für leerstehende Gebäude sowie durch die Zusammenlegung mehrerer freier bzw. frei werdender Grundstücke. Auch die Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

Die städtebauliche Verdichtung durch eine Innenentwicklung bietet aus stadtplanerischer Sicht eine gute Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum, da die Gebiete bereits voll erschlossen und in der Regel an die bestehende Infrastruktur angeknüpft sind. Die Umsetzung von Wohnraum in vorhandenen Siedlungsbereichen, insbesondere in zentralen und attraktiven Lagen führt jedoch häufig zu kompakten Siedlungsstrukturen, die nicht immer mit den vorhandenen Strukturen verträglich sind und zu Nachbarschaftskonflikten führen können. Dies ist insbesondere in älteren Bebauungsplangebieten der Fall, wenn die Festsetzungen des Baurechts unterschritten wurden und sich hier ein von den Festsetzungen abweichender Gebietscharakter etabliert hat. Die dagegen in neuerer Zeit entstandenen Gebäude nutzen oft die maximalen Festsetzungen aus, sodass diese die bereits bestehenden Strukturen durch ihre Gebäudemasse und die Anzahl der Wohnungen beeinträchtigen und Nachbarschaftskonflikte hervorrufen können. Andererseits gibt es auch Gebiete, die potentiell für eine Verdichtung geeignet sind und wo diese aufgrund der vorhandenen Strukturen und von Standortvorteilen auch sinnvoll ist.

Der Untersuchungsraum für die Analyse der Bebauungspläne erfasst den Hauptort Norden mit den angrenzenden Ortsteilen Süderneuland I, Bargebur, Tidofeld sowie den Ortsteil Norddeich mit angrenzendem Ortsteil Westermarsch II. In den dörflich strukturierten Ortsteilen Westermarsch I, Neuwesteel, Süderneuland II und Ostermarsch sind nur in sehr geringem Umfang Bebauungspläne vorhanden; diese werden ebenfalls mit aufgenommen.

Untersucht wurden die Bebauungspläne, die durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eine Wohnbebauung zulassen. Dieses sind in der Regel allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete, Kleinsiedlungsgebiete und Kerngebiete. In Norddeich ist die Wohnnutzung teilweise auch durch die Festsetzung von Sondergebieten geregelt.

Durch die Analyse der Bebauungspläne sollte aufgedeckt werden,

- in welchen Bebauungsplangebieten eine höhere Verdichtung möglich und vorhanden ist, ob eine Nachverdichtung tatsächlich (durch Neubauten bisher un bebauter Bereiche oder Ersatzbauten) umsetzbar ist und ob eine Nachverdichtung zu Nachbarschaftskonflikten führen kann.
- Gleichzeitig sollte geprüft werden, in welchen Bereichen eine Nachverdichtung (z.B. durch Ersatzbauten oder Neuordnung von Flächen) sinnvoll ist und ob diesbezüglich die Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten ausreichen.

- Eine gesonderte Betrachtung erfolgte für die Schwerpunkte mit bereits realisierter hoher Verdichtung in Form von konzentrierten Mehrfamilienhäusern.

11.3.2 Bestandsanalyse - Methodik

Es wurde wie folgt verfahren:

- Zur Ermittlung der Nachverdichtungspotentiale und zum Vergleich mit der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne analysiert. Zunächst wurde das Entstehungsjahr herausgearbeitet und in Karte 1 (Auswertung und Rechtskraft der Bebauungspläne) und den Tabellen 1.1. und 1.2 dargestellt, da gerade in den älteren Bebauungsplänen häufig ein Eigentümerwechsel stattfindet und in diesem Zusammenhang Ersatzbauten entstehen können.
- In Karte 2 (Ortsbild) erfolgt eine Darstellung der für das Ortsbild im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung relevanten Belange wie historischer Stadtkern, Straßenzüge mit regionaler Tradition und Schwerpunkte mit Geschosswohnungsbau.
- Es wird herausgearbeitet, in welchen Bebauungsplänen das Maß der baulichen Nutzung eine höhere Verdichtung zulässt. Dies ist in der Regel der Fall, wenn zwei und mehr Vollgeschosse zulässig sind und keine weitere Regelung der Höhe oder der Dachform erfolgt.
- Weiterhin wird geprüft, ob bereits Festsetzungen zur Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten vorhanden sind, da diese regulierend auf eine Nachverdichtung wirken und Nachbarschaftskonflikte vermeiden können.

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Karte 3 (Auswertung der Bebauungspläne/Nutzungsstruktur) und Karte 3a für ein Quartier mit Mehrfamilienhäusern.

- Die gebietsstrukturierenden und die Verdichtung steuernden Festsetzungen der Bebauungspläne sind für das Stadtgebiet Norden in den Tabellen der Anlagen 1.1 und für die Ortsteile in den Tabellen der Anlage 1.2 dargestellt. Zudem lässt sich aus diesen Tabellen mit Darstellung des Entstehungsjahrs und Zuordnung zu der jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß der zulässigen Versiegelung ableiten.
- Durch eine örtliche Befahrung wurde quartiersweise überprüft, wie sich die baulichen Strukturen in den jeweiligen Bebauungsplanquartieren entwickelt haben und die vorhandene und prägende Verdichtung im Siedlungsraum ermittelt. Die Ergebnisse sind ebenfalls in Karte 3 und 3a dargestellt.
- **Im Vergleich der prägenden Gebietsmerkmale mit den Bebauungsplanfestsetzungen ergibt sich der Regelungsbedarf in den Bebauungsplänen.** Dieser ist in der Anlage 2 (Präsentation mit Regelungsbedarf in den B-Plänen) dargestellt.
- Durch Auswertung von Kartenmaterial wurde geprüft, in welchen Gebieten noch Baulücken und Siedungslücken vorhanden sind und ein Abgleich mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne vorgenommen. Sofern sich Potentiale für eine Nachverdichtung ergeben, ist nach Prüfung der örtlichen Gebietsstrukturen der Handlungsbedarf in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festzulegen.

➔ **Als Ergebnis der Untersuchung wird ein Zielkonzept mit unterschiedlichen Verdichtungsstufen und Empfehlungen für die Steuerung vorgelegt.**

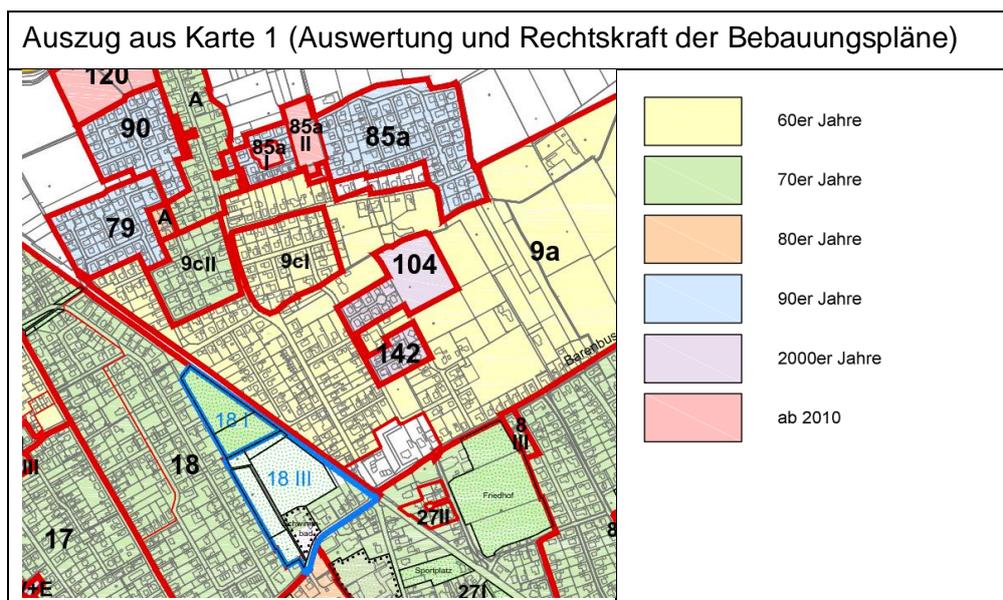
Hinweis: Die Karte 1 sowie die Anlagen 1.1. und 1.2 die Tabellen werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung noch inhaltlich und auf Vollständigkeit überprüft.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden in Karten dargestellt (Karte 1, 2, 3, 3a).

11.3.3 Bestandsanalyse – Auswertung der Bebauungspläne

Es ist festzustellen, dass ein Großteil der Siedlungsflächen durch Bebauungsplangebiete bedingt ist. Bereiche, die als Zusammenhang bebauter Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, befinden sich vorrangig im zentralen Stadtgebiet Norden.

In Karte 1 sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne erfasst und nach Rechtskraft in 10er Jahresabschnitten gekennzeichnet.



Es sind Bebauungspläne aus den 60iger, 70iger, 80iger, 90iger, ab 2000 und ab 2010 vorhanden, wobei die Pläne aus den 70iger Jahren flächenmäßig den größten Anteil einnehmen. Einige Pläne befinden sich in der Neuaufstellung. Dieses betrifft insbesondere den Ortsteil Norddeich, um unter anderem die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zu regeln.

Die Zulässigkeit der Wohnnutzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen regelt sich überwiegend über allgemeine Wohngebiete (WA) sowie in Teilbereichen auch über reine Wohngebiete (WR), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK). Im Ortsteil Norddeich und Westermarsch II sind zudem Bebauungspläne vorhanden oder in der Aufstellung, die die Wohnnutzung im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Einrichtungen für die Gästebeherbergung durch Sondergebiete (SO) regeln. In den Sondergebieten, die nicht

der touristischen Infrastruktur vorbehalten sind, wird das Dauerwohnen in der Regel zwingend vorgeschrieben.

Bei der inhaltlichen Auswertung der Bebauungspläne ist festzustellen, dass in den älteren Plänen die Festsetzungen weniger differenziert sind als in den neueren Plänen.

Eine höhere Ausnutzung durch zwei und mehr Geschosse ist insbesondere in den Bebauungsplangebiet der Stadt Norden vorhanden. Dieses betrifft die älteren Bebauungspläne Nr. 2, 3, 6, 7, 10, 11 D, 11 E, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 27, 31, 32, 33 c, 45, 57 B und 76 aus den 60iger, 70iger, 80iger, und Anfang der 90iger Jahre. In diesen Gebieten erfolgt keine weitere Regelung der Höhenentwicklung, der Dachform oder durch Begrenzung der Wohnungen, so dass in diesen Gebieten grundsätzlich die Möglichkeit einer unverträglichen Ausnutzung am höchsten ist. Lediglich im Bebauungsplan Nr. 4 von 1972 wurde bereits die Anzahl der Wohnungen begrenzt.

In den neueren Bebauungsplänen ab Mitte der 90iger Jahre, ab 2000 und ab 2010 erfolgte in der Regel eine differenzierte Steuerung dahin, dass neben zwei und mehr Geschossen auch die Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigung und in den meisten Fällen auch die Anzahl der Wohnungen festgesetzt wurden. Hierdurch wird in den Bebauungsplangebiet Nr. 7, 15, 19, 31, 33 C, 38, 57B, 57 D, 57 E, 79, 83, 85A, 88, 89, 90, 94, 96 96 A, 98, 100, 101, 103, 104, 106, 116, 120, 128, 129 V, 131, 134, 142, 146, 159, 164,, 173, 183V die Ausdehnung des Bauvolumens trotz ausgebautem Dachgeschoss begrenzt. In den Bebauungsplangebiet Nr. 28 B, 38, 40, 97 V, 123 V, 128, 141V ist mit zwei Geschossen und mehr, einer größeren Höhenentwicklung und mehreren Wohneinheiten gezielt eine höhere Verdichtung und größeres Bauvolumen planungsrechtlich abgesichert.

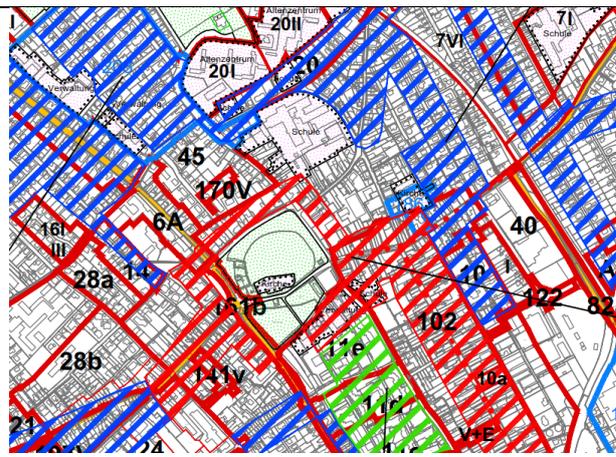
In den Bebauungsplänen der Ortsteile ist eine Bebauung mit zwei und mehr Geschossen nur in einigen Plänen in Norddeich zulässig. Dabei wird in den meisten Plänen (Nr. 1 Wsmll-Aufstellung, 128-Aufstellung, 6 Li, 56, 63, 67 und 99) das Bauvolumen verträglich gesteuert. Lediglich in den B-Plänen Nr. 10 Li und 56 ist eine zweigeschossige Bebauung ohne weitere Steuerung zulässig. Eine gezielt höhere Verdichtung sieht der Bebauungsplan 166V vor. In den übrigen Ortsteilen Westermarsch I, Neuwesteel, Ostermarsch, Süderneuland I und II ist keine zweigeschossige Bebauung zulässig.

In der Karte 3 und 3a (Auswertung der Bebauungspläne/Nutzungsstruktur) sind die Prüfergebnisse dargestellt.

11.3.4 Bestandsanalyse – Prüfung der prägenden Strukturen durch örtliche Befahrung

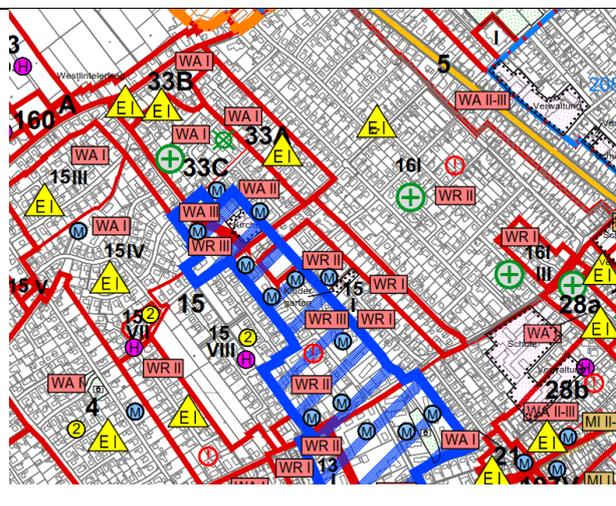
In der Karte 2 (Ortsbild) sind die ortbildprägenden Siedlungsabschnitte und Straßenzüge gekennzeichnet. In der Prüfung der örtlichen Strukturen wurde weiterhin erfasst, durch welche Bauformen die Siedlungsgebiete maßgeblich geprägt sind und ob und in welchem Umfang eine Verdichtung vorhanden ist. Der Vergleich der vorhandenen Strukturen mit den Festsetzungen der Bebauungspläne (Karte 3 und 3a) soll unter Berücksichtigung des nachfolgenden Zielkonzeptes für eine verträgliche Nachverdichtung Aufschluss darüber geben, ob und in welcher Dringlichkeit Regelungsbedarf für eine bauleitplanerische Steuerung besteht.

Auszug aus Karte 2 (Ortsbild)



-  Historischer Kern mit kundenorientierten Nutzungen
-  "Neues Wohnen" - Sozialer Wohnungsbau
-  Straßenzüge mit Wohnungsbauten aus der regionalen Tradition

Auszug aus Karte 3 (Auswertung der Bebauungspläne/Nutzungsstruktur)



-  Quartier mit hoher Verdichtung
-  Mehrfamilienhäuser
-  Reihenhäuser
-  überwiegende Einfamilienhausstruktur, eingeschossig
-  überwiegende Einzel- und Doppelhausstruktur, eingeschossig
-  Verdichtungsansatz punktuell
-  Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit Angabe der Nutzung (WA=Allgemeines Wohngebiet, MI=Mischgebiet)
-  Anzahl der Wohnungen
-  Höhenregelung
-  höhere Ausnutzung möglich

In der örtlichen Überprüfung wurde festgestellt, dass in den zentralen Bereichen und an den Ausfallstraßen verdichtete Bauformen mit verringertem Grenzabstand oder geschlossener Bebauung vorhanden sind. Direkt im Zentrum sind die Gebäude häufig zweigeschossig und in den weiteren Ausläufern des Zentrums auch eingeschossig. Dabei handelt es sich im engeren Zentrum teilweise um historische Bauten und im weiteren Zentrum häufig um Straßenzüge mit Wohnungsbauten aus der regionalen Tradition. Die zentral gelegenen Siedlungsabschnitte und die Siedlungsflächen an den Ausfallstraßen sind teilweise nicht durch Bebauungspläne erfasst; Bauvorhaben sind dort nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gebiete mit höherer Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser mit zwei- oder mehrgeschossigen Wohnhäusern befinden sich im Zentrum sowie an Schwerpunkten im westlichen und östlichen Stadtgebiet. Diese Entwicklung wurde durch die Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen vorgegeben und entsprechend umgesetzt.

Bei dem Mehrfamilienhausschwerpunkt im westlichen Stadtgebiet wurde eine differenzierte Bestandsaufnahme der Quartiere durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass in den meisten Quartieren ca. 5 bis 10 Wohnungen pro Gebäude und in zwei Quartieren ca. 15 Wohnungen je Gebäude vorhanden sind (siehe Karte 3a).

