STADT NORDEN

Ergebnis-Protokoll

über die Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (34/BauSa/2021)
am 18.05.2021
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 Sanierungsausschusses am 23.03.2021
   1605/2021/GB3
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223 V "40 Diemat / westlich Herbert-Dunkel-Straße" - Aufstellungsbeschluss
   1569/2021/3.1
9. Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Windpark“ einschließlich Aufhebung der 1. Änderung („Holzschredderplatz“) - Aufhebungssatzung; hier: Auslegungsbeschluss
   1632/2021/3.1
10. 115. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden "Muskerei" - Aufstellungsbeschluss
    1608/2021/3.1
11. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 226 V "Muskerei" - Aufstellungsbeschluss
    1609/2021/3.1
12. Schulstraße 71 - Projektvorstellung der Weser-Ems Baugenossenschaft eG
    1635/2021/3.1
13. Dringlichkeitsanträge

14. Anfragen, Wünsche und Anregungen

15. Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

16. Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

zu 1 Eröffnung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Vorsitzende, Frau van Gerpen, eröffnet die Sitzung pünktlich um 17.00 Uhr.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Einladung wird festgestellt.

Herr Feysel Milli (SPD) wird vertreten durch Herrn Manfred Placke. Herr Günther Ulferts (SPD) wird vertreten durch Herrn Wolfgang Hinrichs. Herr Thomas vor der Brüggen (Gruppe vor der Brüggen/Feldmann) wird vertreten durch Herrn Feldmann.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

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

Die Punkte 10 und 11 der Tagesordnung werden auf die nächste Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vertagt, da die angeforderte Visualisierung noch nicht erstellt werden konnte. Die Tagesordnung wird – einschließlich dieser Änderungen – angenommen.

Es liegen keine Dringlichkeitsanträge vor.

zu 4 Bekanntgabe von Eilentscheidungen

Es sind keine Eilentscheidungen bekanntzugeben.

zu 5 Bekanntgaben

5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Toom-Markt – Anfrage von Herrn Fischer-Joost bzgl. eines Pflegeplans für die Ausgleichsflächen: Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen werden im landschaftspflegerischen Begleitplan für das Planfeststellungsverfahren und im

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Mit dem Vorhabenträger werden entsprechende Bewirtschaftungsvereinbarungen abgeschlossen. Die Antwort auf die Anfrage wird im Laufe des Tages noch in das Informationssystem eingestellt.

5.2 Doornkaatgelände: Vorbereitende Arbeiten zur Altlastenbegutachtung und zum Abbruch einiger Gebäude sind angelaufen – die beauftragte Firma wird ein Abbruch-Konzept erarbeiten. Der Abbruch startet dann voraussichtlich im Herbst.

Die Planungen zum neuen Polizeigebäude werden in enger Abstimmung mit der Polizei vorangetrieben, aktuell auch zur verkehrlichen Erschließung. Die Verkehrsplanung wird in Kürze ausgeschrieben. Der Bebauungsplan ist in Bearbeitung. Der Grundstückskaufvertrag mit dem Land Niedersachsen kann bald abgeschlossen werden, die Finanzierung ist durch das Finanzministerium freigegeben.

Die Verwaltung erarbeitet aktuell einen Fahrplan für die weiteren Schritte zum Doornkaatareal.

5.3 Beabsichtigte Erweiterung von Helikopter-Nachtflügen: Federführend ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Oldenburg. Das Verfahren läuft noch. Es gab im Rahmen der Auslegung verschiedene Eingaben und Einwände dazu. Parallel hierzu liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Helikopter-Hangars in dem Bereich vor.

Bezüglich der Nachtflüge wird momentan nur von Flügen der Rettungsstaffel ausgegangen. Wenn neue Informationen vorliegen, werden diese an die Politik weitergegeben.

5.4 Ehemaliges Hotel Stadt Norden: Eine Ersatzvornahme für den Rückbau ist in Vorbereitung, die Firmen hierfür sind angefragt. Nach Ablauf der Fristen wird dann eine Anordnung zur Ersatzvornahme erfolgen, sofern der Eigentümer nicht reagiert.

5.5 Kindertagesstätte „Hooge Riege“: Anlaufgespräche sind erfolgt, die Planungen sind angelaufen und ein erster Entwurf liegt vor.

zu 6 Durchführung der Einwohnerfragestunde 1. Teil

6.1 Frage eines Einwohners zu Bauzaun im Bereich Waschstraße/Parkplatz ehemaliger Supermarkt an der Heerstraße: Der Verwaltung ist keine Bautätigkeit bekannt, vermutlich handelt es sich um Sicherungsmaßnahmen eines neuen Grundstückseigentümers – das Grundstück wurde neulich verkauft.

6.2 Frage eines Einwohners zum Stand beim Stellwerksgelände, Am Bahndamm: Dieser Punkt ist Bestandteil des nichtöffentlichen Teils der Sitzung.

