



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

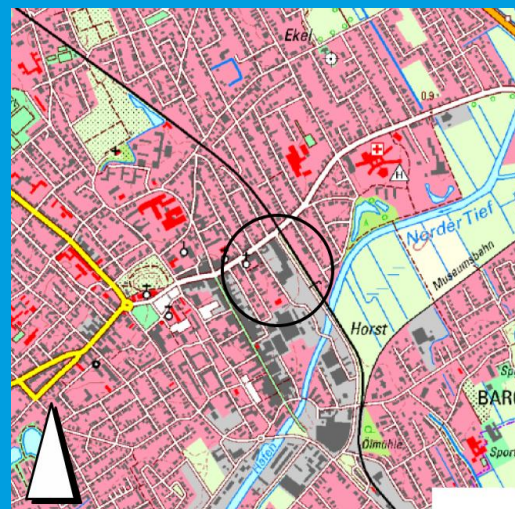
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

112. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Vorentwurf)

Stadt Norden



PROJ.NR. 11664 | 13.05.2026

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Änderungsbereich	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	5
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung	8
4.3.	Landschaftsplanung	8
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne	9
4.5.	Sonstige Planungen	10
5.	Ziele der Planung	13
6.	Konzeption	13
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	15
8.	Hinweise	15
9.	Umweltbericht	15
10.	FFH-Vorprüfung	16
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	16
12.	Verfahrensvermerke	17
13.	Zusammenfassende Erklärung	17

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

1. Anlass der Planung

Das Polizeikommissariat Norden benötigt einen neuen Standort mit einem modernen und hinreichend ausgestatteten Dienstgebäude. Die Stadt Norden hat nach intensiver Suche einen hierfür geeigneten Standort gefunden, der nunmehr planerisch gesichert werden soll. In diesem Rahmen werden die ersten planungsrechtlichen Schritte zur städtebaulichen Entwicklung im Zuge der Sanierung des Doornkaatgeländes vollzogen.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplans Nr. 221 „Westlich Im Horst/Polizeirevier“ aufgestellt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

2.2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt zentral in der Stadt Norden an der Kommunalstraße „Im Horst“, unmittelbar nordwestlich der Überführung der genannten Straße und der Bahnstrecke über das Norder Tief. Er ist rund 0,81 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des ehemaligen Doornkaatgeländes (Spirituosenfabrik). Die Gebäude aus der Zeit des Betriebs der Brennerei, die sich innerhalb des Plangebiets befanden, wurden abgebrochen. Auf der westlich benachbarten Fläche befinden sich ein Werkstattgebäude und Garagen.

In der Umgebung des Plangebiets sind westlich der Straße „Im Horst“ von der „Osterstraße“ im Norden bis zur „Bahnhofstraße“ im Süden diverse gewerbliche Nutzungen vorhanden. Westlich davon befindet sich ein ausgedehnter Bereich mit gemischten Nutzungen, v. a. entlang der Kommunalstraße „Neuer Weg“. Östlich des Plangebiets dominiert in den bebauten Bereichen die Wohnnutzung. Hiervon ausgenommen sind die Flächen zwischen der Museumsbahnstrecke und dem Norder Tief, in dem keine baulichen Nutzungen bestehen (Kompensationsflächen), sowie der Standort der Ubbo-Emmius-Klinik etwa 500 m nordöstlich des Plangebiets.

Die Gebäude auf der Fläche westlich angrenzend ans Plangebiet sind Teil eines alten Bestandes, wobei das Werkstattgebäude mit einem geneigten Dach ausgeführt ist und die Garage mit einem Flachdach. Die gewerblich genutzten Gebäude in der Umgebung sind zweckorientiert gestaltet und weisen verschiedene Dachformen auf. Einige Gebäude bilden größere Komplexe.