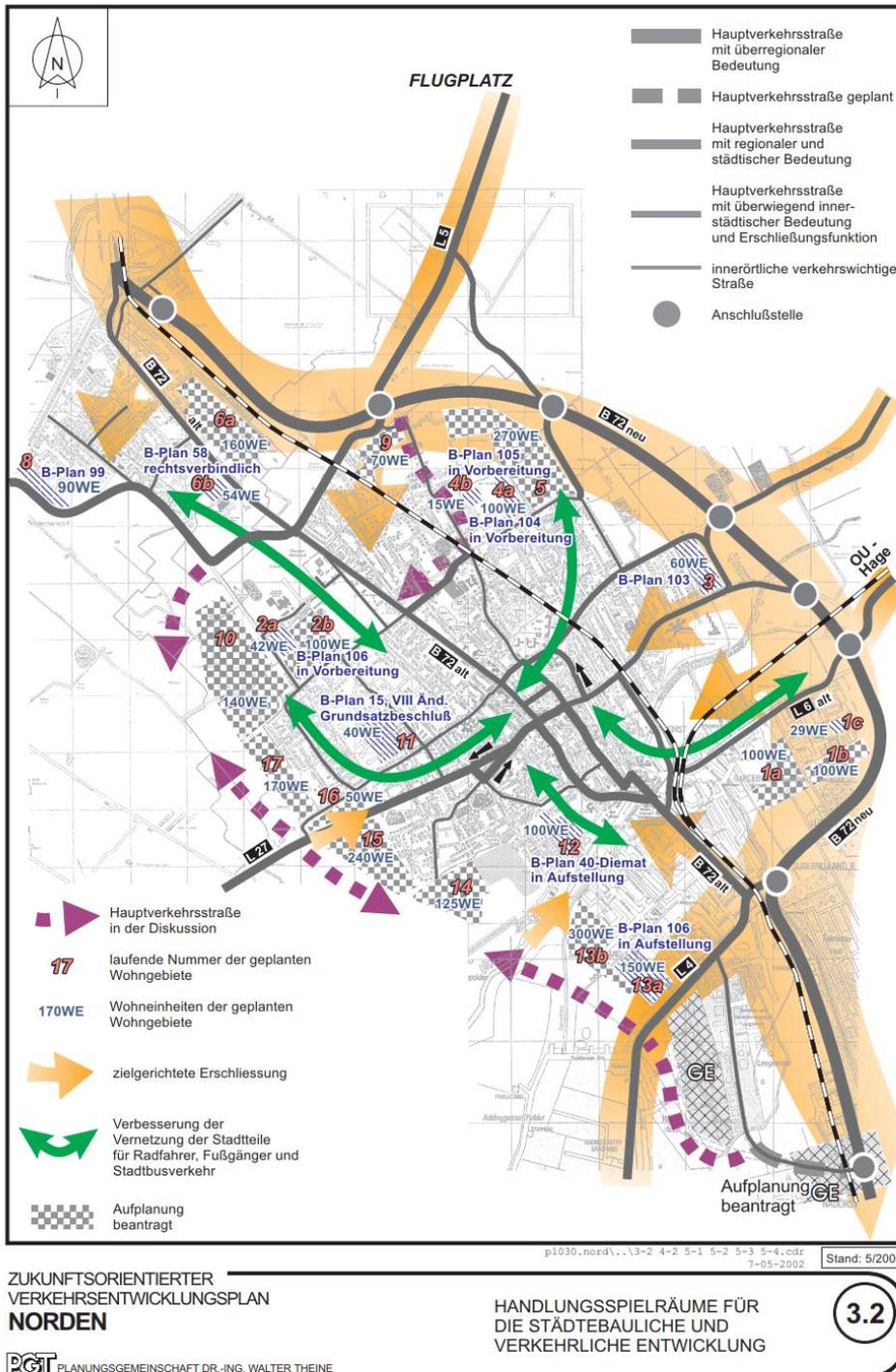
Ein Großteil der Siedlungsgebiete ist durch Einfamilienhausstrukturen geprägt. In geringerem Umfang sind auch Gebiete mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern vorhanden. Die Gebäude sind i.d.R. nur mit einem Vollgeschoss ausgestattet und befinden sich sowohl in Gebieten mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss als auch in Gebieten mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Bei den Gebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen gibt es Bebauungspläne mit starkem Regelungsgehalt durch Höhenfestsetzungen und Anzahl der Wohnungen, so dass der bisherige Einfamilienhauscharakter im Grundsatz gesichert ist. Es gibt aber auch Gebiete mit zwei zulässigen Vollgeschossen ohne weitere Steuerung, so dass hier gegenüber dem Bestand eine höhere Ausnutzung grundsätzlich möglich ist. In einigen dieser Gebiete sind auch bereits Verdichtungsansätze mit größerem Bauvolumen vorhanden. Auch in Gebieten mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss sind bereits Nachverdichtungen durch eine entstanden, da hier die Ausnutzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Versiegelung eine flächenhafte Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

11.3.5 Bestandsanalyse – Prüfung von Bau- und Siedlungslücken, Flächenpotentiale

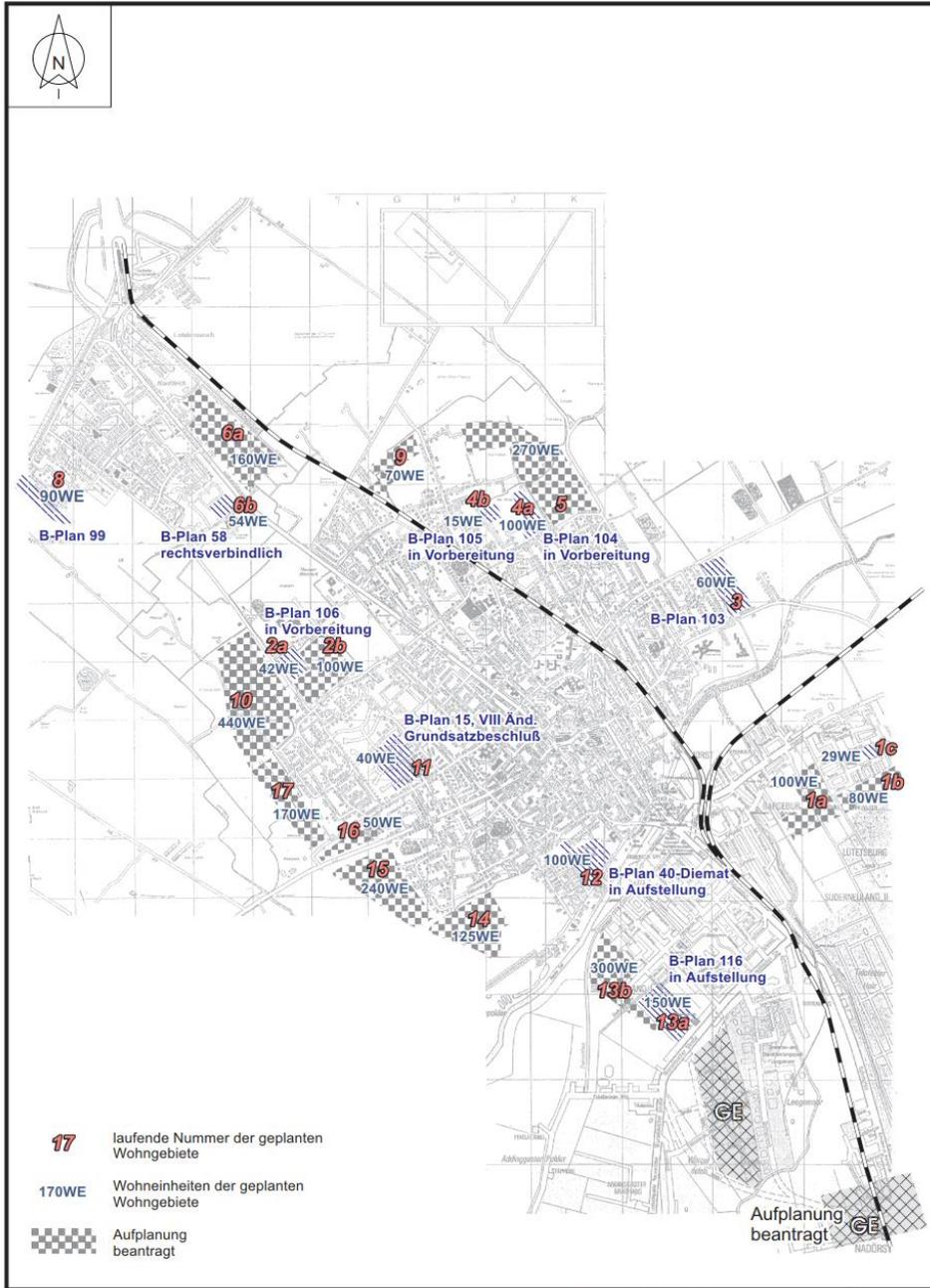
Die bisherige Auswertung des Kartenmaterials hat ergeben, dass in den Bebauungsplangebieten nur noch wenige Baulücken vorhanden sind. Größere Siedlungslücken sind ebenfalls kaum vorhanden. Im weiteren Verfahren wird ein Abgleich mit der Örtlichkeit vorgenommen und geprüft, ob sich ein Handlungsbedarf für die Bebauungspläne ergibt. Einige Bebauungspläne (Nr. 120, 164, 131 und 173) setzen die von der Stadt Norden geplante randliche Siedlungsentwicklung (Potentialflächen) um.

12 Rahmenbedingung Verkehr

Im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2001 werden u.a. die Handlungsspielräume für städtebauliche und verkehrliche Entwicklung dargestellt (vgl. nachfolgende Grafik)



Der Verkehrsentwicklungsplan beinhaltet weiterhin eine Darstellung der zum damaligen Zeitpunkt in Diskussion befindlichen Siedlungsentwicklungsflächen:



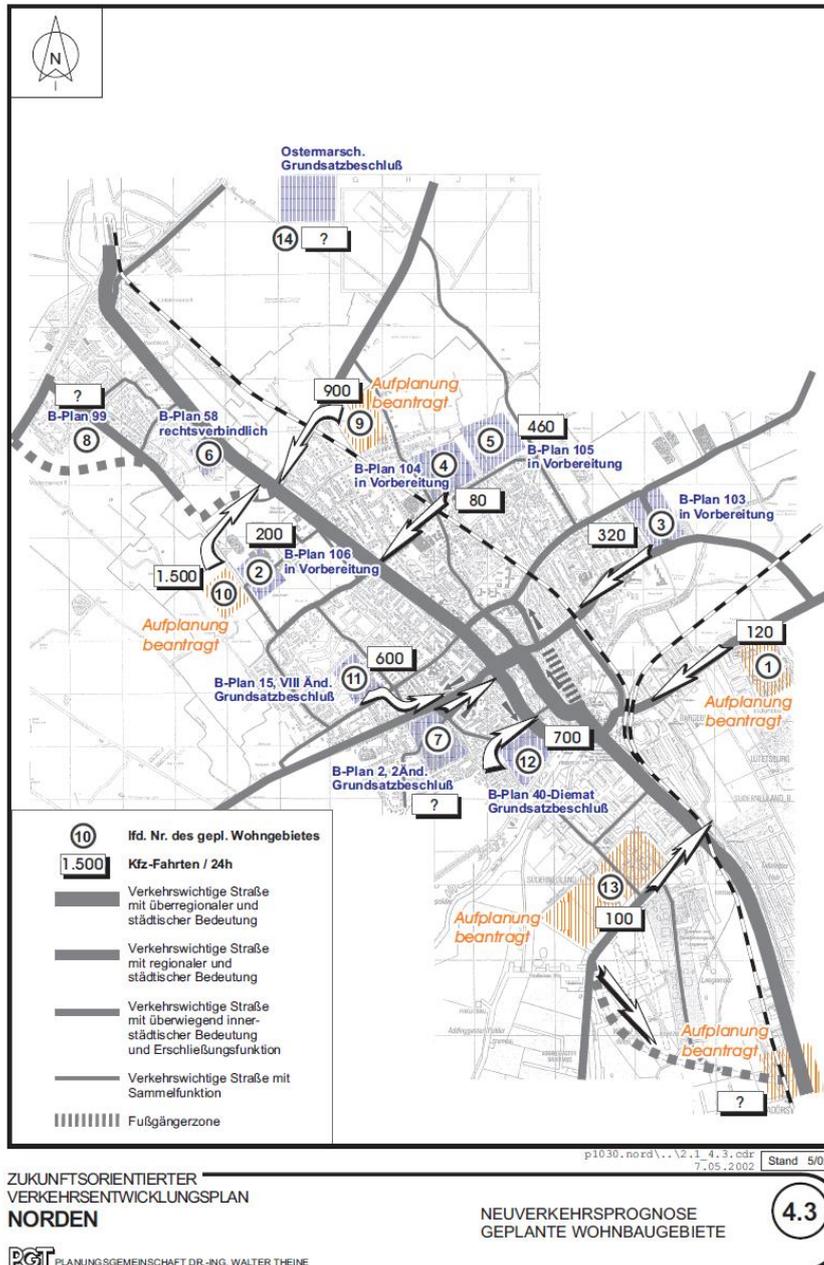
p1030.nord\...\3-2 4-2 5-1 5-2 5-3 5-4.cdr
7-05-2002 Stand: 5/2002

ZUKUNFTSORIENTIERTER
VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN
NORDEN

NUTZUNGSENTWICKLUNG

4.2

Weiterhin enthält der Verkehrsentwicklungsplan eine Neuverkehrsprognose im Hinblick auf diese Entwicklungsflächen sowie eine Bewertung, welche verkehrlichen Maßnahmen erforderlich wären (vgl. Tabelle Folgeseite).



lfd. Nr.	B-Plan	Gebiet	Fläche in m ²	Wohn-einheiten*	Einwohner	KFZ-Fahrten	Abrundung und Ergänzung vorhandener Gebiete	für verkehrsspar-same Entwicklung geeignet	Straßen-netzausbau bei Entwicklung empfehlenswert	Entwick-lung nur in Verbin-dung mit Straßen-netzausbau
1a			13.200	100	250	625		•		
1b				80	200	500		•		
1c	B-Plan 38, 1.Änd.	Tidofeld		29	73	181	•			
2a	B-Plan 106	Lehmweg	22.000	42	105	283				•
2b		Gebiet Wildbahn-Ost		100	250	625				•
3	B-Plan 103	Am Judas	37.535	60	150	375		•		
4a	B-Plan 104	Barenbusch/Wirde	8.140	100	250	625		•		
4b	B-Plan 104	Schirlingsweg		15	38	94	•			
5	B-Plan 105	Flintkamp	54.305	270	675	1.688				•
6a	B-Plan 58	Alter Dörper Weg		160	400	1.000			•	
6b	B-Plan 44	Kutterstraße		54	135	338		•		
8	B-Plan 99			90	225	563				•
9		Gebiet Ostintel	108.038	70	175	438		•		
10		Gebiet Wildbahn-West	172.526	440	1.100	2.750				•
11	B-Plan 15	Gebiet Thuner	69.975	40	100	250	•			
12		Gebiet 40 Diemat	84.696	100	250	625		•		
13a		Siedlung Schlot/ Gebiet Pekelhering	11.343	150	375	938			•	
13b				300	750	1.875			•	
14		Gebiet Haskegat		125	313	781				•
15		Gebiet Altendeichsweg		240	600	1.500				•
16		Gebiet Westerm. Str.		50	125	313			•	
17		Gebiet Mahnland		170	425	1.063				•
Gesamt				2.785	6.963	17.406				

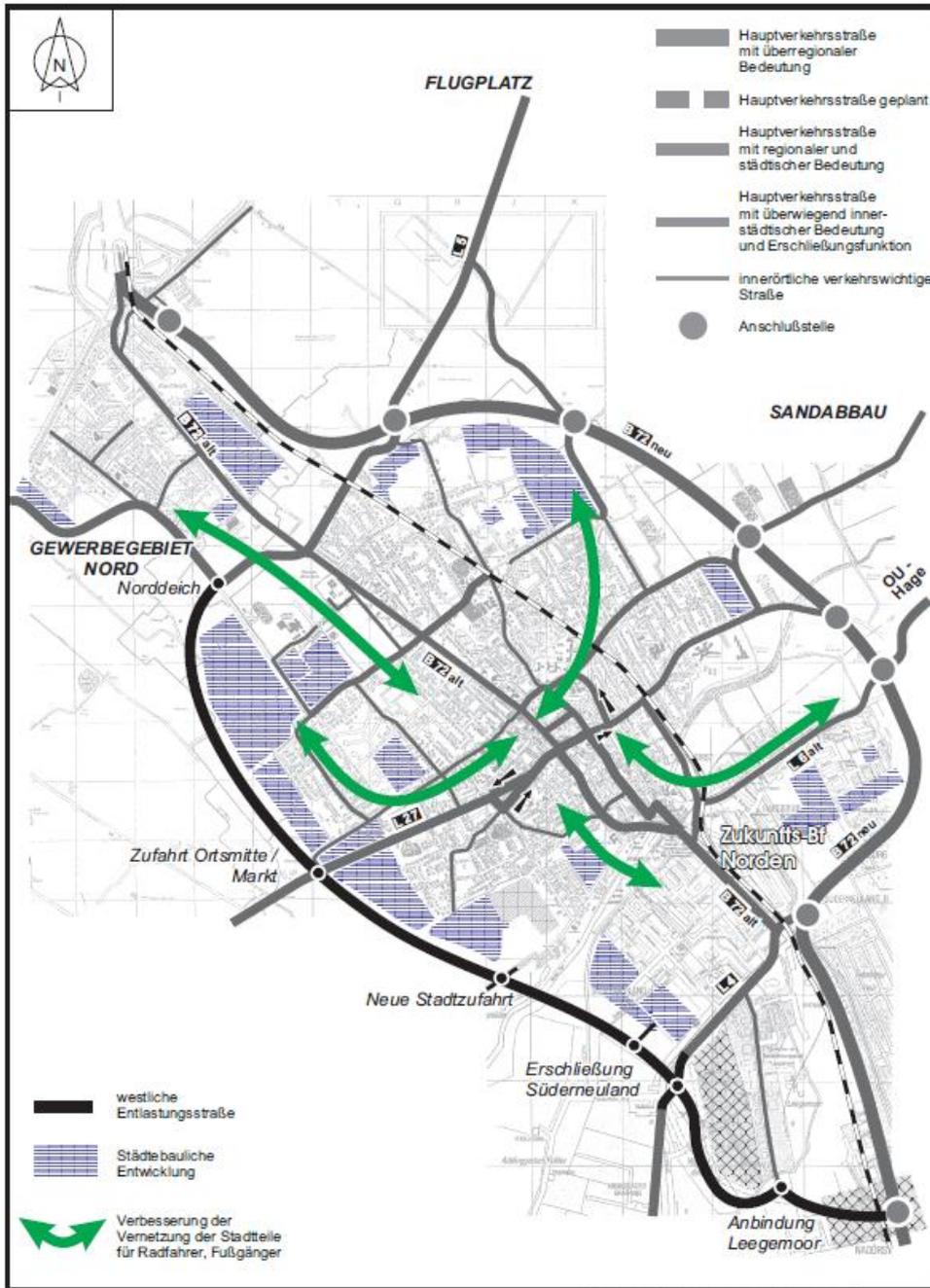
* lt. Angaben Stadt Norden (Stand:01/2001)

Tab. 4.1: Neuverkehrsabschätzung für die Wohngebiete und Bewertung der Verkehrsverträglichkeit (Stand 20.02.01)

Mit Herstellung der B 72 neu wurde für einen Teil der Flächen die verkehrliche Anbindung gesichert / verbessert.

Die Planungsfälle des Verkehrsentwicklungsplanes sehen allerdings neben der B72 neu am Ostrand auch eine Umgehung am Westrand des Stadtgebietes vor – als durchgängige Verbindung vom Gewerbegebiet Leegemoor bis zum Gewerbegebiet Nord (Planungsfall „Trend“) bzw. teilweise / vom Gewerbegebiet Leegemoor bis zur Alleestraße (Planungsfall „umweltorientierter Trend“). Im Planungsfall „Verkehr sparen“ fällt eine westliche Straße weg, allerdings sind auch die Entwicklungsflächen am Westrand der Stadt in diesem Planfall nicht vorgesehen.

Zwar wurden bzw. werden auch Teilflächen am Westrand mittlerweile bebaut bzw. entwickelt, ausgehend vom Verkehrsentwicklungsplan ergibt sich jedoch Bedarf an Ausbau des Straßennetzes zur Mobilisierung des gesamten Entwicklungspotentials am Westrand.



