

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (32/BauSa/2021)

am 09.02.2021

im Foyer des Theaters in der Oberschule, Osterstr. 50, Norden

- öffentliche Sitzung -

Sitzungsdauer und Anwesenheit siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung mit Entscheidung über die Aufnahme von Dringlichkeitsanträgen
4. Bekanntgabe von Eilentscheidungen
5. Bekanntgaben
6. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil
- 6.1. Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V "Gulfhof Deichrichter Weg 2"
7. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 24.11.2020
1531/2021/3.3
8. Seniorenwohnpark "Am Norder Tief" - Information zum Konzept
1533/2021/3.1
9. 113. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden - Aufstellungsbeschluss
1519/2021/3.1
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V "Gulfhof Deichrichterweg 2" - Aufstellungsbeschluss
1518/2021/3.1
11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163a; Gebiet: Karl-Wenholtstraße-Mitte; Weiterführung des Aufstellungsverfahrens, Änderung des Planungsgebietes
1520/2021/3.1
12. Verkehrsentwicklungsplan - Sachstand
1513/2021/3.1
13. Förderung des Klimaschutzes durch Erweiterung des Angebotes für Rad-Wanderwege in Norddeich nach Norden; Antrag der SPD-Fraktion vom 22.11.2020
1512/2021/3.1
14. Stellplatznachweis bei Genehmigungsverfahren nach NBauO
1508/2021/3.1
15. Paddel- und Pedalstation Leybuchtziel
1542/2021/3.1
16. Dringlichkeitsanträge

17. Anfragen, Wünsche und Anregungen
18. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
 - 18.1. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil - Stellplätze
 - 18.2. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil - Verkauf von Wohnungen an Touristen
 - 18.3. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V "Gulfhof Deichrichter Weg 2"
19. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die öffentliche Sitzung um 17.00 Uhr.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Vorsitzende van Gerpen stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

zu 3 Feststellung der Tagesordnung mit Entscheidung über die Aufnahme von Dringlichkeitsanträgen

Dringlichkeitsanträge liegen zur Aufnahme in die Tagesordnung nicht vor.

Vorsitzende van Gerpen schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 12 (Verkehrsentwicklungsplan – Sachstand / 1513/2021/3.1) und 14 (Stellplatznachweis bei Genehmigungsverfahren nach NBauO / 1508/2021/3.1) abzusetzen. Zu TOP 12 liegt keine Sitzungsvorlage vor und bei TOP 14 handelt es sich ihres Erachtens um eine Ermessensentscheidung der Verwaltung. Eine Satzung, deren Änderung des politischen Beschlusses bedürfe, habe die Stadt Norden nicht aufgestellt.

Ratsherr Feldmann erwidert, dass er jedoch den Antrag gestellt hat, eine solche Satzung aufzustellen, somit solle der Tagesordnungspunkt auch behandelt werden.

Vorsitzende van Gerpen lässt somit über die Absetzung der Tagesordnungspunkte abstimmen.

Der Absetzung des TOP 12 (Verkehrsentwicklungsplan – Sachstand / 1513/2021/3.1) wird einstimmig zugestimmt.

Die Absetzung des TOP 14 (Stellplatznachweis bei Genehmigungsverfahren nach NBauO / 1508/2021/3.1) wird einstimmig abgelehnt.

Vorsitzende van Gerpen stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Keine.

zu 5 Bekanntgaben

Fachdienstleiter Wentz gibt bekannt, dass am 09.03.2021 eine Sondersitzung des Bau- und Sanierungsausschusses zwecks Vorstellung des Entwurfs des Stadtentwicklungskonzeptes stattfinden soll.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

zu 6.1 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V "Gulfhof Deichrichter Weg 2"

Der Betreiber eines Gulfhofes in Westermarsch 2 teilt bezüglich des geplanten Bauvorhabens am Deichrichter Weg (TOP 9 und 10) seine Bedenken zur geplanten Erschließung mit. Im Hinblick auf die Sperrung der Brücke Ülkebülter Weg und die geringe Ausbaubreite des Deichrichter Weges wird es dort seines Erachtens unweigerlich zu Verkehrsproblemen kommen. Auch die Möglichkeit der Anlegung von Ausweichstellen auf Privatgrundstücken bezweifelt er.

Abschließend möchte er wissen, wann die Brücke Ülkerbülter Weg wieder geöffnet wird. (Eine entsprechende Antwort soll in der Sitzung des Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschusses erfolgen.)

Eine Anwohnerin des Deichrichter Weges möchte wissen, wer die Kosten für die Erneuerung der Straße trägt, wenn diese durch das Bauvorhaben beschädigt wird. Im Übrigen erkundigt sie sich, wie die Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück sichergestellt werden soll.

Ein weiterer Bürger erkundigt sich, ob mit dem Plan § 35 BauGB ausgehebelt werden soll.

Vorsitzende van Gerpen antwortet, dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtlich möglich ist.

Ein Anwohner des Kugelweges erklärt, dass das Gebäude 2015 abgebrannt ist und er der Auffassung ist, dass ein Wiederaufbau rechtlich nicht zulässig ist.

Vorsitzende van Gerpen erwidert, dass es sich nicht um einen Wiederaufbau im Rahmen des Bestandsschutzes handelt, sondern dass Planungsrecht für einen Neubau geschaffen werden soll.

**zu 7 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 24.11.2020
1531/2021/3.3**

Es ergeht folgender Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	8
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	3

**zu 8 Seniorenwohnpark "Am Norder Tief" - Information zum Konzept
1533/2021/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Vertreter der Vorhabenträgersgesellschaft informieren zum Konzept und Sachstand des geplanten Seniorenwohnparks „Am Norder Tief“.

Im Weiteren ist die Beschlussfassung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bau- und Sanierungsausschuss am 23.03.2021 und den folgenden Gremien vorgesehen.