In den gemischt genutzten Bereichen ist die historische kleinteilige Bausubstanz weitgehend erhalten. Typisch hierfür ist die Bebauung mit dicht aneinandergereihten Einzelhäusern entlang der Straßen. In den Wohngebieten östlich des Plangebiets dominiert eine aufgelockerte Einzelhausbebauung in orts- und regionaltypischer Gestaltung mit verlinkerten Außenwänden und geneigten Dächern. Hiervon ausgenommen ist der Komplex des Krankenhausgebäudes.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsens stellt die Stadt Norden als Mittelzentrum dar (schwarzer Kreisring). Die verkehrlichen Anbindungen an eine Haupteisenbahnstrecke bzw. sonstige Eisenbahnstrecke (breite bzw. schmale violette Linie) und eine vierstreifige Hauptverkehrsstraße (rote Linie) wurden ebenfalls als Vorranggebiete festgelegt. Die Flächen nördlich und südwestlich der Stadt sind als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete ausgewiesen (orangene Signatur); beide grenzen direkt an den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer an, der ebenfalls als ein solches Vorranggebiet dargestellt ist. Die Natura 2000-Gebiete sind zugleich Vorranggebiete für den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe); das Norder

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Tief, das Langhauser Tief, das Addinggaster Tief und der Berumerfehnkanal, das Marschtief sowie der Thunschlot und das Harketief sind als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien). Östlich von Norden verlaufen Vorranggebiete für Kabeltrassen der Netzanbindung an Land (unterbrochene rosa Linien).

Für das Plangebiet ergeben sich hieraus keine Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich übernimmt die Festlegung der Stadt Norden als Mittelzentrum aus dem LROP (graue Umkreisung). Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedungsgebietes (Flächenfarbe gelb) sowie eines Versorgungskerns (rote Schraffur). Die sich im Stadtzentrum kreuzenden Straßenzüge „Burggraben“/„Am Markt“/L 27 „Norddeicher Straße“ und L 27 „Westerstraße“/K 242 „Osterstraße“ sind als Vorranggebiete für Hauptverkehrsstraßen dargestellt (rote Linien). Die Bahntrasse in Richtung Norddeich ist als Vorranggebiet für eine elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke dargestellt, die Trasse nach Osten als Vorranggebiete für eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Linien). Das Norder Tief ist als Vorranggebiet für den linienhaften Biotopverbund dargestellt (grüne Punktlinie).

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet sich innerhalb eines Risikogebiets für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) befindet. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet liegt in einem geschützten Bereich.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet HQextrem ist zu beachten, dass sich das gesamte Stadtgebiet Nordens in diesem Bereich befindet. Dieses wird durch die Deiche und Sperrwerke im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da keine Flächeninanspruchnahme über die bereits bebaute Ortslage hinaus stattfindet. Zusätzliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz vor Ort sind nicht notwendig, da die zulässigen Nutzungen keine besondere Gefährdung für Menschen und Umwelt beinhalten.

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP des Landes Niedersachsen (ohne Maßstab)