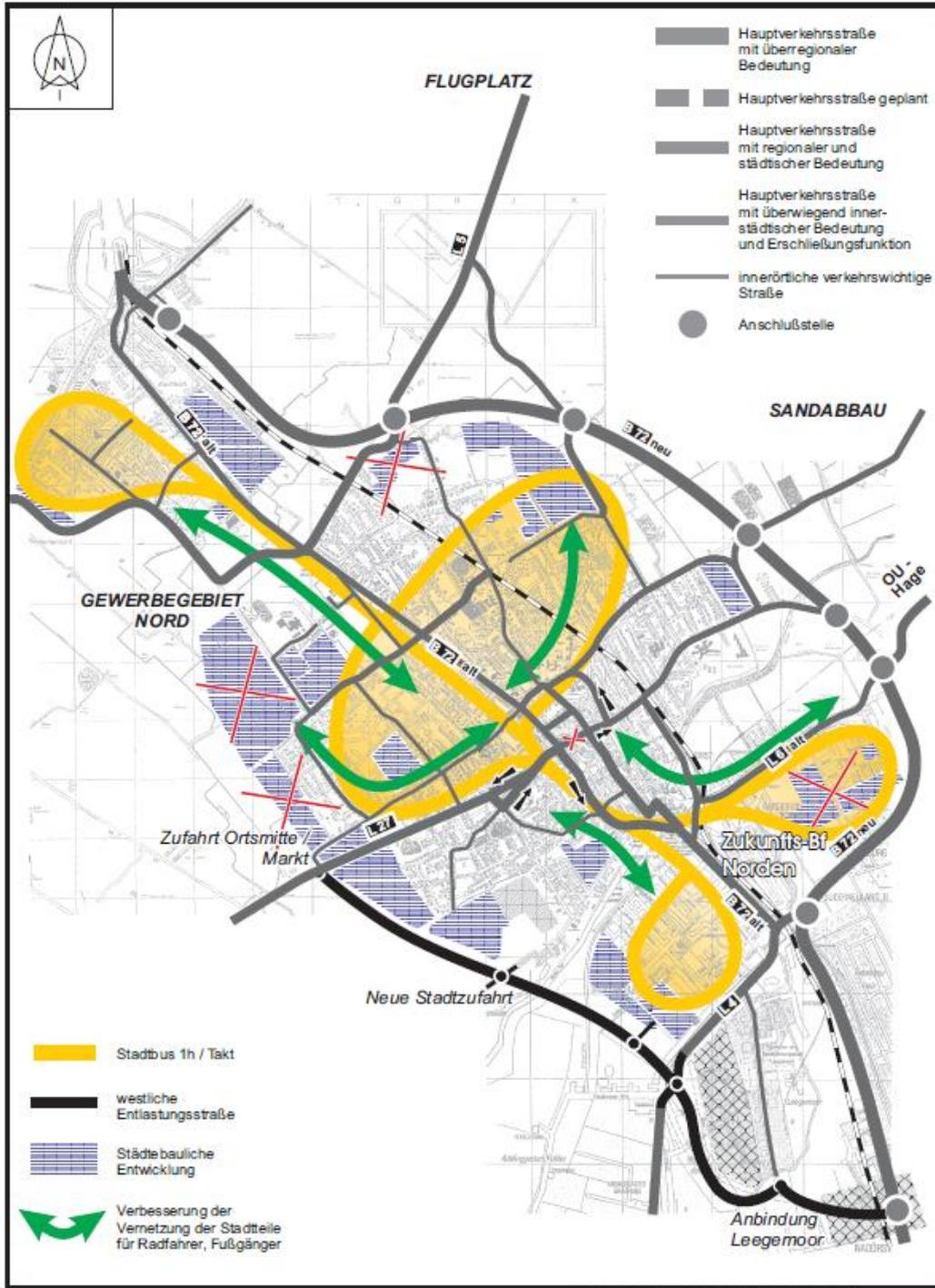
g:\030_nord\...13-2 4-2 5-1 5-2 5-3 5-4.cdr Stand: 5/2002
7-05-2002

ZUKUNFTSORIENTIERTER
VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN
NORDEN

PLANUNGSFALL P 1
"TREND"

5.2

PGT PLANUNGSGEMEINSCHAFT DR.-ING. WALTER THEINE



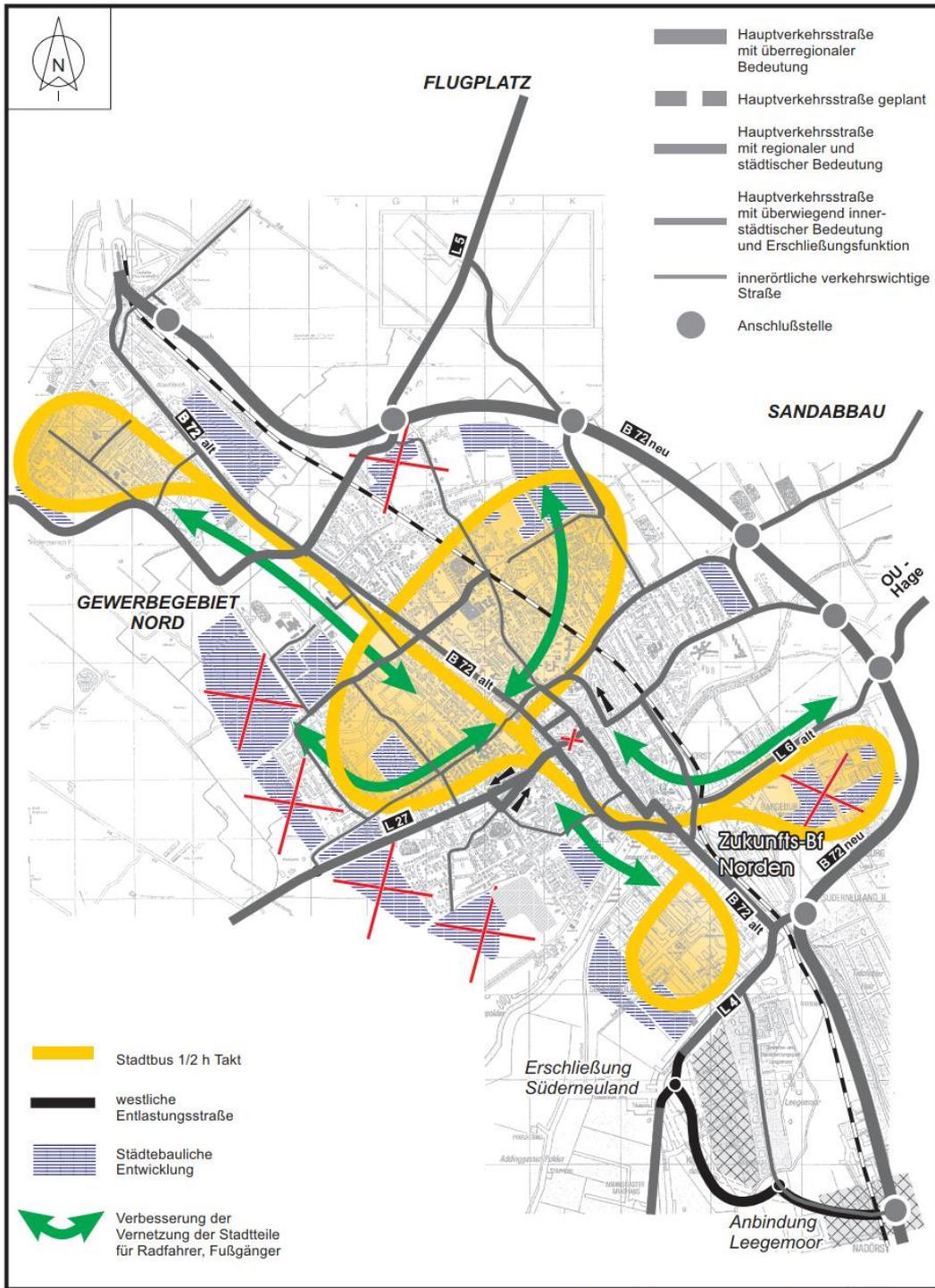
g1030_nord\...13-2 4+2 5+1 5+2 5+3 5+4.cdr 7-05-2002 Stand: 5/2002

ZUKUNFTSORIENTIERTER VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN NORDEN

PLANUNGSFALL P 2 "UMWELTORIENTIERTER TREND"

5.3

PGT PLANUNGSGEMEINSCHAFT DR.-ING. WALTER THEINE



p1030.nord\...\3-2 4-2 5-1 5-2 5-3 5-4.cdr Stand: 5/2002
7-05-2002

ZUKUNFTSORIENTIERTER
VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN
NORDEN

PLANUNGSFALL P 3
"VERKEHR SPAREN"

5.4

PGT PLANUNGSGEMEINSCHAFT DR.-ING. WALTER THEINE

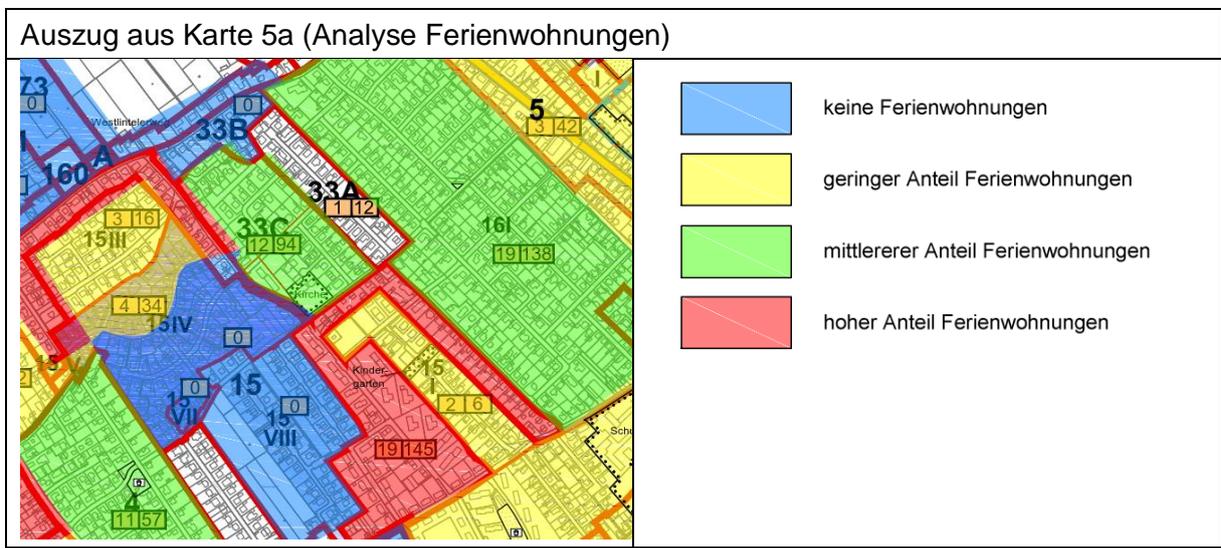
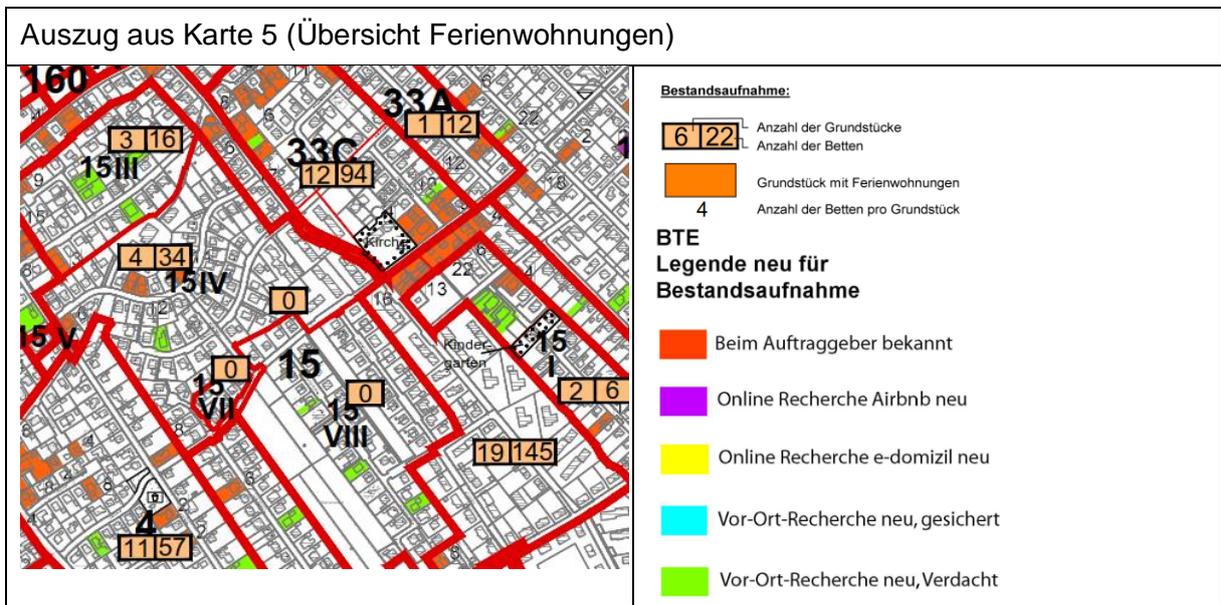
13 Bestandsanalyse – Ferienwohnungen

Im Zusammenhang der Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale sollen auch die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Ferienwohnungen erfasst werden und geprüft werden, in welchen Bereichen noch Ferienwohnungen zulässig sind und in welchen Bereichen die Zulässigkeit bereits ausgeschöpft ist bzw. Regelungsbedarf in den Bebauungsplänen besteht.

Für die Ferienwohnungen wurden daher die Bestände in den Bebauungsplangebieten lokalisiert und mit der Zulässigkeit in den B-Plangebieten abgeglichen.

Anhand von Bestandserhebungen der Stadt Norden wurden die Ferienwohnungen mit Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Betten im Stadtgebiet lokalisiert und in der Karte 5 dargestellt. In Karte 5a erfolgt dann eine Darstellung der räumlichen Verteilung und Schwerpunkte. Dabei ist festzustellen, dass die Dichte der Ferienwohnungen in Richtung Norddeich zunimmt.

Derzeit erfolgt noch eine Ermittlung des aktuellen Anteils der Ferienwohnungen durch die Verwaltung, so dass die Darstellung der Karten bei Bedarf noch aktualisiert wird.

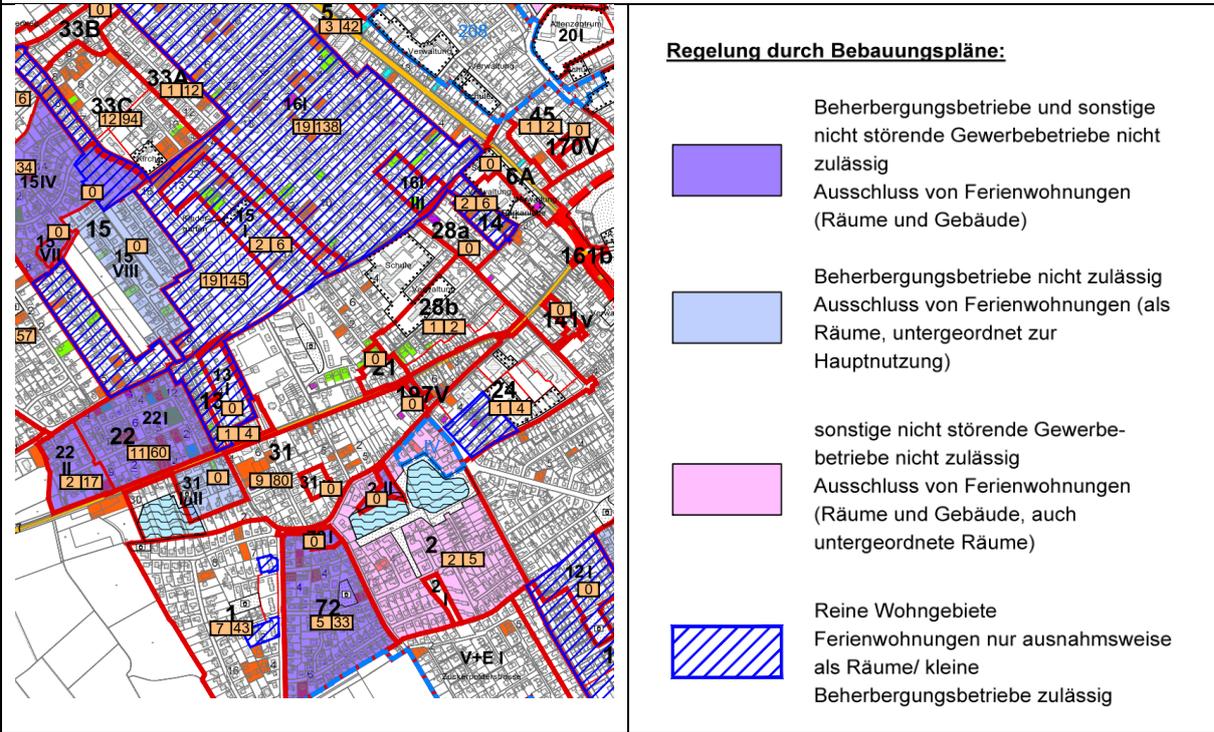


Die rechtliche Zulässigkeit der Ferienwohnungen richtet sich nach § 13a BauNVO. Räume oder Gebäude mit Ferienwohnungen werden demnach den (nicht störenden) Gewerbebetrieben zugeordnet, Räume mit Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung werden den Beherbergungsbetrieben zugeordnet. Ferienwohnungen sind somit in den Baugebieten der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

In der Analyse wurde geprüft, inwieweit Ferienwohnungen in den jeweiligen Bebauungsplan-gebieten der Stadt Norden zulässig oder nicht zulässig sind. Hierzu wurden eine tabellarische Übersicht erstellt und die betreffenden Abschnitte mit bauleitplanerischer Steuerung in der Karte 5b dargestellt.

Auszug aus tabellarischer Übersicht Ferienwohnungen und Steuerung Bauleitplanung)										
	Bemerkung	Art der Nutzung/ Geschosse	Bau- weise	GRZ	GFZ	Zulässige Anzahl Wohnungen	Jahr der Rechtskraft	Nichtzulässigkeit von Ausnahmen gem. §4 BauNVO Abs 3 Ziffer:	Anzahl der Grundstücke mit Ferienwohnung	Anzahl der Betten insgesamt
47		WA I	o, E	0,3	0,4		1983		9	57
50		WA I	o	0,3	0,4		1982		0	0
57 A		WA I	o, ED	0,3	0,4		1983	Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	0	0
57 B		WA I WA II	a a, ED	0,4 0,3	0,4	max. 2 WE max. 2 WE	1998	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	2	7
57 B	1. Änderung (Spielplatz)	WA II	a, ED	0,3	0,4		2002		0	0
57 C		WA I	o, E	0,25	0,35		1985	Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	0	0
57 D		WA II WA II	a, E a, ED	0,3 0,3	0,4 0,4	max. 2 WE max. 2 WE	1998	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	0	0
57 E		WA II WA II WA II	a, ED a, E a, E	0,3 0,3 0,3	0,4 0,5 0,4	max. 2 WE max. 4 WE max. 3 WE	2017	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	0	0

Auszug aus Karte 5b (Übersicht Ferienwohnungen und Steuerung Bauleitplanung)



Aus der Karte 5b ist zu entnehmen, dass in großen Teilen des Stadtgebietes keine bauleitplanerische Einschränkung von Beherbergungsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben erfolgt ist und Ferienwohnungen in den betreffenden Gebieten – je nach Gebietsausweisung ausnahmsweise oder allgemein zugelassen werden können. Allerdings sind jedoch in Teilen des Stadtgebietes reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, wo Ferienwohnungen als Räume aus der ausnahmsweise zulässigen Nutzung der kleinen Beherbergungsbetriebe entwickelt werden können. Da reine Wohngebiete dem Wohnen dienen, kann der Anteil an kleinen Beherbergungsbetrieben nur einen sehr geringen Anteil einnehmen, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist damit stark eingeschränkt.

14 Handlungsbedarf - Handlungsempfehlungen

14.1 Nachverdichtung, Innenentwicklung und Neuordnung im Bestand

14.1.1 Entwicklungspotentiale und Handlungsbedarf

Entwicklungspotentiale für eine Nachverdichtung ergeben sich insbesondere in den Bereichen, wo nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen eine zwei- oder mehrgeschossige Bebauung ohne Begrenzung der Wohnungsanzahl und der Höhenentwicklung möglich ist. Dieses kann insbesondere ältere Gebiete betreffen, da dort am ehesten Ersatzbauten durch Eigentümerwechsel zu erwarten sind.

- ➔ Ein Handlungsbedarf kann bei Gebieten mit hoher zulässiger Ausnutzung entstehen, insbesondere in zentralen Lagen und in den Bereichen, wo die vorhandene Bebauung die Festsetzungen der Bebauungspläne nicht ausgenutzt hat. Dieses betrifft Gebiete, wo zwei oder mehr Vollgeschosse zulässig sind und keine (Trauf)Höhenfestsetzung besteht oder keine Anzahl der Wohnungen begrenzt ist.
- ➔ Ein Handlungsbedarf kann sich auch ergeben, wenn Bereiche aufgrund der Lage und der umgebenden Strukturen für eine Nachverdichtung geeignet sind, die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nur ein geringes Bauvolumen oder eine abweichende Nutzung zulassen.
- ➔ Handlungsbedarf ergibt sich auch bei Gebieten, die für eine Nachverdichtung geeignet sind, jedoch besonderer städtebaulicher Vorgaben zur Erhaltung der wertgebenden Strukturen bedürfen.
- ➔ Kein Handlungsbedarf besteht für Gebiete mit geringer vorhandener und zulässiger Ausnutzung, insbesondere bei Gebieten mit der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss, bereits vorhandener Begrenzung der Anzahl der Wohnungen sowie auch bei mehrgeschossiger Bebauung mit differenzierten Festsetzungen zur Steuerung der Trauf- und Gebäudehöhen sowie der Dachformen. Letzteres betrifft unter anderem jüngere Bebauungspläne mit stärkerem Regelungsgehalt der Festsetzungen.