Die Vertreter der Vorhabenträgersgesellschaft, Herr Hillesheim und Herr Ternes, stellen das Projekt vor. Sie weisen darauf hin, dass sämtliche Unterlagen für das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt werden.

Es wird darauf eingegangen, dass sich die zur Verfügung stehende Fläche durch den Wechsel des geplanten Standortes für die Polizei erheblich vergrößert. Dadurch sind Freiflächen als Abstandsflächen zum Schlachthof möglich. Im Übrigen soll die Einbringung der Tiere in den Schlachthof eingehaust und mit Lüftungs- und Berieselungsanlagen versehen werden.

Ratsherr Feldmann beschreibt nochmals den bisherigen Verlauf des Verfahrens hinsichtlich der in Rede stehenden Fläche. Dabei stand die Erhaltung des Schlachthofes am jetzigen Standort im Vordergrund. Seines Erachtens muss der Schlachthof jedoch auch die Möglichkeit behalten zu expandieren (Stichwort: regionale Vermarktung). Er zeigt sich verärgert darüber, dass die Planungen bzgl. des Seniorenwohnparks weitergegangen sind, ohne den Rat zu informieren. Seines Erachtens ist das Projekt auch im Hinblick auf die Infrastruktur (Ärzte) nicht verträglich. Er vertritt die Auffassung, dass man dem Projekt in der Form und an dieser Stelle nicht zustimmen kann.

Ratsherr Zitting zeigt sich verwundert, dass jetzt eine Verträglichkeit Schlachthof/ Seniorenwohnpark hergestellt werden kann. Er möchte dazu ein Statement der Verwaltung. Er erklärt, dass in der Fraktion darüber beraten werden muss, ob dem Projekt grundsätzlich zugestimmt werden kann.

Ratsherr Andert erkundigt sich nach der Anzahl der vorgesehenen Parkplätze.

Herr Ternes antwortet, dass 138 Parkplätze geplant sind, baurechtlich vorgesehen sind 125.

1. Stadtrat Aukskel erläutert, dass durch das Freiwerden des Standortes Polizei nunmehr freier geplant werden kann. Es sind Abstandsflächen möglich und auch die Einhausung am Schlachthof ist für den Investor wirtschaftlich lohnend.

Ratsherr Fischer-Joost hätte sich eine ausführlichere Sitzungsvorlage gewünscht, findet das Projekt jedoch hochinteressant. Er möchte wissen, wer die Kosten der Einhausung trägt und zeigt sich unsicher, ob es für den Schlachthof noch der richtige Standort ist.

Herr Hillesheim erklärt, dass die Vorhabenträgersgesellschaft die Kosten der Einhausung trägt. Er bittet darum, dass der Gesellschaft für den Fall, dass man sich jemals dazu entschließt, den Schlachthof zu verlagern, ein Vorkaufsrecht für das Grundstück eingeräumt wird.

Herr Ternes fügt in Bezug auf die Ausführungen von Ratsherrn Feldmann hinzu, dass man, wenn man bereits über die Erweiterung des Schlachthofes nachdenke, möglicherweise auch über einen neuen Schlachthof nachdenken solle. Die Art des Schlachtens auf dem Norder Schlachthof ist seines Erachtens nicht mehr zeitgemäß.

Ratsherr Mellies kann sich Überlegungen zu einem zukunftsfähigen Modell des Schlachthofes durchaus vorstellen.

Herr Ternes erklärt, dass die Vorhabenträgersgesellschaft durchaus bereit ist, einen Baukostenzuschuss für die Einhausung am neuen Schlachthof zu zahlen.

Ratsherr Wallow hätte sich auch vorweg eine Info gewünscht. Er möchte wissen, wie viele der 29 Eigentumswohnungen vermietet werden – er befürchtet, dass das in der Bevölkerung vielleicht nicht gut ankommt. Das Projekt ist für ihn in Ordnung, den Standort hält er allerdings für nicht optimal.

Ratsherr Heckrodt wundert sich über die plötzliche Wandlung der Möglichkeiten.

1. Stadtrat Aukskel geht nochmals darauf ein, dass aufgrund der jetzigen Größe des Projekts für den Vorhabenträger wirtschaftlich viel mehr möglich ist (Freiflächen, Einhausung). Er gibt zu bedenken, dass bei der ersten Planung die Stadt Norden die Einhausung bezahlen sollte.

Im Hinblick auf die Frage von Ratsherrn Wallow erläutert Herr Hillesheim, dass die 29 Eigentumswohnungen einzeln verkauft werden.

Zum Abschluss erklärt Vorsitzende van Gerpen, dass in den Fraktionen beraten werden soll, sobald die Unterlagen zur Verfügung stehen.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

zu 9 113. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden - Aufstellungsbeschluss 1519/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Um den abgebrannten Gulfhof Deichrichterweg 2 wiederaufbauen und mit Dauerwohnen, Ferienwohnungen und Hofcafé versehen zu können, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 222 V aufgestellt werden.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden enthält für das Plangebiet jedoch jedoch keine Darstellungen. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung geändert werden.

Die Beratung des Tagesordnungspunktes erfolgt gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 10 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V „Gulfhof Deichrichter Weg 2“ – Aufstellungsbeschluss / 1518/2021/3.1).

Fachdienstleiter Wentz geht zu Beginn auf die Fragen aus der Einwohnerfragestunde ein und erläutert, dass es hier nicht um einen konkreten Bauantrag geht, der zur Genehmigung ansteht, sondern dass es um die Schaffung von Planungsrecht, nämlich die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht. Im Rahmen dieses Verfahrens werden eine Öffentlichkeitsbeteiligung und ein naturschutzrechtliches Verfahren durchgeführt. Heute soll der erste Schritt erfolgen, um dieses Verfahren zu starten. Der Ausgang des Verfahrens ist offen, der Rat entscheidet souverän, ob dieses Vorhaben kommen soll oder nicht.

