

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2016 - 2021	Beschluss-Nr: 1542/2021/3.1	Status öffentlich									
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Paddel- und Pedalstation Leybuchtziel											
<u>Beratungsfolge:</u> <table><tr><td>09.02.2021</td><td>Bau- und Sanierungsausschuss</td><td>öffentlich</td></tr><tr><td>24.02.2021</td><td>Verwaltungsausschuss</td><td>nicht öffentlich</td></tr><tr><td>02.03.2021</td><td>Rat der Stadt Norden</td><td>öffentlich</td></tr></table>			09.02.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich	24.02.2021	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	02.03.2021	Rat der Stadt Norden	öffentlich
09.02.2021	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich									
24.02.2021	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich									
02.03.2021	Rat der Stadt Norden	öffentlich									
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Schmelzle, VV / Wento, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht									

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt,

a) für die Übergangsphase von max. 3 Jahren den Weiterbetrieb der Paddel- und Pedalstation ohne Gastronomie sicherzustellen. Die dafür benötigten HH-Mittel sind im HH 2021 umzuschichten und in den Folgejahren entsprechend anzumelden.

b) die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des FNP mit der Zielsetzung gastronomische Versorgung zu ermöglichen, sind zu prüfen und im Bau- und Sanierungsausschuss und Verwaltungsausschuss zu berichten.

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒	Betrag: _____ €
	Nein ☐	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2020	Ja ☐	Haushaltsstelle: _____
zur Verfügung	Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Folgekosten	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja ☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☒	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja ☐	_____
	Nein ☒	(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken. ☒
 2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen. ☐
 3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt. ☐
 4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt. ☐
 5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte. ☐
 6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum. ☐
 7. Wir unterstützen die Flüchtlingshilfe. ☐
 8. Wir fördern den Klimaschutz. ☐
- (Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)
- Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)
- Andere Ziele: ☐

Sach- und Rechtslage:

Ursprung von Paddel & Pedal:

Die Touristik GmbH „Südliches Ostfriesland“, ein Tochterunternehmen des Landkreises Leer (kurz Tourismus GmbH) hatte vor ca. 20 Jahren ein Konzept für die Förderung des Fremdenverkehrs im Bereich des Rad- und Wasserwanderns mit dem Namen „Paddel und Pedal“ entwickelt. Eigentlich bezieht sich der Tätigkeitsbereich auf den Landkreis Leer.

Dennoch gab die Touristik GmbH das entwickelte Konzept und die gesammelten Erfahrungen an die Betreiber angeschlossener Stationen weiter. In diesem Zusammenhang wurden sog. Vertragsprodukte (angeschafftes Material wie z. B. Fahrräder, Boote, Anhänger nebst Zubehör) gegen ein jährliches Entgelt zur Verfügung gestellt. Für die Integration der Paddel- und Pedalstation Leybuchtziel (Lorenzweg 34) und Norden (Am Norder Tief 3) in das Gesamtprojekt sowie Marketing-, Logistik- und Beratungsleistungen fiel während der Vertragslaufzeit ebenfalls ein jährliches Entgelt ab.

Vertragliche Beziehungen bestanden zwischen der Touristik GmbH und dem bisherigen Betreiber in Bezug auf den Betrieb der o.g. Stationen, sowie in Bezug auf die Überlassung des Inventars der Paddel- und Pedalstationen mit den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden GmbH.

Die Stadt Norden hatte der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH bereits im Jahre 2005 die in ihrem Eigentum stehende Fläche in Leybuchtziel zum Betrieb einer Paddel- und Pedalstation überlassen. Aufgrund der Eilbedürftigkeit der Angelegenheit (Einwerbung von Fördermitteln etc.) unterblieb zu diesem Zeitpunkt der Abschluss eines entsprechenden Pachtvertrages. Dieser wurde dann nachträglich für die Zeit vom 01.01.2005 bis zum 31.12.2014 mit der Maßgabe geschlossen, dass sich dieser Vertrag um weitere 5 Jahre verlängert, wenn der Vertrag nicht von einer Partei mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten vor Vertragsablauf gekündigt wird. Bei der Fläche handelt es sich zunächst um nur um eine Teilfläche zur Größe von ca. 2.400 qm des Flurstücks 32 der Flur 14. Am 24. Mai 2016 wurde der o. g. Pachtvertrag insofern ergänzt, dass nunmehr das gesamte Flurstück 32 der Flur 14 von Neuwesteel zur Größe von 4.918 qm der WBN GmbH zum Betrieb einer Paddel- und Pedalstation überlassen wurde. Die Überlassung der Fläche erfolgte pachtfrei.