14.1.2 Handlungsempfehlungen und Steuerungsinstrumente

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung in den bebauten Bereichen ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

- ➔ Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen durch Festsetzungen zur Begrenzung der Geschossigkeit und des Bauvolumens,
- ➔ Schutz besonderer und prägender Stadtbildstrukturen durch Festsetzungen zur Steuerung des Bauvolumens und der Gestaltung, der Versiegelung und der Grünanteile,
- ➔ maßvolle Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen durch Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Steuerung des Bauvolumens und zur Tiefe der Abstandsflächen,

- ➔ höhere Verdichtung in zentralen Bereichen und Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung durch Festsetzungen mit höherer Geschossigkeit und größerem Bauvolumen, Steuerung der Tiefe der Abstandsflächen,
- ➔ Steuerung der Verdichtung durch Begrenzung der Wohnungen, bezogen auf das Wohngebäude und die Baugrundsstücksgröße

14.1.3 Neuordnungspotentiale in den bestehenden Siedlungsstrukturen

Im weiteren Verlauf der Fortschreibung des STEK werden Bereiche für eine **städtebauliche Neuordnung** vorgeschlagen.

Dabei handelt es sich um unter- oder mindergenutzte Flächen, die an das historische Zentrum angrenzen und in denen durch ihre integrierte Lage zusätzliche Wohnangebote geschaffen werden können (und in denen es derzeit keinen Bebauungsplan gibt). Beispielhafte Flächen befinden sich entlang der Großen und Kleinen Mühlenstraße sowie zwischen den Straßen Am Alten Siel und Gaswerkstraße.

Auf anderen Flächen werden Maßnahmen zur baulichen Anpassung empfohlen. Dies bezieht sich insbesondere auf Quartiere mit kleinen bis sehr kleinen Wohnhäusern, die häufig nicht mehr modernen Ansprüchen und Standards genügen. Eine umfangreiche städtebauliche Neuordnung ist in diesen Bereichen meist nicht zu empfehlen, da die Quartiere häufig ortsbildprägend wirken (z.B. in der Mackeriege) und kleine Wohneinheiten bieten (z.B. in den Lohnen). Es müssen Lösungen gefunden werden, diese Quartiere zu erhalten und an moderne Standards, insbesondere in energetischer Hinsicht, anzupassen. Beispiele für entsprechende Straßenzüge sind:

- Nordseite der Mackenriege zwischen Knyphausenstraße und Westerstraße
- Westerstraße zwischen Knyphausenstraße und Mackeriege
- Feldpfad zwischen Im Spiet und Westerstraße
- Nordseite der Hooge Riege zwischen Burggraben und Molkereilohne
- Bebauungen an mehreren Lohnen im Stadtgebiet

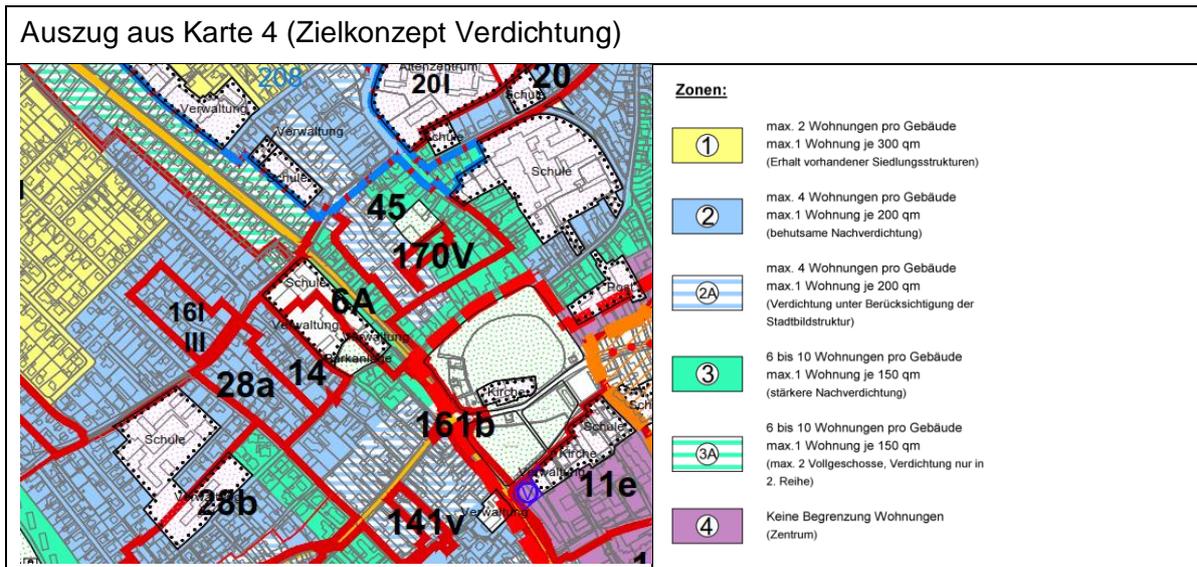
14.1.4 Zielkonzept Verdichtung

Nach Auswertung der Analysen werden die Wohnquartiere unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte sowie städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte (Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und pro qm Baugrundsstücksfläche) eingeteilt. Die Vorschläge für die Zonen der Verdichtung orientieren sich an folgenden Grundsätzen:

- ➔ Zone 1: Schutz und Erhalt vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen
- ➔ Zone 2: behutsame Nachverdichtung im Übergangsbereich zu zentral gelegenen Siedlungsgebieten, in Gebieten mit Verdichtungsansätzen, in Bereichen mit Infrastruktur/Nahversorgung und in Gebieten mit ortsbildprägendem Gebäudebestand
- ➔ Zone 2a: wie vor, jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen,

- Zone 3: Stärkere Nachverdichtung entlang der Ausfallstraßen (Landes- und Kreisstraßen, Ortsdurchfahrten), in vorbelasteten Bereichen, in zentral gelegenen Siedlungsgebieten und in Bereichen mit Infrastruktur/Nahversorgung
- Zone 3a: wie vor, jedoch Verdichtung nur in 2. Reihe und maximal zwei Vollgeschosse,
- Zone 4: höhere Verdichtung im Zentrum und vorbelasteten Bereichen

Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele werden für das Zielkonzept Norden insgesamt 4 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen vorgeschlagen (Karte 4). In der Feinsteuerung ergeben sich zusätzlich die Zonen 2a und 3a.



Nachfolgend wird die Zuordnung der Siedlungsabschnitte zu den Zonen begründet.

Zone 1	keine Nachverdichtung Ziel: Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur
Regelung	max 2 Wohnungen pro Gebäude, max 1 Wohnung je 300 qm
Kennzeichnung	Die Zone betrifft Gebiete, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser oder durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt sind. Diese Gebiete weisen eine geringe Grundflächenzahl sowie eine geringe Bebauungsdichte auf und verfügen in der Regel nur über ein Vollgeschoss. In einigen Bereichen ist die Anzahl der Wohnungen durch die rechtskräftigen Bebauungspläne bereits auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Die Bebauung durch Einfamilienhäuser erfolgte in einer geordneten Siedlungsstruktur, die bis heute erhalten geblieben ist und somit eine hohe städtebauliche Qualität besitzt. Insofern ist es von Bedeutung, diese Siedlungsstruktur als Bestandteil des Siedlungsgefüges in dieser Form zu schützen und aufrecht zu erhalten.
Zone 2	Nachverdichtung in geringem Umfang

	Ziel: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen
Regelung	max 4 Wohnungen pro Gebäude (evtl. 5 Wohnung im DG), max 1 Wohnung je 200 qm
Kennzeichnung	<p>Diese Zone erfasst die Bereiche im oder im Anschluss an das Zentrum, an den Ausfallstraßen, an Bereichen mit Infrastruktur und Versorgung sowie an Bereichen mit Verdichtungsschwerpunkten.</p> <p>Teilweise sind in dieser Zone bereits verdichtete Bauformen sowohl real vorhanden als auch bauleitplanerisch abgesichert. Die Zuordnung zu dieser Zone trägt somit dem Bestand Rechnung.</p> <p>In dieser Zone befinden sich auch Einfamilienhausstrukturen. Hier soll jedoch aufgrund vorhandener Verdichtungsansätze sowie der zentralen Lage, der Lage an den Ausfallstraßen und insbesondere der Nähe zu öffentlicher Infrastruktur wie Schulen und Sportanlagen ebenfalls eine etwas höhere Verdichtung ermöglicht werden.</p>
Zone 2a	<p>Nachverdichtung in geringem Umfang</p> <p>Ziel: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Strukturen</p>
Regelung	max 4 Wohnungen pro Gebäude (evtl. 5 Wohnung im DG), max 1 Wohnung je 200 qm unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Strukturen
Kennzeichnung	<p>Diese Zone erfasst die Bereiche im oder im Anschluss an das Stadtzentrum mit kleinteiliger, überwiegend eingeschossiger Bebauung auf schmalen langgestreckten Grundstücken und teilweise geschlossener Bebauung sowie die eingeschossigen Stadtvillen an der Gartenstraße. Die betreffenden Bereiche sind überwiegend durch kleinteilige Strukturen geprägt, aufgrund der zentrumsnahen Lage soll jedoch eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden.</p> <p>Diese kleinteiligen Abschnitte im Anschluss an das Stadtzentrum sind größtenteils noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst und auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>In dieser Zone befinden sich auch Einfamilienhausstrukturen. Hier soll jedoch aufgrund der Zentrumsnähe und Zentrumsnähe sowie der Lage an den Ortsdurchfahrten ebenfalls eine etwas höhere Verdichtung ermöglicht werden. Dabei sollen die strukturgebenden Merkmale einer (weitgehend) geschlossenen Bebauung und die stadtbildprägenden Merkmale des Baukörpers mit geneigten Dächern und einheitlichen Firstrichtungen nicht wesentlich verändert werden. Eine mögliche Nachverdichtung erfordert hier einen behutsamen Umgang mit den Altbauten oder im Falle eines Neubaus die Berücksichtigung der bisherigen Strukturen.</p> <p>Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum kann durch Umsetzung kleiner Wohnungen im Bestand/Ersatzbau im straßenseitigen Bereich erfolgen oder durch bauliche Ergänzungen/Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücken.</p>

Zone 3	Nachverdichtung in stärkerem Umfang Ziel: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Bauformen mit größerem Bauvolumen
Regelung	z. B. max. 6- 10 Wohnungen pro Gebäude, max 1 Wohnung je 150 qm
Kennzeichnung	<p>Diese Zone erfasst die Quartiere im Zentrum, an den Verdichtungsschwerpunkten im westlichen und östlichen Stadtgebiet sowie an den zentrumsnah gelegenen Ausfallstraßen. Dabei handelt es sich bei dem Quartier im Zentrum sowie in an den Schwerpunkten um Bereiche, die nach den Festsetzungen der Bebauungspläne bereits für eine höhere Verdichtung ausgelegt sind. Diese sollen entsprechend der Zone mit einer höheren Anzahl Wohnungen zugeordnet werden. Bei dem Schwerpunkt im westlichen Stadtgebiet ist noch zu prüfen, ob noch Potential für eine weitere Verdichtung besteht.</p> <p>In einigen Bereichen ist die bauleitplanerische Ausnutzung relativ gering, aufgrund der zentrumsnahen Lage soll hier jedoch eine Nachverdichtung möglich sein.</p> <p>Einige Teilbereiche sind auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Diese sollen aufgrund der zentrumsnahen Lage jedoch ebenfalls eine höhere Nachverdichtung möglich sein.</p> <p>Die für diese Zone empfohlene Anzahl der Wohnungen kann für die jeweiligen Teilbereiche noch weiter differenziert werden.</p>
Zone 3a	Nachverdichtung in stärkerem Umfang Ziel: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Bauformen mit größerem Bauvolumen
Regelung	z. B. max. 6- 10 Wohnungen pro Gebäude, max 1 Wohnung je 150 qm, Nachverdichtung nur auf den rückwärtigen Baugrundstücken, nicht mehr als zwei Vollgeschosse
Kennzeichnung	<p>Diese Zone erfasst die straßenseitigen Grundstücke an der Norddeicher Straße, die aufgrund der zentralen Lage und der Lage an der Ausfallstraße grundsätzlich für eine Nachverdichtung geeignet sind.</p> <p>In dieser Zone befinden sich viele Baudenkmale, sodass eine Nachverdichtung nur auf den rückwärtigen Grundstücken erfolgen soll. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen, dürfen bauliche Anlagen für die Nachverdichtung nicht mehr als zwei (II) Vollgeschosse beinhalten.</p>
Zone 4	Zentrale Nachverdichtung Ziel: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in zentraler Lage
Regelung	Keine Begrenzung der Wohnungen
Kennzeichnung	Diese Zone erfasst ein Quartier im Zentrum, das nach den Festsetzungen der Bebauungspläne bereits für eine höhere Verdichtung ausgelegt und auch so umgesetzt wurde. Aufgrund der zentralen Lage soll hier keine Beschränkung der Wohnungsanzahl erfolgen.

Durch die Begrenzung der Wohnungen bezogen auf das Baugrundstück steht das zulässige Maß der Verdichtung in Abhängigkeit von der Baugrundstücksgröße. Je größer das Baugrundstück in der jeweiligen Zone, desto mehr Wohnungen können errichtet werden. Allerdings wird durch die Begrenzung der Wohnungen je Gebäude ein zu hohes Bauvolumen vermieden, da ab einer festgelegten Grenze die Wohnungen auf mehrere Gebäude verteilt werden müssen. Zusammen mit weiteren Steuerungselementen wie z.B.

- Begrenzung des Baukörpervolumens durch Reduzierung der Gebäudelänge, der Geschossigkeit, der überbaubaren Flächen und der Höhe,
- Erhöhung der Abstandsflächen der Gebäude untereinander bzw. zu den Nachbargrenzen,
- Regelungen zum Nachweis der Stellplätze,
- Regelungen zur Gestaltung der Außenflächen,
- Regelungen zur Begrenzung der Versiegelung,
- Regelungen der Stadtgestaltung in besonderen, stadtbildprägenden Abschnitten,
- Aufstellung einer Gestaltungssatzung für den Abschnitt am Burgraben,
- und Berücksichtigung wertgebender Freiraum- und Gehölzstrukturen

kann eine verträgliche Nachverdichtung gesichert werden.

14.2 Ferienwohnen in der Stadt Norden

Im Hinblick auf ein Zielkonzept zur Steuerung von Ferienwohnungen ist vom Rat der Stadt Norden festzulegen, wie die räumliche Verteilung der Ferienwohnungen in Zukunft stattfinden soll und in welcher Hinsicht eine Steuerung erforderlich ist.

Es ist zu prüfen, in welchen Siedlungsabschnitten oder Teilbereichen Ferienwohnen völlig ausgeschlossen werden sollen. Hier ergibt sich ggf. Regelungsbedarf in den Bebauungsplänen z.B. durch

- Nachsteuerung in den B-Plänen
- Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben
- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Begrenzung der Wohnungsanzahl

Ebenfalls ist zu prüfen, wo Ferienwohnungen ausnahmsweise oder allgemein zugelassen werden sollen. Bei planerischer Zulässigkeit ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Die planerische Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Zusammenhang mit den Festsetzungen von Bebauungsplänen ist in § 13a BauNVO geregelt. Hierbei wird klargestellt, dass Ferienwohnungen Räume oder Gebäude sind, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.

Ferienwohnungen als **Räume oder Gebäude** können in der Regel den nicht störenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden. Damit sind Ferienwohnungen in den Kleinsiedlungsgebieten und den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Bei der Anwendung der Ausnahme ist von einem zulässigen Anteil von ca. 25 bis 30 % auszugehen. Allgemein zulässig wären Ferienwohnungen in den Mischgebieten und in den Kerngebieten. Der zulässige Anteil ergibt sich daraus, inwieweit nicht störenden Gewerbebetriebe den Gebietscharakter bestimmen dürfen.

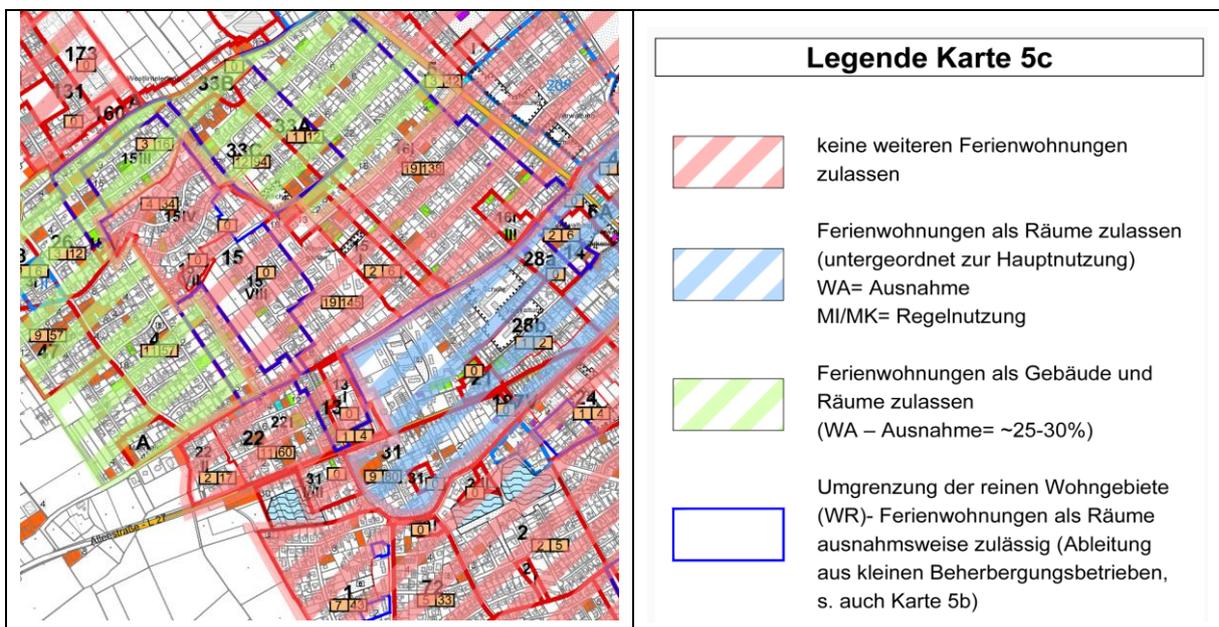
Ferienwohnungen als **Räume** können, **insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung** gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet werden. Diese sind ausnahmsweise in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Allgemein zulässig wären Ferienwohnungen in den Mischgebieten und in den Kerngebieten. Der zulässige Anteil ergibt sich daraus, inwieweit Beherbergungsbetriebe den Gebietscharakter bestimmen dürfen.