Bei dem vor mehreren Jahren abgebrannten Hof handelte es sich um ein Baudenkmal. Aufgrund der Zerstörung und der inzwischen vergangenen Zeit besteht kein Denkmalrecht mehr, so dass kein Wiederaufbau mehr möglich ist. Die Vorhabenträger wollen wieder ein entsprechendes Gebäude aufbauen. Das Vorderhaus wollen sie selbst beziehen, im übrigen Teil sollen 15 Ferienwohnungen eingebaut werden. Es soll ein Hofcafé entstehen und drei Unterkünfte am vorhandenen See errichtet werden.

Fachdienstleiter Wento weist darauf hin, dass auch im alten Hof Ferienwohnungen vorhanden waren und somit auch bereits zu diesem Zeitpunkt entsprechender Verkehr vorhanden war. Nach Ansicht der Verwaltung kann der Deichrichter Weg den Verkehr aufnehmen. Es wird eine entsprechende Kläranlage installiert werden müssen. Die Einzelheiten zu diesen Fragen sind im Planverfahren zu klären.

Ratsherr Reinders erklärt, dass die Ferienwohnungen im alten Hof illegal betrieben wurden. Im Übrigen sei bei 15 Ferienwohnungen und einem Hofcafé erheblich mehr Verkehr zu erwarten, für den der Deichrichter Weg auch im Hinblick auf Rettungsfahrzeuge nicht ausgelegt ist. Gulfhöfe sind seines Erachtens landschaftsprägend, aber dieser Hof war seit ca. 20 Jahren nicht mehr in Betrieb. Er spricht sich dafür aus, Ferienwohnungen nur als zweites Standbein in einem aktiven Gulfhof zuzulassen. Hier entstünde jedoch eine Appartementanlage in der „Walachei“. Er befürchtet, dass hier ein Präzedenzfall geschaffen wird. Abschließend weist er darauf hin, dass der alte Hof über eine Photovoltaikanlage verfügte und vertritt die Auffassung, dass dadurch bei den Löscharbeiten der Boden verseucht wurde.

Ratsherr Zitting erklärt, dass man dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenübersteht, allerdings äußert er ebenfalls Bedenken hinsichtlich der Verkehrsbelastung des Deichrichter Weges. Die Schaffung von ausreichenden Ausweichstellen hält er für unerlässlich.

Ratsherr Heckrodt möchte wissen, wie dort im Außenbereich eine Genehmigung für ein Hofcafé erteilt werden kann.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass auch dafür der vorhabenbezogene Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage dient.

Ratsherr Andert erkundigt sich, wie hoch die Kosten für den Bebauungsplan sind und wer die Kosten für die Anlegung der Ausweichstellen trägt.

Fachdienstleiter Wento erklärt, dass die Kosten für einen Bebauungsplan im Vorfeld nie genau beziffert werden können. Er geht davon aus, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Ausweichstellen trägt. Entsprechende Regelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Ratsherr Wallow begrüßt es, dass die Ruine beseitigt werden soll. Er ist allerdings der Ansicht, dass es sich um sehr viele Wohnungen mit ca. 30 Parkplätzen handelt und man sich entscheiden muss, ob ein solches Vorhaben an der Stelle tatsächlich gewollt ist. Er plädiert für eine mittlere Größe mit 8 bis 10 Wohnungen mit einem Hofcafé. Auf keinen Fall sollte eine Teilung nach WEG möglich gemacht werden. Im Verfahren wäre selbstverständlich auch das Verkehrsproblem vernünftig zu lösen.

Ratsherr Fischer-Joost vertritt die Ansicht, dass der Deichrichter Weg mit der Anzahl der Wohnungen und einem Hofcafé überfordert ist. Eine Aufweitung des Weges würde seines Erachtens den Charakter des Weges zerstören. Man solle sich gründlich überlegen, wie viele Touristen man in Norddeich noch haben will. Er geht davon aus, dass seine Fraktion dem Projekt voraussichtlich nicht zustimmen wird.

Unter Hinweis darauf, dass dort immer ein Gulfhof gestanden hat, äußert sich Ratsherr Feldmann positiv und spricht von einem Projekt mit Klasse. Hinsichtlich der Zuwegung müssen Lösungen gefunden werden und auch er ist gegen eine Teilung nach WEG.

Ratsfrau Feldmann bittet zu berücksichtigen, dass es sich um hiesige Investoren handelt, die an dieser Stelle ihren Traum verwirklichen möchten. Sie rät, sich in Ruhe mit dem Projekt auseinanderzusetzen.

Ratsherr Gronewold regt an, über eine Einbahnstraßenregelung nachzudenken.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.**

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	8
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltungen:	1

**zu 10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V "Gulfhof Deichrichterweg 2" - Aufstellungsbeschluss
1518/2021/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Die Vorhabenträger beantragen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und erklären die Übernahme der anfallenden Kosten.

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden für den Bereich des abgebrannten Gulfhofes Deichrichterweg 2. Die Antragsteller möchten im Wohnteil mit Familie selbst beziehen. Der Gulfteil soll mit ca. 15 Ferienwohnungen versehen werden. Außerdem sollen am vorhandenen Teich 3 „Nurdachhäuser“ für Ferienwohnen errichtet werden. Neben den genannten Nutzungen soll noch ein Hofcafé integriert werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient neben den vorgenannten Nutzungen auch der Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes.

