

STADT NORDEN

Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (33/BauSa/2021)

am 23.03.2021

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
7. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschuss am 09.02.2021 (fortgesetzt am 15.02.2021)
1567/2021/GB3
8. Bebauungsplan Nr. 101; Gebiet: "40 Diemat" - 3. Änderung - Antrag der Gruppe vor der Brüggen / Feldmann
1577/2021/3.1
9. Bebauungsplan Nr. 215 "Korndeichsland II" - Aufstellungsbeschluss
1572/2021/3.1
10. Wohnpark Muskerei Norden - Projektvorstellung
1576/2021/3.1
11. 114. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich B72 Nr24 / Gulfhof - Aufstellungsbeschluss
1575/2021/3.1
12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 224 V "B72 Nr24 / Gulfhof" - Aufstellungsbeschluss
1570/2021/3.1
13. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 225 V "Wendeweg 7" - Aufstellungsbeschluss
1571/2021/3.1
14. Bebauungsplan Nr. 102 - 1. Änderung "WBZ-Parkplatz-Erweiterung": Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
1253/2020/3.1
15. Bebauungsplan Nr. 38 - 4. Änderung "westlich Donaustraße / Emsstraße" mit örtlichen Bauvorschriften: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
1376/2020/3.1
16. Stellplatznachweis bei Genehmigungsverfahren nach NBauO
1508/2021/3.1/1

17. Dringlichkeitsanträge
18. Anfragen, Wünsche und Anregungen
- 18.1. Anfragen, Wünsche und Anregungen; Grünpfeile für Fahrradfahrer
- 18.2. Anfragen, Wünsche und Anregungen; Sachstand Hotel Deutsches Haus
- 18.3. Anfragen, Wünsche und Anregungen; Fördermittel Fahrradverkehr
- 18.4. Anfragen, Wünsche und Anregungen; Bauvorhaben Burrgraben/Gaswerkstraße, Baumpflanzungen
19. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil
- 19.1. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil; Ausbau WBZ-Parkplatz
20. 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

Vorsitzende van Gerpen gibt bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 9 (Bebauungsplan Nr. 215 "Korndeichsland II" - Aufstellungsbeschluss") abgesetzt wird. Für Mai 2021 wird eine Baurechtsnovelle erwartet, die es ggf. erlaubt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der so geänderten Tagesordnung stimmt der Ausschuss einstimmig zu.

Vorsitzende van Gerpen weist darauf hin, dass das neue Hygienekonzept nach 90 Minuten eine Pause von 15 Minuten vorsieht.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Keine.

zu 5 Bekanntgaben

Keine.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

Ein Vertreter der Klimagruppe Norden stellt folgende Fragen:

1. Die Klimagruppe vertritt die Auffassung, dass alle Maßnahmen, die den motorisierten Individualverkehr mit fossilen Brennstoffen erweitern, zu unterlassen sind. Die Gruppe ist der Meinung, dass sich der Rat dieser Auffassung durch den Beschluss zum Klimanotstand anschließt. Er möchte wissen, ob das ein Missverständnis war.
2. Gibt es Überlegungen oder Planungen bei Neubauten andere Auflagen als Kfz-Stellplätze festzulegen, z. B. Fahrradabstellplätze? Dann könnten mit den Bauherren Verträge dahingehend geschlossen werden, dass von dem Grundstück kein Autoverkehr ausgeht.
3. Welche Möglichkeiten gibt es, Stellplätze möglichst umweltfreundlich auszugestalten und werden diese bei Baugenehmigungen beauftragt?
4. Im Auftrag des Kinderschutzbundes wird die Frage gestellt, ob die Vorschrift des § 9 Abs. 3 NBauO, dass bei dem Bau eines Gebäudes mit mehr als 5 Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz anzulegen ist oder nachträglich verlangt werden kann, Gebrauch gemacht wird. Konkret wird gefragt, ob und wie viele Spielplätze bei den derzeit geplanten Häusern dieser Größenordnung verlangt wurden bzw. werden und ob es eine Übersicht darüber gibt, bei welchen Gebäuden ausreichend Spielplätze vorhanden sind. Im Quartier Jan-ten-Doornkaat-Koolmann-Platz und Sielstraße/Kirchstraße sind nach Ansicht des KSB keine ausreichenden Spielplätze vorhanden, so dass nachträgliche Auflagen gemacht werden könnten. Wie viele Plätze mit welcher Fläche wären dort notwendig und gibt es einen Plan der Stadt so etwas zu initiieren?