In Kleinsiedlungsgebieten können Ferienwohnungen als **Räume** zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet werden und sind dann in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Mit diesen Steuerungsinstrumenten ergibt sich in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen folgende Situation:

Zulässigkeit folgender Nutzung	Zulässigkeit von Ferienwohnungen
Beherbergungsbetriebe	Räume, untergeordnet zur Hauptnutzung
sonstige Gewerbebetriebe	Räume und Gebäude
Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe	Räume und Gebäude sowie Räume, untergeordnet zur Hauptnutzung

Basierend auf diesen Steuerungsinstrumenten wurden für das Zielkonzept für die Ferienwohnungen in Norddeich drei Kategorien entwickelt:



Die Zuordnung der Siedlungsabschnitte in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen begründet sich wie folgt:

<p>Bereiche, in denen keine bzw. keine weiteren Ferienwohnungen zugelassen werden sollen</p>	<p>Dieses betrifft die Siedlungsabschnitte,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wo bisher keine Ferienwohnungen vorhanden sind • wo nur wenige Ferienwohnungen vorhanden sind • wo bereits eine bauleitplanerische Steuerung vorhanden ist. <p>Diese Kategorie erfasst große Teile des Stadtgebietes, die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind, insbesondere im Süden und Südwesten, sowie Abschnitte zwischen Norddeicher Straße und der Ortsumgehung. Zudem sind Bereiche westlich der Norddeicher Straße betroffen. Dort ist teilweise bereits ein höherer</p>
--	---

	<p>Anteil an Ferienwohnungen vorhanden, aufgrund der vorhandenen bauleitplanerischen Steuerung (siehe Bestandsanalyse in Kapitel 12 und Karte 5 b) werden diese jedoch dem Abschnitt zugeordnet, wo keine weiteren Ferienwohnungen mehr zugelassen werden sollen. Zur bauleitplanerischen Steuerung sollte in dem gesamten gekennzeichneten Bereich der Ausschluss von Ferienwohnungen als sonstige Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe erfolgen.</p>
<p>Bereiche, in denen Ferienwohnungen als Räume untergeordnet zugelassen werden können</p>	<p>Dieser Bereich erfasst die zentrumsnahen Lagen mit geringen Anteilen an Ferienwohnungen. Aufgrund der touristisch attraktiven Lage (Fußgängerzone, Marktplatz) können hier Ferienwohnungen als Räume zugelassen werden, wenn diese der Hauptnutzung untergeordnet sind. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, leerstehende Räume in zentralen Lagen an Touristen zu vermieten. Gebäude, deren Hauptnutzung aus Ferienwohnungen bestehen, sollen hier jedoch nicht zugelassen werden. Eine bauleitplanerische Steuerung könnte hier dahingehend erfolgen, dass Ferienwohnungen nur aus der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben zugelassen werden können. In den allgemeinen Wohngebieten erfolgt die Zulässigkeit nur ausnahmsweise, in den Misch- und Kerngebieten ist die Zulässigkeit der Regelfall. Um Gebäude und nicht untergeordnete Räume mit Ferienwohnungen auszuschließen, ist ein Ausschluss oder eine Feinsteuerung der sonstigen Gewerbebetriebe erforderlich.</p>
<p>Bereiche, in denen Ferienwohnungen als Räume und Gebäude zugelassen werden können</p>	<p>Dieser Bereich erfasst die Abschnitte in Richtung Norddeich, die bereits maßgeblich durch Ferienwohnungen geprägt sind. Zudem liegen diese Abschnitte im nahen Umfeld des Versorgungsbereichs an der Gewerbestraße, dessen Ausrichtung im Nahversorgungsbereich auch auf Touristen ausgerichtet ist. Hier sollte die Zulässigkeit von Ferienwohnungen durch die Ausnahmeregelung bestehen bleiben.</p>
<p>Umgrenzung der reinen Wohngebiete, wo Ferienwohnungen als Räume (abgeleitet aus den kleinen Beherbergungsbetrieben) ausnahmsweise zulässig sind.</p>	<p>Diese Umgrenzung erfolgt überlagernd zu den vorgenannten Zonen mit der Zulässigkeit bzw. Einschränkung von Ferienwohnungen und schränken aufgrund der Gebietscharakterisierung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen stark ein. Je nach gewollter Zulässigkeit/Einschränkung von Ferienwohnungen besteht hier ggf. ein Handlungsbedarf für die Änderung von Bebauungsplänen.</p>

14.3 Soziale Infrastruktur

Im Hinblick auf die soziale Infrastruktur ergibt sich Bedarf an kontinuierlicher Prüfung und ggf. Anpassung im Hinblick auf die Bevölkerungszusammensetzung und die sich ergebenden Bedarfe an Bildung und Betreuung.

Aus der Funktion des Mittelzentrums ergibt sich,

- dass ein Sek. II- Angebot zu sichern ist,
- dass die berufsbildenden Schulen dem Bedarf entsprechend auszurichten und in ihren Angeboten anzupassen sind,
- dass die Kreisvolkshochschulen und die weiteren Fort- und Weiterbildungseinrichtungen möglichst zu erhalten, den Bedürfnissen anzupassen und zu fördern sind.

Ein konkreter Bedarf besteht derzeit aus Sicht des Landkreises beim Angebot der Kinderbetreuung: es wird Bedarf an mindestens 3 weiteren Krippengruppen gesehen.

14.4 Innenstadtentwicklung

14.4.1 Handlungsbedarf Einzelhandel

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018 / Entwurf Juli 2018 wird als vorrangiges Ziel für den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** formuliert, *sogstärkere Angebote auf die Hauptlage mit höchster Handelsdichte des zentralen Versorgungsbereichs zu konzentrieren [und] die Verbindung zwischen Norder Tor und Osterstraße stärken (Hauptlage stärken - südl. Neuer Weg)*. Dadurch soll die *Profilierung der Innenstadt als Standort für Einzelhandel, konsumnahe Angebote und Gastronomie* erreicht werden.

Weiterhin werden folgende Handlungsziele für diesen Bereich formuliert:

- Sogkraft der Einkaufs-Innenstadt durch Ansiedlung von zentrenrelevanten Betrieben mit > 400 qm VKF steigern; hierbei v.a. nationale/internationale Marken sowie wertige Angebote mittleren Angebotsgenres verstärkt ansiedeln (Frequenzbringer); hierfür hinsichtlich der Bestandsstrukturen überprüfen, ob Flächenzusammenlegungen der Ladenlokale möglich sind (bzw. Vertiefung der Ladenlokale) resp. der Lückenschluss erfolgen kann.
- Prüfen, ob Anreize zur Verlagerung von Betrieben aus den Streulagen in die Innenstadt induziert werden können.
- Maßstabsgerechte Ansätze zur Digitalisierung des Angebots umsetzen: z.B. digitale Services in den Läden sowie Auffindbarkeit der Betriebe im world-wide-web; ggf. click-and-collect/Multi-Channel-Ansätze zur Intensivierung des Entscheidungs- und Kaufprozesses zugunsten des lokalen Einzelhandels entwickeln (einzelbetrieblich oder Netzwerk mit Partnern); Schaffung einer Stelle eines "Kümmerers" (gem. Einzelhandelsentwicklungskonzept) prüfen, zur Aktivierung der Akteure hinsichtlich gemeinsamer Kernöffnungszeiten, angemessener Außendarstellung sowie gemeinschaftlichem Marketing.

Für das **Nebenzentrum Gewerbestraße** wird die *Profilierung als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente und für nahversorgungsrelevante Sortimente zur ergänzenden Versorgung der Einwohner und Touristen, insb. von Norddeich*, als Ziel ausgegeben.

14.4.2 Potenziale für die Innenstadtentwicklung – Sanierungsgebiete

Im Rahmen der Stadtsanierung ist es Ziel, Teilbereiche der Innenstadt aufzuwerten bzw. für andere als die bisherigen Nutzungen zu qualifizieren.

Hieraus ergeben sich

- Flächenpotenziale in großer Nähe zur Innenstadt
- Perspektiven für eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt / der Stadt insgesamt (Image)

Sanierungsgebiet „Historischer Marktplatz“

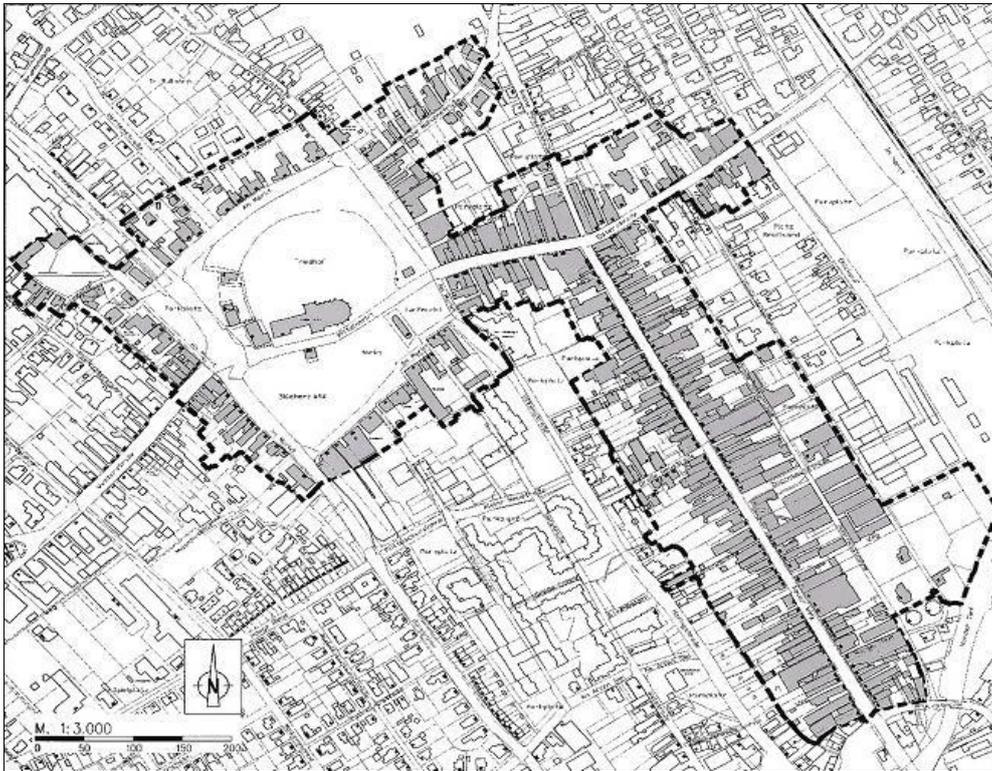
Ein rd. 28,7 ha großes Gebiet rund um den Marktplatz wurde im Jahre 2009 in die Städtebauförderung, Städtebaulicher Denkmalschutz, aufgenommen.

Ziel der Sanierung ist vor allem, die historische Bausubstanz und Stadtstruktur zu erhalten und mit den heutigen Anforderungen an Wohnen und Einzelhandel in Einklang zu bringen, um so die Innenstadt von Norden lebendiger und attraktiver zu gestalten.

Neben der Sanierung herausragender Einzelobjekte soll so die historische Innenstadt als Ganzes gestärkt und ihr historisch begründetes Erscheinungsbild aufgewertet werden⁸⁴ (Vorgesehen ist eine Umsetzung bis 2023).

⁸⁴ https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedtebaulicherDenkmalschutz/Praxis/Massnahmen/Norden/Norden_inhalt.html

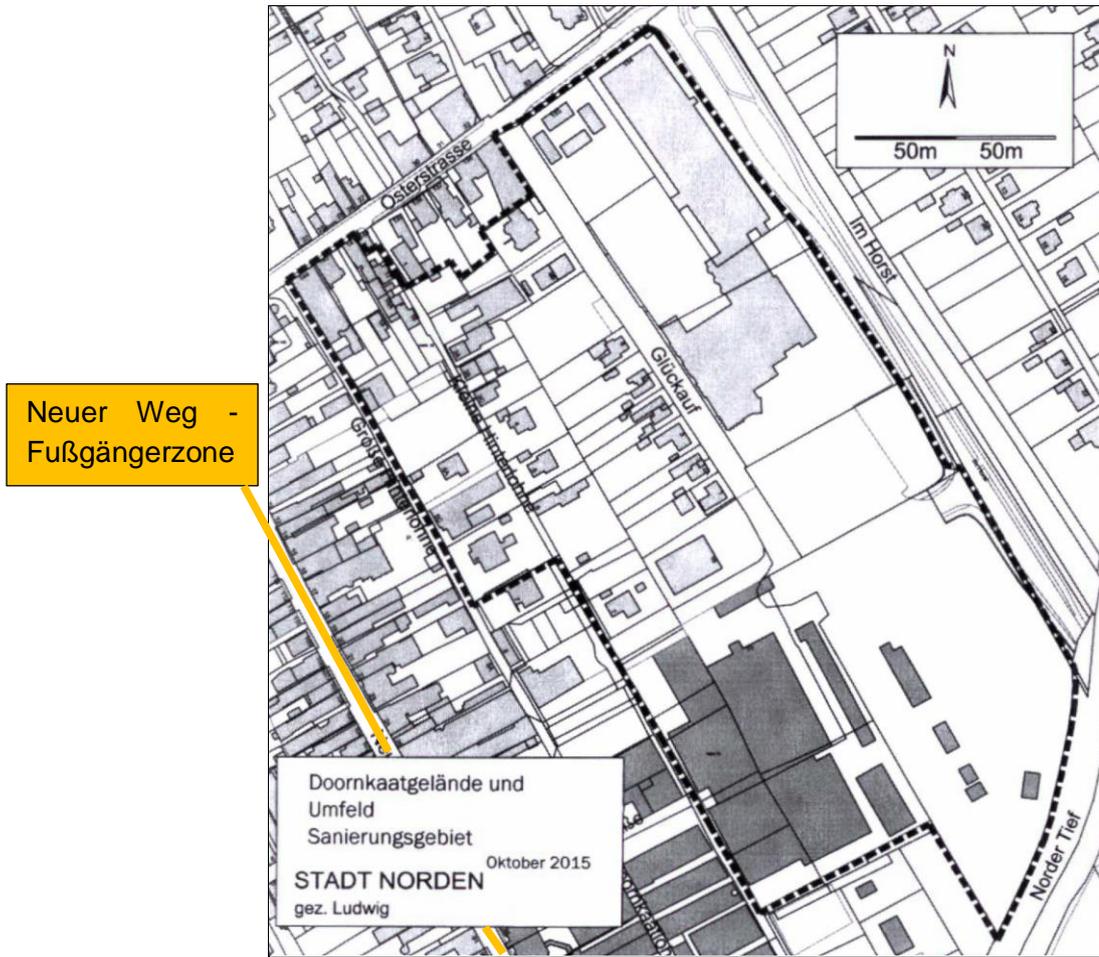
Abb. 103: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Historischer Marktplatz“



Sanierungsgebiet „Doornkaat-Gelände“

Das zentral gelegene, rd. 9 ha große ehemalige Doornkaat-Gelände soll im Rahmen der Städtebauförderung, Programm Stadtumbau, für die Innenstadtentwicklung genutzt werden.

Abb. 104: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Doornkaat-Gelände



Dabei sollen sowohl Gebäude abgerissen und Flächen neu bebaut als auch Bestandsgebäude umgenutzt / wieder genutzt werden.

In 2017/2018 wurde ein Rahmenplan unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet und am 26.02.2019 vom Rat beschlossen.

Abb. 105: Rahmenplan Doornkaatgelände (Variante A)

Rahmenplan, Variante A: Veranstaltungen am Kesselhaus



Abb. 106: Rahmenplan Doornkaatgelände (Variante B)

Rahmenplan, Variante B: Quartiersplatz am Wasser



Als Nutzungen im Gebiet sind vorgesehen:

- Gewerbe / Kleingewerbe
- Veranstaltungen / Freizeit / Grün- und Spielflächen
- Büros/Dienstleistungen
- Wohnen

Die Ergebnisse des Rahmenplanprozesses werden von den Bearbeitern wie folgt zusammengefasst:

Das Selbstverständnis des Doornkaatquartiers

Nach mehreren Ortsterminen, Planungsspaziergängen, Workshops mit aktiver Bürgerbeteiligung und intensiver planerischer Auseinandersetzung mit dem Doornkaatgelände und seinem Umfeld, liegt der städtebauliche Rahmenplan vor.

Sind auch die einzelnen Konzepte unterschiedlich, so weisen sie doch immer wiederkehrende, besondere und aus Sicht der Verfasser unverzichtbare planerische Merkmale auf:

- dass das 'alte' Doornkaatgebiet im Neuen deutlich erkennbar und erhalten bleibt,
- dass das neue Quartier eher für Norder, die An- und Bewohner als für Touristen gedacht ist,
- dass das neue Quartier heterogen in der Nutzung bleibt und vielfältig in der Gestaltung wird,
- dass es keine Konkurrenzen zum Neuen Weg gibt,
- dass durch verkehrliche Verbesserungen kein Durchgangs- oder Abkürzungsverkehr entsteht,
- dass es keinen weiteren Einzelhandel, Großhandel sowie Fachmärkte gibt,
- dass der vorhandene Grünbestand gestärkt und in die Konzeption eingebunden wird.

Veränderungen und Verbesserungen gibt es in Bezug auf

- Verkehr
- Grün und Wasser
- neue Gebäude und öffentliche Räume
- Umgang mit vorhandener Bausubstanz

Mittlerweile hat die Stadt Norden das Doornkaatgelände erworben. Mittel- und kurzfristig wird dies ein **Schwerpunkt** der **Stadtentwicklung** sein.

14.4.3 Handlungsempfehlungen Innenstadt / Einzelhandel

Gemäß RROP sind in den **Mittelzentren** die **zentralörtlichen Einrichtungen** und Angebote zur Deckung des **aperiodischen Bedarfs** zu sichern und zu entwickeln. Für die lokale Bevölkerung und Wirtschaft ist die grundzentrale Versorgung zu leiten (grundzentraler Verflechtungsbereich).

Aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (Entwurf Juli 2018) ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

*Die Verkaufsflächendichte in Norden weist in allen Bedarfsbereichen überdurchschnittliche Werte auf. Im Fokus sollten im Wesentlichen die Absicherung und qualitative Optimierung (Wertigkeit) der bestehenden Betriebe liegen. Neben einer **behutsamen quantitativen***

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum und Nebenzentrum Gewerbestraße) durch **gezielte Angebotsarrondierungen**, sollten die Gewerbetreibenden insbesondere in der Innenstadt von Norden „fit gemacht werden“, um für die Einwohner und Besucher auch langfristig attraktiv zu bleiben. Wichtige Ziele sollten hierbei sein, die Chancen der **Digitalisierung** aufzugreifen (v.a. Auffindbarkeit im Internet, einkaufsunterstützende digitale Medien), **Außendarstellung**, **Wertigkeit** sowie die **Öffnungszeiten** zu harmonisieren (ggf. durch den **Einsatz eines „Kümmersers“**).

Die Sicherung und Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Betriebe sollte weiterhin an geeigneten Standorten erfolgen. Das räumlich abgegrenzte **Nebenzentrum Gewerbestraße** fungiert dabei als **Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente**, um der Zersplitterung der Angebote entgegenzuhalten und sonstige Gewerbegebiete von Einzelhandel freizuhalten. Zugleich fungiert es aktuell zur leistungsfähigen Nahversorgung der Einwohner und Gäste aus Norddeich mit periodischen Sortimenten.

Die Nahversorgungsstandorte in Norden verfügen durch ihre Integration bzw. Nähe zu Wohngebieten über eine, die städtischen Zentren, ergänzende Versorgungsfunktion und sind entsprechend der Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels und im Kontext der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abzusichern.

(Auszug aus Zusammenfassung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Norden 2018 / Stand: Entwurf Juli 2018).

14.5 Gewerbliche und touristische Entwicklung

Als Mittelzentrum weisen Landesplanung bzw. Raumordnung der Stadt Norden folgende Funktionen zu:

- Die **Mittelzentren** Aurich und Norden sind in der Funktion als **Standort für die gewerbliche Entwicklung** zu sichern und zu entwickeln. Ein ausreichendes Potenzial an gewerblich-industriellen Flächen soll der zunehmenden Nachfrage an entsprechenden Flächen Rechnung tragen.
- **Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**: An diesen Standorten ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln.
- Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Stadt Norden im Hafen Norddeich **ausreichend Flächen für ergänzende logistische Funktionen und Dienstleistungen für die Offshore-Windenergienutzung** zu sichern.

Für Norddeich gilt:

- Standort mit der „**besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung**“.
- Eisenbahnstrecke Emden-Norden-Norddeich als „**Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke**“ und Teilstrecke Norden-Dornum als „**Vorranggebiet Sonstige Eisenbahnstrecke**“

- **Hafen mit regionaler Bedeutung:**
 - dem Bedarf entsprechend zu sichern und zu entwickeln.
 - Ein geordneter, maßvoller Ausbau der Sportbootliegeplätze in den Insel- und Küstenhäfen ist unter besonderer Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ sicherzustellen.
 - An den Küstenhäfen sind ausreichende Parkmöglichkeiten bereitzustellen und Flächen für hafengebundene Betriebe zu sichern.

14.5.1 Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor

Die Stadt Norden arbeitet kontinuierlich am Thema Bodenbevorratung und der Erweiterung des Dienstleistungs- und Gewerbeparkes. Ankäufe und Erweiterungen erfolgten im 2019 und sind für 2020 vorgesehen.