6.3 Nachfrage eines Einwohners zu seiner Frage aus dem letzten Bau- und Sanierungs-ausschuss bezüglich der Versorgung der Stadt Norden mit Spielplätzen: Diese Frage wird im Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss beantwortet, da die Zuständigkeit für Spielplätze beim Fachdienst „Umwelt und Verkehr“ liegt.

6.4 Frage von einem Einwohner zur Einbindung der neuen Klimaschutzmanagerin der Stadt Norden im Rahmen der Ausschüsse: Die Klimaschutzmanagerin Frau Kracke nimmt, wie beabsichtigt, an verschiedenen Ausschusssitzungen teil, derzeit wird wegen der neuen Virusvarianten der Corona-Pandemie allerdings angestrebt, die Zahl der teilnehmenden Verwaltungsmitarbeiter*innen zu begrenzen.

zu 7 Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses am 23.03.2021
1605/2021/GB3

Sach- und Rechtslage:

Entfällt!

Der Ausschuss beschließt:

Das Protokoll wird genehmigt.

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

zu 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223 V "40 Diemat / westlich Herbert-Dunkel-Straße" - Aufstellungsbeschluss
1569/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Ein Vorhabenträger möchte auf dem „40 Diemat"-Areal am Norder Tief sowie dem unbebauten Bereich westlich der Herbert-Dunkel-Straße einen Seniorenwohnpark entwickeln. Auf dem Gelände soll eine Vielzahl sozialer Nutzungen untergebracht werden, u. a. Seniorenwohnungen, Pflegeplätze, Sozialwohnungen, Pflegehotel und Kindergarten.

Zunächst sollen westlich der Herbert-Dunkel-Straße mehrere Gebäude mit Service-Wohnen entstehen. Diese Bebauung ist so konzipiert, dass sie eigenständig funktionieren kann.

Hierfür ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Flächen westlich der Herbert-Dunkel-Straße notwendig. Es liegt ein Antragsschreiben des Vorhabenträgers vor.

Es sollen 58 barrierefreie Wohnungen zwischen 35 und 80 m² für betreutes Wohnen, teils als Eigentumswohnungen, teils zur Miete umgesetzt werden. Der Vorhabenträger gibt an, bevorzugt an Norder Bürger vergeben zu wollen.

Gemäß der vorliegenden Geruchsgutachten wäre die Planung vom Schlachthaus voraussichtlich nicht betroffen. Mögliche Immissionskonflikte mit Gewerbelärm sowie der Fläche „40 Diemat" sind im Verfahren zu klären.

Mit dem Vorhabenträger soll neben dem gesetzlich verpflichtenden Durchführungsvertrag eine Planungskostenvereinbarung getroffen werden.

Herr Fischer-Joost beantragt, das gesamte Gelände entsprechend der ursprünglichen Planung, welche dem Ausschuss zum früheren Zeitpunkt vorgestellt worden ist, zu beplanen.

Die Abstimmung über den Antrag ergibt 5 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung. Damit ist der Antrag abgelehnt.

Herr Sikken beantragt, dass der Bau- und Sanierungsausschuss in der Sache in der heutigen Sitzung keinen Beschluss fasst, sondern diese Aufgabe an den Verwaltungsausschuss verwiesen wird.

Der Ausschuss gibt die Angelegenheit ohne Beschlussempfehlung weiter an den Verwaltungsausschuss.

Stimmergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**6**
	Nein-Stimmen:	**4**
	Enthaltungen:	**1**

zu 9 Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Windpark“ einschließlich Aufhebung der 1. Änderung („Holzschredderplatz“) - Aufhebungssatzung; hier: Auslegungsbeschluss
1632/2021/3.1

<u>Sach- und Rechtslage:</u>

Der Rat der Stadt Norden hat am 30.10.2018 die Aufstellung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V 1. Änderung „Holzschredderplatz“ beschlossen. Ziel der Planungen ist es, nach Aufgabe der Nutzung als Holzschredderplatz die Fläche wieder in den Status einer Außenbereichsfläche Nach § 35 BauGB zurückzuführen.

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 fanden vom 19.10.2020 bis zum 06.11. 2020 statt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge dazu sind als Anlage beigefügt.

Für die Aufhebung soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Vor den Beteiligungen ist es noch erforderlich, den Aufstellungsbeschluss zu konkretisieren, damit nicht nur die 1. Änderung „Holzschredderplatz“ erfasst ist, sondern auch der Ursprungsplan im gleichen Geltungsbereich.

Herr Fischer-Joost beantragt, dass die Flächen, welche der Landwirtschaft wieder zur Verfügung gestellt werden sollen, dann ökologisch und naturnah betrieben werden sollen. Entsprechende Bedingungen sollen im Nutzungsvertrag festgehalten werden.

Über den Antrag wird nicht abgestimmt, da es sich bei den Flächen um Kompensationsflächen für das Vorhaben der Stadt Norden „Wasserkante“ handelt und diese somit ökologisch aufgewertet und erhalten werden.