Vorsitzende van Gerpen verweist hinsichtlich der Stellplätze auf die entsprechenden Tagesordnungspunkte, in deren Verlauf dann auf die Fragen eingegangen werden kann.

Bezüglich der Spielplätze erklärt Fachdienstleiter Wento, dass die Zuständigkeit dafür nicht allein in der Stadtplanung obliegt, sondern z. B. für die Unterhaltung der Spielplätze im Fachdienst Umwelt und Verkehr zuständig ist. Es soll somit eine gemeinschaftliche Beantwortung erfolgen. Vorsitzende van Gerpen stellt somit fest, dass eine schriftliche Beantwortung erfolgen wird.

Geschäftsbereichsleiterin Westrup weist darauf hin, dass in das Stadtentwicklungskonzept eine Übersicht der vorhandenen Spielplätze eingeflossen ist. Bürgermeister Schmelzle fügt ergänzend hinzu, dass eine Übersicht der Spielplätze (Karte und Liste) auch auf der Internetseite der Stadt Norden unter Stadtleben/Kultur und Freizeit hinterlegt ist.

Der Vertreter der Klimaschutzgruppe weist nochmals auf die konkrete Fragestellung zu den Spielplätzen bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen hin. Bürgermeister Schmelzle erklärt, dass eine schriftliche Beantwortung erfolgt.

Abschließend stellt Bürgermeister Schmelzle fest, dass kein Klimanotstand im engeren Sinne, sondern eine Klimainitiative beschlossen wurde.

zu 7 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschuss am 09.02.2021 (fortgesetzt am 15.02.2021)

1567/2021/GB3

Sach- und Rechtslage:

Entfällt!

Ratsherr Feldmann beantragt, seinen Redebeitrag auf Seite 14 des Protokolls in Zeile 3 vor dem Wort „Individualverkehr“ um das Wort „motorisierte“ zu ergänzen.

Es ergeht folgender Beschluss:

Das Protokoll wird mit folgender Änderung genehmigt:

Auf Seite 14 wird im Redebeitrag von Ratsherrn Feldmann in Zeile 3 vor dem Wort „Individualverkehr“ das Wort „motorisierte“ eingefügt.

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	2

**zu 8 Bebauungsplan Nr. 101; Gebiet: "40 Diemat" - 3. Änderung - Antrag der Gruppe vor der Brüggen / Feldmann
1577/2021/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 14.02.2021 beantragt die Gruppe vor der Brüggen / Feldmann für das „40 Diemat“-Areal die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung. Hierbei soll die Planung eines Pflegeheimes nicht weiterverfolgt, sondern gewerbliche Nutzung entwickelt werden (siehe Anlage Antrag). Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

Auf den Flächen westlich der Herbert-Dunkel-Straße existieren seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „40 Diemat“, also seit ca. 20 Jahren, bereits Gewerbeflächen. Aufgrund der integrierten Lage im Wohngebiet mussten diese als eingeschränkte Gewerbeflächen festgesetzt werden. In der gesamten Zeit konnten die Flächen aufgrund mangelnder Attraktivität nicht entwickelt werden. Weiteren Gewerbeflächen in diesem Bereich würde ein ähnliches Schicksal drohen. Da auch hier auf Immissionen zu achten wäre, müssten voraussichtlich flächenbezogene Schallleistungspegel als Begrenzung festgesetzt werden. Darüber hinaus ist es fraglich, ob in dieses, wesentlich durch Wohnen geprägte, Gebiet eine hohe Zahl gewerblicher Verkehre gezogen werden soll.

Die Erweiterung des Schlachthofes bzw. eine Molkerei würden voraussichtlich eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern. Sofern überhaupt eine Genehmigung in dieser Lage möglich wäre ist davon auszugehen, dass erhebliche Mittel in den Immissionsschutz zu investieren wären.

Die Errichtung einer Markthalle scheint an diesem Standort wenig sinnvoll, da dies Konkurrenz zum innerstädtischen Marktplatz bedeuten und auch eine große Menge (gewerbliche) Verkehre in das „40 Diemat“-Areal ziehen würde.

Neben den vorgenannten Punkten ist auch darauf hinzuweisen, dass die hohen Bodenpreise im Plangebiet eine Ansiedlung kleinerer Gewerbetriebe sehr unwahrscheinlich machen.

Abschließend wird auf das Schreiben der Grundstückseigner verwiesen, die ihre Flächen für eine Nutzung als Gewerbegebiet nicht zur Verfügung stellen.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Antrag der Gruppe vor der Brügggen / Feldmann abzulehnen.