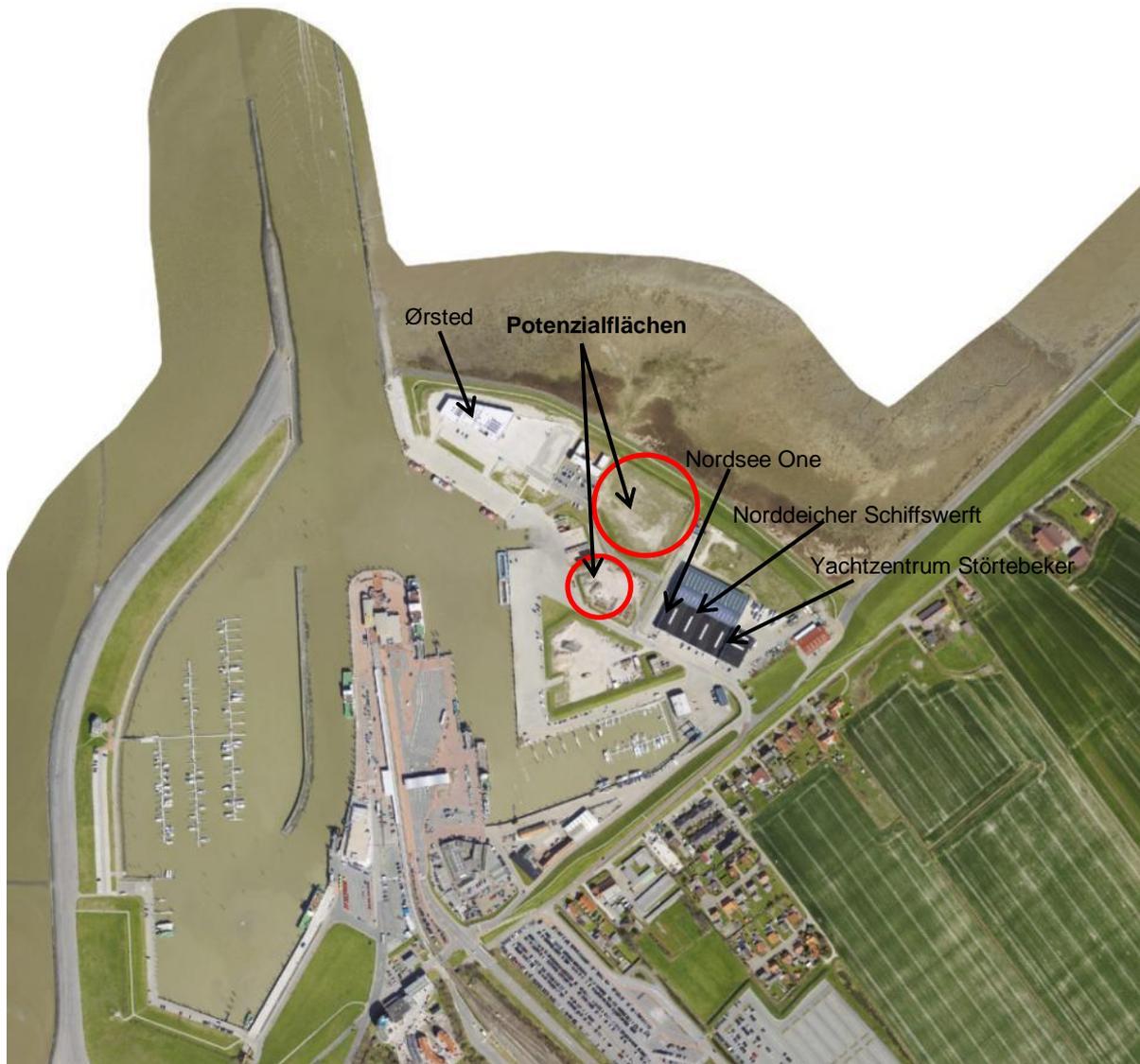
14.5.2 Hafen Norddeich - Ostseite

Flächenhafte Erweiterungspotenziale am Standort „Hafen Norddeich“ bestehen nicht, möglich ist ggf. die Erweiterung bzw. Aufstockung von Gebäuden.

Um am Standort „Hafen Norddeich“ dennoch gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, sind Möglichkeiten der Bereitstellung von Flächen an anderer Stelle (und ggf. Verlagerung von Nutzung aus dem Hafengebiet heraus) prüfen.

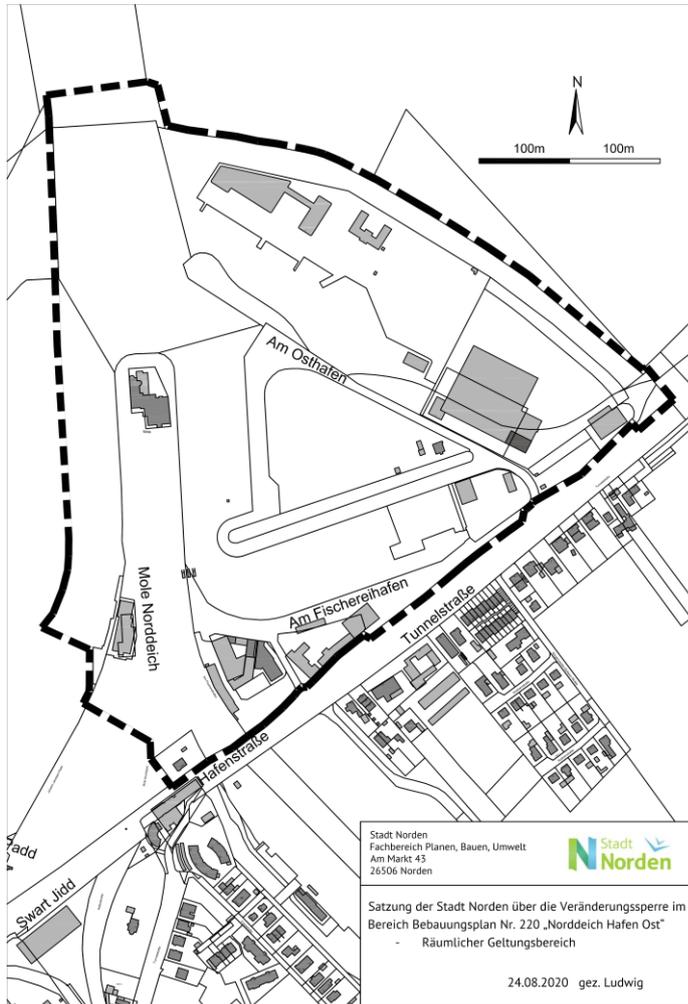
Als **Potenzialflächen** (rote Kreise) für weitere gewerbliche Nutzung sind zurzeit noch die beiden brachliegenden Flächen zwischen den Gebäuden der Firmen Ørsted, Nordsee One, der Norddeicher Schiffswerft und dem Yachtzentrum Störtebecker denkbar.

Abb. 107: Potenzialflächen am Norddeicher Hafen



Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220 „Norddeich Hafen Ost“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Norden am 22.09.2020 eine Veränderungssperre beschlossen. Nutzungen, die keine direkten Hafentflächen benötigen, sollen somit in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Abb. 108: Satzung der Stadt Norden über die Veränderungssperre im Bereich Bebauungsplan Nr. 220 „Norddeich Hafen Ost“



14.5.3 Hafen Norddeich – Westseite

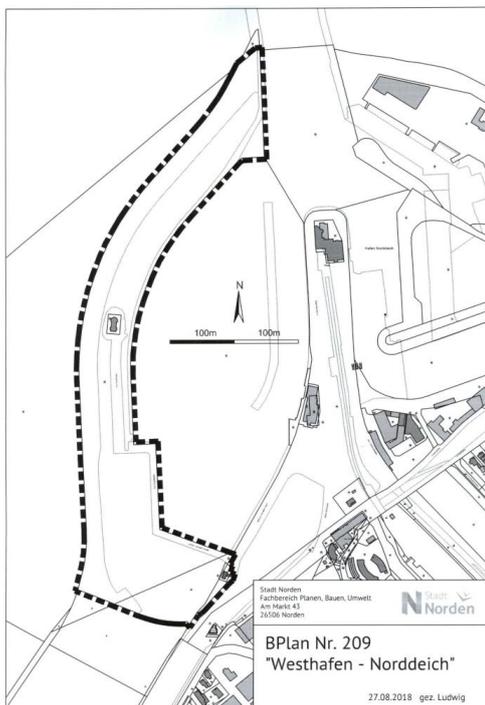
Die Freiflächen westlich des Hafenbeckens bedürfen für die Festlegung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und für ihre städtebauliche Gestaltung einer bauleitplanerischen Ordnung.

Insbesondere gilt es zu klären und festzusetzen, welche Nutzungen hier zukünftig gewünscht sind und zulässig sein sollen. Des Weiteren sollte geregelt werden, ob und in welcher Größenordnung, sowie ggf. mit welcher baulichen Gestaltung hier zukünftig noch weitere Gebäude errichtet werden dürfen.

Derzeitig wird die in Rede stehende Freifläche anderweitig genutzt, z.B. als Veranstaltungsfläche und für weitere touristischen Nutzungen. Gleichzeitig ist die Freifläche jedoch als Teil des Norddeicher Hafens zu betrachten, der vornehmlich hafenauffinen Nutzungen (Schifffahrt, Fischerei etc.) dienen soll.

Ein aktuell vorgetragener Wunsch der Erzeugergemeinschaft Küstenfischer GmbH, hier eine Halle zur Wartung und Reparatur von Netzen zu errichten, verdeutlicht den seit längerer Zeit erkannten Handlungsbedarf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dementsprechend hat der Ausschuss für Bauen und Sanierung der Stadt Norden die Verwaltung dazu aufgefordert, hier mittels der Bauleitplanung für Regelungen zu sorgen (s. Sitzungsvorlage Nr. 0602/2018/3.1).

Abb. 109: B-Plan Nr. 209



14.5.4 Tourismus ⁸⁵

Der Tourismus ist eine klassische Querschnittsbranche. Egal ob Gastgewerbe, Einzelhandel, Dienstleister oder Zulieferer wie regionale Produzenten und Handwerksbetriebe, es gibt kaum einen Wirtschaftsbereich, der nicht vom Tourismus profitiert. Deshalb lohnen sich Investitionen von Kommunen und Unternehmen in die tourismusbezogene Infrastruktur, konkrete Produkte und die touristische Vermarktung. Umso wichtiger ist es, die Wirkung und Relevanz des Tourismus für die Wirtschaft im Untersuchungsgebiet deutlich zu machen. Der Tourismus ist Umsatzbringer und leistet über Steuereinnahmen einen Beitrag zur Finanzierung der öffentlichen Haushalte. Als Jobmotor bietet der Tourismus Menschen vieler unterschiedlicher Berufsqualifikationen und Beschäftigungsverhältnisse (von der Saisonkraft bis zur Vollzeitstelle) Einkommensmöglichkeiten. Er schafft und sichert ortsgebundene Arbeitsplätze⁸⁶. Über Instrumente wie die Kurtaxe oder die Fremdenverkehrsabgabe trägt er zudem direkt zur Verbesserung der lokalen Infrastruktur bei. Hiervon profitieren Gäste ebenso wie Einheimische und Unternehmen vor Ort. Das Tourismus-Engagement eines Ortes zahlt sich aus – in Euro und Cent für alle Branchen. Gleichzeitig steigert es die Attraktivität und Lebensqualität für alle Einwohner und Gäste⁸⁷.

Im Rahmen eines Zukunftsdialoges für das Tourismuskonzept Norden – Norddeich im September 2015 wurden folgende Hinweise, Ideen und Vorschläge zu Projekten & Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung von den TeilnehmerInnen formuliert:

- Neue Zielgruppen erschließen (Nischen): Fahrradtourismus, Hundetourismus, ...
- Jüngere einbinden (Angebot und Infrastruktur verbessern)
- Freies öffentliches W-LAN und neue Medien nutzen (z.B. App entwickeln)
- Gewerbebrachen aktivieren (z.B. Doornkaat – Gelände für Kleingewerbe und Kulturzentrum nutzen)
- Verzahnung Fahrradverkehr und ÖPNV
- Verbesserung der Beschilderung (Radwandertouren, Nordic Walking, Rad- und Verkehrswege)
- Wegeführung verbessern / ausbauen (z.B. Leer-Pfade, Kultur- / Naturrouten, historische Rundwege mit Infotafeln, Themenrouten für Wanderer und Radfahrer, Reitwege ausbauen)

⁸⁵ Dem Kapitel liegen folgende Unterlagen zugrunde: (1) Ergebnisdokumentation Zukunftsdialog „Tourismuskonzept für Norden – Norddeich“ der PROJECT M GmbH aus Hamburg (03.09.2015); (2) Kurzkonzepte zur „Nationalparkpromenade Norddeich“ und dem „Naturerlebnis Dünenlandschaft und Wattenmeer“ im Rahmen des Masterplans „Wasserkante Norddeich“ erstellt vom Planungsbüro WES GmbH – Landschaftsagentur (Stand: September 2018). Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

⁸⁶ Gemäß der Untersuchung können 23.199 Personen im Landkreis Aurich ein durchschnittliches Primäreinkommen (=20.667 €) pro Kopf durch die touristische Nachfrage beziehen.

⁸⁷ Auszug aus Untersuchung „Wirtschaftsfaktor Tourismus für den Landkreis Aurich 2016“ der dwif-Consulting GmbH aus München (September 2017)

- (Touristische) Infrastruktur verbessern (z.B. mehr öffentliche Toiletten, City Bike Stationen (Fahrradsharing) und Ladestationen für E-Bikes)
- Verbesserte Barrierefreiheit (z.B. Marktplatz, in Geschäften, Gastronomie, Busse und Busstrecken)
- Fitness- / Sportangebote an der Wasserkante
- Tideunabhängige Bademöglichkeiten zu jeder Zeit (z.B. Schwimmbad)
- Ganzjährige, unentgeltliche Strandnutzung
- Beleuchtungskonzept um die Verbindung zwischen Norden und Norddeich zu verdeutlichen

Touristische Entwicklung Norddeich - Masterplan „Wasserkante“⁸⁸

Das Planungsbüro WES GmbH – Landschaftsarchitektur hat im Rat der Stadt Norden die Planungen zum „Masterplan Wasserkante“ für die Nationalpromenade und die Deich- und Dünenlandschaft vorgestellt.

⁸⁸ Das folgende Kapitel bezieht sich auf die Kurzkonzepte zur „Nationalparkpromenade Norddeich“ und dem „Naturerlebnis Dünenlandschaft und Wattenmeer“ im Rahmen des Masterplans „Wasserkante Norddeich“ erstellt vom Planungsbüro WES GmbH – Landschaftsagentur (Stand: September 2018). Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

Abb. 110: Übersichtsplan „Nationalparkpromenade Norddeich“



„Nationalparkpromenade Norddeich“:

Die „Nationalparkpromenade Norddeich“ soll „als nicht einnahmeschaffende und nicht mit anderen wirtschaftlichen Tätigkeiten verbundene Maßnahme (gem. GRW-Rahmenplan) [realisiert werden], um das Weltnaturerbe Wattenmeer in Norddeich für alle Touristenzielgruppen optimal zugänglich zu machen“. Durch dieses Projekt sollen folgende Wirkungen erzielt werden:

- Erhebliche Attraktivierung des Strandbereiches
- Steigerung der Aufenthaltsqualität auf dem Deich und am Strand
- Minderung der zwischen Ort und Strand trennenden Wirkung des Deiches
- Vollständige Barrierefreiheit und behindertengerechter Ausbau an den vorgelagerten Strandbereichen
- Schlussendlich: Steigerung der Besucher- und Übernachtungszahlen; Steigerung der Pro-Kopf-Ausgaben der Touristen; Saisonverlängerung; höhere Wertschöpfung bei Beherbergungsbetrieben, Gastronomie, Einzelhandel; positive lokale/regionale Beschäftigungseffekte.

Die Nationalparkpromenade umfasst sechs Projektbausteine:



1. Promenadenrundweg

Realisierung eines ca. 1,25 km langen Promenadenwegs, der als Rundweg angelegt wird; Oberfläche als sandsteinfarbene Gussasphaltdeckschicht, die optisch mit dem Sandstrand harmonisiert.



2. Meeresterrassen

Realisierung von drei bis zu 20 m breiten Meeresterrassen, bestehend aus tiefen Blockstufen zum Liegen und Sitzen sowie Gehstufen, die ins Wasser bzw. Watt führen. Zusätzlich sind pro Meeresterrasse zwei Duschen und vier Fußduschen vorgesehen.



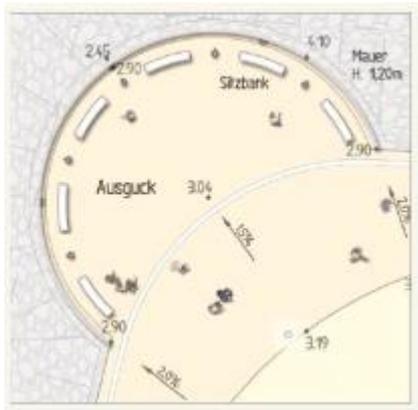
3. Beleuchtungskonzept

Vollständige naturverträgliche Beleuchtung der Promenade, um diese auch abends bei Dunkelheit und im Herbst/Winter zugänglich zu machen (Beleuchtung in Treppen-Handläufen und Bodenleuchten).



4. Barrierefreiheit

Vollständige behindertengerechte und barrierefreie Ausgestaltung der Promenade mit Leitstreifen und taktilen Markierungen; eine Rampananlage ermöglicht behinderten Menschen den unmittelbaren Zugang zum Meer, Berücksichtigung der Kriterien „Reisen für alle“.



5. Aufenthaltsqualität

Schaffung eines kleineren Platzes auf der Promenade als Eventfläche (inkl. Versorgungspoller für Strom und Wasser) sowie eines „Ausgucks“ als halbrunder, windgeschützter Platz im Westen; Sitzbänke auf der gesamten Promenade.



6. Bewegungsangebote

Realisierung eines Gesundheitsparcours mit innovativen Bewegungselementen für die Zielgruppen der Gesundheitstouristen und Reha-Patienten, sowie Schaffung integrativer Mehrgenerationenangebote.

„Naturerlebnis Dünenlandschaft und Wattenmeer“

Abb. 111: Übersichtsplan „Naturerlebnis Dünenlandschaft und Wattenmeer“



Das Projekt „Naturerlebnis Dünenlandschaft und Wattenmeer“ umfasst fünf Projektbausteine:



1. Erlebnisraum „Dünenlandschaft“ (mit Bohlenwegen und Lehrpfad)

Behutsame Erschließung der Dünen mittels Bohlenwegen; Nachpflanzung typischer Vegetation; Realisierung eines Dünenlehrpfads mit 15 Informationsstationen.



2. Erlebnisraum „Salzwiesenlandschaft“

Anlage eines barrierefreien, botanischen Landschaftsgartens „Pionierzone, untere und obere Salzwiese“ mit der typischen Flora (Queller, Andel, Löffelkraut, Strandaster,

Strandbeifuß, Strandwegerich, Milchkraut, Strandflieder usw.) nebst Hinweistafeln.



3. Infocontainer „Weltnaturerbe Wattenmeer“

Realisierung eines Informationscenters mit Erläuterungen über das Weltnaturerbe Wattenmeer und den Nationalpark. Das Info-center wird in Zusammenarbeit mit der Nationalparkverwaltung in Form eines mobilen Containers realisiert, der in den Wintermonaten aus Küstenschutz-gründen abgebaut werden muss.



4. Innovative, mobile, autarke Sanitäranlage

Implementierung eines mobilen, barrierefreien Sanitärcontainers mit Holzverkleidung (mit 12 Toiletten) und eigener Kleinkläranlage. Die Stromversorgung erfolgt durch eine Photovoltaikanlage. In den Wintermonaten muss der 40' Container ebenfalls abgebaut werden.



5. Erlebniselemente „Dünen und Watt“

Um insb. bei der Zielgruppe Kinder und Jugendliche eine spielerische Bewusstseinsbildung für Naturschutz und Naturerbe zu erreichen, sollen mehrere Erlebniselemente errichtet werden (Wattwurm-Rutsche, Meerespinne, Kletterkrebs, Erlebnismuschel).