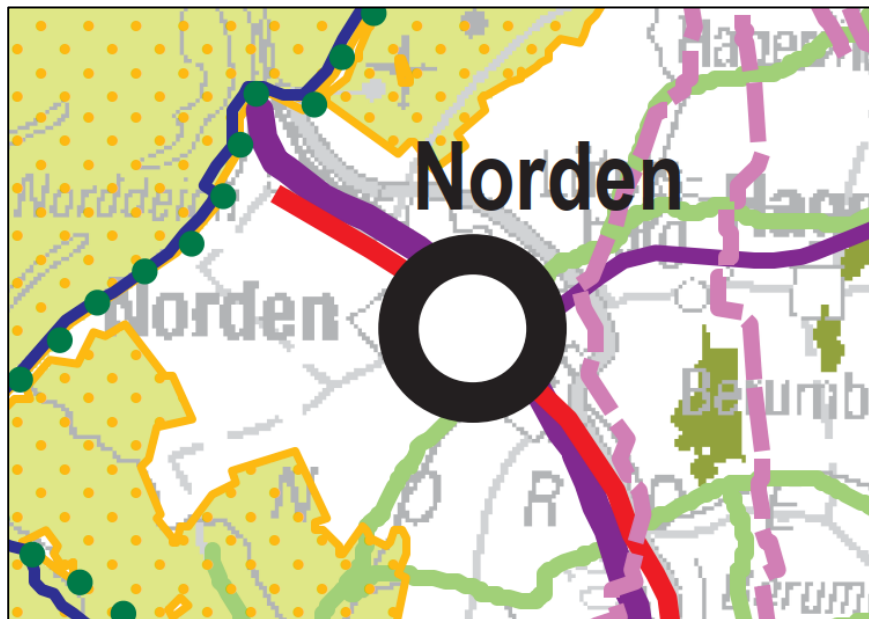
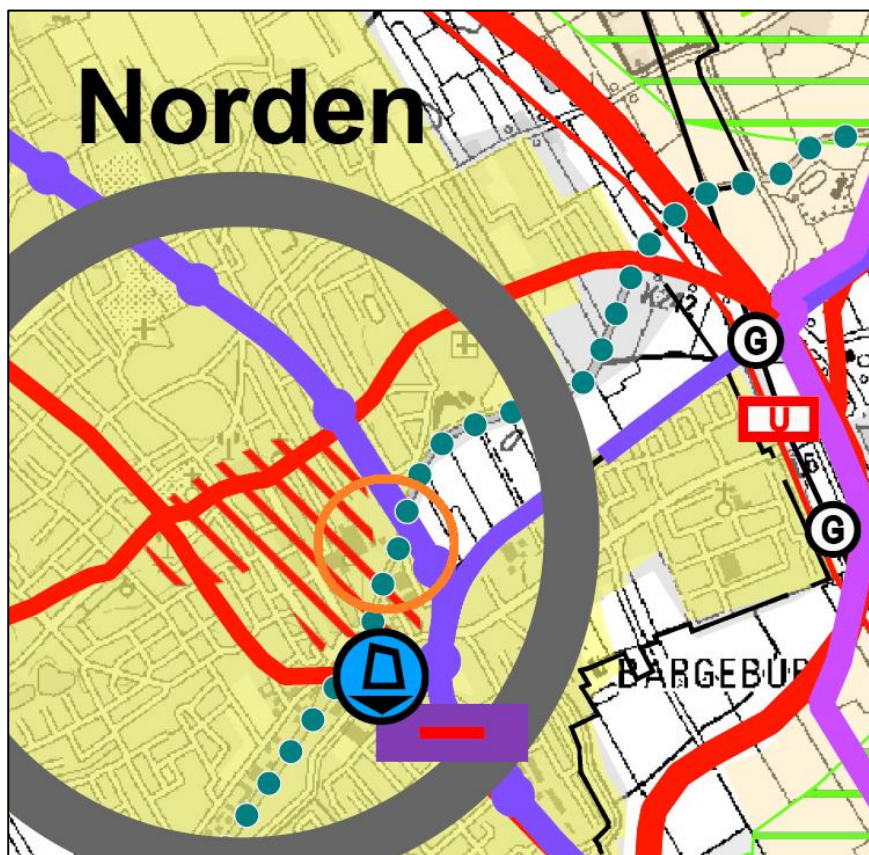