Ratsherr Feldmann erläutert den Antrag der Gruppe vor der Brügggen/Feldmann. Seine folgende Erklärung wird auf seinen Wunsch wörtlich in das Protokoll aufgenommen:

„Wer vermeiden will, dass bäuerliche Landwirtschaft und Ernährungshandwerk nicht schon in naher Zukunft von musealer Bedeutung sein werden, der muss jetzt die hierfür erforderlichen politischen Rahmenbedingungen und ressourcenübergreifenden Förderkulissen schaffen, d. h. es müssen zeitnah die Voraussetzungen für eine zweite Schiene geschaffen werden. Neben der globalen muss auch eine regionale Vermarktungsmöglichkeit etabliert werden. Menschen müssen besser entscheiden können, was und von wem sie etwas zu essen haben wollen. Dazu gehört auch eine dahingehende ehrliche Erkenntnis, dass es nur sehr begrenzte Möglichkeiten gibt unerwünschte strukturelle Entwicklungen in Produktion, Verarbeitung und Vermarktung von Agrarprodukten und Lebensmitteln auch nur näherungsweise in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen.

Wenn diese Entwicklung – und vieles spricht dafür – von den Verantwortlichen jetzt nicht wahrgenommen wird, dann betrifft dies nicht nur die bäuerliche Landwirtschaft und das gesamte Ernährungshandwerk. Auch die ökonomischen, ökologischen und sozialkulturellen Strukturen unserer Gesellschaft werden insgesamt davon in Mitleidenschaft gezogen“

Ratsherr Sikken erklärt, dass die CDU-Fraktion dem Verwaltungsvorschlag (Ablehnung des Antrages) zustimmen kann. Es besteht Einigkeit, dass der Schlachthof erhalten bleiben soll. Eine Molkerei ist mit der „Milchkanne“ bereits vorhanden und eine Markthalle würde seines Erachtens dem Wochenmarkt Konkurrenz machen.

Ratsherr Feldmann erwidert, dass die Markthalle nicht als Konkurrenz, sondern als Ergänzung zum Wochenmarkt zu sehen ist. Im Winter könnte der Wochenmarkt so z. B. im Warmen stattfinden.

Ratsherr Zitting möchte dem Investor „Seniorenresidenz“ nochmals eine weitergehende Vorstellung ermöglichen. Für den Fall, dass man das Seniorenprojekt tatsächlich ablehnen wird, sollte der Vorschlag von Ratsherrn Feldmann nicht abgelehnt, sondern als Plan B betrachtet werden.

Ratsherr Fischer-Joost kann dem Vorschlag Molkerei etwas abgewinnen, ist sich jedoch nicht sicher, ob der Standort der richtige ist. Im Übrigen sollte vorab geprüft werden, ob es dafür Fördermittel gibt. Eine Markthalle befürwortet er aufgrund der Erfahrungen in Aurich nicht.

Ratsherr Heckrodt sieht in dem geplanten Seniorenprojekt eine einmalige Chance, auch für den Schlachthof und das Tierwohl.

Ratsfrau Ippen weist darauf hin, dass die Direktvermarktung über das „Grön Nörderland“ auch nur im Förderzeitraum funktioniert hat. Die Direktvermarktung ist für sie eine Schiene, die nicht für alle geeignet ist. Im Übrigen sollte den direkt vermarktenden Landwirten keine Konkurrenz gemacht werden.

Vorsitzende van Gerpen lässt über den Antrag von Ratsherrn Zitting, über die Angelegenheit erst im übernächsten Bau- und Sanierungsausschuss zu entscheiden, abstimmen.

Es ergeht somit folgende Beschlussempfehlung:

Die Angelegenheit wird in der übernächsten Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses beraten.

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

zu 9 Bebauungsplan Nr. 215 "Korndeichsland II" - Aufstellungsbeschluss"
1572/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom Beantragt die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Korndeichsland II“ zur Schaffung von Wohnbauland im nördlichen Stadtgebiet, südlich des Kreisels Ostermarscher Straße. Westlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Korndeichsland“, welches ebenfalls von der NLG entwickelt wurde.

Die Fläche für den B-Plan „Korndeichsland II“ ist ca. 3,9 ha groß und bietet Platz für ca. 45 Baugrundstücke. Die Fläche ist im Stadtentwicklungskonzept als gut geeignet für die Baulandentwicklung eingestuft und zur Entwicklung von Wohnbauland vorgesehen.

Eine südwestlich an das Plangebiet angrenzende Fläche befindet sich ebenfalls im Besitz der NLG, soll aber keiner baulichen Nutzung zugeführt werden, sondern als Grünfläche verbleiben. Ggf. ist hier künftig eine Aufwertung als Kompensationsfläche möglich.

