



**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

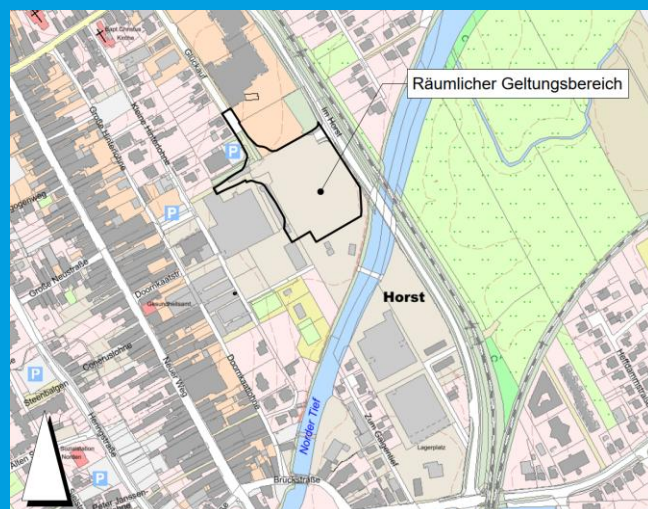
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 221

„WESTLICH IM HORST/POLIZEIREVIER“

Begründung (Vorentwurf)

Stadt Norden



PROJ.NR. 11664 | 25.06.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Landschaftsplanung	10
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne	10
4.5.	Sonstige Planungen	11
5.	Ziele der Planung	15
6.	Städtebauliches Konzept	15
7.	Inhalt des Bebauungsplans	16
7.1.	Sondergebiet „Polizei und Bürogebäude“	16
7.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	17
7.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.4.	Wärmeversorgung	18
7.5.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche/Hauptleitungen	18
7.6.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	18
8.	Örtliche Bauvorschriften	18
8.1.	Geschosshöhe	18
8.2.	Außenwände	19
8.3.	Werbeanlagen und technische Aufbauten	19
8.4.	Einfriedungen	19
8.5.	Ordnungswidrigkeiten	19
9.	Oberflächenentwässerung	20
10.	Erschließung	20
10.1.	Verkehrliche Erschließung	20
10.2.	Versorgung	20

10.3.	Entsorgung.....	20
11.	Hinweise	21
12.	Flächenbilanz	22
13.	Umweltbericht	22
14.	FFH-Vorprüfung.....	23
15.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	23
16.	Verfahrensvermerke.....	23
17.	Zusammenfassende Erklärung	24

1. Anlass der Planung

Die Stadt Norden hat im Zuge der parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellten 112. Änderung des Flächennutzungsplans den neuen Standort für das Dienstgebäude des Polizeikommissariats festgelegt. Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die vorbereitende Bauleitplanung auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

Es handelt sich hierbei um einen der ersten Schritte zur Sanierung des ehemaligen Doornkaat-Geländes. Daher soll im Rahmen der vorliegenden Planung auch die neue verkehrliche Anbindung vorbereitet werden.

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.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt zentral in der Stadt Norden an der Kommunalstraße „Im Horst“, unmittelbar nordwestlich der Überführung der genannten Straße sowie der Bahnstrecke über das Norder Tief. Er ist rund 1,40 ha groß und befindet sich in der Flur 13 der Gemarkung Norden.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des ehemaligen Doornkaatgeländes (Spirituosenfabrik). Der Gebäudebestand aus der Zeit des Betriebs der Brennelei wurde im östlichen Teil des Plangebiets abgebrochen. Im westlichen Teil 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 im 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 Watten-

meer an, der ebenfalls als ein solches Vorranggebiet dargestellt ist. Die Natura 2000-Gebiete sind zugleich Vorranggebiete für den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe); das Norder 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 direkten 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).