Die Erschließung des Vorhabens soll von der Deichstraße über den Deichrichterweg erfolgen. Dieser ist lediglich ca. 3m breit und beidseitig von Gräben umgeben. Durch den geradlinigen Verlauf kann er jedoch bei guten „Sichtverhältnissen“ komplett überblickt werden. Gegenverkehr kann somit frühzeitig erkannt und diesem ausgewichen werden. Etwa mittig der Straße befinden sich 2 Dammstellen. Hier kann Gegenverkehr ausgewichen werden. Ebenso an einigen Hauseinfahrten. Sofern erforderlich, könnten als Maßnahme Seitenstreifen ertüchtigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Die Beratung des Tagesordnungspunktes erfolgt gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 9 (113. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden – Aufstellungsbeschluss / 1519/2021/3.1).

Fachdienstleiter Wento geht zu Beginn auf die Fragen aus der Einwohnerfragestunde ein und erläutert, dass es hier nicht um einen konkreten Bauantrag geht, der zur Genehmigung ansteht, sondern dass es um die Schaffung von Planungsrecht, nämlich die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht. Im Rahmen dieses Verfahrens werden eine Öffentlichkeitsbeteiligung und ein naturschutzrechtliches Verfahren durchgeführt. Heute soll der erste Schritt erfolgen, um dieses Verfahren zu starten. Der Ausgang des Verfahrens ist offen, der Rat entscheidet souverän, ob dieses Vorhaben kommen soll oder nicht.

Bei dem vor mehreren Jahren abgebrannten Hof handelte es sich um ein Baudenkmal. Aufgrund der Zerstörung und der inzwischen vergangenen Zeit besteht kein Denkmalrecht mehr, so dass kein Wiederaufbau mehr möglich ist. Die Vorhabenträger wollen wieder ein entsprechendes Gebäude aufbauen. Das Vorderhaus wollen sie selbst beziehen, im übrigen Teil sollen 15 Ferienwohnungen eingebaut werden. Es soll ein Hofcafé entstehen und drei Unterkünfte am vorhandenen See errichtet werden.

Fachdienstleiter Wento weist darauf hin, dass auch im alten Hof Ferienwohnungen vorhanden waren und somit auch bereits zu diesem Zeitpunkt entsprechender Verkehr vorhanden war. Nach Ansicht der Verwaltung kann der Deichrichter Weg den Verkehr aufnehmen. Es wird eine entsprechende Kläranlage installiert werden müssen. Die Einzelheiten zu diesen Fragen sind im Planverfahren zu klären.

Ratsherr Reinders erklärt, dass die Ferienwohnungen im alten Hof illegal betrieben wurden. Im Übrigen sei bei 15 Ferienwohnungen und einem Hofcafé erheblich mehr Verkehr zu erwarten, für den der Deichrichter Weg auch im Hinblick auf Rettungsfahrzeuge nicht ausgelegt ist. Gulfhöfe sind seines Erachtens landschaftsprägend, aber dieser Hof war seit ca. 20 Jahren nicht mehr in Betrieb. Er spricht sich dafür aus, Ferienwohnungen nur als zweites Standbein in einem aktiven Gulfhof zuzulassen. Hier entstünde jedoch eine Appartementanlage in der „Walachei“. Er befürchtet, dass hier ein Präzedenzfall geschaffen wird. Abschließend weist er darauf hin, dass der alte Hof über eine Photovoltaikanlage verfügte und vertritt die Auffassung, dass dadurch bei den Löscharbeiten der Boden verseucht wurde.

Ratsherr Zitting erklärt, dass man dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenübersteht, allerdings äußert er ebenfalls Bedenken hinsichtlich der Verkehrsbelastung des Deichrichter Weges. Die Schaffung von ausreichenden Ausweichstellen hält er für unerlässlich.

Ratsherr Heckrodt möchte wissen, wie dort im Außenbereich eine Genehmigung für ein Hofcafé erteilt werden kann.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass auch dafür der vorhabenbezogene Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage dient.

Ratsherr Andert erkundigt sich, wie hoch die Kosten für den Bebauungsplan sind und wer die Kosten für die Anlegung der Ausweichstellen trägt.

Fachdienstleiter Wento erklärt, dass die Kosten für einen Bebauungsplan im Vorfeld nie genau beziffert werden können. Er geht davon aus, dass der Vorhabenträger die Kosten für die Ausweichstellen trägt. Entsprechende Regelungen sind in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Ratsherr Wallow begrüßt es, dass die Ruine beseitigt werden soll. Er ist allerdings der Ansicht, dass es sich um sehr viele Wohnungen mit ca. 30 Parkplätzen handelt und man sich entscheiden muss, ob ein solches Vorhaben an der Stelle tatsächlich gewollt ist. Er plädiert für eine mittlere Größe mit 8 bis 10 Wohnungen und einem Hofcafé. Auf keinen Fall sollte eine Teilung nach WEG möglich gemacht werden. Im Verfahren wäre selbstverständlich auch das Verkehrsproblem vernünftig zu lösen.

Ratsherr Fischer-Joost vertritt die Ansicht, dass der Deichrichter Weg mit der Anzahl der Wohnungen und einem Hofcafé überfordert ist. Eine Aufweitung des Weges würde seines Erachtens den Charakter des Weges zerstören. Man solle sich gründlich überlegen, wie viele Touristen man in Norddeich noch haben will. Er geht davon aus, dass seine Fraktion dem Projekt voraussichtlich nicht zustimmen wird.

Unter Hinweis darauf, dass dort immer ein Gulfhof gestanden hat, äußert sich Ratsherr Feldmann positiv und spricht von einem Projekt mit Klasse. Hinsichtlich der Zuwegung müssen Lösungen gefunden werden und auch er ist gegen eine Teilung nach WEG.

Ratsfrau Feldmann bittet zu berücksichtigen, dass es sich um hiesige Investoren handelt, die an dieser Stelle ihren Traum verwirklichen möchten. Sie rät, sich in Ruhe mit dem Projekt auseinanderzusetzen.