□ Touristisches Zukunftskonzept „Nordsee 2015“⁸⁹

Im touristischen Zukunftskonzept „Nordsee 2015“ aus dem Jahr 2008 werden folgende Handlungsempfehlungen und Zielvorstellungen für das Jahr 2015 aufgezeigt:

Infrastruktur (Verkehr):

- *Die Verkehrsanbindung aus den aktuellen und zukünftigen Quellmärkten ist wettbewerbsfähig und ermöglicht saisonunabhängig eine schnelle, bequeme und attraktive Anreise auch für Kurzurlauber. Dieser Anspruch gilt auch für die Beweglichkeit innerhalb der Region und für Verkehrsmittelwechsel (Häfen, Flughäfen).*

Beherbergung:

- *Hotellerie:*
 - *Die Beherbergungsstruktur wird weiterentwickelt und nachfragegerecht ergänzt. Dabei stehen die Ziele Qualitätssteigerung, mehr höherwertige Hotels, größere Hotels und stärkere Zielgruppenfokussierung im Vordergrund.*
 - *Die Erweiterung und Qualitätsverbesserung der bestehenden Betriebe nach den gleichen Kriterien wird zielgerecht gefördert. Das Angebot ist an sich wandelnde Bedürfnisse und die gestiegenen Erwartungen anzupassen.*
 - *Ausbau der Kapazitäten im 4-5*-Bereich auf mindestens 15.000 Betten, hierdurch rd. 1 Mio. zusätzliche Übernachtungen im gehobenen Segment (Kompensation der in den letzten Jahren verlorenen Übernachtungen im gewerblichen Beherbergungsbereich) und zusätzliche Effekte bei Übernachtungen in Bestandsbetrieben.*
- *Ferienparks und größere Appartementanlagen:*
 - *Die Erweiterung und Qualitätsverbesserung der bestehenden Betriebe wird zielgerecht gefördert. Das Angebot ist an sich wandelnde Bedürfnisse (demografischer Wandel – convenience) und die gestiegenen Erwartungen anzupassen.*
 - *Bestehende Ferienwohnungs- und Ferienhausagglomerationen werden zu attraktiven Ferienparks weiter entwickelt durch vorrangige Ansiedelung neuer bzw. Ausbau bestehender Infrastrukturangebote zu witterungsunabhängigen Attraktionen sowie durch Schaffung von hotelähnlichen Serviceangeboten. Die oft komplizierten Einzeleigentumsstrukturen der Anlagen werden durch Förderung von Poolmodellen aufgelockert.*
- *Privatvermieter und Kleinbetriebe:*
 - *Modernisierung eines Großteils der Kapazitäten.*
 - *Neue Kapazitäten nur im Sinne von Betrieben mit Service: Ferienparks, Apart-hotels.*
- *Camping:*
 - *Deutlich bessere Zielgruppenorientierung, allgemein gehobenes Qualitätsni-*

⁸⁹ Das folgende Kapitel stützt sich auf das touristische Zukunftskonzept „Nordsee 2015“ vom Tourismusverband Nordsee e.V. (2008). Direkte Zitate werden kursiv dargestellt.

veau, mehr Spitzenplätze als bisher.

- *Jugendherbergen*
- *Gastronomie*
 - *Deutlicher Qualitätsschub, selektive Kapazitätsausweitung*

Bäder:

- *Attraktive Bäderlandschaft mit profilierten zielgruppengerechten Angeboten bei optimierter Wirtschaftlichkeit durch weniger, aber größere Betriebe*

Strände:

- *Die Strände als das Aushängeschild für die niedersächsische Nordsee - auch für die Küstenregion*

Museen:

- *Die niedersächsische Nordsee nimmt eine Ausnahmestellung im deutschen Kulturtourismus ein, die maßgeblich durch die Erlebnismuseumslandschaft und die maritimen musealen Angebote an der Küste und weitere Themen im Binnenland geprägt wird.*
- *Die Museumslandschaft wird so attraktiv, dass sie einen Beitrag zur touristischen Saisonverlängerung schaffen kann.*

Gesundheits- und Kurmitteleinrichtungen

- *Infrastrukturell modern ausgestattete touristische Gesundheitsstandorte, die sich stark differenziert in den Segmenten Rehabilitation, Wellness und Prävention positioniert haben.*
- *Angebotsentwicklung aus der Marktperspektive heraus, weniger aus der Im-mobilienentwicklungsnotwendigkeit (Kurmittelhäuser).*
- *Generell Konzentration auf das Thema Prävention: die niedersächsische Nordsee als „Präventionsküste“.*

Veranstaltungsstätten und Häuser des Gastes:

- *Veranstaltungsstätten leisten in Kooperation mit Hotels einen wichtigen Beitrag zur Saisonverlängerung.*
- *Veranstaltungsstätten wie Kursäle, Kurzentren oder Häuser des Gastes sind ersetzt durch moderne Gäste-Service- und Erlebnis-Center mit umfassendem Leistungsangebot und hohem Kommerzialisierungsgrad.*

Besucherattraktionen:

- *In Ergänzung zur Museumslandschaft verfügt die niedersächsische Nordsee über einige besonders besucherstarke Attraktionen und Freizeiteinrichtungen. Diese erreichen durch Bündelung und an Schwerpunktstandorten hohe Ausstrahlung und leisten als wetterunabhängige Angebote einen wichtigen Beitrag zur Saisonverlängerung.*

Ortsbilder:

- *Lokale und regionale Baukultur dominieren wieder und sind für Gäste sicht- und erlebbar. Die an der niedersächsischen Nordsee typischen Ortsbilder sind herausgearbeitet,*

die Städte und Gemeinden bieten hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Häfen / Marinas:

- *Das Erleben des maritimen Erbes und der maritimen Atmosphäre in Form von Hafenanlagen, Arbeitsgeräten und historischen Schiffen gehört zu den beeindruckendsten Urlaubserlebnissen an der niedersächsischen Nordsee.*

Aktivangebote:

- *Erfolgreiche Vermarktung von „Top-Angeboten“ in den Bereichen Rad-, Golf- und Wassersport (jeweils mindestens ein Angebot) mit nationaler Ausstrahlung. Dabei ausgeprägte Qualitätsorientierung. Angebote, die regionsübergreifend ausgelegt sind und auch Leistungsträger vernetzen.*

Umsetzungsmanagement

- *Das Umsetzungsmanagement für die niedersächsische Nordsee ist zu einer von allen unterstützten Daueraufgabe geworden und hat durch strukturierte, abgestimmte und professionelle Vorgehensweise die Wettbewerbsposition der niedersächsischen Nordsee im Tourismus nachhaltig verbessert.*
- *Der Tourismus in der Region niedersächsische Nordsee wird von leistungsstarken Tourismusorganisationen gemanagt, die über eine gesicherte Refinanzierungsbasis verfügen und professionell am Markt und im Angebotsmanagement agieren.*

Einzelhandelsentwicklung Norddeich - Touristische Versorgungslage Norddeich⁹⁰

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wird der Ortsteil Norddeich als **touristischer Nebenbereich** definiert. Er soll als Ergänzungsbereich für die touristische Nachfrage (kleinflächige Angebote) dienen.

Aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept (beschlossen am 07.02.2019) ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen für die **touristische Versorgungslage Norddeich**:

Es wird empfohlen, *die Einzelhandelsentwicklung in den folgenden Jahren deutlich stärker als bisher zu bündeln, um hierbei die bestehenden und neuen touristischen Potenziale zu erschließen. In Anlehnung an andere touristisch geprägte Ortsteile lässt sich im Allgemeinen folgender Nutzungsbesatz und Ausstattungsmerkmale empfehlen:*

- *Ziel: 1-2 Lebensmittelmärkte im Ortsteil, davon mind. 1 Frequenzbringer im ZVB in Planung*
- *Ziel-VKF-Ausstattung von 2.500 bis 3.500 qm,*

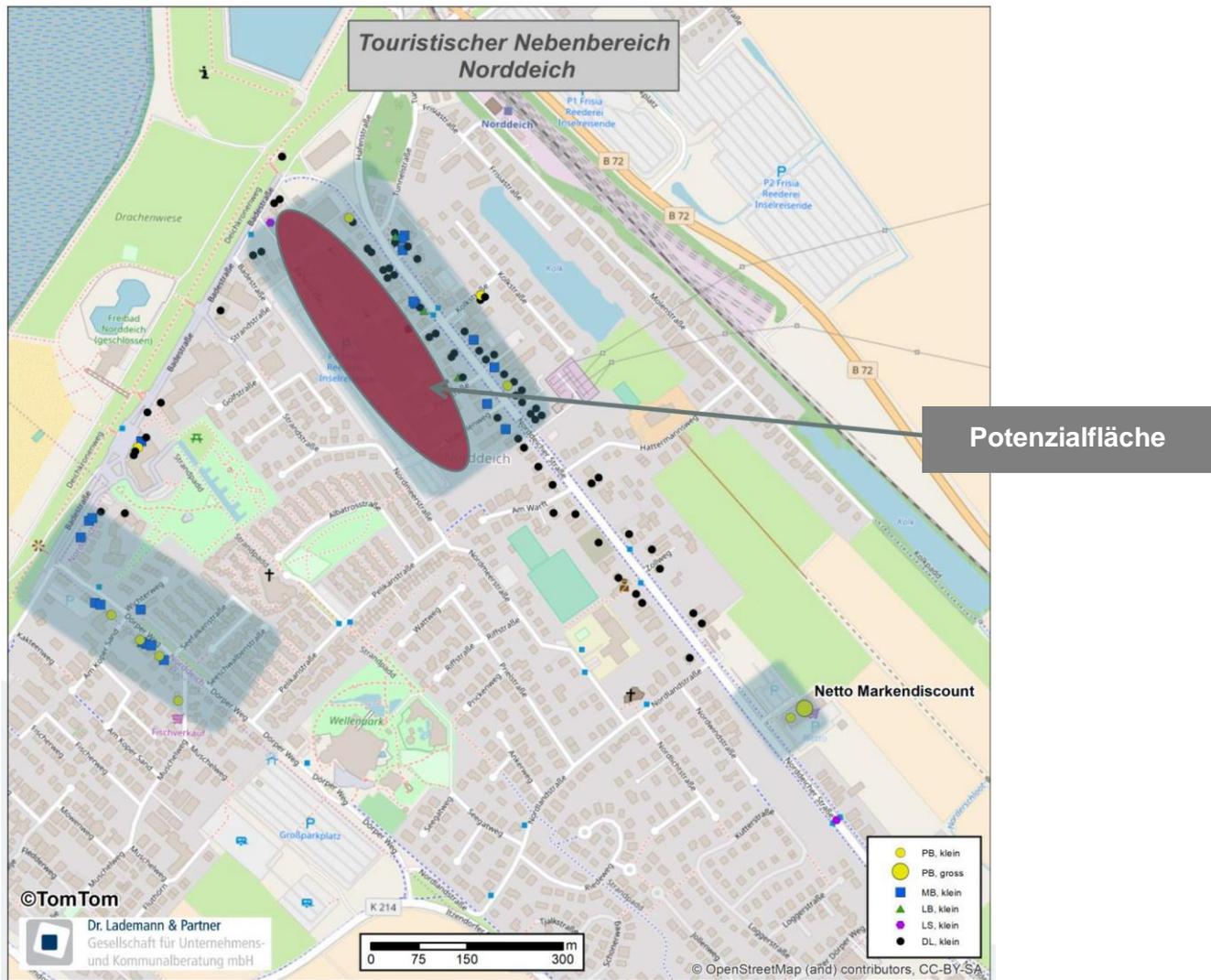
⁹⁰ Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018, Lademann und Partner (Entwurf, Juli 2018)

- *Ziel-Sortimentsschwerpunkt des ZVB: periodische Sortimente (rd. 70 bis 75 % der GVKF)*
- *Ziel-Ladengröße:*
 - *Lebensmittelmarkt: 1.200 qm bis 1.400 qm VKF für Vollsortimenter (oder alternativ 800 qm für Discounter)*
 - *tourismusorientierte Fachgeschäfte: im Mittel 100 qm Größe (Mix an Angeboten: 50-200 qm VKF)*

Als Potenzialfläche für die Stärkung Norddeichs wird die Stellplatzfläche der Reederei Frisia dargestellt (vgl. Abb. 113). Geplant ist die Errichtung eines Ortsteilzentrums wofür folgendes im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlen wird:

- Geplanter Einzugsbereich: Nahbereich zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete eines Ortsteils sowie ggf. Sonderfunktionen, wie touristische Versorgung
- Empfehlung eines Nahversorgers mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, der durch begrenzten Umfang an kleinteiligem Nutzungsbesatz des kurz- und mittelfristigen Bedarfs arrondiert wird; ggf. spezialisiert auf touristische Angebote

Abb. 113: Touristischer Nebenbereich Norddeich



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Norden 2018 /Entwurf Juli 2018, Lademann und Partner

Der Rahmenplan Norddeich aus dem Jahr 2004 bildet einen Vorschlag für die städtebauliche Umsetzung einer Weiterentwicklung der Ortsmitte Norddeich ab.

Abb. 114: Rahmenplan Norddeich



Quelle: Präsentation „Masterplan Wasserkante Nordseeheilbad Norden-Norddeich - Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden“ vom 03.03.2016: <https://www.norddeich.de/videos/16-03-03-masterplan-text-internet.pdf>

14.6 Natur und Landschaft

#überarbeiten, wenn Entwurf vom FD Umwelt und Verkehr vorliegt

14.6.1 Handlungsbedarf naturnahe Freiräume

Geschützte Bereiche

Die geschützten Bereiche (Nationalpark, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotop, Natura 2000, denkmalgeschützte Grünflächen bzw. -anlagen und Bodendenkmäler) sind bei der weiteren Stadtentwicklung nach den Maßgaben der zum Schutz getroffenen jeweiligen Regelwerke (Verordnungen, Satzungen) zu berücksichtigen.

Kompensationsflächen

Die bestehenden Kompensationsflächen sollten in regelmäßigen Abständen (etwa alle 1-2 Jahre) auf Erfüllung der Entwicklungsziele hin überprüft werden. Bei sich aufzeigenden Defiziten wäre erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen gegenzusteuern, um eine zunehmende Diskrepanz zwischen zulässigen Eingriffen und der tatsächlichen Kompensationsleistung entgegenzuwirken.

Zukünftige Kompensationsanforderungen aus im Stadtgebiet resultierenden Eingriffsvorhaben sollten möglichst innerhalb des Stadtgebietes eingelöst werden um hier den örtlichen Biotopverbund durch Entwicklung geeigneter Trittstein- und Vernetzungsbiotop im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen naturnahen Freiräumen zu ergänzen.

Sonstige naturnahe Freiräume

Gewässer

- Erhalt und Pflege des Gewässersystems (Gräben, Schloote, Tiefs, sonstige Stillgewässer)
- Sicherung und Entwicklung der Durchgängigkeit des Gewässernetzes
- Neuanlage von Gewässern

Wald

- Pflege und Entwicklung vorhandener Waldflächen
- Förderung naturnaher Waldentwicklung als punktuelle innerörtliche Trittsteinbiotop

Linienhafte Gehölzstrukturen und sonstige ortsbildprägende Gehölze

- Erhalt und Entwicklung von durchgängigen Gehölzstrukturen (Hecken, Alleen)
- Erhalt und Pflege ortsbildprägender Altbäume, Alleen
- Gehölzneupflanzungen

Obstwiesen

- Pflege und Entwicklung von Obstwiesen
- Neuanlage von Obstwiesen

Sonstige naturnahe Freiflächen

- Zulassung von ungenutzten Restflächen, auch temporär, zur Unterstützung von Sukzessionsprozessen und der Landschaftsdynamik, u.a. für eine artenreiche Insektenfauna

Zusammenhängende Privatgartenbereiche

- Sicherung größerer zusammenhängender Privatgartenbereiche, insbesondere in Ergänzung zu sonstigen bereits vorhandenen naturnahen Freiraumelementen (Gewässer, Hecken, ortsbildprägende Bäume, Obstbäume)
- Förderung von Vernetzungselementen innerhalb größerer zusammenhängender Grundstücksflächen, z.B. Anlage durchgehender Heckenstrukturen als lineare Vernetzungselemente oder naturnaher Gartenteiche als Trittsteinbiotope

Innerstädtische Grünlandflächen

- Sicherung innerörtlicher Grünlandflächen, z.B. als Puffer von empfindlichen Wohnnutzungen gegenüber emissionsträchtigen Bereichen
- Grünlandextensivierung zur Förderung der innerörtlichen Artenvielfalt

Sonstige Grünflächen (Friedhöfe, Sportplätze, Spielplätze und sonstige Grünflächen)

- Förderung, Entwicklung und Neuanlage innerörtlicher naturnaher Elemente, z.B. Hecken, Einzelsträucher, Einzelbäume, sonstige Siedlungsgehölze, jeweils aus standortgerechten und gebietseigenen Gehölzarten
- Extensive Unterhaltung der Grünflächen, extensive Rasenpflege,
- Zulassung von temporär ungenutzten Restflächen (z.B. Addingaste, Tidofeld).

14.6.2 Handlungsempfehlung zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft bei der Nachverdichtung, Schwerpunkt Zonen 3 und 4

Nachstehend werden für die Nachverdichtungszone 4 (keine Begrenzung, Zentrum) und Zone 3 (stärkere Nachverdichtung) die Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume (s. Natur und Landschaft, Karten 1 und 2) und zur Fortschreibung des Freiraumkonzeptes⁹¹ konkretisiert. Ergänzend wird beispielhaft für ausgesuchte Zonen das Verhältnis der Siedlungsstruktur zu der örtlich insbesondere von Gehölzen geprägten Freiraumstruktur anhand von Laserscandaten verdeutlicht.

In den Zonen 1 bzw. 2 besteht kein bzw. ein behutsamer Nachverdichtungsdruck. Hier wird aus der Nachverdichtungskonzeption des STEK heraus kein über die vorstehend formulierten generellen Anforderungen hinausgehender Handlungsbedarf zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft begründet, so dass für diese beiden Zonen auf weitergehende Ausführungen verzichtet wird.

Zone 4 – keine Begrenzung, Zentrum (1)(2)⁹²

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Sicherung zusammenhängender Privatgärten, hier die Freiflächen des Geschosssiedlungsbaus
- Extensivpflege sonstiger Grünflächen
- Erhalt und Förderung der Straßenbäume an der Offenstraße

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Straße Burggraben (Hauptradiale 25)⁹³

- Vervollständigung des Fuß- und Radwegenetzes
- Sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger
- Pflanzung von Straßen- und Alleebäumen

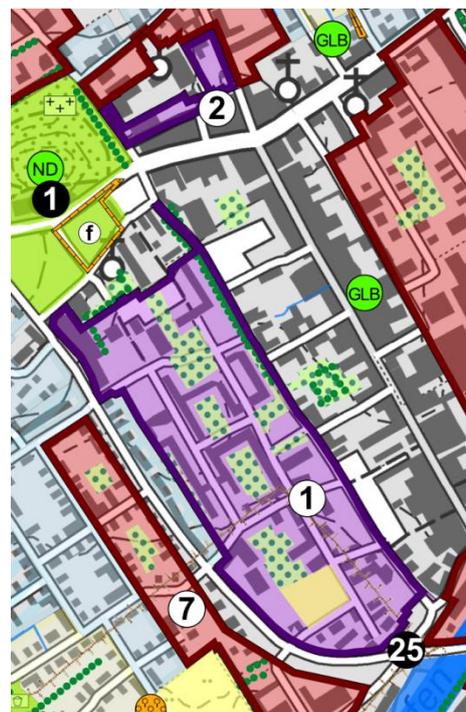


Abb. 115: Ausschnitt N&L Karte 3

⁹¹ Stadt Norden (2002): Freiraumkonzept

⁹² Nummerierung der Zonen s. Natur und Landschaft Karte 3

⁹³ Übertrag der Ordnungsnummer aus dem Freiraumkonzept (2002)

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (3)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Sicherung zusammenhängender Privatgärten, örtlich mit größerem Altbaumbestand
- Extensivpflege sonstiger Grünflächen
- Erhalt und Förderung der das Norder Tief begleitenden Gehölze
- Sicherung der unter Denkmalschutz stehenden Gartengrundstücke im Bereich der Fabrikantenvilla van Hülst (h)

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Norder Tief (3)

- Verbesserung der öffentlichen Erreichbarkeit und Durchgängigkeit

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Straße Burggraben (Haupttradiale 25)), s. o.