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

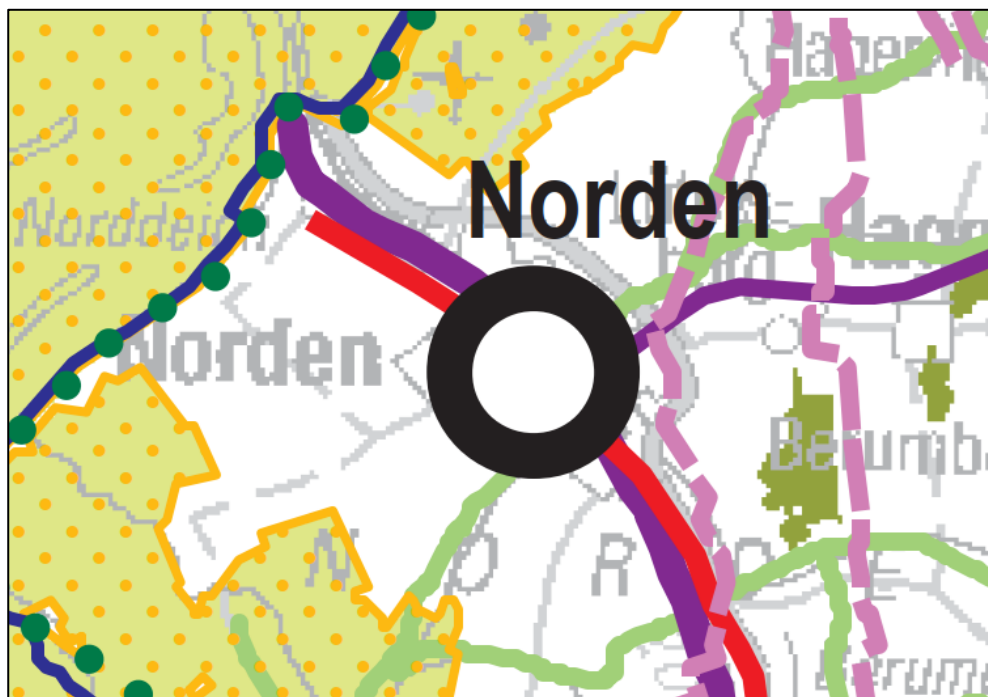
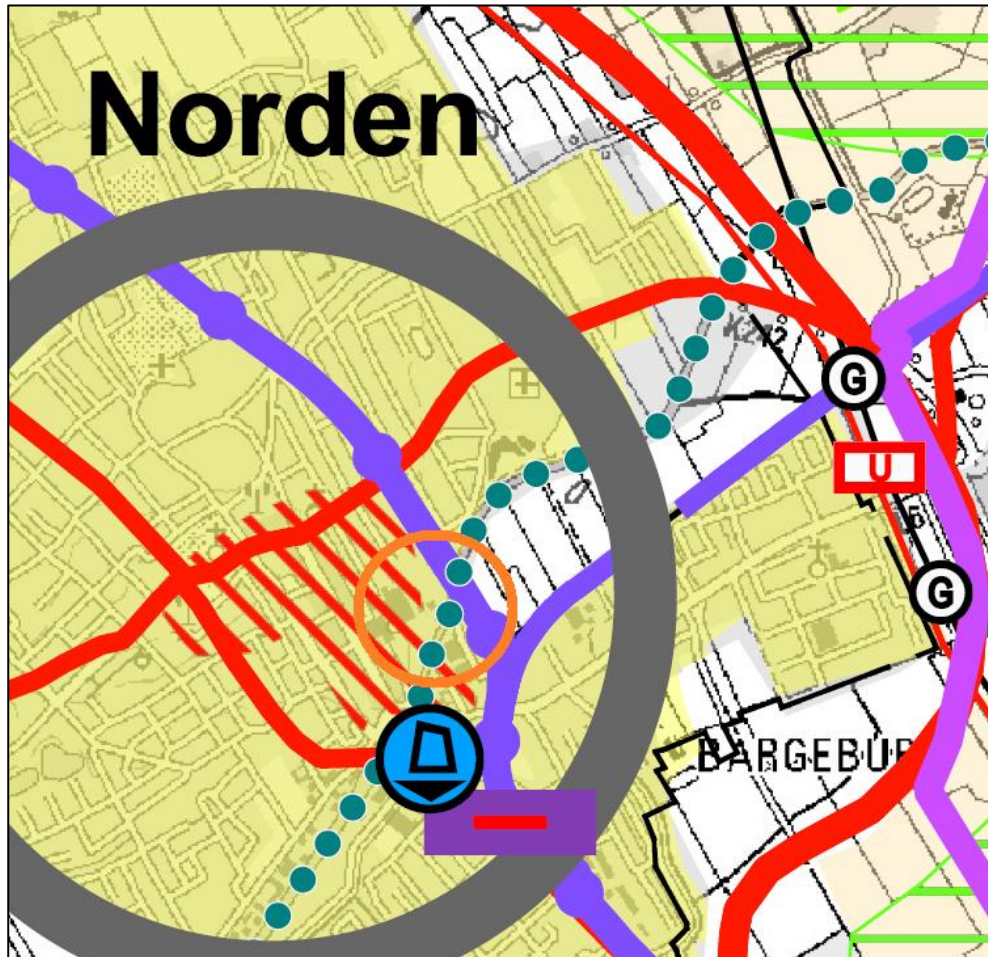


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



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. Insofern sind im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen notwendig.