Da hier eine Arrondierung der bestehenden Siedlung innerhalb der Kernstadt, südlich der B72 neu stattfindet und aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Korndeichsland II“.

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

zu 10 Wohnpark Muskerei Norden - Projektvorstellung
1576/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Der Eigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt mit dem Neubauprojekt Muskerei in Süderneuland neuen, hochwertigen Wohnraum, vornehmlich zur Miete und mit Focus auf kleine Wohneinheiten, für rund einhundert Bewohner entstehen zu lassen. Ziel ist es bezahlbaren Wohnraum für Normalverdiener von Jung bis Alt langfristig günstiger und attraktiver als das Marktumfeld anzubieten.

Der Eigentümer / Vorhabenträger und der planende Architekt stellen das Projekt vor.

Anmerkung der Verwaltung:

Die grundsätzliche Leistungsfähigkeit der Erschließung wurde geprüft und für tragfähig erachtet. Die Flächen sind als Potenzialflächen in das Stadtentwicklungskonzept aufzunehmen. Städtebaulich wird am Stadteingang eine Baumasse von max. 2 Vollgeschossen + Dach empfohlen.

Herr Habben (Vorhabenträger) und Herr Henke (Planer) stellen das Projekt vor.

Ratsherr Sikken begrüßt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Er fragt nach, ob dort zwei bis drei Sozialwohnungen geschaffen werden können.

Herr Habben erklärt, dass das grundsätzlich möglich ist.

Ratsherr Frerichs erkundigt sich, ob eine Nutzung von Solarenergie geplant ist.

Herr Habben antwortet, dass mit der EWE ein Quartierskonzept nach den „Energieeffizient-KfW55“-Förderrichtlinien erarbeitet wird.

Ratsherr Zitting äußert sich positiv. Ihm ist die Schaffung von Sozialwohnungen ebenfalls wichtig.

Ratsherr Heckrodt befürwortet das Vorhaben grundsätzlich, bezweifelt jedoch, dass die Geschossigkeit so in Ordnung ist.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass die Geschossigkeit bereits mit dem Vorhabenträger diskutiert wurde und sicherlich nochmals kritisch hinterfragt werden muss. Ein Geschoss weniger wäre städtebaulich besser. In der vorgestellten Form ist das Projekt jedoch wirtschaftlicher.

Herr Henke erklärt, dass die Geschossigkeit nicht im Vordergrund steht und im Verfahren geklärt werden muss. Heute soll es vorrangig um die grundsätzliche Zustimmung gehen.

Ratsherr Fischer-Joost ist erstaunt darüber, dass die Verwaltung Bedenken gegen die Geschossigkeit äußert, da der in Nähe geplante TOOM-Markt noch höher ist. KfW-55 und Carsharing werden von ihm begrüßt. Er wünscht sich, dass das Hauscafé ein öffentlicher Treffpunkt wird.

Herr Habben erklärt, dass er sich eine Öffnung des Hauscafés für alle bei entsprechender Entwicklung vorstellen kann.

Ratsherr Feldmann bezeichnet das Projekt als gut und vernünftig.

Ratsherr Andert ermutigt den Vorhabenträger weiterzumachen. Er bittet ihn jedoch zu bedenken, dass möglicherweise, je nach Beschlusslage, 1,5 Parkplätze je Wohnung benötigt werden.

Vorsitzende van Gerpen bittet den Vorhabenträger im weiteren Verfahren um eine Visualisierung des Vorhabens.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

Das Projekt wird vom Bau- und Sanierungsausschuss begrüßt. Der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist von der Verwaltung vorzubereiten.

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

zu 11 **114. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich B72 Nr24 / Gulfhof - Aufstellungsbeschluss**
1575/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Ein Vorhabenträger hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Teilbereich des Grundstück B72 Nr. 24 beantragt (SiVo 1570/2021/3.1). Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden, da dieser für das Plangebiet keine Darstellung enthält. Der Flächennutzungsplan soll deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Der Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 12 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 224 V "B72 Nr24 / Gulfhof" – Aufstellungsbeschluss – Vorlage 1570/2021/3.1) beraten.

Herr Denkena (Planer) stellt das Projekt vor.

Ratsherr Sikken begrüßt das Projekt. Er möchte jedoch im städtebaulichen Vertrag zugesichert haben, dass keine Ferienwohnungen entstehen.

Ratsfrau Ippen möchte wissen, ob der Hof unter Denkmalschutz steht.