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



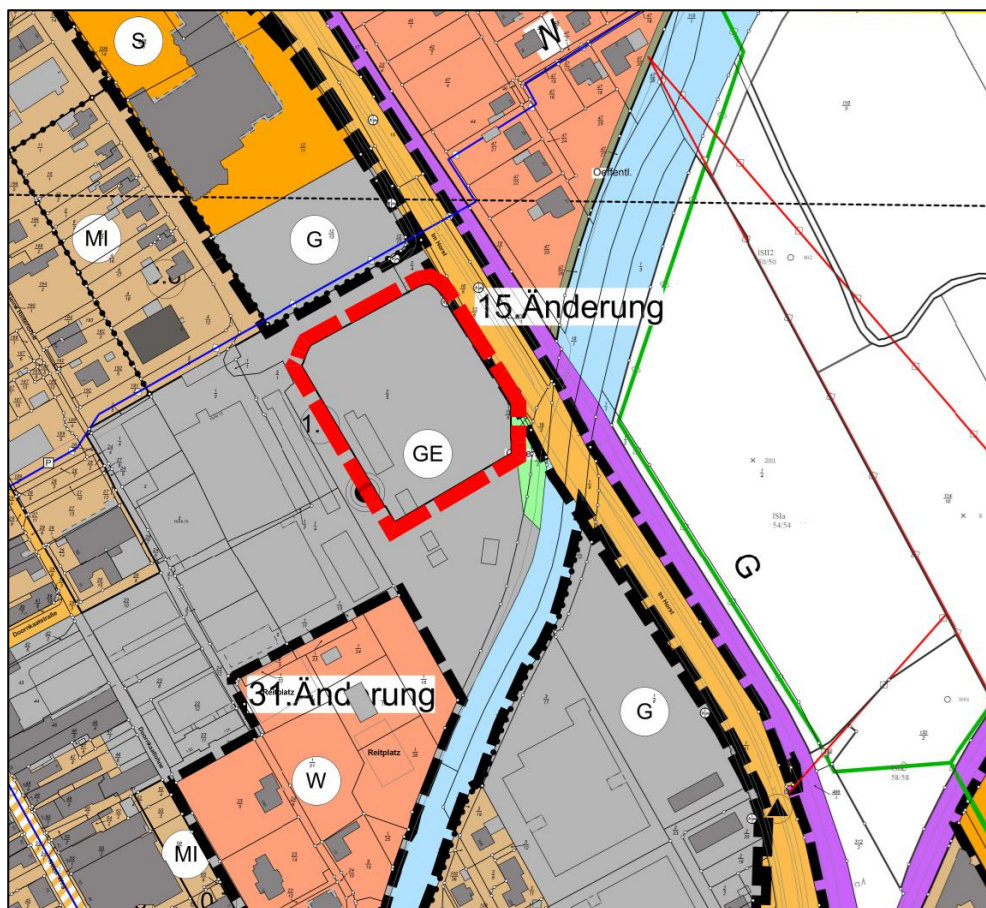
112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt das Plangebiet vollständig als Gewerbegebiet (GE) mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 dar.

Bei den direkt angrenzenden Flächen handelt es sich um ebenfalls solcherart dargestellte Flächen, eine gewerbliche Baufläche sowie um eine nordöstlich angrenzende Hauptverkehrsstraße mit angrenzender Bahnanlage. Westlich ans Gewerbegebiet grenzen Mischgebiete und eine Wohnbaufläche an. Östlich sind überwiegend Wohnbauflächen vorhanden. Der unbebaute Bereich zwischen Norder Tief und Museumsbahn ist als Fläche für die Landwirtschaft mit mehreren Leitungstrassen dargestellt, das Norder Tief selbst als Wasserfläche.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Änderungsbereich der 112. Änderung (rot umgrenzt)



4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1996 stellt die Fläche zwischen der Museumsbahn und dem Norder Tief östlich des

Ein **Landschaftsplan** der Stadt Norden liegt nicht vor.

Das Plangebiet ist wie der gesamte Bereich zwischen der Kommunalstraße „Glückauf“ und dem Norder Tief noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. In unmittelbaren Umgebung wurden 4 Bebauungspläne aufgestellt (Nr. 122 „Große Hinterlohne/Glückauf/Im Horst“, Nr. 10 „Neuer Weg / Doornkaatlohne“, Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“, Nr. 82 „Im Horst“). Diese beplanen den größten Teil der Flächen nordwestlich des Norder Tiefs zwischen der K 242 „Osterstraße“ im Norden, dem „Neuen Weg“ im Westen und „Im Horst“ im Osten.

This aerial map shows a residential area in Berlin. A large green-shaded region contains several parcels, with the following numbers highlighted in white: 10, 40, 102, and 122. A smaller purple-shaded parcel, labeled 10 VE, is located at the bottom of the green area. The map includes labels for various streets such as Oststraße, Große Neustraße, Kriegerstraße, and others. A river is visible on the right side of the map.

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

4.5. Sonstige Planungen

Das Plangebiet ist Teil des **Sanierungsgebiets „Doornkaatgelände und Umfeld“**. Das Sanierungsgebiet befindet sich zwischen der K 242 „Osterstraße“ im Norden, den Kommunalstraßen „Große Hinterlohne“/„Kleine Hinterlohne“ im Westen bzw. „Im Horst“ im Osten und dem Norder Tief.

Die Sanierungssatzung wurde Ende 2015 beschlossen und rechtswirksam. Wesentliche Ziele und Zwecke der Satzung sind:

- Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie von hochwertigem Wohnraum
- ggf. Entwicklung eines Dienstleistungszentrums
- Gestaltung einer verstärkt direkten und übersichtlichen Anbindung des Quartiers an das Stadtzentrum.