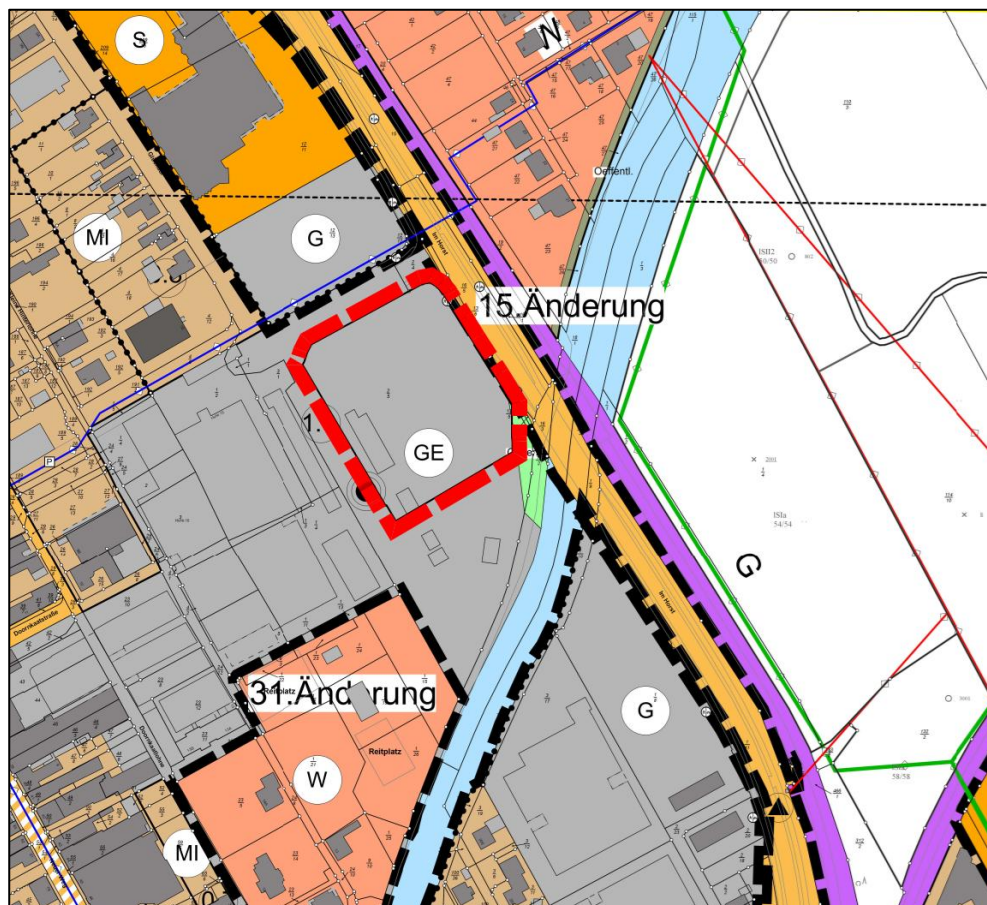
4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und ein Mischgebiet mit einer maximalen GFZ von 0,8 dar.

Bei den direkt angrenzenden Flächen handelt es sich ebenfalls um Gewerbegebiete mit einer GFZ von 1,6, eine gewerbliche Baufläche sowie um eine Hauptverkehrsstraße mit angrenzender Bahnanlage. Östlich davon 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.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Er wird im geänderten Bereich künftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Polizei und Bürogebäude darstellen.

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 Plangebiets zu großen Teilen entweder als Ruderalstandort oder als hochstaudenreiche Brache dar, die als für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche eingestuft sind. Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- bzw. Stadtbilds prägende Strukturelemente sind für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht dargestellt.

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

4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Der Großteil des Plangebiets ist wie der gesamte Bereich zwischen der Kommunalstraße „Glückauf“ und dem Norder Tief noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Für die Flächen nordwestlich des Norder Tiefs zwischen der K 242 „Osterstraße“ im Norden, dem „Neuen Weg“ im Westen und „Im Horst“ im Osten wurden 4 Bebauungspläne aufgestellt. Im Einzelnen sind das die nachfolgend aufgeführten.

Der **Bebauungsplan Nr. 122 „Große Hinterlohne/Glückauf/Im Horst“** setzt die Flächen für die Erschließung von der „Großen Hinterlohne“, über die Straße „Glückauf“, die Stellplatzanlage bis hin zur Straße „Im Horst“ fest. Dieser Bebauungsplan wird vom vorliegenden Bebauungsplan zu einem wesentlichen Teil überplant. Der Bebauungsplan Nr. 122 wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 221 aufgehoben.