Herr Denkena verneint, erklärt jedoch, dass man mit dem Monumentendienst in Verbindung steht.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung:

- 1. Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

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

zu 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 224 V "B72 Nr24 / Gulfhof" - Aufstellungsbeschluss 1570/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Ein Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Teilbereich des Grundstücks B72 Nr. 24. Auf diesem im Außenbereich liegenden Grundstück befindet sich ein Gulfhof, dessen Stallteil nicht mehr vorhanden ist. Der Wohnteil wird bereits für das Dauerwohnen genutzt, was auch jetzt zulässig ist. Der Zeitraum für die zulässige Wiedererrichtung des Stallteils ist jedoch lange abgelaufen. Um den vollständigen Wiederaufbau des Gulfhofes nach historischem Vorbild zu ermöglichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorgesehen, der Stallteil soll als Abstellfläche für Geräte zum Unterhalt des Grundstücks dienen. Ein vorhandener Anbau soll abgebrochen werden. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Vorhabenträger übernimmt alle anfallenden Kosten.

Der Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt 11 (114. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich B72 Nr24 / Gulfhof - Aufstellungsbeschluss – Vorlage 1575/2021/3.1) beraten.

Herr Denkena (Planer) stellt das Projekt vor.

Ratsherr Sikken begrüßt das Projekt. Er möchte jedoch im städtebaulichen Vertrag zugesichert haben, dass keine Ferienwohnungen entstehen.

Ratsfrau Ippen möchte wissen, ob der Hof unter Denkmalschutz steht.

Herr Denkena verneint, erklärt jedoch, dass man mit dem Monumentendienst in Verbindung steht.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 224 V „B72_Nr24 / Gulfhof“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Anlage.**
2. **Mit dem Vorhabenträger ist neben dem Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB eine Planungskostenvereinbarung abzuschließen.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

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

Aufgrund des Hygienekonzepts wird die Sitzung um 18.25 Uhr unterbrochen. Die Sitzung wird um 18.40 Uhr fortgesetzt.

zu 13 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 225 V "Wendeweg 7" - Aufstellungsbeschluss 1571/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Eine Gruppe von Vorhabenträgern beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück Wendeweg 7 und erklärt die Übernahme der anfallenden Planungskosten.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, Teil A. Der Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, das Grundstück ist mittlerweile jedoch von Wohnbebauung umgeben (siehe Anlage Übersicht).

Fachdienstleiter Wento erläutert die Sach- und Rechtslage.

Bürgermeister Schmelzle erkundigt sich nach der Erschließung und der Grundstücksbezeichnung.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass die Erschließung vom Wendeweg über die anderen Grundstücke per Wegerecht gesichert ist und die Bezeichnung Wendeweg 7 bestehen bleibt.

Ratsherr Andert gibt zu bedenken, dass das Bebauungsplangebiet groß genug für weitere drei Häuser ist.

Fachdienstleiter Wento erwidert, dass es sich hier jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der ausschließlich das konkrete Vorhaben zulässt.

Es ergeht folgende Beschlussempfehlung;

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 225 V „Wendeweg 7“. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beige-fügten Anlage.**
2. **Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.**
3. **Mit dem Vorhabenträger ist neben dem Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB eine Planungskostenvereinbarung abzuschließen.**

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

**zu 14 Bebauungsplan Nr. 102 - 1. Änderung "WBZ-Parkplatz-Erweiterung": Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
1253/2020/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 – 1. Änderung „Erweiterung WBZ-Parkplatz“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Erweiterung des vorhanden öffentlichen Parkplatzes um eine von der Stadt Norden erworbene ca. 1190 m² große Fläche. Festgesetzt wurde eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche. Weiterhin wurde die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Mauer nachrichtlich übernommen.

Im Zuge der Planung wurde ein Schallgutachten über die Verkehrslärmbelastung sowie eine ergänzende Stellungnahme hinsichtlich der möglichen temporären Unterbringung von Schaustellern bei Stadtfesten o. ä. erstellt. Ebenfalls erstellt wurde ein Entwässerungskonzept zum Nachweis der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers.

Für den Bebauungsplan soll jetzt der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgen.

Ratsherr Feldmann kritisiert, dass es bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes vier Jahre gedauert hat. Dadurch seien der Stadt Einnahmen in Höhe von ca. 100.000 € verloren gegangen. Er möchte wissen, ob seinem gestellten Antrag, dort Ladesäulen für E-Fahrzeuge aufzustellen, Folge geleistet wird.

Bürgermeister Schmelze erklärt, dass seines Wissens alles so eingerichtet wird, dass eine Nachrüstung möglich ist. Nach Aussagen der Wirtschaftsbetriebe sind die bereits in Norden vorhandenen Ladesäulen jedoch noch nicht ausgelastet.