Kündigung des o.g. Pachtvertrages durch die WBN GmbH:

Mit Schreiben vom 27.06.2019 kündigte die WBN GmbH den Pachtvertrag über die Gesamtflächen zum Betrieb der Paddel- und Pedalstation zum 31.12.2019. Im diesem Kündigungsschreiben wurde auf das Auslaufen der Zweckbindung für die Fördermittel, die im Zusammenhang mit diesem Projekt bewilligt wurden, hingewiesen. Zudem erfolgte eine Information darüber, dass auch die Touristik GmbH angekündigt hätte, den bisherigen Betreiber ebenfalls aus dem bestehenden Vertragsverhältnis zu entlassen.

Vertragsbeziehung mit der Touristik GmbH ist entfallen:

Im Rahmen einer telefonischen Rücksprache mit der Touristik GmbH wurde bestätigt, dass in der Zwischenzeit kein Vertragsverhältnis zwischen Touristik GmbH und dem bisherigen Betreiber mehr besteht. Zudem sei in Abstimmung mit der WBN GmbH der Ursprungsbestand an Fahrrädern und Booten an den bisherigen Betreiber verkauft worden. Es wurde allerdings darauf hingewiesen, dass dieser mit Einverständnis der Touristik GmbH in den letzten Jahren auch Fahrräder und Boote auf eigene Kosten angeschafft habe, die insofern bereits in seinem alleinigen Eigentum standen.

Bauliche Anlagen auf dem Grundstück der Paddel- und Pedalstation Leybuchtziel:

Im o.g. Pachtvertrages zwischen der Stadt Norden und der WBN GmbH war folgender Passus vereinbart: „Die Pächterin hat das Grundstück nach Ablauf der Pachtzeit bzw. bei vorzeitiger Aufgabe der Station so zu übergeben, wie es übernommen wurde.“

Aufgrund der o.g. Kündigung wurde in einer ersten Überprüfung festgestellt, dass es auf dem Pachtgrundstück eine großzügige Überdachung als feste Anlage in Form einer Holzkonstruk-

tion mit Dach sowie zwei Treckinghütten gab, für die keine Baugenehmigung beantragt/ erteilt wurde. Diese baulichen Anlagen wurden in der Zwischenzeit durch den Betreiber der Padel- und Pedalstation Roland Kirchhoff entfernt. Insofern wurde der baurechtswidrige Zustand beendet.

Aktueller baurechtlicher Rahmen: Baugenehmigung aus dem Jahre 2005/ privilegiertes Bauen im Außenbereich:

Die der WBN GmbH erteilten Baugenehmigung aus dem Jahr 2005 bezeichnet die Baumaßnahme mit „Kanu- und Fahrradschuppen“. Die Padel- und Pedalstation Leybuchtziel liegt im Außenbereich. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Im Außenbereich ist dieses Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden „soll“.

Das Tatbestandsmerkmal des „Sollens“ setzt demgemäß eine Wertung voraus, ob nach Lage der Dinge das Vorhaben wegen seiner Zweckbestimmung hier (und so sachgerecht nur im Außenbereich) untergebracht werden kann. Die Privilegierung setzt daher voraus, dass die Durchführung des Vorhabens im Außenbereich gerade durch die besondere Eigenart des Vorhabens erfordert wird. „Erforderlich“ in diesem Sinne ist das, was getan werden muss, damit die privilegierte Tätigkeit ausgeübt werden kann. Dies erfasst den Betrieb der Padel- und Pedalstation mit der Möglichkeit des Wechsels von Padelboot aufs Fahrrad oder vom Fahrrad aufs Padelboot und die dafür benötigte Unterstell-/Lagermöglichkeit. Für diesen Zweck ist durch die besondere Lage – insbesondere die wasserseitige Anbindung – die Voraussetzung der Privilegierung erfüllt.