Zur Konkretisierung der Ziele und deren Umsetzung wurde eine städtebauliche Rahmenplanung aufgestellt, die fortlaufend weiterentwickelt und aktualisiert wird.¹

Das **Stadtentwicklungskonzept (StEK)** für die Stadt Norden dient als genereller Rahmen und Leitlinie für die Stadtentwicklung Nordens. Der Fortschreibung aus dem Jahr 2008 folgte eine weitere von 2018 bis 2021. Die Fortschreibung mit Stand vom 26.06.2022 wurde am 05.07.2022 vom Rat der Stadt Norden beschlossen und stellt damit den momentan vorliegenden Stand dar.

Ziel der letzten Fortschreibung des StEK 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
- Handlungsanregungen zu geben, um auf sich wandelnde 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 2018/2021 auf der Prüfung von Potenzialen für die Innenentwicklung. Die Rahmenplanung für das Doornkaatgelände wurde dabei insbesondere berücksichtigt.² Im StEK ist die Fläche für den neuen Standort des Polizeireviers entsprechend berücksichtigt. Die nordwestlich benachbarte Einzelhandelsnutzung soll als Versorgungsbereich/Nahversorgung erhalten bleiben und entwickelt

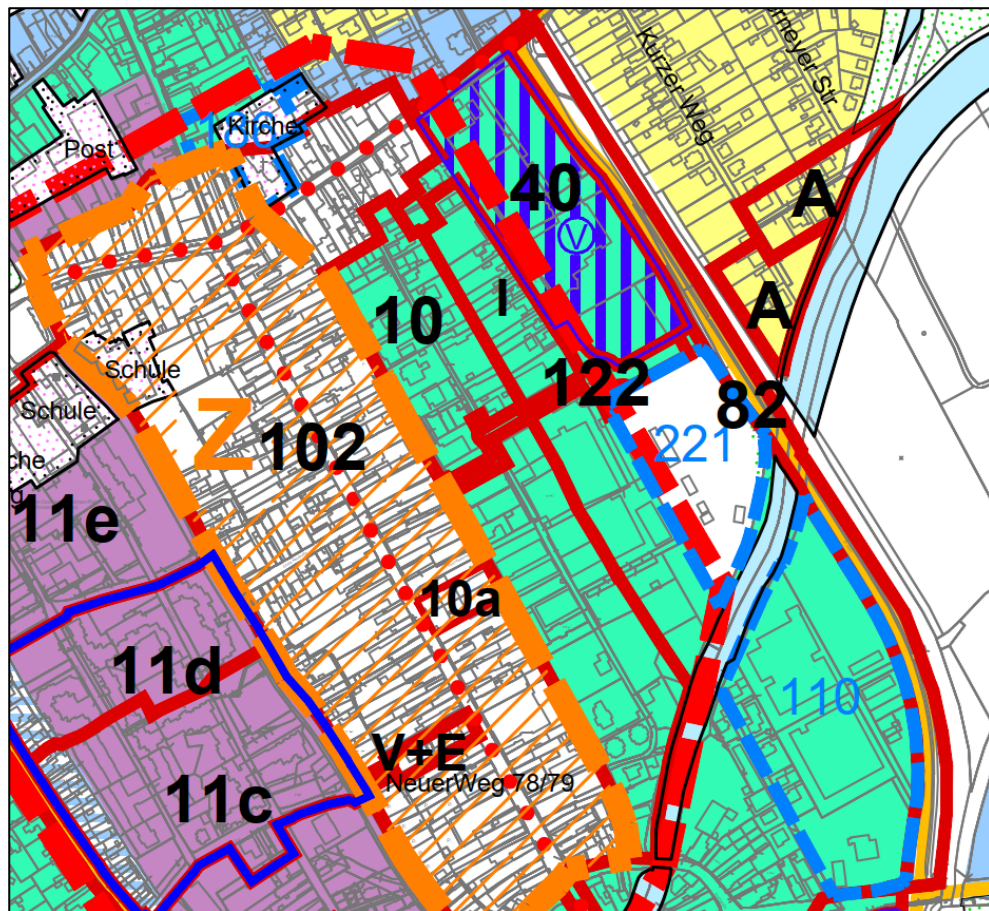
¹ vgl. ebenda

² Vgl. NWP Planungsgesellschaft mbH; re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH (2022): Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2018/2021. – Oldenburg, 24.06.2022, S. 6 ff