Ratsherr Feldmann fragt, ob auch die Möglichkeit des Carsharings geprüft wurde.

Fachdienstleiter Wento antwortet, dass die Möglichkeit grundsätzlich gegeben ist, derzeit jedoch keine Anfragen von Anbietern vorliegen.

Ratsherr Fischer-Joost spricht sich dafür aus, den Plan zurückzustellen und die Fläche für eine andere Nutzung (Erweiterung/Neubau Stadtbibliothek, hochwertige Bebauung) vorzuhalten.

Ratsherr Sikken vertritt die Ansicht, dass innenstadtnahe Parkplätze gebraucht werden. Ratsherr Zitting stimmt dem zu.

Ratsherr Ulferts vermisst die Ausweisung von Fahrradabstellanlagen. Seines Erachtens sollte dort ein großer zentraler Platz zum Abstellen von Fahrrädern entstehen.

Bürgermeister Schmelze entgegnet, dass in der Nähe der Mauer zum WBZ Garten Fahrradbügel angedacht sind.

Ratsherrn Ulferts reicht das nicht aus.

Vorsitzende van Gerpen spricht sich dafür aus, den Parkplatz baulich so zu gestalten, dass er dem Klimaanspruch gerecht wird.

Fachdienstleiter Wento erklärt, dass diese Entscheidung im Rahmen der Ausbauplanung zu treffen ist.

Ratsherr Fischer-Joost wirft Ratsherrn Sikken eine rückwärtsgewandte Politik vor. Er stellt den **Antrag** zu beschließen, dass die Fläche nicht als Parkplatz ausgewiesen, sondern eine alternative Planung z. B. als Grünfläche mit Baumbestand zu erarbeitet wird.

Der Antrag wird 1 Ja-Stimme und 10 Nein-Stimmen abgelehnt.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt den Bebauungsplan Nr. 102 – 1. Änderung „WBZ-Parkplatz-Erweiterung“ gemäß den beigefügten Unterlagen zum Entwurf.**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

Stimmergebnis:	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	1
	Enthaltungen:	0

**zu 15 Bebauungsplan Nr. 38 - 4. Änderung "westlich Donaustraße / Emsstraße" mit örtlichen Bauvorschriften: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
1376/2020/3.1**

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Stadt Norden hat am 04.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 4. Änderung „westlich Donaustraße / Emsstraße“ beschlossen. Ziel der Planung sind die Ansiedlung einer Kindertagesstätte sowie die Erweiterung der Dokumentationsstätte „Flucht und Vertreibung“. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.02.2020 bis zum 28.02.2020. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Zuge der Planaufstellung wurden ein Fachbeitrag Umwelt, ein Lärmschutzgutachten, ein Entwässerungskonzept erstellt und auf dem bisher unbebauten Grundstück Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Während die ersten beiden Gutachten keine Probleme zutage förderten, ergab die Altlastenuntersuchung, dass in dem Bereich für die künftige KiTa Überschreitungen der Werte der Bundesbodenschutzverordnung, der LAGA und des Runderlasses des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz vom 24.08.2016 zur Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorliegen. Siehe hierzu auch die beigefügten Gutachten und die Begründung. Im Rahmen der Bautätigkeit ist eine Bodensanierung in Abstimmung mit dem / Genehmigung durch den Landkreis Aurich durchzuführen.

Die belastete Fläche ist im Bebauungsplan als solche zu markieren. Die ergänzte Planzeichnung wird nachgereicht.

Um die vorhandenen Straßenbäume so weit wie möglich zu erhalten, bzw. um diese zu ergänzen wurden Vermessungen durchgeführt. Da die Bäume teilweise auf den öffentlichen Verkehrsflächen stehen, wurde diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist nunmehr abgeschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sollen nunmehr durchgeführt werden.

Nach Erläuterung der Sach- und Rechtslage durch Fachdienstleiter Wentz ergeht ohne Aussprache folgende Beschlussempfehlung:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches entsprechend der beigefügten Unterlagen.**
2. **Der Rat der Stadt Norden beschließt den Bebauungsplan Nr. 38 – 4. Änderung entsprechend den beigefügten Unterlagen zum Entwurf.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

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

zu 16 **Stellplatznachweis bei Genehmigungsverfahren nach NBauO 1508/2021/3.1/1**

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.