Der **Bebauungsplan Nr. 10 „Neuer Weg / Doornkaatlohne“** stammt aus dem Jahr 1968 und setzt für den östlichen Teil der „Kleinen Hinterlohne“ die Bebauung als Gewerbegebiet (3-geschossig) fest. Sowohl für den westlichen Teil der „Kleinen Hinterlohne“ als auch für den westlichen Abschnitt der „Großen Hinterlohne“ ist die Bebauung als Mischgebiet mit bis zu zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Der **Bebauungsplan Nr. 40 „Glückauf“** aus dem Jahr 1986 umfasst vor allem das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ und setzt 2 Vollgeschosse als Höchstmaß fest. Zudem sind die Gebäudeeinheiten südlich der Straße als Mischgebiet in ebenfalls mit 2 Vollgeschossen Bauweise festgesetzt. Südöstlich der Sonderbauflächen schließt sich ein Bereich für Gewerbe (ebenfalls 2-geschossig) an. Zwischen diesen beiden Bereichen sind im Bebauungsplan Stellflächen festgesetzt.

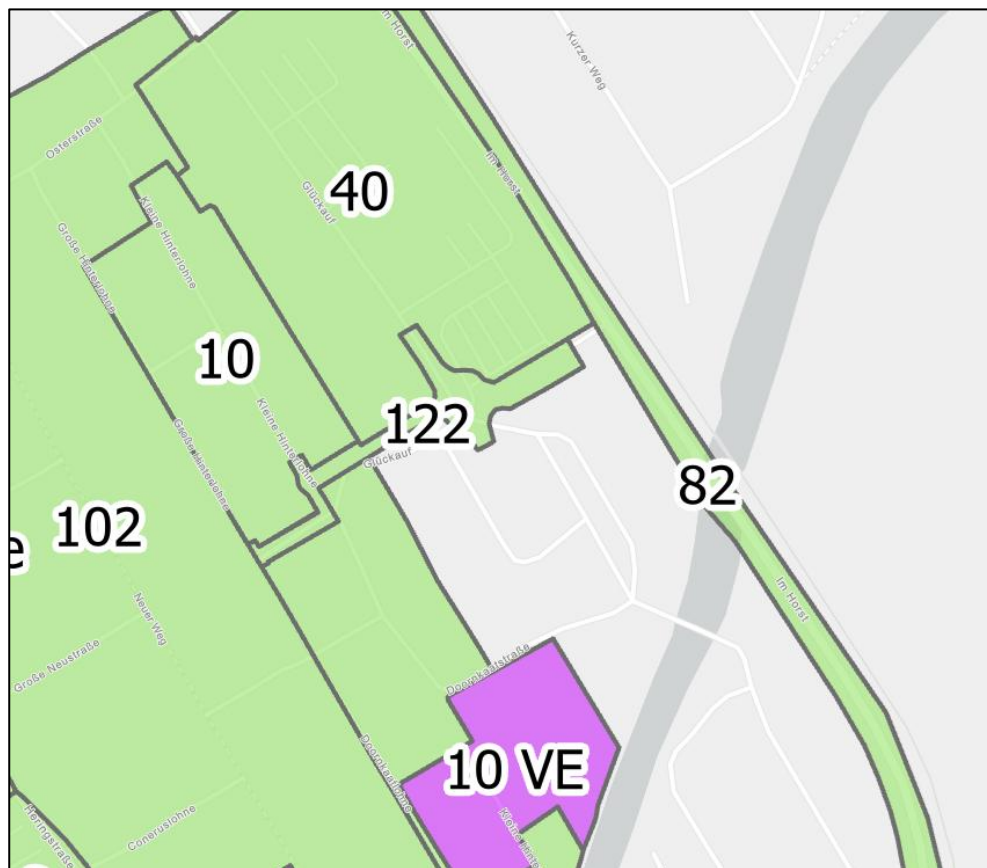
Der Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung „Glückauf“ aus dem Jahr 2010 erweitert die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Mischgebietes gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 40 in östliche Richtung entlang der Straße „Glückauf“. Auch dieser Bereich ist als Mischgebiet mit bis zu 2 Vollgeschossen festgesetzt.¹ Im Jahr 2025 wurde der Bebauungsplan Nr. 40 zum 2. Mal geändert.

¹ 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

Hier wurde im Bereich östlich „Glückauf“ durch die Festsetzung von Sondergebieten die Nutzung in Form von Verbraucher- und Fachmärkten neu geregelt.