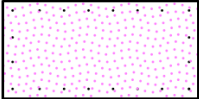
112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

werden. Ansonsten sind die ans Plangebiet angrenzenden Flächen im Zielkonzept der Zone 3 zugeordnet. Hier wird das Ziel verfolgt, zusätzlichen Wohnraum durch Bauformen mit größerem Bauvolumen zu schaffen. Die Wohngebiete östlich „Im Horst“ und der Bahnstrecke gehören zur Zone 1, in der die vorhandenen Siedlungsstrukturen erhalten werden sollen. Der Straße „Im Horst“ wird im StEK die Funktion einer Hauptsammelstraße zugewiesen.

Abbildung 5: Auszug aus dem Zielkonzept des StEK für den Bereich des Plangebiets (ohne Maßstab) mit Legende



112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

	Abgrenzung Bebauungsplan
	Abgrenzung Bebauungsplan geplant
	Hauptsammelstraße
	Fußgängerzone
	Wasserfläche
	Öffentliche Einrichtungen
	Versorgungsbereich/Nahversorgung
	Zentrales Stadtgebiet
	Versorgungsbereich
	Zentrum
<u>Zonen:</u>	
	max. 2 Wohnungen pro Gebäude max.1 Wohnung je 300 qm (Erhalt vorhandener Siedlungsstrukturen)
	6 bis 10 Wohnungen pro Gebäude max.1 Wohnung je 150 qm Erhalt vorhandener Wohnungsdichte/ bereichsweise Nachverdichtung
	Erhalt hoher Wohnungsdichte, keine Begrenzung Wohnungen (Zentrum)

5. Ziele der Planung

Die vorliegende Planung soll die Bedingungen für das Polizeikommissariat Norden im Hinblick auf die Erfüllung der polizeilichen Aufgaben nachhaltig und langfristig verbessern. Dies dient der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Zuständigkeitsbereich des Kommissariats. Vor diesem Hintergrund soll den gegenwärtig gegebenen Einschränkungen abgeholfen werden.

Im Zuge der Planungen zum Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ wurde die mögliche Nutzung der Fläche am Norder Tief unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ausführlich diskutiert. Hier hat die Stadt Norden nunmehr die Entscheidung getroffen, zunächst eine leistungsstarke verkehrliche Erschließung herzustellen. Diese sorgt für eine Verknüpfung des Sanierungsgebiets mit dem bestehenden städtischen Verkehrsnetz und schafft die Voraussetzungen für die Erschließung des neu geordneten Gebiets. Damit dient dieser Teil der Planung unmittelbar der Erneuerung und Revitalisierung des Ortsteils.

Insofern besteht ein hohes öffentliches Interesse an einer baldigen Umsetzung. Für die Stadt besteht kein Anlass, die Angelegenheit zurückzustellen oder von der Durchführung einer Bauleitplanung gänzlich abzusehen.

6. Konzeption

Gegenwärtig ist das Polizeikommissariat an 3 Standorten im Stadtzentrum untergebracht. Diese räumliche Trennung der verschiedenen Stellen erschwert die Erfüllung der alltäglich zu erledigenden Aufgaben. Insbesondere gehen hiermit sicherheitstechnische Mängel im Zusammenhang mit Festnahmen einher, die sowohl die individuelle Gefährdung des Personals als auch die Fluchtgefahr erhöhen.

Die gegenwärtig genutzten Räumlichkeiten sind insgesamt zu knapp bemessen und ungünstig verteilt.

Eine Abhilfe durch Umbaumaßnahmen innerhalb von Gebäuden und Verlagerungen von Räumlichkeiten vor Ort lässt die vorhandene Bausubstanz nicht zu, insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit. Um- und Neubaumaßnahmen mit Gebäude(teil)abbrüchen kommen im historischen Stadtzentrum ebenfalls nicht in Betracht.

Daher wurde von allen beteiligten Stellen übereinstimmend entschieden, dass das Polizeikommissariat einen neuen Standort mit einem neuen Dienstgebäude erhalten soll.