D. h. Gebäude und andere bauliche Anlagen sind ausreichend mit Garagen oder Stellplätzen auszustatten.

Zweck der Regelung:

Die Vorschrift des § 47 soll einer Überlastung des öffentlichen Straßennetzes durch abgestellte Kraftfahrzeuge, den „ruhenden“ Verkehr, vorbeugen. Sie geht davon aus, dass die öffentlichen Straßen in erster Linie dem „fließenden Verkehr“ dienen sollen und dass der ruhende Verkehr grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums auf privaten Grundstücken unterzubringen ist. Für die Unterbringung nimmt sie, dem Verursacherprinzip entsprechend, die Bauherren oder Eigentümer der Bauwerke in Anspruch, deren Nutzung den ruhenden Verkehr erzeugt. Diese Belastung des Grundeigentums liegt in der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2 GG. Die Vorschrift konkretisiert die allgemeine Regelung in § 3 Abs. 1 NBauO, nach der Bauwerke die öffentliche Sicherheit und mithin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen dürfen.

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. Mit zunehmender Nachverdichtung wurde seitens der Verwaltung festgestellt, dass sich in Bereichen von Mehrfamilienhäusern ein zunehmender Parkdruck im öffentlichen Bereich bemerkbar macht. Aus diesem Grund wird der Ansatz von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit für notwendig erachtet.

Will die Gemeinde nun die Pflicht der Erstellung von notwendigen Stellplätzen unter die rechtlich vorgegebene Grenze reduzieren ergeben sich zwei Möglichkeiten:

1. Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen können Gemeinden in den örtlichen Bauvorschriften, gem. § 84 NBauO, über die die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2, erlassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Regelung der Anzahl der Stellplätze über örtliche Bauvorschriften kommt in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Norden nicht zur Anwendung. Möchte man dies zukünftig regeln ist dies für jeden Plan zu prüfen und die örtliche Bauvorschrift städtebaulich zu begründen.

2. Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn wird zugelassen, dass die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49 Abs. 2 Satz 2, durch die Pflicht zur Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde ersetzt, soweit die Gemeinde dies durch Satzung bestimmt oder im Einzelfall zugelassen hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Stadt Norden besteht bereits eine Stellplatzablösesatzung für die Zulassung im Einzelfall. Diese Regelung wurde in der Vergangenheit, wo dies verkehrlich und städtebaulich vertretbar bzw. notwendig war, angewendet. Eine grundsätzliche Stellplatzsatzung gibt der Bauaufsicht der Stadt Norden keinen Ermessensspielraum, da auf Verlangen einer Stellplatzablöse zuge-

stimmt werden muss. Die Mittel stehen aber nicht dem Haushalt der Stadt Norden zur Verfügung, sondern sind zur Verbesserung der verkehrlichen Situation in der Stadt zu verwenden. Insofern sollte dieses Instrument nur in sehr begrenzten Teilbereichen der Stadt Anwendung finden.

Zu der Begründung des, als Anlage, beigefügten Antrages nimmt die Verwaltung, wie folgt Stellung:

1. Durch die Reduzierung der notwendigen Einstellplätze wird voraussichtlich die Versiegelung der Grundstücke nicht reduziert, da die Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. Gleichfalls wird die Versiegelung durch Erhöhung der Anforderung der notwendigen Einstellplätze auf den Grundstücken nicht erhöht, da der maximale Versiegelungsgrad in den Bebauungsplänen festgesetzt ist oder sich an die Umgebung zu orientiert.
2. Es ist nicht davon auszugehen, dass die zusätzliche Errichtung von 0,5 Stellplätzen die Baukosten spürbar erhöhen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist nicht über die Stellplatzfrage zu erreichen.
3. Die Herstellung notwendiger Stellplätze auf den privaten Grundstücken steht nicht im Widerspruch zur Förderung des Radverkehrs. Die Stadt Norden liegt in einem ländlichen Raum und es ist davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr, sei es Verbrennungstechnik oder Elektromobilität, ein notwendiger Bestandteil des Arbeits- und Privatlebens sein wird. Auch vor dem Hintergrund des Angebotes im öffentlichen Nahverkehr.

Die Verwaltung weist daraufhin, dass sich das Verkehrsentwicklungskonzept in der Ausschreibungsphase und das Stadtentwicklungskonzept in der Entwurfsphase befinden. Beide Konzepte werden Hinweise und Grundlagen für die Bewertung des weiteren Stellplatzbedarfes in Norden geben.

Unter Hinweis auf die Sach- und Rechtslage betont Ratsherr Feldmann, dass es Sinn und Zweck seines Antrages war, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen. Er kann dem Beschlussvorschlag unter Punkt 2 (Auftrag an die Verwaltung, auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes und des Verkehrsentwicklungsplanes, ein Konzept zur Anwendung des § 47 NBauO zu erarbeiten und im Bau- und Sanierungsausschuss vorzustellen) zustimmen.