Der **Bebauungsplan Nr. 82 „Im Horst“** aus dem Jahr 1994 setzt die Trasse der Straße „Im Horst“ vom Knotenpunkt mit der „Brückstraße“ und der „Heerstraße“ bis zur „Osterstraße“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Abbildung 4: Übersicht über die räumlichen Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebiets (ohne Maßstab)



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.²

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

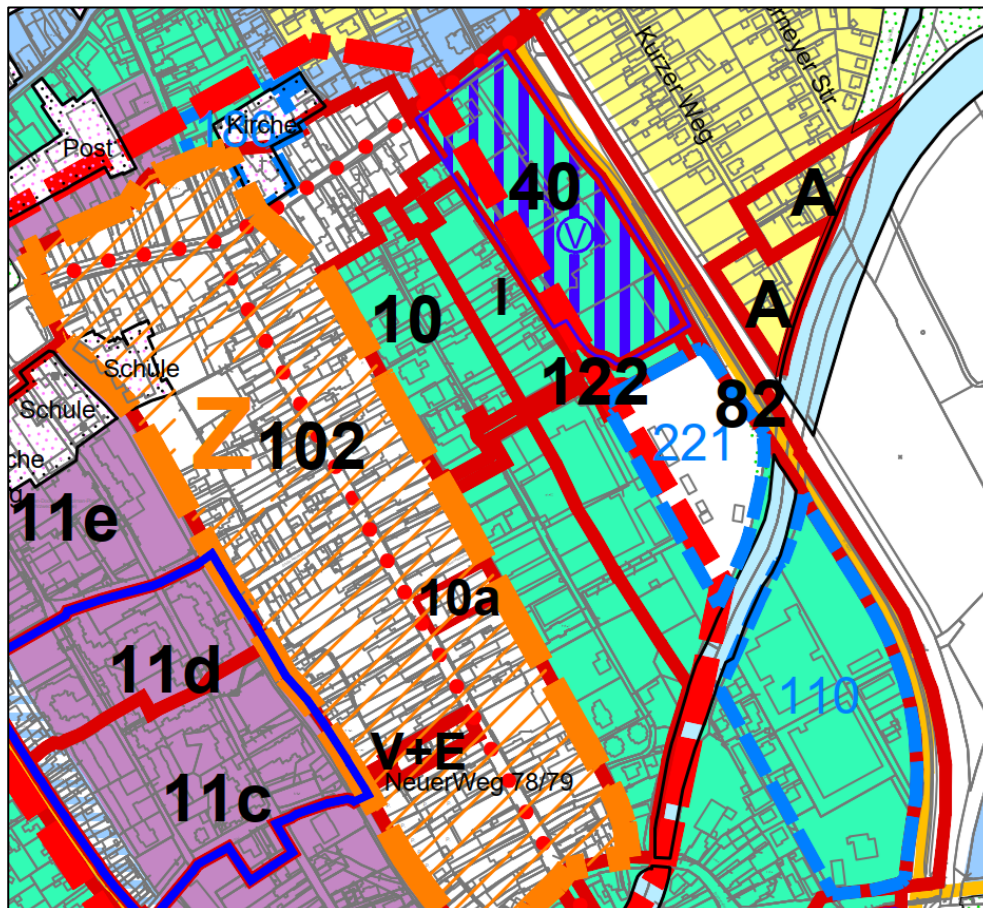
- eine Aktualisierung der Entwicklungsdaten vorzunehmen – was ist in den letzten Jahren in der Stadt bzw. den Ortsteilen passiert? Die Auswertung der Daten erfolgt dabei je nach Verfügbarkeit als lange (über 15 Jahre, 2000 - 2015) oder kurze Zeitreihe (ca. 5 Jahre)
- im Hinblick auf die künftigen Anforderungen 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.

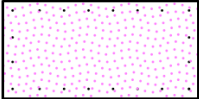
Während in der Fortschreibung 2007/2008 die Bewertung von potenziellen Flächen für die Siedlungsentwicklung am Siedlungsrand erhebliches Gewicht hatte, liegt ein Schwerpunkt der Fortschreibung 2018/2021 auf der Prüfung von Potenzialen für die Innenentwicklung. Die Rahmenplanung für das Doornkaatgelände wurde dabei insbesondere berücksichtigt.³ 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 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.

² vgl. ebenda

³ Vgl. NWP Planungsgesellschaft mbH; re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH (2022): Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2018/2021. – Oldenburg, 24.06.2022, S. 6 ff

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



	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 der vorliegenden Planung. Für die Stadt besteht kein Anlass, die Angelegenheit zurückzustellen oder von der Durchführung einer Bauleitplanung gänzlich abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

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.

Im Zuge dessen kamen 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 im Sanierungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ ist eine verkehrstechnisch sehr günstige Lage gegeben und die bestehen-

den bzw. 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.