Ratsherr Gronewold regt an, über eine Einbahnstraßenregelung nachzudenken.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

3. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 222 V. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
4. **Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.**

Stimmresultat:	Ja-Stimmen:	8
	Nein-Stimmen:	2
	Enthaltungen:	1

Die Sitzung wird aus zeitlichen Gründen um 18.40 Uhr unterbrochen.

Die Fortsetzung der Sitzung erfolgt am 15.02.2020 um 18.00 Uhr. Vorsitzende van Gerpen begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

zu 11 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163a; Gebiet: Karl-Wenholtstraße-Mitte; Weiterführung des Aufstellungsverfahrens, Änderung des Planungsgebietes 1520/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 24.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.163a „Karl-Wenholtstraße-Mitte“ beschlossen. Ziel ist damals gewesen, der Anwohnerschaft des Ortsteiles Leybucht polder gem. den Vorgaben des Dorfentwicklungsplanes ein moderates Wohnbauflächenangebot zu schaffen.

Da im Fortgang mit den beiden betroffenen Flächeneigentümern keine Einigung über die Inhalte des zugehörigen städtebaulichen Vertrages erzielt werden konnte, hat das Aufstellungsverfahren erst einmal geruht.

Die Eigentümer der nördlichen Teilfläche (Ehepaar Ortgies) haben nunmehr wieder ihre Bereitschaft erklärt, ihre Flächen zu Wohnbauland weiterzuentwickeln.

In einem vorausgegangenen Erörterungsgespräch mit dem FD 3.1 der Verwaltung wurde zudem von Frau Ortgies signalisiert, dass sie nunmehr auch bereit sei, ihre Fläche gem. den Vorgaben des Norder Baulandmanagements zu entwickeln und einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Norden abzuschließen.

Resultat der Bebauungsplanaufstellung wären 4 zusätzliche Bauplätze im Ortsteil Leybuchtpolder.

Die südlich an die Karl-Wenholtstraße angrenzende Fläche ist dann nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

Die Verwaltung empfiehlt, entsprechend dem Antrag von Frau Ortgies/Fa. Urbano das Bauleitplanverfahren mit entsprechender Reduzierung der Gebietsgröße weiterzuführen.

Fachdienstleiter Wento erläutert die Sach- und Rechtslage.

Ratsherr Mellies begrüßt die Planung, möchte den Antrag bzgl. des Ortskerns jedoch trotzdem aufrechterhalten, da der Bedarf auf jeden Fall gegeben ist.

Ratsherr Zitting äußert sich ebenfalls positiv und vertritt die Ansicht, dass darüber hinaus noch Bedarf besteht.

Ratsherr Zitting erklärt, dass er an der Abstimmung nicht teilnehmen wird, da sein Arbeitgeber die Planungsunterlagen erstellt hat.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden nimmt die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 163a „Karl-Wenholtstr.- Mitte“ zur Kenntnis.**
2. **Die Änderung des Planungsgebietes gem. den Darstellungen im Antragsschreiben von Frau Anchen Ortgies / Planungsbüro Urbano vom 20.11.2020 wird beschlossen.**

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	1

**zu 12 Verkehrsentwicklungsplan - Sachstand
1513/2021/3.1**

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**zu 13 Förderung des Klimaschutzes durch Erweiterung des Angebotes für Rad-Wanderwege in Norddeich nach Norden; Antrag der SPD-Fraktion vom 22.11.2020
1512/2021/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Zwischen dem Stadtgebiet Norden und dem Ortsteil Norddeich gibt es bereits ein gutes Netz aus Haupt- und Nebenrouten für den Alltagsradverkehr und den touristischen Radverkehr. Über die bestehenden Verbindungen entlang der Norddeicher Straße und dem Kolkpadd können in nächster Nähe die Wege zwischen Norden und Norddeich mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.

Für die Erweiterung des Wegenetzes gemäß dem Antrag (gestrichelte rote Linie) wäre ein Flächenerwerb von mehreren Eigentümern notwendig, da sich nur ein Teilbereich der Flächen im Eigentum der Stadt Norden befindet. Ergänzend wäre für die Querung des Norderschlootes die Erstellung von zwei Brückenbauwerken notwendig, wovon das eine für die reine Nutzung von Radfahrenden und FußgängerInnen und das andere für den Lastfall LM 1, da hierüber landwirtschaftliche Flächen erschlossen werden, herzustellen. Hierzu müsste Einvernehmen mit dem Entwässerungsverband erzielt werden. Ein Teilbereich der sich im städtischen Eigentum befindlichen Flächen, auf dem die neue Radwegeverbindung erstellt werden soll, zeichnet sich durch starken Gehölzaufwuchs. Die Beseitigung wäre ein Eingriff in Natur und Landschaft und würde Kompensationsmaßnahmen notwendig machen. Für den Ringschluss zur bereits bestehenden Radwegeverbindung wäre die Anlage eines reinen Radweges ausreichend, dies gilt jedoch nicht für die Verbindung zum Hattermannsweg. Da über diese Verbindung landwirtschaftliche Flächen erschlossen werden, wäre hier ein Ausbau nach den Erfordernissen eines Wirtschaftsweges erforderlich.

Für die Erweiterung des Radwegenetzes würden somit zunächst Kosten für den Grunderwerb, für Kompensationsmaßnahmen, für die Herstellung von zwei Brückenbauwerken und für den Bau eines rd. 470 m langen Wirtschaftsweg entstehen. Des Weiteren kämen nach einer Realisierung die jährlichen Folgekosten für die Wege- und Brückenunterhaltung hinzu.