Ein Gaststättenbetrieb überschreitet den rechtlich zulässigen Rahmen der Privilegierung des § 35 I Nr. 4 BauGB. Ein Gaststättenbetrieb an dieser Stelle würde zusätzliche Besucher anziehen und somit ein klassisches Ausflugslokal darstellen, das die besondere Erholungseignung des naturnahen/ idyllischen Standorts nutzt. Hierdurch wird der Rahmen der Privilegierung in unzulässiger Weise überschritten. Dies führt dazu, dass das Vorhaben eines Gaststättenbetriebes im Außenbereich nicht zulässig.

Bedingt durch die Lage im Außenbereich mit hohen naturschutzrechtlichen Anforderungen wäre nur der Weg über die Aufstellung eines Bebauungsplanes – einhergehend mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (theoretisch) möglich. Eine abschließende Aussage über die Erfolgsaussichten kann nur im Rahmen der Verfahrensdurchführung beantwortet werden. Aufgrund des zu erwartenden Untersuchungsumfanges wäre mit einer langen Verfahrensdauer und mit hohen Kosten zu rechnen, welche noch zu ermitteln wären.

Die rechtlich einwandfreie Abwicklung des Verfahrens ist im Hinblick auf viele – immer wieder geäußerte – nicht realisierbare Nutzungswünsche im Außenbereich – aus Gründen der Gleichbehandlung notwendig. Gerade, weil sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Norden befindet, ist eine negative Vorbildwirkung zu vermeiden. Darüber hinaus ist die Verwaltung der Stadt Norden an Recht und Gesetz gebunden und kann sich nicht im Einzelfall über geltendes Recht hinwegsetzen.

Dilemma: Aktueller baurechtlicher Rahmen – wirtschaftlicher Betrieb einer reinen Padel- und Pedalstation ohne Gastronomie:

Ein wirtschaftlicher Betrieb der Padel- und Pedalstation nur aus den Erlösen des Fahrrad- und Bootsverleih ist für einen selbständigen Betreiber, der hiervon seinen Lebensunterhalt bestreiten muss, nicht möglich.

Ein rechtmäßiger Betrieb im bisherigen Rahmen ist nur mit erheblicher öffentlicher Finanzierung möglich. Wenn die politische Mehrheit dies so beschließt, wären folgende Wege für eine Fortführung denkbar:

- a) Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen, die eine Gastronomie im auskömmlichen Rahmen ermöglichen. Hierfür sind die Änderung des Flächennutzungsplanes

und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig (mit offenem Ausgang und hohem zeitlichen und finanziellen Aufwand). Entsprechende Haushaltsmittel wären hierfür 2022 zur Verfügung zu stellen.

- b) Finanzielle Ausgleichzahlung seitens der Stadt Norden dafür, dass der Betrieb der Padel- und Pedalstation in Leybuchtziel/ Norden sichergestellt wird. Der gewünschte Rahmen für diese Leistung müsste allerdings ausgeschrieben werden. Sollte es für das, unter Punkt a) beschriebene, Vorgehen eine politische Mehrheit geben, müsste für die Übergangszeit bis zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen, die eine Gastronomie im auskömmlichen Rahmen zulassen, ebenfalls eine entsprechende Ausgleichzahlung erfolgen. Für das Haushaltsjahr 2021 müsste diese bislang nicht vorgesehene Ausgleichzahlung durch eine Umschichtung im Haushalt erfolgen und im Haushalt 2022 und gegebenenfalls 2023 vorgesehen werden.

Anlagen:

- Luftbilder 2008, 2014 und 2019
- Anträge CDU und ZoB