Am neuen Standort des Polizeikommissariats werden ein neues Dienstgebäude sowie die zugehörigen Garagen, Stellplätze und Nebengebäude bzw. -räume errichtet. Die verkehrliche Anbindung sorgt für eine indirekte, aber schnelle Erreichbarkeit der Straße „Im Horst“, über die als lokale Verkehrsachse alle möglichen Einsatzorte innerhalb kürzestmöglicher Zeit erreichbar sind.

Gegenwärtig besteht zwischen der Straße „Im Horst“ und dem Sanierungsgebiet keine leistungsstarke Verkehrsverbindung. Lediglich die Stellplatzanlage des hier ansässigen Einzelhandels verfügt über eine direkte Anbindung. Das Sanierungsgebiet soll über die Straße „Im Horst“ in das städtische Verkehrsnetz eingebunden werden, da es sich bei dieser Straße um die wichtigste lokale Verkehrsachse handelt, die innerhalb des zentralen Bereichs von Norden schnelle Verbindungen herstellt. Um den künftigen Verkehrsanfall ins und vom Sanierungsgebiet abwickeln zu können, wurde eine Kreisverkehrsanlage konzipiert, da diese Lösung im Hinblick auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs günstig ist und genug Platz hierfür zur Verfügung steht. Die Straße „Glückauf“ wird direkt in die neue verkehrliche Erschließung integriert. Nach Süden erschließt ein Abzweig, der in einer Wendeanlage endet, die hier gelegenen Flächen. Diese können somit von Abfallsammelfahrzeugen angefahren werden, ohne dass Wendemanöver notwendig sind. Auch andere größere Fahrzeuge (z. B. Lkw oder Feuerwehr) können diesen Bereich ohne Konflikte oder Behinderungen anfahren und wieder verlassen. Nach Westen wird die verkehrliche Erschließung durch Herstellung des Kreisverkehrs in einem anschlussfähigen Ausbauzustand gewährleistet.

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 und gerade die Einsparung von Emissionen bewirkt. Es werden per Saldo keine Neuversiegelungen geschaffen, was sich günstig auf das lokale Kleinklima auswirkt. Außerdem wird der Anschluss an das in der Nachbarschaft vorhandene Nahwärmenetz verbindlich vorgegeben (vgl. u.)

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Sondergebiet „Polizei und Bürogebäude“

Im Zuge der vorliegenden Planung soll der neue Standort für das Dienstgebäude des Polizeikommissariats planerisch vorbereitet werden. Im Rahmen der parallelen vorbereitenden Bauleitplanung wird hierfür eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Polizei und Bürogebäude dargestellt. Insofern wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden konkretisiert, wie es für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich ist. Die zulässigen Nutzungen beinhalten alle Anlagen, die für einen Polizeistandort notwendig sind. Da nicht auszuschließen ist, dass sich die Ansiedlung von ge-

werblichen Nutzungen als sinnvoll herausstellen kann, um die Ausnutzung des geschaffenen Baulandes sicherzustellen, soll auch Gewerbe zugelassen werden. 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.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das festgesetzte Baugebiet ist im Verhältnis zum Flächenbedarf der zulässigen Nutzungen relativ klein. Zudem ist ein hoher Grad der baulichen Ausnutzung in dem Bereich, wo sich das Plangebiet befindet, seit der Zeit der Spirituosenherstellung gebietsüblich und entspricht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt, wie sie u. a. im StEK niedergelegt sind (s. o.). Dementsprechend wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) das Maß von 0,8 gewählt, in Anlehnung an den Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse werden so festgelegt, dass eine sinnvolle, aber nicht übermäßige Raumausnutzung möglich ist. Dementsprechend werden die höchstzulässige Summe aller Geschossflächen und die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Durch das Zusammenwirken dieser Regelungen mit der Grundflächenzahl sind die zulässigen Dimensionen der Gebäude aufeinander abgestimmt. Abgerundet werden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf maximal 13 m. So tritt keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine überdimensionierte Bebauung ein (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

7.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass eine städtebaulich sinnvoll umgrenzte überbaubare Grundstücksfläche ohne Versprünge entsteht, die Fluchtlinien vorgibt. Im Nahbereich der Straße „Im Horst“ ist zu beachten, dass die straßenparallelen Grabenstrukturen von Bedeutung für die lokale Oberflächenentwässerung sind. Bestand und Unterhaltung der Gräben sollen nicht durch zu nah heranrückende Bebauung beeinträchtigt werden.

Der Ausrichtung der Gebäude soll ein Rahmen gesetzt werden, der mit den Nutzungsmöglichkeiten und einer effizienten Flächennutzung korrespondiert. Daher wird im Südwesten des Baugebiets eine Baulinie festgesetzt.