Ratsherr Sikken spricht für den Beschlussvorschlag unter Punkt 1 (Ablehnung des Antrages) aus.

Ratsherr Zitting ist der Ansicht, dass bereits in der letzten Sitzung eine Differenzierung gewünscht wurde und spricht sich daher für den Beschlussvorschlag unter Punkt 2 aus.

Ratsherr Feldmann erklärt, dass er keine Pauschalisierung wünscht.

Unter diesen Umständen kann sich Ratsherr Sikken ebenfalls dem Beschlussvorschlag unter Pkt. 2 anschließen.

Ratsherr Feldmann stellt den **Antrag**, Punkt 1 des Beschlussvorschlages zu entfernen und nur über Punkt 2 zu beschließen. Sofern Punkt 2 so beschlossen wird, gilt sein Antrag als zurückgezogen.

Dem Antrag wird mit 11 Ja-Stimmen zugestimmt.

Es ergeht sodann folgende Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes und des Verkehrsentwicklungsplanes, ein Konzept zur Anwendung des § 47 NBauO zu erarbeiten und im Bau- und Sanierungsausschuss vorzustellen.

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

zu 17 Dringlichkeitsanträge

Keine.

zu 18 Anfragen, Wünsche und Anregungen

zu 18.1 Anfragen, Wünsche und Anregungen; Grünpeile für Fahrradfahrer

Ratsherr Sikken möchte wissen, wann die vor zwei Monaten angekündigten Grünpeile für Fahrradfahrer an den betr. Ampelanlagen angebracht werden.

Geschäftsbereichsleiterin Westrup antwortet, dass das Projekt in Vorbereitung ist, aufgrund krankheitsbedingter Personalausfälle jedoch bisher nicht umgesetzt werden konnte.

zu 18.2 Anfragen, Wünsche und Anregungen; Sachstand Hotel Deutsches Haus

Ratsherr Frerichs erkundigt sich nach dem Sachstand der Baustelle „Hotel Deutsches Haus“.

Fachdienstleiter Wentz erklärt, dass derzeit eine Ersatzvornahme zur Sicherung des hinteren Gebäudeteils vorbereitet wird.

zu 18.3 Anfragen, Wünsche und Anregungen; Fördermittel Fahrradverkehr

Ratsherr Fischer-Joost möchte wissen, ob die Stadt Norden Anträge auf Mittel aus den aufgelegten Programmen zur Förderung des Radverkehrs gestellt hat.

Fachdienstleiter Wentz antwortet, dass ihm die Programme bekannt sind. Für die Antragstellung ist ein Radverkehrskonzept oder ein Fahrradverkehrsplan Voraussetzung. Darüber verfügt die Stadt derzeit jedoch noch nicht.

zu 18.4 Anfragen, Wünsche und Anregungen; Bauvorhaben Burggraben/Gaswerkstraße, Baumpflanzungen

Unter Hinweis darauf, dass nunmehr mit dem Bauvorhaben Burggraben/Gaswerkstraße begonnen wurde, erkundigt sich Ratsherr Fischer-Joost, ob entlang des Burggrabens noch genug Platz für die seines Erachtens vorgesehenen Baumpflanzungen bleibt. Er vertritt die Auffassung, dass die Garagen zu dicht an den Burggraben gebaut werden.

Anmerkung:

Die Anfrage wurde am 24.03.2021 wie folgt per Mail beantwortet: Nach Feststellung der Verwaltung sieht der Bebauungsplan entlang des Burggrabens keine Baumpflanzungen, sondern nur einen Grünstreifen vor. Für die Bauaufsicht besteht daher kein Grund zum Einschreiten.

zu 19 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

zu 19.1 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil; Ausbau WBZ-Parkplatz

Ein Anwohner des Synagogenweges macht darauf aufmerksam, dass die Mauer am Synagogenweg eine geschichtliche Bedeutung hat und daher unbedingt erhalten werden sollte.

Im Übrigen erschließt sich ihm nicht, aus welchen Gründen eine Pumpstation gebaut werden muss. Die Oberflächenentwässerung habe bisher tadellos funktioniert.

zu 20 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Vorsitzende van Gerpen schließt die öffentliche Sitzung um 19.20 Uhr.

Die Vorsitzende

gez.

van Gerpen

Der Bürgermeister

gez.

Schmelzle

Die Protokollführung

gez.

Swyter