Im Rahmen der Projektbearbeitung „Neuaufstellung eines Verkehrsentwicklungsplans“ wird auch der Radverkehr, u.a. die Netzglgliederung mit Alltagsradverkehr/Touristischer Radverkehr und Haupt-/Nebenrouten, betrachtet. Da es hier ein Maßnahmenkonzept mit dem Ziel der Förderung des Radverkehrs sowohl im Bereich des Alltagsverkehrs als auch im Bereich des Freizeitverkehrs zu entwickeln gilt, sollte vor der Ausweisung und Herstellung weiterer Radwegeverbindungen der Abschluss des Projektes abgewartet werden.

Ratsherr Zitting erklärt, dass die SPD-Fraktion mit dem Beschlussvorschlag: „Dem Antrag der SPD-Fraktion vom 22.11.2020 auf Erweiterung des Angebotes von Rad-Wanderwegen von Norden nach Norddeich wird nicht gefolgt.“, nicht einverstanden ist. Er spricht sich dafür aus, den Antrag als Material für das künftige Verkehrsentwicklungskonzept zu verwenden und dort erneut zur Diskussion zu stellen. Seines Erachtens ist der Bedarf an zusätzlichen Wegeverbindungen auf jeden Fall gegeben.

Ratsherr Fischer-Joost erkundigt sich bei der SPD-Fraktion, ob ein Finanzierungsvorschlag vorliegt.

Vorsitzende van Gerpen antwortet, dass Vorschläge der Politik nicht mit einem Finanzierungsvorschlag versehen werden müssen. Im Hinblick auf die Anerkennung als Nordseeheilbad hält sie die Schaffung von (auch kürzeren) Rundwegen für notwendig.

Nach kurzer Diskussion ergeht folgende geänderte Beschlussempfehlung:

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 22.11.2020 ist als Material für das zukünftige Verkehrsentwicklungskonzept, das auch den Radverkehr umfassen wird, zu verwenden.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

**zu 14 Stellplatznachweis bei Genehmigungsverfahren nach NBauO
1508/2021/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Ein Stellplatz ist gemäß § 2 Abs. 9 NBauO eine im Freien außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ein Einstellplatz ist eine Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem Stellplatz oder in einer Garage.

Gem. § 47 NBauO müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der zu ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können.

Die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (RdErl. d. MU v. 16.12.2019 – 63-24 156/3-1 – Nds. MBl. 2020 Nr. 1, S. 24) konkretisieren die Zuständigkeit und die Richtzahlen der notwendigen Einstellplätze. Für die bedarfsorientierte Bemessung der herzustellenden Einstellplätze nach § 47 Abs. 1 NBauO entscheidet die Bauaufsichtsbehörde unter Berücksichtigung aller vorliegenden, maßgeblichen Informationen des Einzelfalles über die Anzahl der herzustellenden Einstellplätze.

Für Einfamilienhäuser sind 1 – 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Für Mehrfamilienhäuser sind 0,5 – 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

In der Vergangenheit wurde seitens der Bauaufsicht der Stadt Norden 1 Stellplatz je Wohnung angesetzt. Dieser Wert wurde auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Begründung:

Die Stadt Norden ist in der Wohnstruktur vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser in einem ländlichen Raum geprägt. In der jüngeren Vergangenheit nimmt das Thema Innenentwicklung und Nachverdichtung einen immer höheren Stellenwert ein. Durch die Nachverdichtung entstehen in der Regel mehr Wohneinheiten, als vorher vorhanden waren. Daneben hat ein Haushalt in der Regel mehr als einen PKW, was typisch für ländliche Räume ist. Dadurch wird der Parkdruck der Anwohner in den öffentlichen Raum verlagert, hinzukommen Besucherinnen und Besucher. Dies kann zu verschiedenen Problemsituationen, insbesondere bei Rettungseinsätzen, führen.

Vorsitzende van Gerpen weist darauf hin, dass es zu diesem Thema einen Antrag der Gruppe vor der Brüggens/Feldmann gibt, der die Aufstellung einer entsprechenden Satzung fordert.

Ratsherr Zitting möchte wissen, wie die Forderung nach 1,5 Stellplätzen zustande kommt.

Fachdienstleiter Wento erläutert die Sach- und Rechtslage.

Ratsherr Feldmann spricht sich vehement gegen die 1,5-Regelung aus, da größere Wohneinheiten und noch mehr Stellplätze zur Komplettversiegelung der Grundstücke führen. Er spricht sich für eine Festsetzung von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit aus. Der Individualverkehr muss seines Erachtens aus der Stadt herausgehalten werden. Mit der 1,5 Regelung fördert man den Kfz-Verkehr und verleitet die Bürger dazu, sich mehrere Fahrzeuge zuzulegen.

Ratsherr Zitting erklärt, dass die Thematik bereits des Öfteren Gegenstand der Beratungen war und man bei bestimmten Bauvorhaben die 1,5-Regelung vorgegeben hat. Allerdings sieht er eine flächendeckende Festschreibung, z. B. im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, als problematisch an. Er plädiert dafür weiterhin flexibel zu entscheiden.

Ratsherr Fischer-Joost erklärt, dass Versiegelung auch in Rasengittersteinen bestehen kann. Bei Großinvestoren sollten seines Erachtens auch Carsharing-Modelle gefordert werden. Er spricht sich für eine Festlegung von 0,5 oder ggf. 0 aus. Man sollte auf jeden Fall flexibel bleiben und den ÖPNV stärken.

Ratsherr Andert ist der Ansicht, dass zu wenig Parkplätze auch zu Gefahren führen können, wenn z. B. „wild“ geparkt wird. Er spricht sich für den Verwaltungsvorschlag aus.

Ratsherr Wiebersiek vertritt die Auffassung, dass man die Versiegelung im Zaum halten kann. Im Übrigen glaubt er nicht daran, dass man mit einer Regelung von 1,5 jemanden zur Anschaffung eines Pkw's verleitet. Er ist der Meinung, dass es für die Förderung des Radverkehrs notwendig ist, parkende Autos von der Straße auf die Grundstücke zu bringen.