Der Ausschuss empfiehlt:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt rückwirkend die Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses wie folgt: Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 V „Windpark“ einschließlich Aufhebung der 1. Änderung („Holzschredderplatz“) - Aufhebungssatzung**
2. **Der Rat der Stadt Norden beschließt die Abwägungsvorschläge zu den über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 19.10.2020 bis zum 06.11.2020 eingeholten Stellungnahmen.**
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 109 V „Windpark“ einschließlich Aufhebung der 1. Änderung („Holzschredderplatz“) – Aufhebungssatzung durchzuführen.**

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

zu 10 115. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden "Muskerei" - Aufstellungsbeschluss 1608/2021/3.1

<u>Sach- und Rechtslage:</u>

Ein Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einer „Muskerei“ genannten Fläche am südlichen Stadteingang. Ziel ist die Errichtung von 5 Wohngebäuden (SiVo 1609/2021/3.1).

Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, welcher für diese Fläche keine Darstellungen aufweist. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

zu 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 226 V "Muskerei" - Aufstellungsbeschluss 1609/2021/3.1

<u>Sach- und Rechtslage:</u>

Ein Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf einer „Muskerei“ genannten, ca. 1 ha großen, Fläche am südlichen Stadteingang.

Errichtet werden sollen 5 Wohngebäude mit jeweils 10-13 Wohnungen. Es sollen hierbei vorwiegend kleine Wohnungen zur Miete entstehen.

Das Vorhaben wurde bereits am 23.03.2021 im Bau- und Sanierungsausschuss vorgestellt. Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzubereiten.

Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Dieser muss daher im Parallelverfahren geändert werden.

Neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Durchführungsvertrag wird mit dem Vorhabenträger eine Planungskostenvereinbarung geschlossen.

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

zu 12 Schulstraße 71 - Projektvorstellung der Weser-Ems Baugenossenschaft eG 1635/2021/3.1

Sach- und Rechtslage:

Die Weser-Ems Baugenossenschaft eG möchte an dem Standort Schulstraße 71 bezahlbaren Wohnraum schaffen. Darüber hinaus soll der bauliche Bestand ertüchtigt bzw. ergänzt werden. Der Vorhabenträger, vertreten durch Herrn Kuck, stellt das Projekt zur Vorberatung im Bau- und Sanierungsausschuss vor.

Der Ausschuss beschließt:

1. Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

2. Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, 2. Änderung vorzubereiten.

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

zu 13 Dringlichkeitsanträge

Es liegen keine Dringlichkeitsanträge vor.

zu 14 Anfragen, Wünsche und Anregungen

14.1 Herr Fischer-Joost kritisiert die unzureichenden Sicherheitsverhältnisse – schlechte Wegverhältnisse, teilweise fehlender Radweg, fehlende Beleuchtung – im Bereich der Radwegumleitung im Zusammenhang mit der Toom-Baustelle.

Das Thema wird zuständigkeitshalber an den Umwelt-, Energie- und Verkehrsausschuss verwiesen.

14.2 OV Hinrichs bittet um Stellungnahme, wann die Planungen zur Baustelle Stellwerk zu nächsten Ergebnissen führen werden.

Im Rahmen der begrenzten Kapazitäten im Fachdienst 3.1 und auch der aktuellen Prioritätensetzung wird an diesem Vorhaben weitergearbeitet, es kann aber kein konkreter Zeitpunkt genannt werden.

Ausschuss und Verwaltung nehmen zur Kenntnis, dass die jetzige Bausituation dort unschön ist. Frau van Gerpen wirft die Frage auf, wie sich der FD 3.1 mittels Maßnahmen zur personellen Situation unterstützen lässt. Dies ist Inhalt des nichtöffentlichen Sitzungsteils.

zu 15 Durchführung der Einwohnerfragestunde 2. Teil

15.1 Frage eines Einwohners, bezüglich der Planungen zum Vorhaben „40 Diemat / westlich Herbert-Dunkel-Straße“, ob Norden einen Schlachthof benötigt und ob der bestehende Ratsbeschluss zur Erhaltung nicht aufgehoben werden sollte: Herr BGM Schmelzle betont die große Bedeutung des Schlachthofes aus Sicht der politischen Vertreter*innen der Stadt Norden und weist darauf hin, dass es eine Lösung geben kann um sowohl den Schlachthof zu erhalten als auch das Wohnbauprojekt in seiner umfassenderen Variante zu realisieren.

15.2 Stellungnahme zum Thema „Spielplätze“ entsprechend von Herrn Ackermann in der vorherigen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses eingebrachter Punkte: Herr BGM Schmelzle kündigt an, dass die Frage, inwieweit Spielplätze in bestehenden Gebieten und im Zusammenhang mit Bauprojekten noch in größerem Maße berücksichtigt werden können, durch den Fachdienst „Umwelt und Verkehr“ noch beantwortet wird.

zu 16 Schließung der Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Vorsitzende schließt um 19:13 Uhr die Sitzung.

Die Vorsitzende	Der Bürgermeister	Die Protokollführung
gez.	gez.	gez.
-van Gerpen-	Schmelzle	-Westrup-