- Vervollständigung des Fuß- und Radwegenetzes
- Sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger
- Pflanzung von Straßenbäumen und Alleebäumen

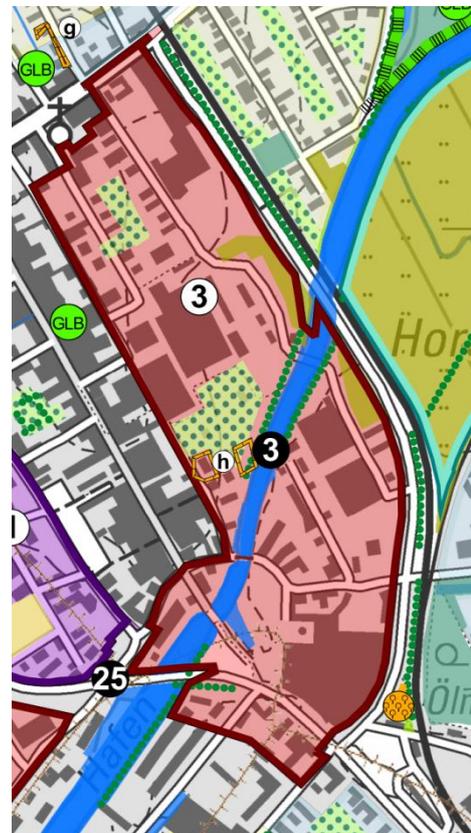


Abb. 118: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (4)

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Zentrum am Markt (1)

- Bereichsweise ästhetische Aufwertung und Erhaltung des Grünanteils
- Neugestaltung, z. B. im Zusammenhang mit Rückbaumaßnahmen an der L 27

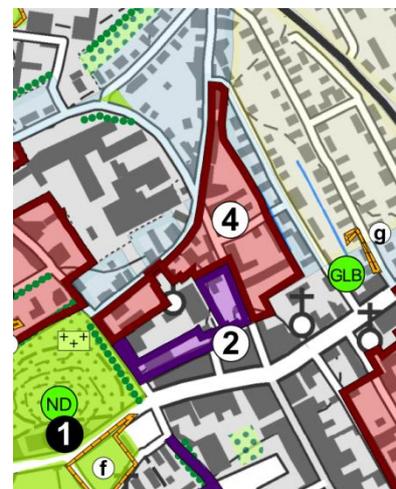


Abb. 119: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (5)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Sicherung der größeren zusammenhängenden und mit Altbäumen bestandenen unbebauten Grundstücksbereiche
- Pflege des ortsbildprägenden Altbaumbestandes
- Erhalt der Straßenbäume am Markt
- Neupflanzungen von Straßenbäumen an der Klosterstraße / Am Zingel
- Sicherung der unter Denkmalschutz stehenden Vorgärten an der Straße Am Markt (e)

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Zentrum am Markt (1), s. o.

- Bereichsweise ästhetische Aufwertung und Erhaltung des Grünanteils
- Neugestaltung, z. B. im Zusammenhang mit Rückbaumaßnahmen an der L 27

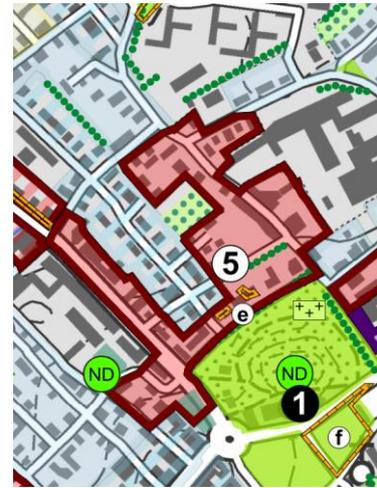


Abb. 120: Ausschnitt N&L Karte 3



Abb. 121: Zone 3 (5), Quartier Gartenstraße, Schnitt vom Brummelkamp über Breite Lohne bis Straße Am Markt (Quelle: LGLN 3D-Messdaten; bearbeitet durch NWP / re.urban)



Abb. 122: Lageübersicht Schnitt Zone 3 (5) auf Luftbild, Quartier Gartenstraße, die Umgrenzung in dunkelrot entspricht der Verdichtungszone 3 (5), die hellrote Umgrenzung kennzeichnet den ausgewählten Scandaten-Korridor

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (6)

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Sicherung und Entwicklung der Hauptradialen / Ausfallstraße Westerstraße (30)

- Pflanzung und Erhalt von Straßenbäumen zur Förderung des Alleecharakters
- Sicherung und Entwicklung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger.



Abb. 123: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (7)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Erhalt und Anpflanzung von Straßenbäumen an der Knyphausenstraße zur Förderung des Alleecharakters
- Sicherung zusammenhängender Privatgärten, örtlich mit Altbaumbestand
- Erhalt und Förderung der randlichen Eingrünung zu den südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen
- Erhalt dieser Landwirtschaftsflächen mit Extensivpflege



Abb. 124: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (8)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Erhalt der Grünfläche mit Altbaumbestand an der Donaustraße
- Erhalt und ggf. Nachpflanzung der Alleebäume an der Huntestraße und der Rheinstraße
- Sicherung und Förderung der zusammenhängenden Durchgrünung im Bereich der Behindertenhilfe Norden



Abb. 125: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (9)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Erhalt und Anpflanzung von Straßenbäumen an der Osterstraße



Abb. 126: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (10)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Sicherung zusammenhängender Privatgärten, örtlich mit Altbaumbestand
- Sicherung der unter Denkmalschutz stehenden Vorgärten entlang der Norddeicher Straße (d)

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Norddeicher (Hauptradiale (25)

- Vervollständigung des Fuß- und Radwegenetzes
- Sonstige Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger
- Pflanzung von Straßen- und Alleebäumen

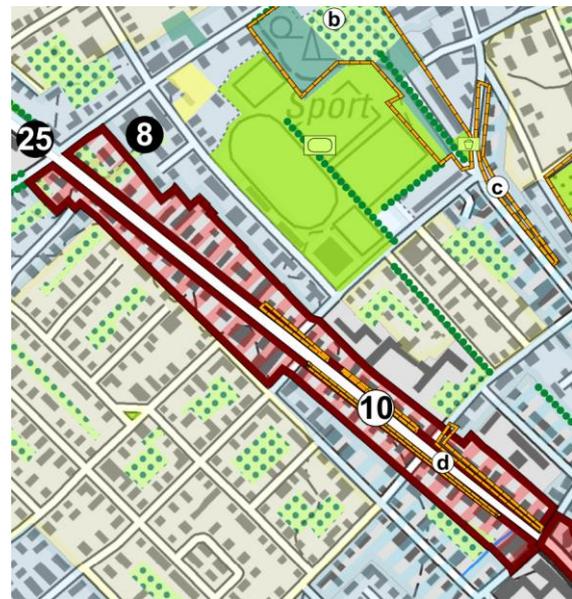


Abb. 127: Ausschnitt N&L Karte 3

Schwerpunkt Parkstraße und Privatgärten (8)

Parkstraße:

- Rückbau übermäßiger Straßenprofile zur Bereitstellung von Pflanzfläche und Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. zur Förderung der Aufenthaltsqualitäten
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage von Pflanzbeeten und sonstigen Grünstreifen

Privatgärten:

- Gestalterische Aufwertung durch Verwendung geeigneter Gehölze
- Gehölzanordnung im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken und Strukturen

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (11)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Pflege und Unterhaltung der insbesondere in den Freiflächen des Geschosswohnungsbaus vorhandenen ortsbildprägenden Altbaumbestände
- Sicherung und Entwicklung linearer Gehölzstrukturen
- Sicherung der Durchgängigkeit der durch Gehölze und Rasenflächen geprägten Freiräume
- Extensive Rasenpflege /-unterhaltung
- Extensivpflege sonstiger Grünflächen

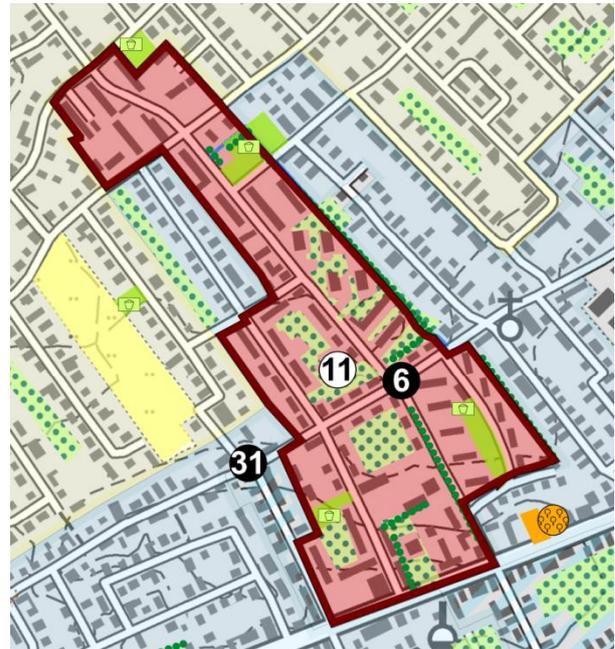


Abb. 128: Ausschnitt N&L Karte 3

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Wohn- und Spielstraße Mahnland (Hauptradiale **31**)

- Rückbau übermäßiger Straßenprofile zur Bereitstellung von Pflanzfläche und Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. zur Förderung der Aufenthaltsqualitäten
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage von Pflanzbeeten und sonstigen Grünstreifen

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Straßen, Spielplätze, Privatgärten (**6**)
Wohnstraßen: wie vorstehend beschrieben

Spielplätze:

- Überprüfung des Spielplatzkonzeptes, Neugestaltung
- Aufwertung der Grüngestaltung, Pflanzung geeigneter Bäume und Sträucher
- dauerhafte und regelmäßige Wartung, Unterhaltung und Pflege der Anlage und Spielgeräte

Privatgärten:

- Gestalterische Aufwertung durch Verwendung geeigneter Gehölze
- Gehölzanordnung im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken und Strukturen



Abb. 129: Zone 3 (11) Quartier Warfenweg / Martensdorf, Schnitt von der Straße Im Thuner bis Scipio-Nellner-Straße (Quelle: LGLN 3D-Messdaten; bearbeitet durch NWP / re.urban)

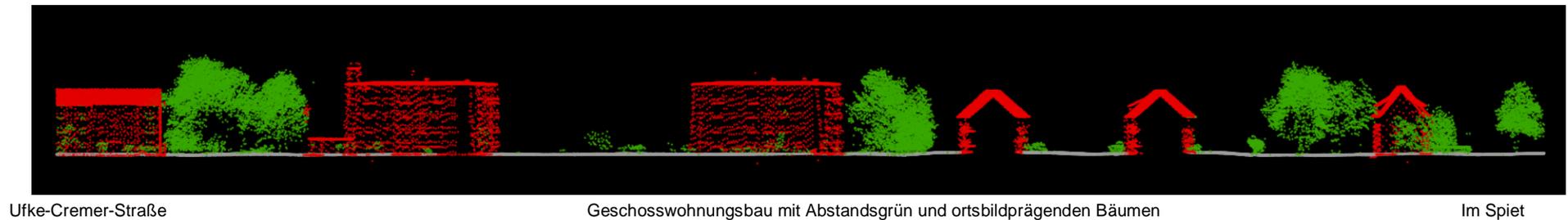


Abb. 130: Zone 3 (11) Quartier Warfenweg / Martensdorf, Schnitt Detail zwischen Ufke-Cremer-Straße und Straße Im Spiet (Quelle: LGLN 3D-Messdaten; bearbeitet durch NWP / re.urban)

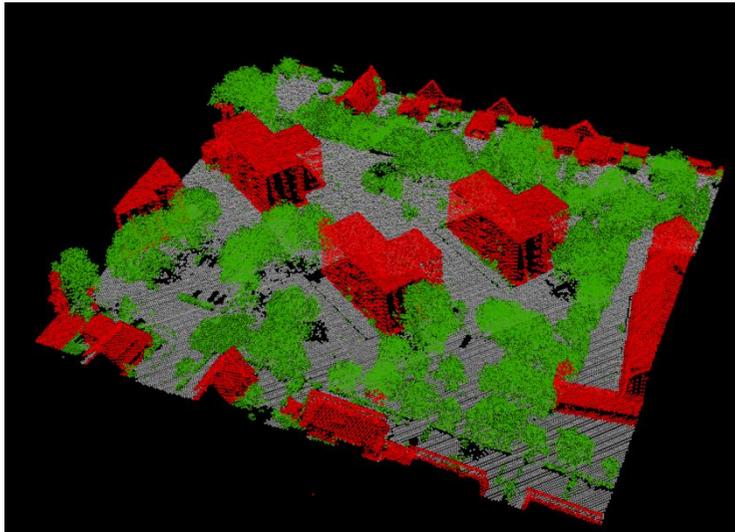


Abb. 131: Zone 3 (11) Quartier Warfenweg / Martensdorf, 3-D-Auschnitt (Quelle: LGLN 3D-Messdaten; bearbeitet durch NWP / re.urban)

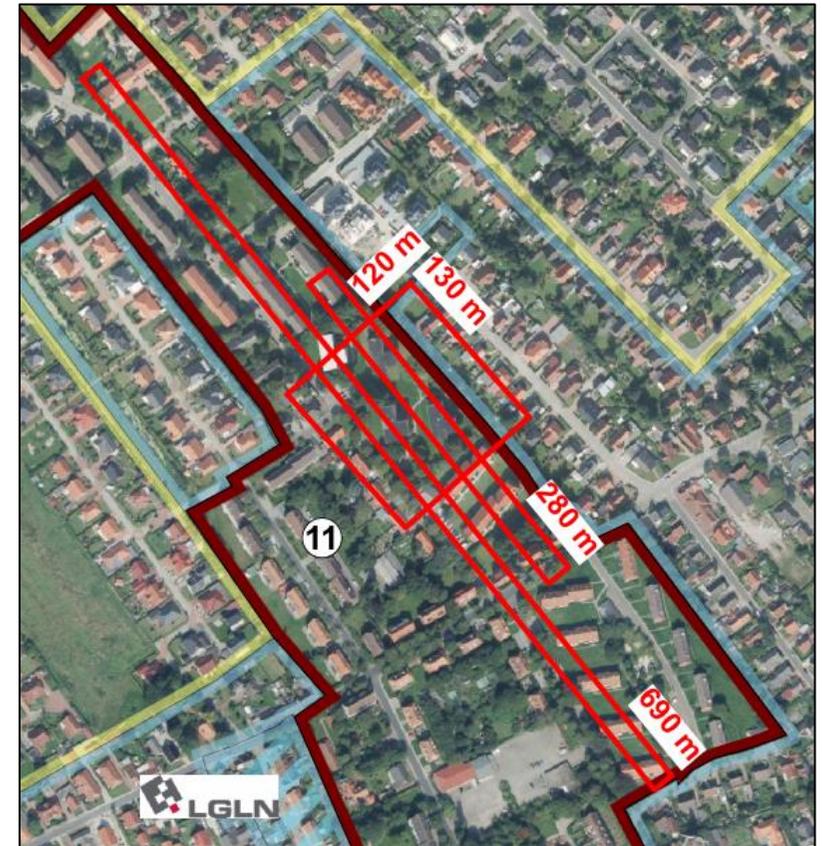


Abb. 132: Lageübersicht Schnitt Zone 3 (11) auf Luftbild, die Umgrenzung in dunkelrot entspricht der Verdichtungszone 3 (11), die hellroten Umgrenzungen kennzeichnen die ausgewählten Scandaten-Korridore

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (12)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Sicherung und Entwicklung der Gehölzstrukturen um das südlich gelegene Gewässer

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Sicherung und Entwicklung der Hauptradialen

(30) Ausfallstraße Westerstraße, s. o.

- Pflanzung und Erhalt von Straßenbäumen zur Förderung des Alleecharakters
- Sicherung und Entwicklung der Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger.



Abb. 133: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (13)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Erhalt der Altbaumbestände im Zusammenhang mit dem Spielplatz am Fasanenweg

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Zuwegung zum Altendeichsweg / Außenradiale (33), hier Wohnstraße Schafweg

- Rückbau übermäßiger Straßenprofile zur Bereitstellung von Pflanzfläche und Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. zur Förderung der Aufenthaltsqualitäten
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage von Pflanzbeeten und sonstigen Grünstreifen



Abb. 134: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (14)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Sicherung und Entwicklung der Obstwiese
- Erhalt und Förderung linearer Gehölzstrukturen vom nördlich gelegenen Schwanenteich bis zum südlich bestehenden Spielplatz an der Bgm.-Fischer-Straße

Sonstiges

- Beachtung der südlich verlaufenden historischen Deichlinie



Abb. 135: Ausschnitt N&L Karte 3

Zone 3 – stärkere Nachverdichtung (15)

Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung und Entwicklung naturnaher Freiräume

- Erhalt vorhandener Altbäume
- Extensivpflege sonstiger Grünflächen

Fortschreibung des Freiraumkonzeptes, Schwerpunkt Wohnstraße Zuckerpolderstraße (4)

- Förderung der Aufenthaltsqualitäten
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Anlage von Pflanzbeeten und sonstigen Grünstreifen

Sonstiges

- Beachtung der am östlichen Rand verlaufenden historischen Deichlinie



Abb. 136: Ausschnitt N&L Karte 3

14.6.3 Hinweise zum Artenschutz:

- Das Bundesnaturschutzgesetz mit den Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz ist zu beachten. Der besondere Artenschutz ist ganzjährig zu berücksichtigen.
- Die wertgebenden natürlichen Strukturen und Habitate sind zu erhalten.
- Bei Baumaßnahmen und unvermeidbaren Gehölzbeseitigungen sind die Vogelbrutzeiten und der Quartierszeiten der Fledermäuse zu beachten.
- Bereitstellung von Nisthilfen für Brutvögel und Quartiershilfen für Fledermäuse,
- Pflanzung von Gehölzen und Anlage von Gewässern.
- Förderung des Insektenreichtums durch blütenreiche Wildwiesen, Kräuterwiesen, Ruderalflächen (auch temporär), Obstwiesen
- Der Beschluss zur pestizidfreien Kommune ist zu beachten.

15 Zusammenfassung Handlungsempfehlungen

Der Arbeitsprozess zur Fortschreibung des STEK 2018 hat gezeigt, dass die Herausforderungen der nächsten Jahre vor allem in der **Überprüfung, Weiterentwicklung und Sicherung der bereits gebauten Stadt** liegen, da die Veränderungen auf Seiten der Nachfrage (kleine Wohnungen, zentrale Standorte) und auch des Angebotes (begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten am Siedlungsrand, Verfügbarkeit alter Einfamilienhäuser / Grundstücke in zentraler Lage) sehr viel stärkeren Druck auf die Bestände ausüben, als in den vergangenen Jahrzehnten.

Hieraus ergibt sich vor allem Bedarf,

- über das künftig gewünschte Siedlungsbild zu entscheiden:
 - welches Nebeneinander in welchen Siedlungs-/Baugebieten wird als verträglich angesehen? (Grundstücksgrößen, Geschossigkeit,...)
 - wo ist Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern möglich, wo soll sie gezielt ausgeschlossen werden?
 - werden Gestaltungsvorgaben gemacht, um „einheitliche“ Siedlungsbilder zu und für das Stadtbild verträgliche Entwicklungen zu sichern? In welchen Teilbereichen ggf.? Wie sehen die Vorgaben aus?
 - wie werden Nachverdichtung einerseits und die Erhaltung wichtiger Grün-/Freiraumstrukturen andererseits sinnvoll miteinander verbunden?

(Das Baulandmanagement trifft zumindest zu einigen Themen bereits Aussagen, die ggf. übertragbar sind.)
- über die Perspektiven des Ferienwohnens in der Stadt Norden zu entscheiden (In welchen Gebieten soll dies ausnahmsweise und untergeordnet zulässig bzw. möglicherweise komplett ausgeschlossen werden?)

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes zeigt den Bedarf nach Klärung auf und liefert erste Vorschläge – z.B. im Hinblick auf Teilbereiche, in denen Verdichtung vorstellbar / nicht vorstellbar ist, im Hinblick auf wichtige Grünstrukturen und im Hinblick auf die Regelungsbedarfe – es kann jedoch die Aufgabe der erforderlichen Regelungen nicht lösen.

Unverzichtbar ist daher, die im Rahmen der Bearbeitung der Fortschreibung angestoßene Diskussion fortzuführen, auf die Ebene der Gebiete und Gebäude unter Berücksichtigung der diskutierten Ansprüche herunter zu brechen bzw. abzuwägen und letztlich die Regelungen in Ortsrecht (Bebauungspläne, Gestaltungsvorschriften, Gestaltungssatzungen) zu überführen.

Im Zusammenhang von Nachverdichtung bzw. weiterer Siedlungsentwicklung sind Aspekte des Klimaschutzes in die Betrachtung einzubeziehen.