Geschäftsbereichsleiterin Westrup weist im Hinblick auf die Befürchtung der Komplettversiegelung auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen hin, die sicherstellen, dass nicht alle Flächen versiegelt werden dürfen. Im Übrigen müssten die Bedarfe an die ländliche Region angepasst werden.

Ratsherr Wallow ist ebenfalls der Ansicht, dass die Fahrzeuge von der Straße genommen werden müssen, wenn man die Fahrradbereiche erweitern will. Für die Innenstadt wäre möglicherweise ein Parkhaus sinnvoll, auch im sozialen Wohnungsbau wäre eine Festsetzung von 1,5 nicht erforderlich. Er spricht sich ebenfalls für eine flexible Handhabung aus.

Auch Ratsherr Mellies plädiert dafür, flexibel zu bleiben.

Ratsherr Heckrodt vertritt die Auffassung, dass die Bürger eine eindeutige Regelung erwarten. Seines Erachtens sollte dahingehend eine offene Diskussion mit den Vorhabenträgern geführt werden.

Fachdienstleiter Wento geht nochmals auf die Sach- und Rechtslage ein und erklärt, dass die Festlegung der Stellplätze gesetzlich geregelt ist, jedoch die Möglichkeit besteht, eine Satzung aufzustellen. Die Verwaltung hat den Faktor 1,5 gewählt um eine Einheitlichkeit herzustellen. Selbstverständlich hat die Verwaltung aber im Rahmen der Ermessensausübung die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen davon abzuweichen (z. B. bei Carsharing-Angeboten). Eine Nachfrage bei den Vorhabenträgern würde seines Erachtens kein objektives Ergebnis bringen, da mit der Schaffung von Stellplätzen nicht unerhebliche Kosten verbunden sind. Abschließend weist er darauf hin, dass der Antrag der Gruppe vor der Brüggen/Feldmann auf Erlass einer Satzung zum nächsten Bau- und Sanierungsausschuss aufgearbeitet wird.

Der Tagesordnungspunkt wird ohne Beschlussempfehlung weitergeleitet.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

**zu 15 Paddel- und Pedalstation Leybuchtziel
1542/2021/3.1**

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 hin-

gewiesen, 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 Holzkonstruktion mit Dach sowie zwei Treckinghütten gab, für die keine Baugenehmigung beantragt/ erteilt wurde. Diese baulichen Anlagen wurden in der Zwischenzeit durch den Betreiber der Paddel- 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 Paddel- 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 Paddel- und Pedalstation mit der Möglichkeit des Wechsels von Paddelboot aufs Fahrrad oder vom Fahrrad aufs Paddelboot 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 offenen 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.

Vorsitzende van Gerpen gibt Hinweise zur Sach- und Rechtslage und zum Beschlussvorschlag. Sie geht darauf ein, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu Lasten der Stadt Norden gehen würde und weist auf die Anträge der CDU und der ZoB hin, die Forderungen nach Aufstellung eines Bebauungsplanes, Beibehaltung der bisherigen Situation und Gesprächen mit dem bisherigen Betreiber enthalten. Soweit ihr bekannt ist, hat sich der bisherige Betreiber nun jedoch endgültig zurückgezogen.

Bürgermeister Schmelze geht nochmals eingehend auf die Sach- und Rechtslage ein. Er verdeutlicht, dass der Betreiber allen Forderungen nach Rückbau der nicht genehmigten Bauten nachgekommen ist und nun eine baurechtlich „saubere“ Situation besteht. Wenn der Betrieb der Padel- und Pedalstation in der bisherigen Form sichergestellt werden soll, muss die Stadt Geld investieren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes – allerdings ohne die Garantie, dass der Bebauungsplan zustande kommt. Für die Übergangszeit (ohne Gastronomiebetrieb) wäre der Betreiber dafür zu entlohnen, dass er das Grundstück pflegt, Instandhaltung und Reparaturen durchführt, die Toiletten betreibt und reinigt sowie die Boote und Fahrräder zur Verfügung stellt.

Ratsherr Zitting bemängelt, dass er von der Situation erst aus der Zeitung erfahren hat. Die Information der Politik hätte seines Erachtens viel früher erfolgen müssen. Er hofft, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Stelle möglich ist und kann dem Beschlussvorschlag zustimmen.

Ratsherr Feldmann bemängelt, dass durch das seines Erachtens unsensible Verhalten der Verwaltung in Bezug auf die etablierte Padel- und Pedalstation der Eindruck der Behördenwillkür entstanden ist. Im Übrigen wirft er Ratsfrau Ippen vor, dass sie die Politik über die schwierige Situation, die ihr seit einem Jahr bekannt war, nicht informiert hat. Er weist darauf hin, dass auch

der Flächennutzungsplan zu ändern ist. Dabei bezweifelt er, dass der bisherige Zustand planungsrechtlich abgesichert werden kann. Er geht davon aus, dass nur eine Paddel- und Pedalstation ohne Gastronomie möglich sein wird.

Ratsfrau Ippen bestätigt, dass sie sich bereits seit längerem mit der Thematik beschäftigt, der bisherige Betreiber jedoch keine „große Politik“ wollte. Im Übrigen sieht sie sich als Ratsfrau nicht zuständig, den Rat entsprechend zu informieren. Der bisherige Betreiber habe nunmehr signalisiert, dass er wohl doch bereit ist weiterzumachen. Allerdings besteht er auf einem Vertragsabschluss und eine Entschädigung wegen des Einnahmeverlustes aus der Gastronomie. Er hofft, dass der bisherige Zustand irgendwann wiederhergestellt werden kann.