Durch diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine weitreichende bauliche Ausnutzung innerhalb dieser Grenzen städtebaulich unbedenklich, solange die Ortsbildprägende offene Bauweise eingehalten wird. Einer Beschränkung der Länge der einzelnen Gebäude bedarf es daher nicht. Insofern wird eine entsprechend formulierte abweichende Bauweise festgesetzt.

Ergänzend und unterstützend dazu wird festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude zwischen der Baulinie und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig sind. Der sich hieraus ergebende Abstand von 3,00 m zur Baulinie gilt auch als Mindestabstand innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um darauf hinzuwirken, dass die Flucht der Hauptgebäude im Nahbereich der künftigen Straße nicht durch Nebengebäude gestört wird.

7.4. Wärmeversorgung

Die Stadt Norden betreibt § 20 des Niedersächsischen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) folgend eine kommunale Wärmeplanung. Für das Gebiet der vorliegenden Planung besteht die Möglichkeit des Anschlusses an ein vorhandenes Wärmenetz, das auf Kraft-Wärme-Kopplung basiert. Andere Quellen für die Wärmeversorgung innerhalb des Plangebiets werden damit unnötig. Dementsprechend wird von der Ermächtigung des BauGB Gebrauch gemacht, die Wärmeversorgung verbindlich zu regeln.

7.5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche/Hauptleitungen

Die betreffende Fläche wurde so dimensioniert, dass die oben beschriebene Hauptanbindung des Doornkaatgeländes an die Straße „Im Horst“ sowie die Kreisverkehrsanlage mit anschlussfähig ausgebauten Abzweigen und Wendeanlage untergebracht werden können. Dies schließt die zur Straße gehörenden Nebenanlagen ein. Zudem wurde darauf geachtet, dass zu den räumlichen Geltungsbereichen der benachbarten Bebauungspläne Nr. 40 und Nr. 82 keine Überlappungen und keine Lücken entstehen. Allerdings muss der Bebauungsplan Nr. 40 auf einem sehr kleinen Teil westlich Glückauf (Flurstück 4/12) überplant werden, um hier eine ausreichende Fläche für die angestrebte Ausbaubreite bereitzustellen.

Für die Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen ist es vorteilhaft, wenn diese innerhalb des befestigten Straßenkörpers verlaufen. So wird vermieden, dass die Leitungstrassen mit anderen Nutzungen in Konflikt geraten. Insbesondere wird die Gefahr der versehentlichen Freilegung bzw. Beschädigung praktisch ausgeschlossen. Daher erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung.

7.6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt folgt den städtebaulichen Zielvorstellungen in Verbindung mit den Anforderungen der Polizei. Es sollen 2 Ausfahrten angelegt werden, eine an der Wendeanlage und eine nahe der Straße "Im Horst". Der westliche/südwestliche Bereich dazwischen soll für Ein- und Ausfahrten nicht zur Verfügung stehen. Dementsprechend werden sie hier ausgeschlossen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 84 NBauO die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen.

8.1. Geschosshöhe

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden durch gestalterische Vorgaben ergänzt. Es wird eine Mindesthöhe für die oberirdischen Geschosse vorgegeben, um eine hinreichende Einheitlichkeit in der Gebäudgestaltung zu gewährleisten. Zudem sollen im Verhältnis zum jeweiligen Ge-

samtgebäude unterdimensionierte oberste Geschosse vermieden werden. Dies unterstützt auch die Erreichung des Ziels einer effizienten Flächenausnutzung.

8.2. Außenwände

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien verhindern. Dies ist von Bedeutung, um Beeinträchtigungen des historischen Doornkaat-Areals zu vermeiden.

Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebengebäude treten in ihrer Wirkung hinter die Hauptgebäude deutlich zurück. Daher wird hier die Möglichkeit eröffnet, von den Gestaltungsvorgaben abzuweichen. Dies gilt allerdings nicht für Kunststoffe bzw. reflektierende Materialien, die aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes bzw. der stark störenden optischen Wirkung in keinem Fall für die Gestaltung der Außenwände zugelassen werden.

8.3. Werbeanlagen und technische Aufbauten

Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auch Gewerbebetriebe zulässt, soll eine Regelung zu Werbeanlagen nicht unterbleiben, um allzu großflächige, an einem Ort gehäufte oder extrem auffällige Werbung zu unterbinden. Um eine verträgliche Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, das die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft.