Das wichtigste Kriterium für die Standortsuche ist eine zentrale Lage mit unmittelbarem Zugang zu den Hauptverkehrsstraßen, um die schnelle Einsatzfähigkeit so weit wie möglich an jedem Ort im Zuständigkeitsbereich gleichermaßen zu gewährleisten. Eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs ist auch deshalb anzustreben, weil bei einer Ansiedlung außerhalb dessen die Einrichtung einer gesonderter Polizeistation in Zentrumsnähe erforderlich wäre. Zudem ist der Flächenbedarf für ein entsprechendes Gebäude mit den notwendigen Nebenanlagen recht hoch. Für die Standortsuche kommen daher v. a. unbebaute oder brachliegende bzw.

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

gering ausgenutzte Flächen infrage. Den genannten Kriterien entsprechende Flächen sind allerdings sehr knapp.

Insofern kamen nur 2 mögliche Standorte in die engere Auswahl.

Der eine ist eine Fläche am Knotenpunkt der Kommunalstraßen „Am Norder Tief“ und „Herbert-Dunkel-Straße“, etwa 250 m südwestlich des Kreisverkehrs der Kommunalstraßen „Burggraben“/„Am Hafen“. Diese entspricht zwar den Kriterien im Hinblick auf Lage und Größe, allerdings ist die städtebauliche Integration aufgrund der vorhandenen Nutzungen schwierig (Wohnen in der näheren Umgebung, Schlachthof direkt angrenzend).

Der andere befindet sich im Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“. Bei der Einbeziehung der entsprechenden Planungen in die Standortsuche stellte sich heraus, dass im Sanierungsgebiet Flächen vorhanden sind, die die Kriterien im Hinblick auf Lage und Größe erfüllen. Am östlichen Rand des Gebiets ist insbesondere eine verkehrstechnisch sehr günstige Lage durch die Kommunalstraße „Im Horst“ gegeben. Die bestehenden und geplanten Nutzungen in der Umgebung dieser Fläche (Gewerbe, Straße und Bahnlinie als stark frequentierte Verkehrswege) bringen kein Potenzial für städtebauliche Spannung mit sich. Insofern wurde die betreffende Fläche als neuer Standort für das Polizeikommissariat ausgewählt. Die Prüfung weiterer Standorte erübrigt sich damit.

Gegenwärtig besteht zwischen der Straße „Im Horst“ und dem Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ keine leistungsstarke Verkehrsverbindung. Lediglich die Stellplatzanlage des hier ansässigen Einzelhandels verfügt über eine direkte Anbindung. In der städtebaulichen Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet³ wird dieser Bereich als Hauptanbindung des Quartiers „Doornkaat“ von/an „Im Horst“ bestimmt. Eine straßenbauliche Fachplanung hierfür liegt bereits vor. Diese bildet die Grundlage für die entsprechende Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Rahmen des parallel zur vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 221 „Westlich Im Horst/Polizeirevier“. Für nähere Ausführungen wird daher auf Kap. 7 und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 221 verwiesen.

Im Hinblick auf mögliche Altlasten auf dem Doornkaatgelände wurde bereits im Jahr 2013 eine Untersuchung durchgeführt.⁴ Diese hat eine gewisse Belastung am gewählten Standort ergeben. Die vor diesem Hintergrund notwendigen Maßnahmen stellen nach Art und Umfang kein Hindernis für den Planvollzug dar.

Im Hinblick auf Klimaschutz und Klimafolgen ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Planung durch Revitalisierung bzw. Konversion einer weitgehend brachgefallenen Fläche zu einer ressourceneffizienten Stadtentwicklung beiträgt, was auch

³ vgl. Droste, V.; Meyer, H. (2019): Stadterneuerung in Norden. Doornkaatgelände und Umfeld. Städtebaulicher Rahmenplan mit Partizipation. – Bremen, 29.01.2019; im Auftrag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Norden; S. 13

⁴ ing.-büro Dr. Mustafa (2013): Orientierende Bodenuntersuchung. Dokumentation der Untersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Doornkaat AG in Norden. – Aurich, 20.03.2013

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

und gerade die Einsparung von Emissionen bewirkt. Es werden per Saldo keine Neuversiegelungen geschaffen, was sich günstig auf das lokale Kleinklima auswirkt.