Ratsherr Mellies fordert die Verwaltung auf, alles zu tun, um den in der Bevölkerung beliebten Betrieb planungsrechtlich auf sichere Füße zu stellen.

Ratsherr Andert sieht es ebenfalls als Tatsache an, dass die Station ohne Gastronomie nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Er kritisiert die Wirtschaftsbetriebe, die sich durch die Kündigung des Pachtvertrages des Problems entledigt haben. Im Übrigen sei bereits vor über einem Jahr eine Grundsatzdiskussion im Rat zu diesem Thema geführt worden, so dass allen die Problematik bekannt war.

Ratsherr Feldmann erkundigt sich, ob eine Regelung über sogenannte fliegende Bauten getroffen werden kann.

Ratsherr Wallow ergänzt die Angaben von Ratsherr Andert dahingehend, dass die Angelegenheit am 04.12.2019 im Rat in nichtöffentlicher Sitzung diskutiert wurde. Er spricht sich dafür aus, alles zu tun, dass der bisherige Zustand wiederhergestellt werden kann. Dazu sollten alle an einen Tisch kommen.

Ratsfrau Ippen spricht sich ebenfalls für entsprechende Gesprächsrunden aus. Sie möchte wissen, ob auch für eine Pommesbude eine Genehmigung erforderlich ist.

Vorsitzende van Gerpen fasst zusammen, dass derzeit nicht klar ist, was dort planungsrechtlich möglich ist. Der Beschlussvorschlag ist mit drei Jahren Übergangszeit ihres Erachtens sehr weitreichend. Sie schlägt vor, den Übergangszeitraum auf maximal ein Jahr zu begrenzen. Im Übrigen sollte vorab schwerpunktmäßig ausgelotet werden, ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes Aussicht auf Erfolg hat.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass der Beschlussvorschlag unter Pkt. b genau so zu verstehen ist. Es sollen Gespräche mit dem Landkreis darüber aufgenommen werden, was an der Stelle überhaupt möglich ist. Über das Ergebnis wird die Politik informiert und kann entscheiden, wie es weitergehen soll. Ein Jahr für den Übergang ist seines Erachtens nicht realistisch. Das liegt z. B. auch daran, dass derzeit keine entsprechenden Haushaltsmittel angemeldet sind.

Zum Thema fliegende Bauten erklärt er, dass hierin keine Lösung zu finden ist, da eine Genehmigungsgrundlage fehlt.

Ratsherr Gronewold weist auf den Antrag der ZoB-Fraktion hin, der auch die Stege einschließt und noch aktuell ist. Seines Erachtens wäre hierüber abzustimmen.

Ratsherr Andert schlägt vor, sofort weiter zu planen, wenn sich aus den Gesprächen mit dem Landkreis die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt.

Vorsitzende van Gerpen weist darauf hin, dass dafür ein Aufstellungsbeschluss des Rates notwendig ist und entsprechende haushaltsrechtliche Erfordernisse zu erfüllen sind.

Sie schlägt vor, den Übergangszeitraum auf zwei Jahre zu begrenzen.

Dem schließt sich der Ausschuss an.

Abschließend weist Bürgermeister Schmelzle darauf hin, dass er die Politik bereits im Herbst 2019 über die Missstände informiert hat.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung wird beauftragt,

a) für die Übergangsphase von max. zwei 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.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

zu 16 Dringlichkeitsanträge

Keine.

zu 17 Anfragen, Wünsche und Anregungen

Keine.

zu 18 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

zu 18.1 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil - Stellplätze

Eine Vertreterin der Klimagruppe möchte wissen, ob man die Bauherren großer Wohneinheiten verpflichten kann, für die Anlage von Parkplätzen Rasengittersteine zu verwenden um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass die Baugenehmigung nur mit einer solche Festlegung versehen werden kann, wenn die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) das hergeben. Das könnte man für die Zukunft in den Bebauungsplänen festlegen, allerdings ist fraglich, ob eine solche Festlegung tatsächlich sinnvoll ist. Zwar gewinnt man dadurch etwas Grün, der Boden dieser Parkplätze wird jedoch derart verdichtet, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers damit nicht erreicht werden kann.

Die Vertreterin der Klimagruppe Norden regt daraufhin an, größere Umgriffsflächen (Grün) festzulegen.

zu 18.2 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil - Verkauf von Wohnungen an Touristen

Eine Vertreterin der Klimagruppe Norden möchte wissen, wie viele Wohnungen an Touristen verkauft werden dürfen.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass kein Eingriff in den Markt erfolgt. Die Nutzungsart der Wohnung kann vorgeschrieben werden, nicht jedoch an wen die Wohnung verkauft wird.

zu 18.3 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 222 V "Gulfhof Deichrichter Weg 2"

Ein Grundstückseigentümer des Deichrichter Weges erkundigt sich, welchem Stadtentwicklungsziel das Vorhaben Deichrichter Weg entspricht.

Eine weitere Grundstückseigentümerin möchte wissen, wer die Genehmigung zur Abholzung des dortigen Biotopes erteilt hat und warum die Fragen der Erschließung nicht im Vorfeld geklärt werden. Im Übrigen wurden die Radwegkonzepte für den Deichrichter Weg nach ihrer Meinung außer Acht gelassen. Des Weiteren weist sie auf „heimatlose“ Eulen in ihrem Garten hin.

Vorsitzende van Gerpen erklärt, dass diese Fragen im Rahmen des Verfahrens geklärt werden. Im Übrigen habe sie die Möglichkeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausführlich zu dem Vorhaben Stellung zu nehmen.

zu 19 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt die Fortsetzung der öffentlichen Sitzung um 19.28 Uhr.

Die Vorsitzende

Der Bürgermeister

Die Protokollführerin

gez.

gez.

gez.

van Gerpen

Schmelzle

Swyter