Auch technische An- und Aufbauten können an Gebäuden sehr prägnant wahrnehmbar sein und sich damit negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Daher wird vorgegeben, dass sie entweder in die Gestaltung der Gebäude gemäß den oben erläuterten örtlichen Bauvorschriften einzubeziehen oder einzuhausen. Für Einhausungen wird ebenfalls ein Rahmen zu Gestaltung vorgegeben, damit auch hier keine allzu auffälligen Farben oder reflektierende Oberflächen verwendet werden.

8.4. Einfriedungen

Um einen ästhetischen Mindeststandard für Einfriedungen zu sichern wird vorgegeben, dass sog. tote Einfriedungen transparent ausgeführt sein müssen. Bauprodukte und -materialien aus Kunststoffen werden analog zur Gestaltung der Außenwände nicht zugelassen (s. Kap. 8.2).

8.5. Ordnungswidrigkeiten

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressanten auch zu einem be-

stimmten zukünftigen Verhalten veranlassen. Die Ordnungswidrigkeiten-Regelung im Städtebaurecht gemäß § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9. Oberflächenentwässerung

Die Stadt Norden hat ein Oberflächenentwässerungskonzept in Auftrag gegeben, das als Grundlage für den wasserrechtlichen Genehmigungsantrag dienen wird. Entsprechende Angaben werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kommunalstraße „Im Horst“, die im Norden an die K 242 „Osterstraße“ und im Süden an die „Bahnhofstraße“ angebunden ist. Die K 242 „Osterstraße“ führt nach Westen zur L 27 „Norddeicher Straße“ bzw. „Westerstraße“/„Alleestraße“ in Richtung Norddeich bzw. Krummhörn. Nach Osten führt sie zur B 72 in Richtung Norddeich sowie Emden und Aurich. Die „Bahnhofstraße“ führt nach Süden ebenfalls zur B 72.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht nötig.

10.2. Versorgung

Leitungen

Die für die Erschließung notwendigen Versorgungshauptleitungen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorhanden. Das Versorgungsnetz kann ins Plangebiet hinein erweitert werden.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschatzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Stadt. Die Voraussetzungen für eine ausreichende Versorgung sind gegeben. Der Stadtbrandmeister legt nötigenfalls den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen nach Maßgabe der geplanten baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Gefahr der Brandausbreitung im Plangebiet fest. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung stimmen Stadtbrandmeister und Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Landkreis Aurich ab.

10.3. Entsorgung

Abwasser

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angebunden. Diese führt anfallendes Schmutzwasser der städtischen Kläranlage zur Behandlung zu. Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich nur geringe Änderungen am

Schmutzwasseranfall. Insofern sind an dieser Stelle keine weiteren Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit der Kläranlage anzustellen.

Das Plangebiet wird an die zentrale Regenwasserkanalisation angebunden. Südöstlich benachbart verläuft das Norder Tief (Gewässer II. Ordnung), das als Hauptvorflut für das Gebiet der Stadt Norden fungiert. Zuständig für die Unterhaltung dieses Gewässers ist der Entwässerungsverband Norden.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen oder wasserbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig

Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

Im Hinblick auf mögliche Altlasten auf dem Doornkaatgelände wurde bereits im Jahr 2013 eine Untersuchung durchgeführt.⁴ Diese hat eine gewisse Belastung ergeben. Im Bereich der Flächen für das Polizeikommissariat und die Kreisverkehrsanlage liegen jedoch keine Belastungen vor, deren Ausbau aus abfallrechtlicher Sicht erforderlich wäre. Insofern bestehen für nicht vor Ort verwertbare Bodenmassen keine besonderen Anforderungen an Transport, Lagerung usw.

11. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** aufmerksam gemacht, um die Planungshistorie offenzulegen und klarzustellen, welche Planungsrecht jeweils anzuwenden ist (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 8).

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

12. Flächenbilanz

Sondergebiet Polizei und Bürogebäude	8.095 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.900 m²
Gesamt	13.995 m²

13. Umweltbericht

Es liegt ein gemeinsamer Umweltbericht für den vorliegenden Bebauungsplan sowie die parallele 112. Änderung des Flächennutzungsplans 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 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.

14. FFH-Vorprüfung

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

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

16. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 221 „Westlich Im Horst/Polizeirevier“ 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 des Bebauungsplans Nr. 221 „Westlich Im Horst/Polizeirevier“ 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 des Bebauungsplans Nr. 221 „Westlich Im Horst/Polizeirevier“ 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 Bebauungsplan Nr. 221 „Westlich Im Horst/Polizeirevier“ als Satzung beschlossen.

17. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 25.06.2026

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Norden\11664_BP_221_Polizei\05_B-
Plan\01_Vorentwurf\Begrundung\2026_06_25_11664_begr_bp_V.docx