Ein entsprechender Grunderwerb wird zunächst durch die Stadt getätigt. Das Grundstück für das neue Kommissariatsgebäude wird im Anschluss daran neu gebildet und vom Land Niedersachsen erworben werden.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge der vorliegenden Planung soll der neue Standort für das Dienstgebäude des Polizeikommissariats planerisch vorbereitet werden. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung kommt allerdings nicht infrage, da nicht auszuschließen ist, dass sich die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen als sinnvoll herausstellen kann, um die Ausnutzung des geschaffenen Baulandes sicherzustellen. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Allerdings sind hierfür nur Betriebe städtebaulich verträglich, die ein geringes Störpotenzial haben. Das produzierende Gewerbe kann daher generell nicht sinnvoll untergebracht werden. Als Bürostandort ist das Plangebiet allerdings gut geeignet. Da ein so eingeschränkter Nutzungskatalog keinem der „üblichen“ Baugebiete der BauNVO entspricht, wird eine Sonderbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Durch die Wahl der allgemeinen Art der baulichen Nutzung verbleibt für die verbindliche Bauleitplanung ein ausreichender Spielraum für Konkretisierungen, insbesondere was eine ggf. notwendige Festsetzung mehrerer Sondergebiete betrifft. Entsprechendes gilt für die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche.

Die geplante Hauptanbindung des Quartiers „Doornkaat“ erfüllt zwar lokal eine wichtige Funktion für den innerstädtischen Verkehr. Die Funktion einer Hauptsammelstraße wie „Im Horst“ kommt ihr jedoch nicht zu. Die Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sehen nur die Darstellung von Autobahnen und autobahnähnlichen Straßen sowie von sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen vor. Insofern ist auf den Flächen für die Hauptanbindung des Quartiers „Doornkaat“ keine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

9. Umweltbericht

Es liegt ein gemeinsamer Umweltbericht für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans sowie den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 221 „Westlich Im Horst/Polizeirevier“ als gesonderte Ausarbeitung vor. Hierin werden der Bestand im Plangebiet beschrieben und bewertet sowie die naturschutzfachliche Flächenbilanzierung durchgeführt und die Kompensationsmaßnahmen benannt.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind durch die bisherige bauliche Nutzung geprägt. Der gewachsene Bodenaufbau liegt insofern kaum noch vor. Stellenweise sind

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Bodenbelastungen vorhanden, als solche jedoch keine Sanierungsmaßnahmen erfordern. Die Biotope bestehen aus Flächen mit krautiger Vegetation oder Gehölzbeständen, die größtenteils durch spontanaufwuchs entstanden sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich damit nicht um einen herausragend wertvollen Bestand.

Zusammenfassend betrachtet stellen sich die Auswirkungen der Planung wie folgt dar:

Klima, Lärm, Licht	Geringfügige Veränderung des Lokalklimas ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung Vorrübergehende baubedingte Immissionen
Boden	Zunehmende Versiegelung
Grundwasser	Nur sehr geringe Verminderung der Grundwasserneubildung; ggf. qualitative Entlastung durch Bodensanierung
Pflanzen- und Tierwelt, Biotope, biologische Vielfalt	Verlust der Ruderal- und Gebüschflächen, Verlust von Gehölzbeständen Beeinträchtigung der Avifauna durch Entzug von Brut- und Nahrungsbereiche Beeinträchtigung der Fledermausfauna durch Gefährdung von Fledermausquartieren in alten Gebäuden
Ortsbild	Verbesserung des Ortsbildes
Sach- und Kulturgüter	Abriss alter nicht genutzter Firmengebäude

Die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft halten sich zwar in relativ engen Grenzen. Da aber eine plangebietsexterne Kompensation nicht möglich ist, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden zum Entwurf der Bauleitplanung festgelegt.

10. FFH-Vorprüfung

Die Vorprüfung nach § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Vorprüfung nach § 44 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

112. Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

12. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 112. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zu Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs der 112. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 112. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur 112. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

13. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 13.05.2026

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Norden\11664_BP_221_Polizei\06_F-
Plan\01_Vorentwurf\Begrundung\2026_06_03_11664_begr_fnp_V.docx